

Antagandehandling 2014-09-08

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV TUMBA CENTRUM

LAGA KRAFT
den 2015-01-13
Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

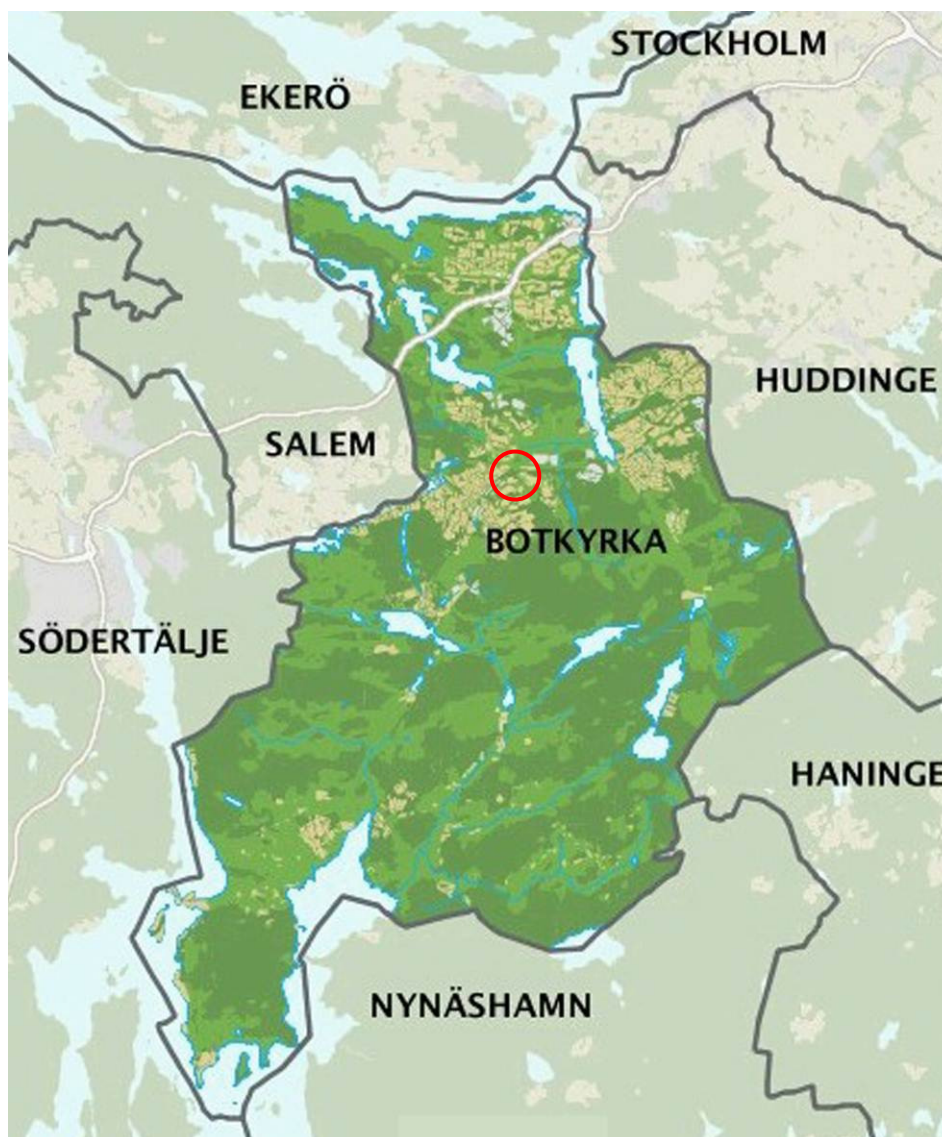
.....

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Förslag till utbyggnad av Tumba centrum

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Planens läge och areal.....	5
Markägförhållanden	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner.....	6
Fastighetsplaner	6
Miljöbedömning.....	7
Ett hållbart Botkyrka	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR	8
Rättigheter	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Radon.....	9
Markföroreningar.....	9
Fornlämningar	9
Störningar	9
Bebyggelseområden	10
Natur	11
Teknisk försörjning	11
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	13
Bebyggelseområden	13
Fastighetsbildning	20
Rättigheter	22
Geotekniska förhållanden.....	23
Störningar	23
Solstudier	26
Natur/ park	27
Teknisk försörjning	28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	32
Tidplan	32
Genomförandetid	32
Huvudmannaskap	32
Avtal	32



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ulf Ekberg, projektledare
Olof Karlsson, planarkitekt
Anton Anander, trafikplanerare
Hanna Lindh, landskapsarkitekt
Anders Forsberg, miljöstrateg
John Starberg, va-ingenjör

Stadsbyggnadsenheten
Stadsbyggnadsenheten
Gata- och parkenheten
Gata- och parkenheten
Miljöenheten
VA-enheten

E-post: olof.karlsson@botkyrka.se
Telefon: 08-530 626 89

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen skapar möjligheten att bygga ut centrumet genom att bebygga och däcka över delar av busstorget. Planen innebär även cirka 300 nya lägenheter kan byggas på och intill Tumba centrum. Flerbostadshusen byggs på centrumbyggnaden och längs med Gröndalsvägen, bl a intill det befintliga parkeringsdäcket. Utbyggnadsplanerna förutsätter att allmänna anläggningar byggs ut och byggs om. Gång- och cykelförbindelserna kommer att förbättras och en huvudvattenledning för vatten- och avlopp behöver läggas om.

Här är några frågor som har studerats planarbetet:

- Hur kommer den planerade bebyggelsen att påverka stadsbilden i Tumba?
- Hur behöver intilliggande vägar byggas om för att skapa förutsättningar till förtätning?
- Hur klaras kraven på en god miljö, t.ex. för luft, buller och dagvattenhantering?

Detaljplanens ekonomiska konsekvenser för kommunen och VA- kollektivet kommer att regleras i ett exploateringsavtal som är kopplat med ett va-avtal. För att reglera de åtgärder som krävs för att anpassa infrastrukturen till utbyggnaden av Tumba Centrum har ett avtal upprättats mellan Kommunen och Trafikverket och ett avtal mellan Kommunen, Trafikförvaltningen och Citycon. Enligt gällande tidplan kommer detaljplanen att vinna laga kraft oktober 2014.

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning

Övriga handlingar som tagits fram under planarbetet

- Fastighetsförteckning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Riskanalys
- Dagvattenutredning för Gröndalsvägen
- Dagvattenutredning för Centrum
- Situationsplan för Gröndalsvägen
- Situationsplan för busstorget
- Geotekniskt PM
- Mötesprotokoll från dialogforum, Tumba juni 2013.
- Gestaltningsprogram
- Miljöåtgärdsprogram

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa större möjligheter att bygga ut Tumba centrum med lokaler för centrumverksamheter och bostäder. Det finns tre mål med detaljplanen:

- Bygga ut centrum kopplat till busstorget.
- Förtäta Tumba centrum genom att bygga flerbostadshus vid Gröndalsvägen.
- Modernisera detaljplanerna för Tumba centrum.

Utvecklingen av centrum ska vara väl gestaltad och berika till stadsbilden. Stor vikt ska läggas vid behovet att skapa allmänna platser och stråk, för att öka tillgängligheten och för att skapa attraktiva mötesplatser t.ex. nya torgytor.

Bakgrund

2008 tog Citycon över Tumba centrum och ville satsa på utveckling genom att bygga ut centrumbyggnaden på busstorget. Tidigt studerades idén att bygga över busstorget i ett andra plan. Utbyggnaden visade sig vara alltför kostsam för att endast bäras upp av de beräknade intäkterna från ett större centrum. Därför vände sig Citycon till Strabag, som är intresserad av att bygga bostäder på centrumbyggnaden. Strabag har högt ställda ambitioner och erfarenheter av att bygga energieffektivt och klimatsmart. Kommunen erbjuder även en option till Strabag för kommunal mark som planeras för bostäder i anslutning till Gröndalsvägen.

Planens läge och areal

Detaljplanen omfattar delar av Tumba centrum, bland annat det befintliga busstorget och parkeringstomten öster om torget. Planområdet omfattar även ytor i anslutning till Gröndalsvägen, som prövas för användningen bostad.

- Parkeringstomten vid slutet av Gröndalsvägen.
- Parkeringsdäcket i anslutning till Gröndalsvägen.
- Kvarteret Handelsmannen mellan Gröndalsvägen och busstorget.

För att möjliggöra en förtätning längs med Gröndalsvägen behöver vägen breddas. Därför ingår även vägen i planområdet, fram till anslutningen till KP Arnoldssonsväg.

Markägoförhållanden

Kvarteret Handelsmannen är en bostadsfastighet som ägs av Citycon. Bolaget äger även de delar av Tumba centrum 1 som också ingår i planområdet. Kommunen äger Tumba 8:36 vars område motsvarar busstorget med intilliggande vägar. De två parkeringsfastigheterna inom planområdet ägs också av kommunen. Den ena är Tumba 8:524 som ligger längst ut vid slutet av Gröndalsvägen. Den andra ligger öster om busstorget och ingår i fastigheten Tumba 8:523. Inom planområdet ligger även Apotekaren 7. Botkyrkas pingstförsamling äger fastigheten som inrymmer deras kyrka.



Fastighetsplan för Kvarteret Handelsmannen fastställer det kvarterets fastighetsindelning. Planen är fastställd 1952.

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. Denna detaljplan bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan. Markanvändningen i Tumba centrum kommer inte att ändras särskilt mycket i förhållande till nuvarande detaljplan. Ett mindre grönyta på kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inga höga naturvärden är noterade från grönområdet.

Planområdet försörjs av en väl utbyggd kollektivtrafik och är därför fördelaktigt ur klimatsynpunkt för bostäder och handel. Den föreslagna utbyggnaden kommer att medföra ökad fordonstrafik i området vilket ger ökade utsläpp av luftföroreningar och mer buller.

Det bedöms dock inte finnas risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft kommer överskridas när detaljplaneområdet är fullt utbyggt. Luftkvaliteten i den nya överdäckade bussterminalen behöver utredas och utformas mer i detalj under den fortsatta planprocessen för att säkerställa en god luftkvalitet för resenärerna.

I bifogad bullerutredning framgår flera åtgärder. Om dessa genomförs vid planering och byggande bedöms en god ljudmiljö klaras för boende i de planerade bostadshusen. Bostadshusens centrala och mycket kollektivtrafikhärläge bedöms göra det möjligt att tillämpa avstegsfall B från bullerriktvärdet. Riskerna för höga vibrationer bedöms vara hanterbara men behöver utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Planområdets dagvatten avvattnas idag orenat via ledningar till Tumbaån som sedan mynnar i Tullingesjön. Om detaljplanen realiserar bedöms planområdets föroreningsbelastning på nedströms liggande vattendrag (Tumbaån och Tullingesjön) att minska.

Jämfört med hur mycket dagvatten som belastar ledningssystemet idag före utbyggnaden och efteråt bedöms det dimensionerade dagvattenflödet minska med 20% trots en kraftig utökad bebyggelse inom området. För att minska flödet ytterligare kan fördröjnings- och perkolationsmagasin anläggas vilket skulle kunna minska flödet med cirka 30-50% (Novamark AB, 2013-03-14). I och med att en stor del av busstorget överdäckas kommer mängden förorenat dagvatten från denna yta att minska drastiskt. Från andra större hårdgjorda ytor kan dagvattnet renas i oljeavskiljare och fördröjas i magasin under mark. Den föreslagna detaljplanen för Tumba centrum bedöms därför inte bidra till miljökvalitetsnormerna för nedströms liggande ytvatten kommer att överskridas. Närmaste grundvattenförekomst enligt vattendirektivet finns i Tullinge och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ett hållbart Botkyrka

År 2004 skrev Botkyrka kommun under den Europeiska deklarationen för en hållbar utveckling: Ålborg+10-deklarationen. För att öppna 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.

- Botkyrka har de bästa skolorna
- Botkyrkaborna är friska och mår bra
- Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin
- Botkyrkaborna har arbete
- Botkyrkaborna känner sig hemma.

Detaljplanen cirka 300 nya lägenheter och nya arbetsplatser eftersom den innebär att centrumet kan expandera. I Tumba kan Botkyrkaborna få jobb inom handelsbranschen och nya attraktiva bostäder. Den nära tillgången till service, god kollektivtrafik och bra gång- och cykelstråk skapar både attraktivitet, en bättre hälsa. Närheten innebär även en minskning av bilberoendet för Tumbaborna, vilket på sikt kan minska bidraget till klimatförändringarna! Tumba centrum blir en varierad stadsdel med väl fungerande mötesplatser, detta är förutsättningar för en väl fungerande demokrati.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR**Rättigheter**

Tumba centrum 1 är belastad av ett avtalsservitut för gångväg, till förmån för den kommunala fastigheten Tumba 8:36. Det är för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom det befintliga torgstråket i Tumba centrum. Den delen av servitutsområdet som ingår i planområdet motsvarar passagen med trapplöpet mellan torget och Gröndalsvägen. Trapporna går parallellt med parkeringsdäckets östra fasad.

Geotekniska förhållanden

Området kännetecknas av ett högre liggande fastmarkområde med morän och berg i dagen söder om Tumba centrum som övergår i lägre liggande terräng med lösa sediment i området för den befintliga centrumbebyggelsen och vid järnvägen. Det lösa sedimentet består av lera och silt som underlagras av friktionsjord ovan berg. Jorddjupet ökar från väster mot öster till som mest cirka 25 meter. Ovanpå den naturliga jorden finns fyllning utlagd som på vissa delar har en tjocklek på flera meter.

Uppgifter om grundvattennivåer förekommer endast i några enstaka fall i befintliga geotekniska utredningar för området. I den västra delen av det plana sedimentfyllda området ligger grundvattennivån på plus sex till sju meter. I den östra delen sjunker nivån till plus fyra till fem meter.

Radon

Baserat på de geologiska förhållandena är risken för markradon normal i huvuddelen av planområdet. I en resterande mindre del av planområdet är risken för markradon låg. Denna del utgörs av de allra lägst belägna delarna såsom områdena vid järnvägen och den nordvästra delen av Gröndalsvägen. Det är i normalriskområdet som detaljplanen medger möjligheter att bygga nya bostadshus direkt på mark. Grundläggningen i normalriskområdet ska utföras radonskyddat.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Störningar**Buller**

Området är utsatt för buller både från intilliggande vägar: Huddingevägen, Dalvägen. Norr om busstorget går KP Arnoldssons väg och norr om vägen finns den västra stambanan. Buller beskrivs mer under avsnittet, förutsättningar och förändringar, störningar, buller.

Luft

Det befintliga området klarar idag gällande krav på luftkvalitet.

Vibrationer

Med kännedom av tidigare markundersökningar vet vi att stora delar av markområdet kring Tumba busstorg består av mäktiga lerlager. Kombinationen med spårtrafik medför risk för förhöjda markvibrationer. De kan fortplanta sig till närliggande bebyggelse och ge upphov till kännbara störningar i intilliggande byggnader.

Närheten till led för transport med farligt gods

I anslutning till planområdet finns flera vägar som kan innebära risker för planområdet.

- Norr om planområdet går västra stambanan, vilken ger möjliga risker för urspårning. Visst farligt gods kan även transporteras på spåren.
- Dalvägen och Hågelbyleden är en primära leder för transport av farligt gods.
- KP Arnoldssons väg och Huddingevägen är sekundära leder för transport av farligt gods.

För att bedöma dessa risker har en riskanalys för Tumba centrum gjorts och bilagts till planhandlingarna. Av riskanalysen framgår bland annat följande skyddsavstånd:

- Ett skyddsavstånd på 20 meter bör finnas från järnvägen till bebyggelse och busshållplatser, vilket motsvarar bredden på KP Arnoldssons väg.

- Efter 25 meter från järnvägen är det lämpligt att planera för bebyggelse för stadigvarande vistelse, till exempel kontor, samlingslokaler och handel.
- Marken 25 meter från Huddingevägen och Dalvägen bör inte användas till annat än trafik och parkering. Därefter är det lämpligt med handel och kontor.

I analysen framgår en bedömning av KP Arnoldssons väg som är en sekundär led för farligt gods. Endast transporter som har mål vid en sådan väg medges på en sådan led. Här finns en verksamhet som producerar sedelpapper och pass vilken hanterar en liten mängd farligt gods. Enligt analysen bedöms riskerna från transporterna vara acceptabla utan vidare åtgärder.

Bebyggelseområden

Bostadshus med lokaler i markplan

Inom kvarteret Handelsmannen finns två enhetliga bostads- och handelshus i två till tre våningar. Husen är från början av 50-talet och är väl anpassade i terrängen. Husen är uppförda med gult tegel med vita detaljer i fasaden och tegelpannor på taket. Husen har lokaler i suterrängplanen i grå puts med stora fönsterpartier.

Ett av husen ligger söder om busstorget, orienterat i väst-östlig riktning, och innehåller cirka 8 lokaler och 18 lägenheter. De två övre planen med bostäder angörs söder om byggnaden via tre trapphus. Det andra huset är beläget söder om huset vid busstorget och är orienterat i nord-sydlig riktning och det ligger vid ett vidtrapplöpe. Trapporna förbinder torget med Gröndalsvägens vändplan. I den norra delen av byggnaden finns en lokal och i de övre planen finns cirka 8 lägenheter.

Kyrka

Vid Gröndalsvägen i anslutning till bostadshusen finns en kyrka från slutet av sjuttioalet. Byggnaden är uppförd i suterräng med ett plan i söder mot Gröndalsvägen och tre plan mot norr. Den består av två delar, en högre med stora fönster som rymmer församlingssalen och en lägre del som rymmer kontor och möteslokaler m m.

Parkeringsdäck

I anslutning till Gröndalsvägen inom fastigheten Tumba centrum 1 är ett parkeringsdäck beläget, detta utgör centrumanläggningens kundparkering. Däcket är uppfört i två plan plus ett suterrängplan. Inomhuscentrumet kan nås via ett trapphus från däck.

Service

Närheten till Tumba centrum innebär att det finns en mycket god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service i närheten av planområdet.

I centrumet finns apotek, bibliotek, livsmedelsbutiker och en konsthall med mera. Norr om järnvägsstationen finns idrotts- och ishallar samt fotbollsplaner och skateboardpark. Norr om planområdet finns även en gymnasieskola med estetisk inriktning. Inom 500 meter från planområdet finns tre för- och grundskolor:

- Sverige finska skolan
- Björkhaga skolan
- Tuna skolan.

Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum inom ett av bostadshusen, i kvarteret Handelsmannen.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns två grönytor, den ena är norr om Gröndalsvägen och den andra är i sluttningen mellan parkeringsytan vid Gröndalsvägens vändplan ned till busstorget och till Dalvägen.

Parken öster om Gröndalsvägen ligger öppet i en slänt och har stark koppling till sin omgivning. Det är många som upplever platsen både på avstånd med bil, tåg och buss och nära gåendes eller på cykel. Parken är en del av Tumba centrum och länkar samman rörelsestråk och bebyggelse med service och det nya växtligt inramade busstorget. Det är en lövrik bergssluttning som är inbäddad i grönska. Inom parkområdet återfinns lövträd som lönn, ek, björk, sälg, körsbär, asp, samt flertalet knippen av buskar som hassel och syren. Det är ett fint skydd och näste för platsens fåglar. Under våren blommar också både blåsippor och vitsippor. I sluttningen finns flera vackra stödmurar till terrasser som vittnar om en tidigare villabebyggelse på platsen.

Lek och rekreation

Sven Tumbas park är belägen 300 meter norr om planområdet. I parken finns en stor lekplats, en skateboardanläggning och en fotbollsplan för spontanspel.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Norr om planområdet går KP Arnoldssons väg som ansluter till Tumba centrum, Salem och sedan till Södertälje. På vägen går 15000 antal fordon mer dygn enligt ett beräknat årsmedelsvärde. Hastigheten är 50 km per timme och andelen tunga fordon är 8%. Längs med vägen går en cykelbana som är av ett regionalt intresse.

I planområdets sydöstra gräns går Dalvägen där cirka 12000 fordon kör varje dag, enligt ett beräknat medeltal för ett dygn över ett år. Norrut övergår i Huddingevägen med 16000 fordon och Hågelbyleden där det kör cirka 20000 fordon dagligen. Leden ansluts via en bro som leder trafiken över järnvägstrafiken på västra stambanan.

Till planutredningen är en trafikutredning bilagd. Där framgår följande problem med den nuvarande trafiksituationen.

- Det genomgående cykelstråket i öst-västlig riktning som passerar området utmed KP Arnoldssons väg upphör vid bussterminalen. Det är angeläget att skapa en kontinuerlig cykelbana där.
- Korsningarna mellan KP Arnoldssons väg/ Huddingevägen och Hågelbyleden är hårt belastade. Eftersom de ligger nära varandra begränsas deras kapacitet vid rusningstid.
- Korsningarna vid Grödingevägen, Gröndalsvägen och KP Arnoldssons väg har en otydlig utformning.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns ett busstorg som sammankopplar Tumba med den södra Stockholmsregionen. I Tumba norr om planområdet finns även en pendelstågsstation som förbinder Tumba med bl. a. Södertälje, Flemingsberg, Stockholms innerstad och Uppsala.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

- Centrumets parkering utgörs idag av markparkering och ett parkeringsdäck. Däcket angörs från Gröndalsvägen och rymmer 430 platser för besökare till Tumba centrum.
- Norr om Gröndalsvägen finns en återvinningsstation med 3 parkeringsplatser.
- Vid Gröndalsvägens vändplan vid en markparkering med 32 platser.
- Vid korsningen av KP Arnoldssons väg och Dalvägen finns en markparkering med 49 platser.
- Mellan Tumba centrum och busstorget går en in- och utfart som förbinder bostadsbebyggelsen vid kvarteret Handelsmannen med KP Arnoldssons väg. Den förbinder även en av- och pålastningsyta till den befintliga centrumanläggningen. Det är även en väg för räddningstjänstens fordon till den södra delen av ett flerbostadshus inom Tumba torg, inom fastigheten Tumba centrum 3.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. I marken under busstorget går kommunens huvudvattenledning för vatten- och avlopp. Ledningar finns även i vägen längs med Gröndalsvägen. Marken i området består till största delen av lera med dåliga förutsättningar för infiltration och perkolation. I de mer höglänta delarna mot Gröndalsvägen kan det däremot finnas bättre förutsättningar för perkolation.

Avrinningen inom området sker idag till dagvattenledningar i bussterminalen som rinner österut via Tumbaån till Tullingesjön. De delar av området som planeras, består till största delen av hårdgjorda ytor, till exempel busstorget, parkeringsytan och parkeringsdäck. Föroreningar från dessa ytor är omfattande om ingen rening sker, av exempelvis oljeprodukter, metaller, fosfor och kväve. Tumbaån har klassats till måttlig ekologisk status och god kemisk status medan Tullingesjön har klassats till god ekologisk status och god kemisk status.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

El

Distributionsnätet för el ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Markförlagda högspänningsledningar för kraftförsörjning finns dragna i området och vid Gröndalsvägen finns en transformatorstation.

Avfall

Vid Gröndalsvägen finns en återvinningsstation.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Planområdet möjliggör utveckling av två bebyggelseområden. Ett område motsvaras av dagens busstorg, parkeringstomten i öster vid korsningen av KP Arnoldssons och Dalvägen samt den angränsande norra delen av Kv Handelsmannen. Två byggnader kommer att rivas och marken schaktas ner till i nivå med busstorget. Området kommer att präglas av ett resecentrum med kultur och handel. Det andra området ligger längs med Gröndalsvägen och ut på den nyskapade Tumbaterrassen. Detta område kommer att få en lugnare karaktär och präglas av en bostadsmiljö med inslag av butiker i markplan.



Centrumutbyggnad mot KP Arnoldssons väg

På busstorget kommer en centrumbyggnad i tre plan att kunna byggas, genom att slingan för busstrafik utvidgas och genom att den norra sluttningen till Gröndalsåsen schaktas ut. Stor vikt har lagts vid gestaltningen av centrumbyggnaden, eftersom det blir det första intrycket många får av Tumba.

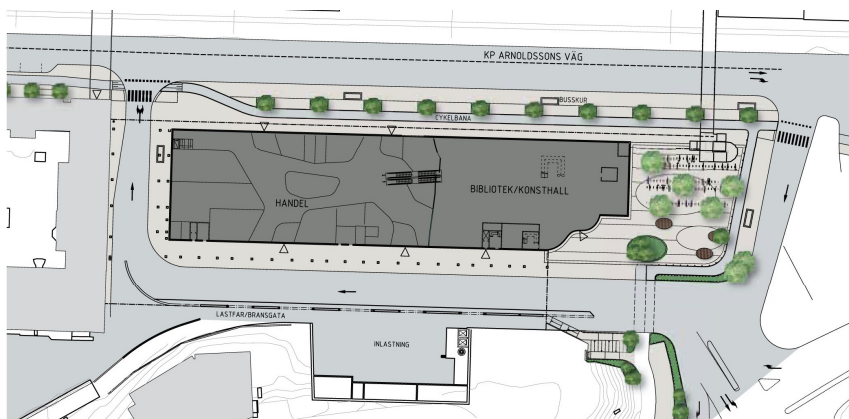


Bild från pendeltågsperrongen som visar utbyggnaden av centrum, påbyggt av tre bostadshus med gemensam gård, bevuxen av träd. Till vänster ses en gul byggnad som kan rymma bibliotek, konsthall och medborgarkontor.

Mellan bussvägen och handelshuset finns en större yta som är avsedd för fotgängare och cyklister. I anslutning till det planerade biblioteket kommer ett södervänt torg att anläggas som välkomnar besökare till Tumba centrum. Kring torget kan grönytor och planteringsbäddar anläggas. Dessa grönytor kan användas för infiltrering av dagvatten. Vid torget kommer även en större cykelparkeringsplats att anläggas och möjligheten har studerats att anlägga en cykelramp upp till bron över järnvägen.



Bilden visar trottoar och cykelbana längs med KP Arnoldssons väg efter detaljplanens genomförande

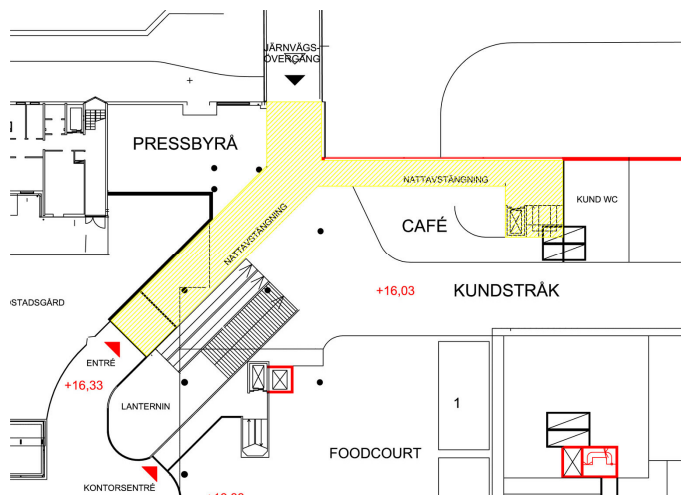


Centrumbyggnadens markplan kommer till stor del vara uppglasad. I motsats till markplanet kommer plan två och tre att vara mer slutna och uppfattas som en enhetlig gemensam byggnadsvolym.

Centrumbyggnadens andra plan är sammankopplat med bibliotek och konsthall i öster och det befintliga Tumba centrum's andra plan i väster. Därmed ges det andra planet även en direkt koppling till den inbyggda bron som går över den västra stambanan. Det tredje planet kommer att kunna innehålla både bostäder, handel eller kontor.

Den befintliga entrén till Tumba torg kommer att byggas om med en lanternin över rulltrappan ner till det befintliga centrumet. Utbyggnaden förutsätter att en del av intilliggande bostadsgård tas i anspråk för gången, vilken kompenseras med en yta som motsvarar dagens entré till centrum. Även kopplingen mot busstorget kommer att byggas om, bland annat kommer rulltrappan att flyttas in i den nya centrumbyggnaden. När centrumet är stängt finns en 25 meter lång passage bort till en hiss och ett trapphus ner till KP Arnoldssons väg. Passagens ena vägg är uppglasad med en utsikt över järnvägsplattformar och KP Arnoldssons väg.





Bostadshus med gårdar och handel i markplanet mot Gröndalsvägen

På centrumbyggnadens andra plan kommer ett torg att anläggas. Vid torget och vid Gröndalsvägen kan bostadshus uppföras med centrumverksamheter i markplan. Från torget nås handelslokaler och bostadshus. Torget kommer att kopplas ihop med den östra gångbron över järnvägen och med det befintliga torgstråket i den befintliga delen av centrumet. Till det befintliga centrumet kommer entré att byggas om. Det innebär att markplanet byggs ut på torgstråket.



På Centrumbyggnaden kommer tre punkthus att uppföras vilka kommer att utgöra ett landmärke för Tumba centrum. Husen får tillgång till bostadsgårdar på taket till centrumbyggnaden. Här finns en tillräcklig jordmån för att rik växtlighet ska kunna trivas. Det kommer att ge ett bra lokalklimat på gårdarna.



Sydost om torget uppförs en byggnad uppdelad i två volymer med en högre del i öster. Byggnaden kommer att upplevas som ett landmärke från Huddingevägen som balanserar och kompletterar intrycket av de tre punkthusen på centrumbyggnaden.



Inramningen av hög bebyggelse skapar ett rum med torg och lägre bebyggelse i centrum. Gröndalsvägen kommer att förtätas. Tre lamellhus uppförs norr om vägen mellan parkeringshuset och kyrkan.



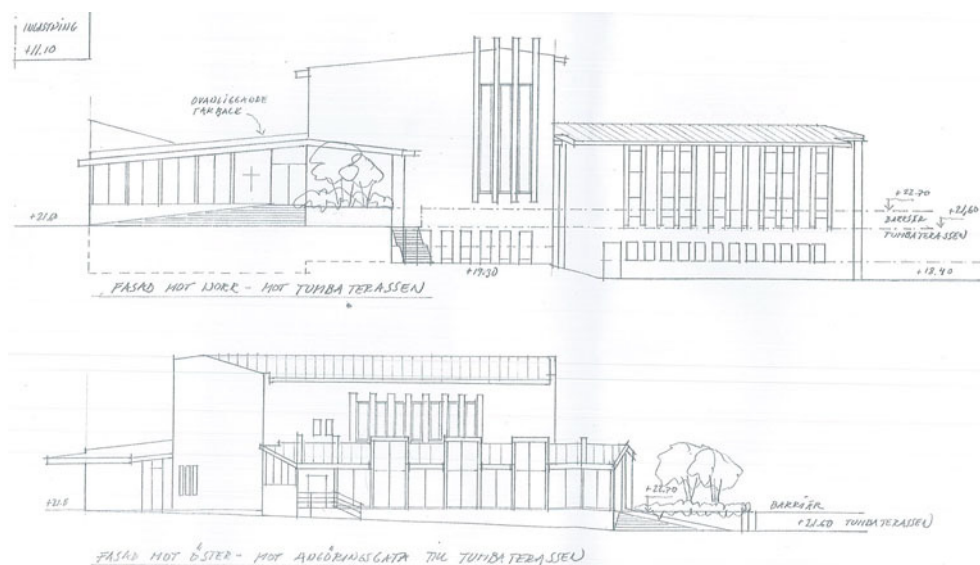
Parkeringshuset byggs på med ytterligare två våningar för att möjliggöra fler parkeringsplatser för Tumba centrum besökare. Intill och till viss del på p-däcken kommer bostadsbebyggelse att uppföras. Söder om däckan uppförs stadsradhus som angörs från Gröndalsvägen. Ovanpå dessa byggs ytterligare en rad med stadsradhus som angörs via bostadsgården på parkeringsdäckets tak. I anslutning till parkeringsdäckets västra fasad är ett punkthus planerat som ansluter i skala till det befintliga punkthuset i norr på fastigheten Apotekaren 3.

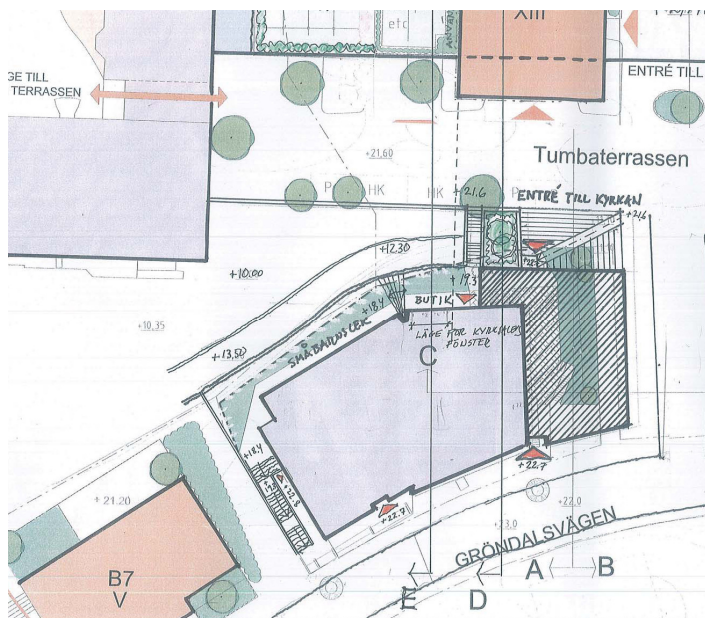


Parkeringsdäcket kan byggas in av bostadsbebyggelse. Däckets tak kan till viss del användas som bostadsgård och rymma komplementbyggnader till bostäderna. Bilden till vänster visar punkthuset som kan byggas till vid p-husets västra fasad och den till höger visar hur p-huset kan byggas till vid den södra fasaden.

Kyrka

Inom planområdet är en kyrka belägen. Detaljplanen har anpassats till ett yttrande som har skickats in i samrådet med ett önskemål om en utbyggnadsmöjlighet.

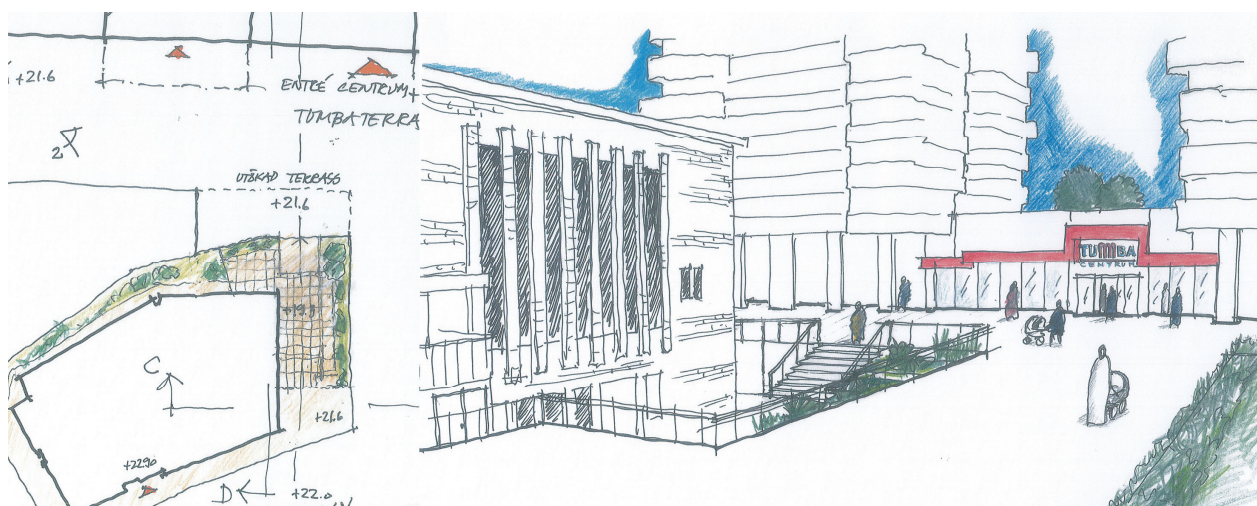




Utklipp från illustrationer som är bilagda till Pingstkyrkans samrådsyttrande.

Markens anordnande

Detaljplanen innebär att Pingstkyrkans församling köper mark från kommunen och från exploatören för att genomföra den önskade utbyggnaden. I detaljplanen finns bestämmelser som möjliggör markarbete på den planerade tomten. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra anslutning till terrassen som framgår av Pingstkyrkans illustrationer.



Illustrationen visar att den planerade terrassen byggs ut för att möta kyrkans tomt som kan ansluta till terrassen via trappa och terrasseringar. Situationsplanen till vänster visar att marken kan fyllas upp till +19,3.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger nedan angivna fastighetsbildningsåtgärder. I bilaga tre till exploateringsavtalet finns de planerade fastighetsregleringarna beskrivna.

Apotekaren 7

Detaljplanen innebär att Apotekaren 7 kan utökas. Detta sker genom att delar av Tumba 8:36 och Handelsmannen 1 regleras till Apotekaren 7.

Handelsmannen 1

Fastigheten är bebyggd med två flerfamiljshus som ska rivas. Fastigheten kan avstå mark för centrumändamål (kyrka) till Apotekaren 7. Alla ytor inom Handelsmannen 1 som är planlagda för bostads- och centrumändamål (exklusive mark som ska överföras till Apotekaren 7) kan överföras till Tumba centrum 1 (befintligt centrum).

Från Tumba Centrum 1 kan sedan avstyckas en eller flera 3D-fastigheter för bostadsändamål norr om Tumbaterrassen tillsammans med områden från Tumba 8:36 och Tumba centrum 1. Gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna kan bildas för bostadsgård ovanpå centrumet norr om Tumbaterrassen. Servitut för infart för bostäderna kan bildas på Tumbaterrassen.

Från fastigheten kan avstyckas en eller flera bostadsfastigheter öster om kyrkan tillsammans med områden från Tumba 8:524 och Tumba 8:36. Den del av bostadsmarken som kommer att överbyggas med lokalgata vid Gröndalsvägen kan utgöra 3D-utrymme till bostadsfastigheten. Del av bostadsmarken urholkas av 3D-utrymme för centrumändamål (lastfar och teknikutrymmen) som kan överföras till Tumba Centrum 1.

Från fastigheten kan avstyckas 3D-utrymme för bussterminal (T) under Tumbaterrassen, som tillsammans med 3D-utrymme från Tumba 8:36 och Tumba Centrum 1 och mark från Tumba 8:524 och Tumba 8:523 kan bilda fastighet för trafikändamål. Initialt kommer bussterminalen att ingå i Tumba Centrum 1 och med rätt för SL att trafikera den enligt servitut.

Område för ny transformatorstation (E) öster om kyrkan kan upplåtas med nyttjanderätt eller ledningsrätt alternativt kan området avstyckas till en 3D-fastighet.

Fastigheten avstår mark för allmän plats, lokalgata, till Tumba 8:36 i anslutning till Gröndalsvägen. Del av marken kan underbyggas med 3D-utrymmen för bostadsändamål och för centrumändamål.

Tumba centrum 1

Befintlig centrumanläggning utvidgas österut med ny centrumanläggning. Tumba centrum 1 kan utökas genom fastighetsreglering med mark för centrumändamål från Handelsmannen 1, Tumba 8:36 och Tumba 8:524. Infart för varutransporter till det nya centrumet sker via bussterminalen.

Gällande servitutsområden för Tumba Centrum 2 ska ändras för att överensstämma med detaljplanen. Från fastigheten kan avstyckas en eller flera 3D-fastigheter för bostadsändamål norr om Tumbaterrassen tillsammans med områden från Tumba 8:36 och Handelsmannen 1.

I planområdets sydvästra del längs Gröndalsvägen kan 3D-fastighet för bostadsändamål och fastighet för parkeringsändamål avstyckas. Servitut eller gemensamhetsanläggning kan bildas för att ge bostadsfastigheterna rätt till utfart via parkeringshuset.

Från fastigheten kan avstyckas 3D-utrymme för bussterminal (T) under Tumbaterrassen, som tillsammans med 3D-utrymme från Tumba 8:36 och Handelsmannen 1 och mark från Tumba 8:524 och Tumba 8:523 kan bilda fastighet för trafikändamål. Initialt avses bussterminalen inrymmas i Tumba Centrum 1.

Område för transformatorstation (E) kan avstyckas till egen fastighet tillsammans med mark från Tumba 8:36, alternativt upplåtas med nyttjanderätt eller ledningsrätt. Området urholkas av 3D-utrymme för parkeringsändamål som kan tillhöra Tumba centrum 1 eller parkeringsfastighet som avstyckas.

Tumba centrum 1 avstår mark för allmän plats (Lokalgata) till Tumba 8:36 i anslutning till Gröndalsvägen väster om befintligt centrum.

Tumba centrum 2

Gällande servitutsområden för Tumba Centrum 2 ska ändras för att överensstämma med detaljplanen.

Tumba 8:36

Tumba 8:36 kan avstå mark för centrumändamål till Tumba centrum 1 för den nya centrumanläggningen Område för centrumändamål kan överföras till Apotekaren 7.

Från fastigheten kan avstyckas en eller flera 3D-fastigheter för bostadsändamål norr om Tumbaterrassen tillsammans med områden från Handelsmannen 1 och Tumba centrum 1. Tumba 8:36 avstår mark för bostadsändamål till bostadsfastighet öster om kyrkan som kan avstyckas tillsammans med mark från Handelsmannen 1 och Tumba 8:524. Norr om Gröndalsvägen, väster om kyrkan, möjliggör detaljplanen en utbyggnad av bostadshus som kan uppföras i souterräng. Området kan avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter. Källar- och souterrängvåningar kan avstyckas som 3D-fastighet för parkeringsändamål

Fastighet för bussterminal (T) kan avstyckas tillsammans med 3D-utrymme för bussterminal från Handelsmannen 1 samt område från Tumba 8:523 och 3D-utrymme från Tumba Centrum 1. Initialt avses bussterminalen inrymmas i Tumba Centrum 1.

Befintlig transformatorstation ska flyttas. Område där befintlig transformatorstation är belägen kan överföras till Tumba centrum 1. Område för ny transformatorstation (E) i anslutning till Gröndalsvägen kan avstyckas till egen fastighet tillsammans med mark från Tumba centrum 1, alternativt upplåtas med nyttjanderätt eller ledningsrätt. Området kan urholkas av 3D-utrymme för parkeringsändamål som kan tillhöra Tumba centrum 1 eller parkeringsfastighet/bostadsfastighet som avstyckas.

Mark som i detaljplanen är avsedd för allmän plats (Park) kan överföras till Tumba 8:523 från Tumba 8:36. Tumba 8:36 erhåller mark för allmän plats (Lokalgata) från Handelsmannen 1, Tumba centrum 1 och Tumba 8:524.

Tumba 8:523

Tumba 8:523 kan avstå område för bussterminal (T) till fastighet som avstyckas för trafikändamål. Initialt avses bussterminalen inrymmas i Tumba Centrum 1. Mark som i detaljplanen är avsedd för allmän plats (Park) kan överföras till Tumba 8:523 från Tumba 8:524 och Tumba 8:36. Från Tumba 8:523 kan avstyckas en fastighet för parkändamål.

Tumba 8:524

Tumba 8:524 avstår mark för centrumändamål till Tumba centrum 1.

Fastigheten kan bilda en eller flera bostadsfastigheter tillsammans med område från Handelsmannen 1. Del av bostadsmarken urholkas av 3D-utrymme för centrumändamål (lastfar och teknikutrymmen) som kan överföras till Tumba Centrum 1. Tumba 8:524 kan avstå 3D-utrymme och mark för bussterminal till fastighet som avstyckas för Trafikändamål. Initialt avses bussterminalen inrymmas i Tumba Centrum 1.

Mark som i detaljplanen är avsedd för allmän plats (Park) kan överföras från Tumba 8:524 till Tumba 8:523. Mark som i detaljplanen är avsedd för allmän plats (Lokalgata) överförs från Tumba 8:524 till Tumba 8:36.

Rättigheter

Servitut för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet

Tumba centrum 1 är belastat med en rättighet till förmån för den kommunala fastigheten Tumba 8.36, för att säkerställa allmänhetens passage. Den rättigheten kan komma att behöva omregleras. Tumbaterrassen tillsammans med anslutningsgator mot Gröndalsvägen ska vara tillgängliga för allmänheten (x). Servitut kan bildas för att säkra rätten. Servitut för allmän passage kan bildas inom centrumfastigheten inom x-områden till förmån för kommunägd fastighet.

Servitut för bussterminal

Servitutsavtal har tecknats för att säkerställa bussterminalen.

Ledningsrätt

Utbyggnaden av centrum på busstorget förutsätter att kommunens va-ledning får en ny dragning inom område markerat med (u) i detaljplanen.

Ledningsrätt eller servitut kan bildas för att säkra rättigheten.

Genom sluttningen från Gröndalsvägen till den befintliga centrumanläggningen går en fjärrvärmeledning (u). För att säkerställa tillgängligheten för service och underhåll av ledningen kan ledningsrätt bildas för motsvarande område.

Ledningsrätt kan upplåstas inom två områden för Transformatorstation (E).

Fastighetsplan

Genom att denna detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsplanen för Kvarteret Handelsmannen att gälla, som fastställdes i november 1952.

Geotekniska förhållanden

Den planerade utbyggnaden av centrum kommer i huvudsak att bäras upp av pålar. Golven kan utföras fribärande. Pålarnas bedömda längd är 5 till 15 meter. Prylning eller förborring genom fyllning kan eventuellt behövas. En stor del av pålarna kan snedpålas för att minska risken för vibrationer från järnvägen. Delar av Tumbaterrassen söder om byggnaderna blir grundlagd genom plattor på morän eller berg. Till planutredningen har ett geotekniskt PM arbetats fram.

Störningar

Buller

De nationella riktvärden som fastställts genom antagande av infrastrukturpropositionen 1996/97:53 kan inte uppnås inom detaljplanen Tumba centrum. Området innebär en förtätning av ett centrum i Stockholmsregionen med god kollektivtrafik, och avsteg i enlighet med Länsstyrelsens rapport 2007:23 bör därför kunna godtas. Det innebär att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till en mindre bullrig sida med nivåer om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostadshusen kommer även ha tillgång till uteplats på gård som klarar högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 maximalnivå. Till detaljplanen är en bullerutredning bilagd som visar detaljerade uppgifter om erforderliga åtgärder för att innehålla avstegsfall B för alla planerade bostäder inom detaljplanen. Där framgår hur de planerade lägenheterna klarar gällande krav:

- För 45 av lägenheterna eller 21% behöver inga avsteg göras.
- 102 av lägenheterna klarar avstegsfall B. Det motsvarar 35% av alla lägenheterna i planområdet.
- 57 lägenheter vilket är 22% klarar avstegsfall B med upp till 50% skärm på balkongerna.
- 64 lägenheter vilket också motsvarar 22% klarar avstegsfallet med upp till 75% avskärmning.

Delar av området utsätts för mycket höga ljudnivåer. För att säkerställa en god ljudnivå inomhus för bostäderna kommer särskilda krav att ställas på byggnaden, t.ex. kan kraven uppnås genom en lämplig fasadkonstruktion, fönster och uteluftsdon. Planen omfattar bostäder i punkthus B1-B3 ovanpå ny centrumbyggnad, i lamellhus B4-B6 vid Gröndalsvägens slut mot Dalvägen, i hus B7-B9 samt i B10-B11 längs Gröndalsvägen.



Ekvivalent ljudnivå två meter över mark

De tre punkthusen B1-B3 är utsatta för buller över riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, både från väg- och spårtrafik. Även den maximala ljudnivån vid dessa hus är hög, upp mot 90 dBA från spårtrafiken. Mest utsatt är det östligaste punkthuset. Anpassning av lägenheternas planlösningar samt lokala skärmar och ljudabsorbenter på husens balkonger gör att Avstegsfall B innehålls. Gemensam uteplats på gård kan erhållas med skärmar mot järnväg och väg med en ekvivalentnivå om högst 55 dBA samt en maximalnivå om högst 70 dBA.

Hus B4 ligger skärmat från väg- och tågtrafik. Alla fasader innehåller riksdagens riktvärde om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Balkonger/uteplats mot söder erhåller en ekvivalentnivå om högst 55 dBA och en maximalnivå om högst 70 dBA.

Vid Gröndalsvägens östra ände ligger hus B5-B6, vilka är mycket utsatta för buller. Mot Dalvägen beräknas ekvivalentnivån bli upp mot 65 dBA och maximalnivån upp mot 75 dBA. Centrumbyggnaden och hus B1-B3 ger en skärmande effekt, vilket ger hus B5 och B6 en bullerdämpad sida om högst 55 dBA ekvivalentnivå mot Gröndalsvägen. Lägenheternas planlösningar samt lokala skärmar och ljudabsorbenter på husens balkonger har anpassats för att innehålla Avstegsfall B. Balkonger/uteplats mot söder erhåller en ekvivalentnivå om högst 55 dBA och en maximalnivå om högst 70 dBA.

Hus B7-B9 ligger längs Gröndalsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån mot Gröndalsvägen blir upp mot 60 dBA. Husen blir även utsatta för ljudnivåer från infarten till en av Tumba centrums lastkajer. Med föreslagna planlösningar samt lokala skärmar och ljudabsorbenter på enkelsidiga lägenheters balkonger innehålls Avstegsfall B.

Hus B10 längs Gröndalsvägen är stadsradhus med 5 våningar och den ekvivalenta ljudnivån mot vägen blir upp mot 62 dBA. Radhusen i plan 1-2, som är enkelsidiga mot Gröndalsvägen, innehåller Avstegsfall B med skärm på terrass på plan 2. Radhusen i plan 3-5 innehåller Avstegsfall B med minst hälften av boningsrummen mot gård.

Hus B11 längs Gröndalsvägen har samma utformning som hus B7-B9. Med föreslagna planlösningar samt lokala skärmar och ljudabsorbenter på enkelsidiga lägenheters balkonger innehålls Avstegsfall B. Mer detaljerade uppgifter om erforderliga åtgärder för att innehålla gällande mål återfinns i bilagd bullerutredning.

I detaljplanen regleras att bostäderna ska utföras så att stomljudet inte ska överstiga 30 dBA maximal ljudnivå under tidsvägning "slow" vid tågpassage. Tidsvägning "slow" innebär att mätinstrument ställs in med en tidsintegration en sekund.

Vibrationer

Risk finns att de planerade bostäderna i området utsätts för markvibrationer. Mest utsatta är de tre punkthusen på centrumutbyggnaden. Vibrationerna bedöms vara hanterbara vid ordinarie grundläggning av tung byggnadsstomme men för att minska risken så kan en högre omfattning av snedpålning krävas för att stabilisera marken, enligt den bifogade utredningen.

I detaljplanen regleras bebyggelsen för att undvika störningar från vibrationer från trafik, att de inte överstiger 0,3 mm/s, enligt svensk standard. Standarden heter SS 460 48 61, Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader.

Luftkvalitet

Det kan finnas risk att resenärer och andra som vistas i den inbyggda delen av busstorget kommer att utsättas av förhöjda luftföroreningshalter från bussarna då utvädringsförhållandena blir sämre. Därför reglerar detaljplanen luftkvaliteten med riktvärdet 300 mikrogram kväveoxid per kubikmeter luft.

Service

Behovet av förskolor bedöms att kunna klaras av intilliggande förskolor som eventuellt kan behöva byggas om. De boende kommer att få en mycket god tillgång till både privat och offentlig service, tack vare närheten till Tumba centrum.

Tillgänglighet

Gällande krav för tillgänglighet klaras inom planområdet.

Skyddsrum

Det befintliga skyddsrummet inom kvarteret Handelsmannen rivs på grund av utbyggnaden av centrumet. Det finns inget krav på att bygga nya skyddsrum i Tumba.

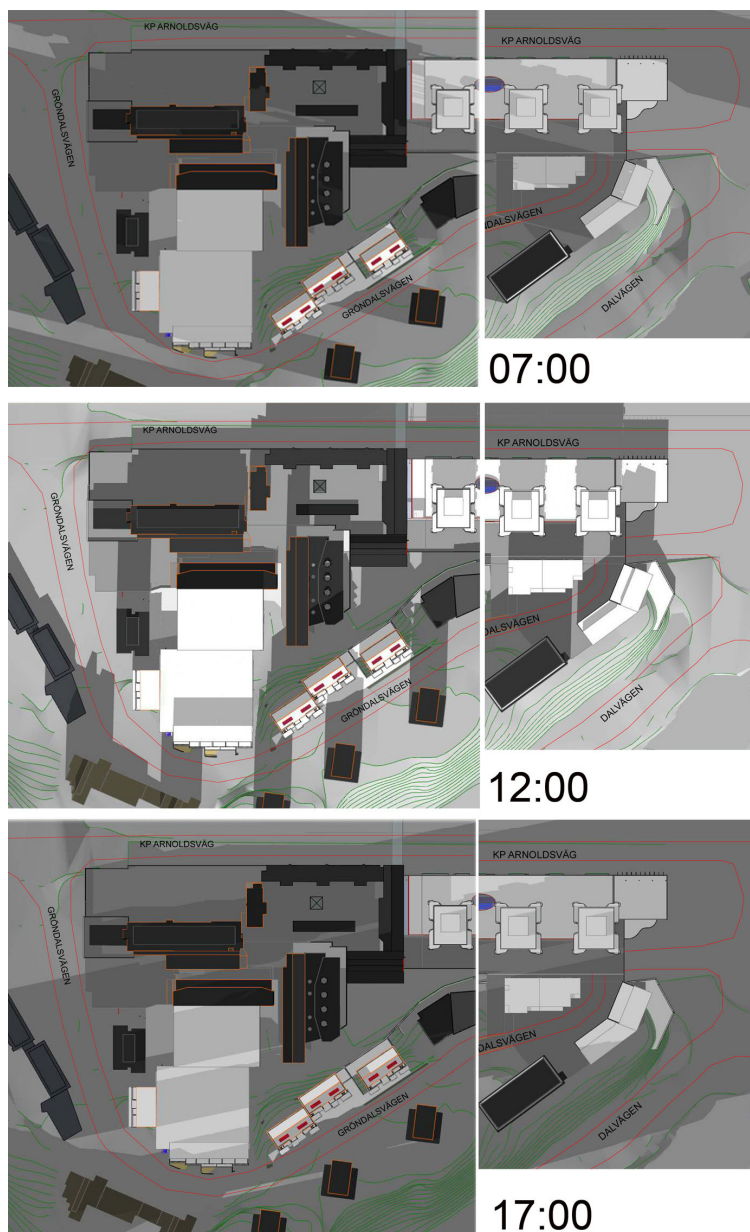
Solstudier

Merparten av befintlig bostadsbebyggelse ligger söder om föreslagen ny bebyggelse, vilket gör att den inte alls eller endast påverkas i begränsad omfattning. De befintliga bostadshusen inom Tumba Centrum 3 och Apotekaren 3 påverkas. Husen ligger bredvid och norr om den planerade utbyggnaden. Vid Tumba Centrum 3 ger de nya husen på Gröndalsvägen under förmiddagen ökad skuggning av södra gaveln och nedersta våningen av sydöstra delen av österfasaden. Påbyggnad av P-däcket ger på eftermiddagen ökad skuggning av den nedre delen av västerfasaden. Vid Apotekaren 3 ger det nya huset söder om fastigheten under förmiddagen ökad skuggning av södra gavelfasaden samt nedre våningen på österfasaden.

Punkthusen ovanpå centrumbyggnaden innehåller fyra lägenheter per plan med orienteringen sydost sydväst, nordost och nordväst. Lägenheterna på sydsidan får mycket goda solförhållanden hela året. Lägenheterna på norrsidan får tidig morgon- och kvällssol sommartid och färre soltimmar under den mörka årstiden. Övriga nya lägenheter är genomgående eller enkelsidiga, orienterade i syd eller väst, vilket ger många soltimmar.

Under samrådet har två bostadsrättsföreningar framfört oro att deras byggnader hamnar i skuggan av den planerade bebyggelsen. Därför har fördjupade skuggstudier tagits fram som visar hur berörda bostadsrättsföreningar (BRF) påverkas av förtätningen. BRF för Tumbatorg påverkas inte nämnvärt. Däremot påverkas lägenheterna i de lägsta våningarna i bostadshuset inom fastigheten Apotekaren 7 av att centumparkeringen byggs på och att ett nytt bostadshus uppförs söder om det bostadshuset. För att kompensera för detta ställs särskilda krav gestaltningen av parkeringsdäcket vars fasad får inslag av reflektorer som leder ner ljuset till bostadslägenheterna.

Pingstkyrkan har också framfört oro för att deras lokaler ska hamna i skuggan. För att utreda denna fråga har en ljussimulering tagits fram som visar förändringen i kyrkans församlingslokal. Simuleringen visar att rekommendationen på 300 lux uppnås för lokalen.



Illustrationen nedan visar förhållanden vid vårdagsutjämning, den 21 mars under olika tider på dygnet.

Natur/ park

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att grönytan norr om Gröndalsvägen till större delen kan komma att avverkas.

Ny vegetation kommer att planteras på taket av centrumbyggnaden. På taket kan en meter jord läggas på så att både träd och buskar kan växa. På taket kommer även regnvattnet att kunna infiltreras lokalt. På det planerade Tumbaterrassen kommer träd och buskar att plantseras i jordbäddar för att skapa ett bra lokalklimat på terrassen.

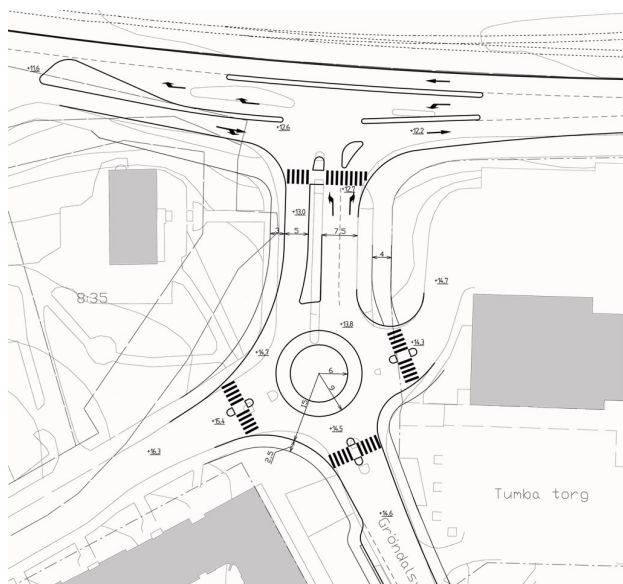
Lek och rekreation

Alla bostadshus förses med bostadsgårdar för lek och rekreation. Merparten av bostadshusen kommer även att få balkonger och gemensamhetsytor i byggnaderna.

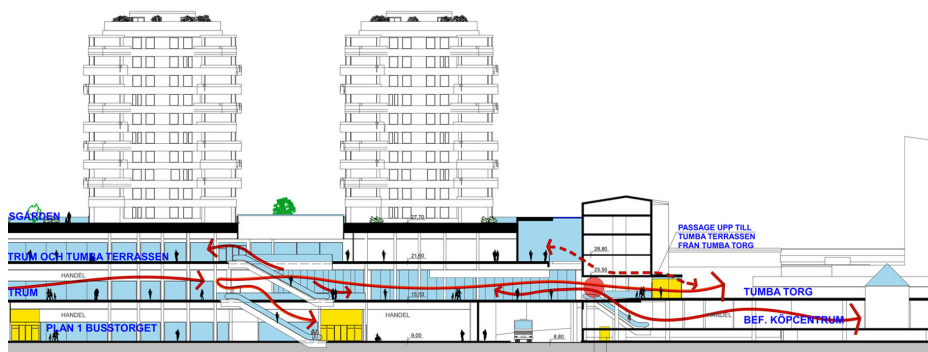
Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Trafiklösningen är princip samma som dagens. Gröndalsvägen förlängs ut på överdäckningen där angöring till de nya bostadshusen ordnas. Korsningen vid KP Arnoldssons väg och Grödingevägen byggs om med en cirkulationsplats. Dessutom kompletteras cykelbanan längs med KP Arnoldssons väg, för att leda cyklarna förbi busstorget.



Ritning visar förslag på ny trafiklösning för korsningarna KP Arnoldssons väg, Gröndalsvägen och Grödingevägen.



Utklipp av bild för att illustrera hur fotgängare kan röra sig genom centrumbyggnaden, mellan Tumbatorg, busstorget och bron över till pendeltågsperrongerna.

Kollektivtrafik

Bussterminalen förändras men bibehåller i princip samma trafikföring som idag. Hållplatser fördelas jämnt runt den breddade hållplatsön. Reglerplatser ordnas som kantstensplatser i terminalens södra del. Omstigning mellan buss och pendeltåg kan ske inomhus genom den nya handelsbyggnaden. Under tider då handelsanläggningen är stängd finns alternativa förbindelser.

Tumba Centrum är väl försett med kollektivtrafik. Den befintliga trafiken klarar av det ökade behovet som en förtätning av Tumba Centrum innebär.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

En zon för hämtning och lämning till bussterminalen och pendeltågsstationen anordnas på KP Arnoldssons väg på en del av det som idag är taxizon. Centumparkeringen utökas i befintlig parkeringsanläggning på Gröndalsvägen. Anläggningen byggs på med 2 våningar vilket innebär att cirka 200 platser tillkommer. Infartsparkeringen öster om bussterminalen byggs in i en framtida exploatering med kontor eller hotell. Sammanlagt ger detaljplanen möjlighet att bygga cirka 750 p-platser.

Kraven på p-platser för bostäder är en halv plats per lägenhet. Kravet bedöms vara rimligt eftersom dessa platser kompletteras med utrymme för en bilpool med 19 platser. Detta motsvarar nyttjandet av en halv bil per hushåll, enligt brukarundersökningar från bilpoolsföretaget Sunfleet. Cykelparkering för besökare till centrum och busstorget ordnas på strategiska platser nära entréer. Ytterligare 300 cykelplatser kommer att tillskapas. För bostäderna ordnas två till tre platser per lägenhet.

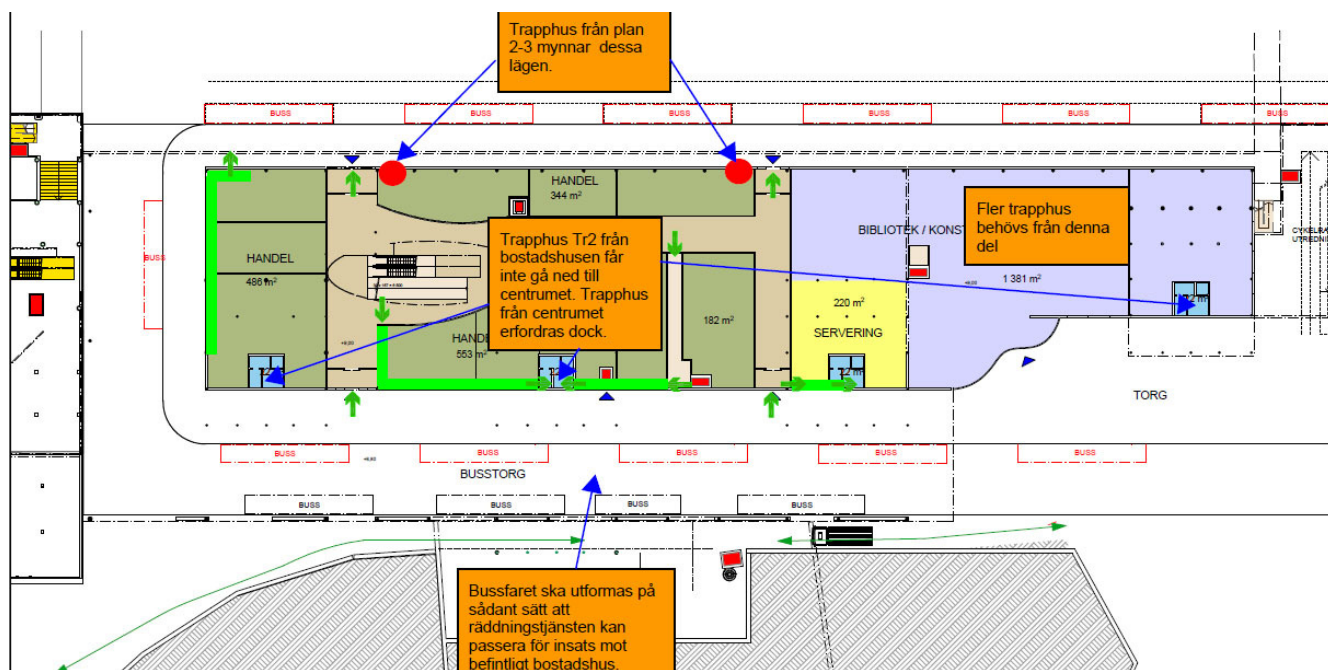
I detaljplanen ställs krav på parkering. Kravet syftar till att säkerställa genomförandet av den planerade bebyggelsen. Genomförandet skulle försvåras om kommunen t.ex. antar en parkeringsnorm med en högre norm än det som har krävts under detaljplaneutredningen. Därför skrivs planutredningens krav fast i en bestämmelse, som krävts under planutredningen. Bestämmelsen syftar inte till att reglera parkeringen för befintlig bebyggelse, som därför undantagits från bestämmelsen. För att klara kravet planerar exploatören en bilpool till de boende.

Parkeringslösning för etapp 1

I etapp 1 kommer centrumet och tre punkthus med 120 lägenheter att byggas, vilket kräver 60 p-platser enligt detaljplanen. Hälften av dessa bedöms kunna anordnas på ytan söder om terrassen som är avsedd för komplementbebyggelse. Den andra hälften kommer att anordnas på den befintliga p-ytan vid Gröndalsvägens vändplan. P-ytan är avsedd för bostäder men kan ändå användas för p-yta eftersom det är den pågående markanvändningen. På längre sikt är det planerat att parkeringsbehovet ska byggas in i p-däck under marknivå. 10 platser ska dock anordnas på Tumbaterrassen, 7 för bilpool och tre handikappsplatser.

Risk och Brand

Under rubriken "Områdets förutsättningar" beskrivs de risker och skyddsavstånd som gäller för planområdet och som har beaktats i detaljplanen genom att lämpliga avstånd hålls till transportlederna. Krav ställs även på att centrumbyggnadens markplan ska kunna utrymmas både från KP Arnoldssonsväg och från Dalvägen. Till detaljplanen har en brandutredning tagits fram som visar på en sådan utrymning:



Principritning för att visa hur centrumbyggnaden kan utrymmas från markplan.

I en skyddsbestämmelse i detaljplanen ställs även kravet att infarten till busstorget ska utformas så att brandfarlig vätska ej ska leda ner mot bussterminalen.

Vatten och avlopp, dagvatten

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Utbyggnaden av Tumba Centrum förutsätter att kommunens huvudvattenledning flyttas eller kulverteras. Det befintliga läget genom busstorget är planerat för bebyggelse.

Dagvatten

Vid utbyggnaden av Tumba centrum kommer dagvattnet att omhändertas lokalt inom området där så är möjligt. Vattnet ska användas för bevattning av grönytor på bjälklag och även av trädplanteringar längs med spårområdet. De gröna taken bedöms kunna begränsa avrinningen av dagvatten med 50%.

Den planerade dagvattenlösningen har dessutom en flödesutjämnande effekt och minskar belastningen på de allmänna ledningsnäten. Belastningen av dagvatten beräknas att minska med 30% till 50%. Dagvattnet från bussterminalen ska separeras och därefter avledas till klass 1 oljeavskiljare för rening innan det förs vidare till dagvattensystemet. Därefter kan vattnet passera filterbrunnar med barkfilter som skiljer det från bl.a. metallföroreningar.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. I utredningen tar man upp principer för hur mängden dagvatten och mängden föroreningar ska minska till dagvattennätet och nedströms liggande vattendrag. Även mängden föroreningar bedöms minska genom att förorenat dagvatten kommer att renas på olika sätt och genom att bussterminalen kommer att överdäckas.

Krav på lokal fördröjning och mängden dagvatten som kan ledas bort av det allmänna dagvattennätet regleras i ett särskilt VA-avtal.

Kyla

En ny energicentral installeras som levererar både värme och kyla till den nya och den befintliga centrumanläggningen samt värme till bostadshusen som ligger på och i anslutning.

Värme

Den planerade uppvärmningen av bostadshusen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

El

Inom planområdet finns två transformatorstationer. Den ena är belägen vid Gröndalsvägen och den andra på busstorget. Transformatorstationen vid vägen flyttas 20 meter österut vid vägen. Stationen på busstorget byggs in i det planerade lastfaret.

Avfall

Vid ny lastkaj kan avfallshanteringen från den nya centrumbyggnaden lösas. Lastkajen anläggs söder om busstorget och angörs från Dalvägen med en egen väg som avskiljs från torget med en mur.

Eventuellt kan den befintliga avfallshanteringen utökas så att den även kan betjäna tillkommande yta.

Detaljplanens genomförande innebär att återvinningsstationen vid Gröndalsvägen behöver flyttas. Istället kommer det befintliga läget att exploateras för bostadsändamål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Enligt tidplan ska detaljplanen kunna vinna laga kraft i oktober 2014. Enligt tidplanen kan markarbeten påbörjas det fjärde kvartalet 2014. Den exakta byggstarten är beroende av investeringsbeslut av exploatören.

Detaljplanen som skickades ut på samråd 2013 har delats upp i två delar. Den större delen kan antas i KF i oktober. Den mindre delen, öster om den planerade centrumutbyggnaden i korsningen mellan KP Arnoldssons väg och Dalvägen kan tidigast skickas ut på samråd senare.

Genomförandetid

Den föreslagna genomförandetiden är 15 år. Tiden motiveras av projektets omfattning och behovet att bygga ut Tumba centrum i etapper, under en utbyggnadstid motsvarande för bostäderna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Detaljplanen förutsätter att exploateringsavtal upprättas mellan byggherre och kommunen inför beslut om att anta detaljplanen. Till exploateringsavtalet kommer ett va-avtal att bifogas som reglerar mängden dagvatten som kan ledas bort från kvartersmarken med allmänna ledningar. Avtalet reglerar även vilken standard den nya allmänna va-ledningen ska ha.

När förslag till detaljplan är aktuell för antagande kommer ett exploateringsavtal vara upprättat och undertecknat av berörda parter.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson

Förvaltningschef

Olof Karlsson/
Nynke de Jong
Planarkitekter

Ulf Ekberg/
Kristofer Uddén
Projektledare