

Detaljplan för
KV KANTORN i Tumba, Botkyrka kommun, (10-32)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder i området. Enligt gällande detaljplan får området användas för allmänt ändamål. Syftet är även att reglera förhållandena i kvarterets omgivningar exempelvis avgränsa tomter för förskola och Finska friskolan

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra hörnet av Tumba gårde vid korsningen Samaritvägen-Bondgårdsvägen.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 3,3 hektar, varav Kv Kantorn omfattar ca 1,7 hektar.

Markägare

Marken ägs av Botkyrka kommun. Kvartersmarken för bostäder kommer att försälas till Riksbyggen.

LAGAKRAFT

den 30 april 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ingilla Rm

banbe

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den del av planområdet som föreslås för bostadsbebyggelse utgörs av en plan gräsbevuxen yta. Marken har använts som cirkusplats och plats för ambulerande nöjesfält. Högre vegetation som träd och buskar saknas inom exploateringsområdet.

I planområdets sydöstra del har Finska friskolan uppförts med stöd av bygglov för tillfällig åtgärd. Kommunen arrenderar för närvarande ut marken till skolan. Inom detta område finns ett ledningsstråk som bl a innehåller en fjärrvärmekulvert och Tumbaåns kulvert.

Förskolan i planområdets västra del har fått en ny tomtavgränsning, som redovisas i detaljplanen.

I planområdets sydvästra hörn finns en anlagd park med klippta bokhäckar som bl a används som skolgård för Tumbagymnasiet.

Grundförhållanden och geoteknik

VBB VIAK har utfört en geoteknisk undersökning i exploateringsområdet. Undersökningen visar att marken består av lera och silt på grövre friktionsmaterial av berg. Leran är lös under en svagt utbildad torrskorpa. Den naturliga jorden utgörs av lera som är så tät att markradon ej går att uppmäta. Grundvatten har uppmätts inom en nivå av 0,6-1,7 m under markytan vid kraftiga regn. Även artesiskt grundvatten har uppmätts.

Undersökningen ger följande rekommendationer för grundläggning av bebyggelsen om man vill undvika pågrundläggning:

- Husen skall vara lätta (lasten får inte överskrida 15 kPa).
- Husen skall utföras av icke sättningssälsigt material
- Marken får ej fyllas upp mer än 0,2 m
- En totalsättning motsvarande 5 cm är acceptabel om den sker jämnt under hela huset under dess livslängd

Bebyggelsen bör utföras med radonskyddad grundläggning d v s konventionell grundläggning kompletterad med tätning i grunden av rör genomföringar och eventuella fogar.

Vägar trafik

Hågelbyleden är huvudtransportled för farligt gods men planerad bebyggelse ligger utanför erfoderligt syddsavstånd.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Kommunal service

Skolkapaciteten i centrala Tumba kommer att förbättras genom om- och tillbyggnad av Tunaskolan. Alternativt kommer en om- och tillbyggnad av Tunaskolan att kombineras med en ny skola i Vretarna. Medel för om- och tillbyggnaden av Tunaskolan finns avsatta i Barn- och ungdomsnämndens budget för år 2000. I övrigt finns tillräcklig kommunal service för den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Kommersiell service

Tumba centrum inom 500 meters gångavstånd innehåller bl a livsmedelsbutiker och specialvarubutiker, restauranger, post, banker, bibliotek och konsthall.

Kollektivtrafik

Bussterminal och pendeltågsstation ligger inom 400 meters gångavstånd. Busslinje 708 har hållplats på Samaritvägen inom 50 meters gångavstånd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Översiktsplanen redovisar pågående markanvändning inom området.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Gärdet V fastställd 1978-10-10. Kvarteret är planlagt för allmänt ändamål men har frånsett kyrkolokaler för Jehovas vittnen inte bebyggts.

Planeringsprogram

Kommunstyrelsen har den 2 maj 2000 godkänt ett detaljplaneprogram för Kv Kantorn i Tumba och gett i uppdrag åt byggnadsnämnden att planlägga området.

PLANFÖRSLAG**Bostadsbebyggelse**

Underlag för detaljplanearbetet har tagits fram genom parallella uppdrag där Brunnberg & Forshed arkitektkontor har utarbetat det vinnande förslaget som utgör underlag för områdets utformning.

Bebyggelsen har givits en karaktär av trädgårdsstad. Husens höjd varierar mellan en och två våningar.

Följande gestaltungsprinciper har tillämpats:

- Småla gaturum för gående mer än för biltrafik.
- Tydliga torg där husen formar torgrummet.
- Variation i skala och form så miljön upplevs vacker och omväxlande.

Området har två tillfarter från Samaritvägen. Biluppställning sker på den egna tomten. Härutöver föreslås 12 besöksplatser i anslutning till torgytor. På gatorna kan bilar ställas upp tillfälligt.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen omfattar 49 lägenheter, som kommer att upplåtas med bostadsrätt/äganderätt. Husen har utformats som en typ av grändhus med en fönsterlös sida mot granne. Två hustyper förekommer. Den ena har en bruksarea på 108 m² med en del i två våningar och en del i en våning. Några av husen har två fulla våningar och en bruksarea på 130 m² och detaljplanen ger möjlighet bygga ut samtliga dessa hus till två våningar. Härutöver finns en utbyggnadsmöjlighet åt gården på 15 m².

Den andra hustypen har bruksarea på 91 m². Den del av huset som vetter mot gata har två våningar medan gårdslängan har en våning. Möjlighet finns att bygga till huset med 12 m² åt trädgårdssidan.

På varje tomtplats finns möjlighet att bygga carport och varje hus har förgårdsmark mot gatan.

Mot Bondgårdsvägen och Samaritvägen skall ett 2 m högt bullerplank uppföras i gatulivet mellan husen. (Se även under Skydd mot vägtrafikbuller).

Mot parken och skoltomten kommer området att avgränsas av en klippt bokhäck som anknyter till häckarna i parken söder om bostadsområdet.

En friliggande gemensamhetslokal och ett miljöhus/soprum föreslås.

Förskolan

Förskolan föreslås få en tomtavgränsning som motsvarar det område som enheten disponerar idag.

Finska friskolan

En tomt har redovisats för Finska friskolan som i stort sett motsvarar det område som skolan arrenderar idag. En mindre tillbyggnadsmöjlighet finns väster om nuvarande byggnad. Tillfart föreslås ske via gymnasieskolans parkering. Tillfarten skall säkerställas genom servitut.

Rikets sal – Kantorn1

Ett plank skall uppföras i den östra kvartersgränsen för att skapa insynsskydd och minska ev störningar från parkering på fastigheten

Vägar trafik

Den trafik som alstras av utbyggnaden i Kv Kantorn innebär endast ett marginellt tillskott till befintlig trafik och innebär en mycket begränsad ökning av belastningen på korsningen med Hågelbyleden.

Utmed Samaritvägen-Prästgårdsvägen skall en 3,5 meter bred gång- och cykelbana anläggas. Körbanebredden minskas till 6,5 meter. Vädplanen i slutet på Samaritvägen tas bort.

Parkering

Vid Samaritvägen finns en parkering som ligger inom allmän platsmark och är skyltad som allmän parkering. Denna parkering görs om till kvartersmark för parkeringsändamål. Avsikten med detta är att parkeringen skall kunna reserveras för förskolan och Rikets sal och utnyttjas gemensamt av dessa.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns väster om Kv Kantorn.

Dagvatten

VBB VIAK har gjort en PM med förslag till dagvattenhantering. I denna konstateras att förutsättningarna för infiltration och perkolations är mycket begränsade inom området. De åtgärder som kan vidtas beträffande dagvattenavledning är översilning över gräsytor och fördröjning/filtrering i någon typ av täckdiken eller enhetsöverbyggnader på kör- och parkeringsytor.

För dagvattenhanteringen föreslås följande åtgärder:

Byggnader placeras i höjd så att marklutning erhålles från husen.

Vägar och parkeringsplatser som avses få asfaltbeläggning utförs med dränerande beläggning och enhetsöverbyggnad, samt avledning av ytvatten om möjligt till vegetationsytor.

Takvatten avleds om möjligt via stuprörsutkastare på mark via en ca 3 meter lång ränna ut från huset till gräs- eller "rabattytor".

Utmed körbara ytor inom området bör det finnas ett ca 0,5 m brett "täckdike" av singel eller makadam.

Dagvattenavledningen bör dock utformas så att avledningen fungerar utan att olägenheter uppstår för boende och så att skador inte uppkommer på byggnader. Även vid mycket kraftiga regn skall

allt vatten som eventuellt ställer sig över markytan ges möjlighet att rinna av utan att rinna mot byggnader.

Klimat

På grund av klimatförhållandena i Tumbadalen är det olämpligt att installera brasminer.

Energiförsörjning

Kv Kantorn ligger i direkt anslutning till en fjärrvärmeledning och kan därför försörjas med fjärrvärme.

Elförsörjning

En ny nätstation planeras i anslutning till parkeringsplatsen vid Samaritvägen.

Avfallshantering

Bebyggelsen skall utformas med tillräckliga utrymmen för källsortering och kompostering av avfall. Inom bostadsområdet föreslås ett miljöhus i områdets nordvästra hörn.

Skydd mot vägtrafikbuller

VBB VIAK har gjort en trafikbullaerutredning som visar att det behövs ett två meter högt bullerplank utmed Samaritvägen och Bondgårdsvägen för att den ekvivaleta ljudnivån på uteplatser skall understiga 55 dB(A). En ny trafikbullaerutredning som gjorts av Kjessler och Mannerstråle för den aktuella hustypen visar att trafikbullernivån understiger riktvärdet 55 dB(A) för uteplatser och minst hälften av fasaderna för husen närmast Bondgårdsvägen och Samaritvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Bygglov**

Bygglovbefrielse ges för tillbyggnad och carport som utformas i enligt illustration till planbeskrivning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2014-12-31.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Efter utställningen har detaljplanen reviderats enligt följande:

REVIDERING 1 innebär att skoltomten för Sverigefinska friskolan utvidgas åt väster. Byggrätten utökas inom den del av tomten som

ej omfattas av ledningsområden, för att göra det möjligt att uppföra komplementbyggnader och mindre tillbyggnader till skolhuset.

REVIDERING 2 innebär att bestämmelse om att maximal bullernivå inomhus kl 19-07 på grund av trafikbuller ej får överskrida 45 dB(A) införs.

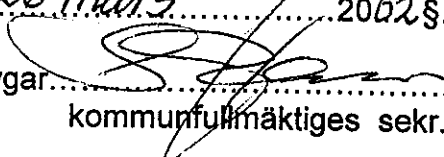
Tekniska förvaltningen


Kristina Adolfsson
stadsarkitekt


Lars G Håkansson
planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

26 mars 2002 § 49


intygat
kommunfullmäktiges sekr.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Mark- och Exploateringsingenjör
Agneta Engver Lindquist

2001-09-03

Kv Kantorn i Tumba, plan (10-32), Botkyrka kommun, Stockholms
län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	jan - mar	01
Utställning	hösten	01
Godkännande byggnadsnämnden	nov	01
Antagande kommunfullmäktige	dec	01

Tidplan genomförandet

Exploateringsavtal	hösten	01
Bygglov	hösten/vintern	01
Byggstart	våren	02
Inflyttning	-	

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet, fastigheten
Kantorn 1 är dock upplåten med tomträtt.

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen har som huvudman för de allmänna platserna ansvar
för genomförandet av de allmänna anläggningarna som erfordras.

Kommunen ansvarar för att ett exploateringsavtal upprättas med
byggherren för det obebyggda bostadskvarteret. Detta skall reglera
genomförandet av byggnationen mm.

LAGAKRAFT

den...30 april 2002...

Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning sker där
kommunen äger marken.

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Samjitta Rm

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar den 31 december 2014. När genomförandetiden är slut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuella skador.

2. TEKNISKA FRÅGOR

En gång- och cykelväg utmed Samaritvägen skall anläggas.

Allmän parkering mellan daghem och Kantorn 1 övergår till en gemensamhetsanläggning mellan dessa två intressenter.

Befintlig parkväg som tangerar exploateringsområdets sydvästra hörn skall justeras.

Byggherren svarar för, inom det obebyggda bostadskvarteret, att erforderlig geoteknisk undersökning görs.

Plats för återvinning av returmaterial skall lösas inom bostadskvarteret.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnaderna regleras för bostadskvarteret i exploateringsavtalet.

Teknisk försörjning

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp erläggs vid bygglovtilfället gällande taxa och regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga kostnader

Kommunen står för fastighetsbildningskostnaden för att bilda de fastigheter som detaljplanen ger upphov till samt bildandet av gemensamhetsanläggningen för parkering.

Kostnader för bildande av servitut/ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar mm inom bostadskvarteret regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Mark- och Exploateringsingenjör
Agneta Engver Lindquist

2001-09-03

Övriga kostnader/intäkter

Den markförsäljning för bostäder som denna plan medger regleras i exploateringsavtalet med byggherren.

Detaljplanen ger möjlighet att sälja skoltomten. Intäkten regleras i ett köpeavtal med köparen.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom detaljplaneområdet skall fastigheter bildas dels för skola och daghem dels för bostadsbebyggelse och elnätstation.

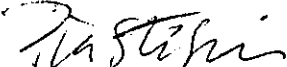
Parkeringsplatsen mellan daghem och kyrka skall ombildas från allmän parkering till gemensam för dessa båda fastigheter.

Gemensamhetsanläggning inom bostadskvarteret skall bildas för park och kvartersgator.

Ledningsrätt/servitut skall bildas för underjordiska ledningar inom område markerat med u.

För att kunna stycka av skoltomten skall ett utfartsservitut över fastigheten Kunskapen 1 bildas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef


Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

.....26 mars.....2002 s. 49

intygat.....
kommunfullmäktiges sekr.



UTFORMNING AV Bygglovbefriade tillbyggnader

Detaljplan för
KV KANTORN MM
I TUMBA, BOTKYRKA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV TEKNISKA
FÖRVALTNINGEN 2001-09-03

VILLKOR FÖR BYGGLOVBEFRIELSE

Inom ramen för tillåten byggnadsarea erfordras ej bygglov för tillbyggnad till bostadshus och carport under förutsättning att nedan redovisad utformning följs.

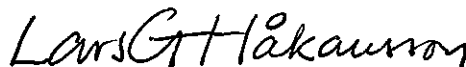
Samma eller likvärdigt fasad- och takmaterial och samma kulör skall användas som i befintlig huvudbyggnad. Fönster skall vara av samma typ och ha samma yttermått som fönstren i befintlig byggnads bottenvåning.

Utformning som avviker från denna handling kräver bygglov.

Bygganmälan krävs även för i detaljplanen bygglovbefriade åtgärder.



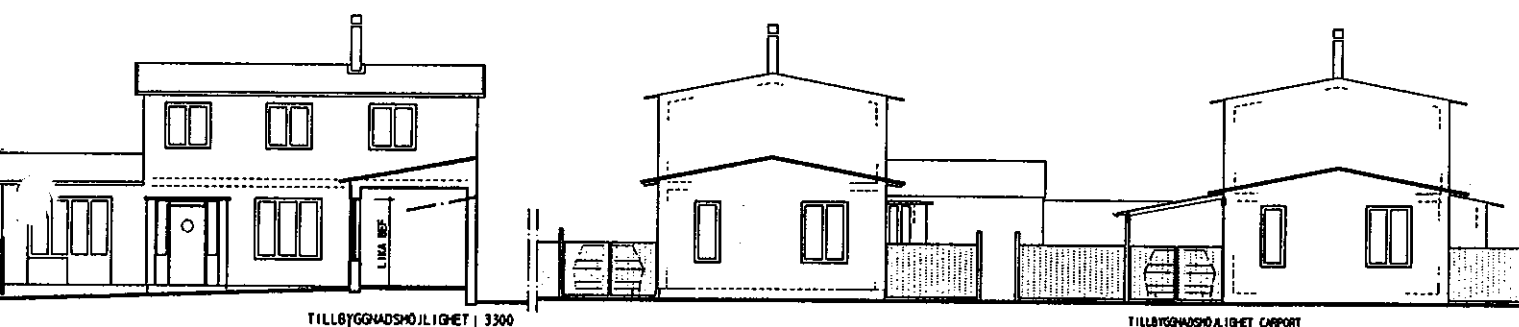
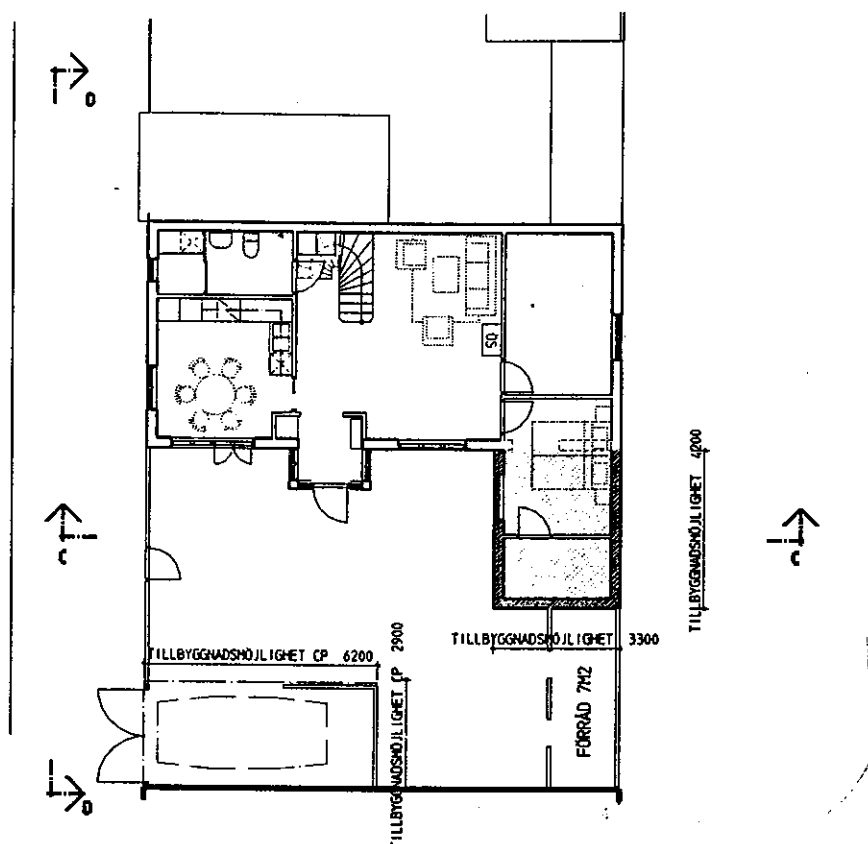
Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Lars G Håkansson
Planarkitekt

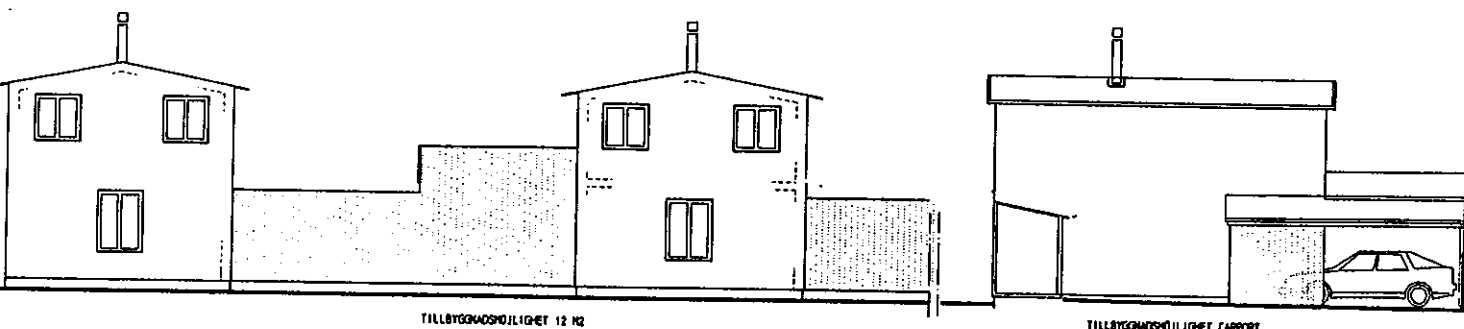
1. TILLBYGGNAD TILL BYGGNAD PÅ TOMTPLATS MED BYGGRÄTT ENLIGT e₁

Skala 1:200.



FASAD MOT GÅRD C-C

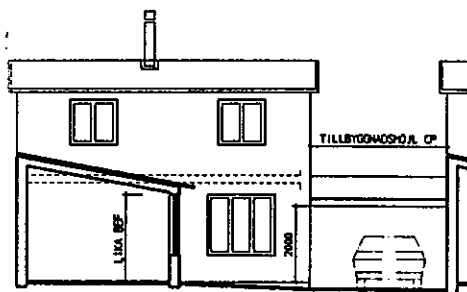
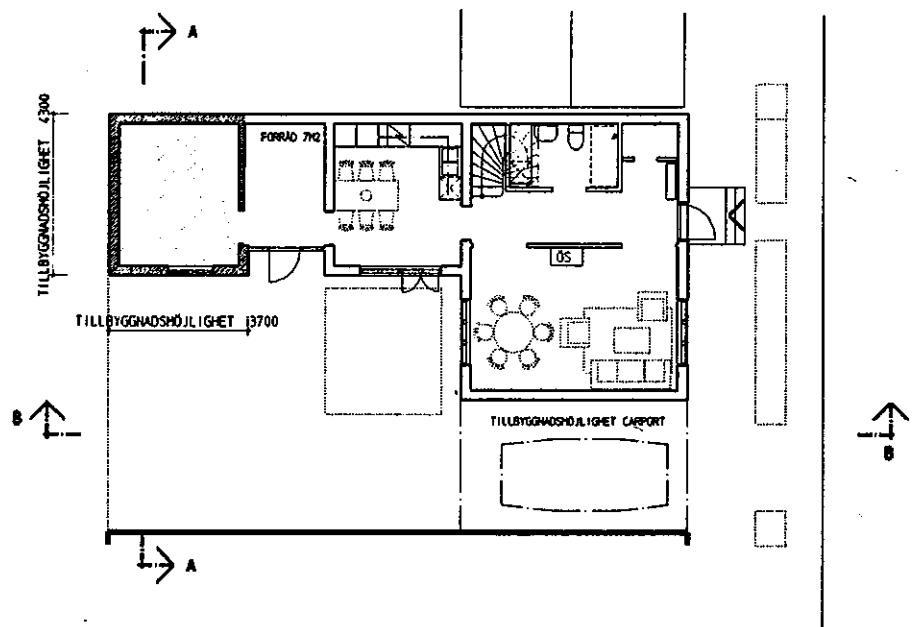
FASAD MOT GATA D-D



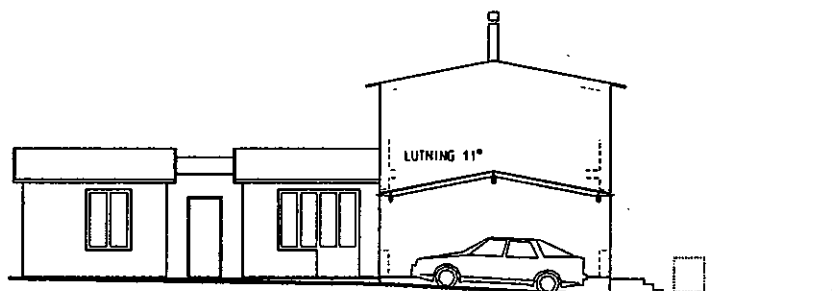
FASAD MOT ALLMÄNNING / GÅNGVÄG

FASAD MOT BAKSIDA

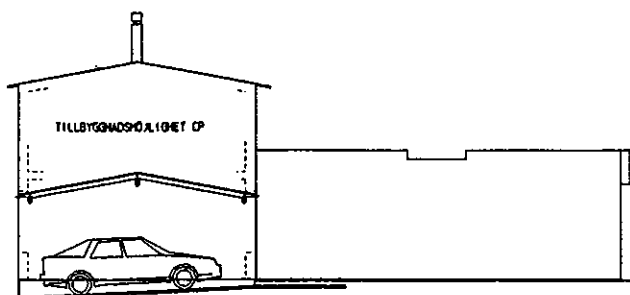
2. TILLBYGGNAD TILL BYGGNAD PÅ TOMTPLATS MED BYGGRÄTT ENLIGT e₂



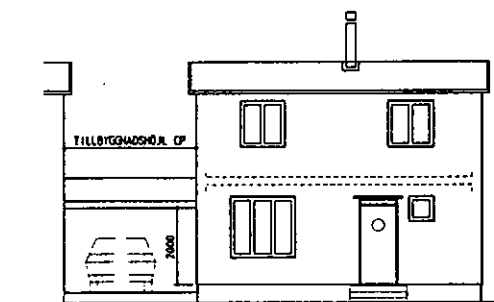
FASAD MOT GÅRD A-A



FASAD MOT GÅRD B-B



BAKFASAD



FASAD MOT GATA

Skala 1:200.