

Skiss till detaljplan för TUMBADALEN ÖST - GRAFISKT CENTRUM i Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret i augusti 1989

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- * Genomförandebeskrivning
- * Illustrationsplan i skala 1:1000
- * Fastighetsförteckning
- * Denna beskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte och huvuddrag är att i nära anslutning till det befintliga gymnasiet vid Tumba centrum ge förutsättningar för att kunna uppföra ett Grafiskt Centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Tumba centrum och avgränsas i öster av Bondgårdsvägen, i söder av Munkhätttevägen och höjddpartiet Munkhättan, i väster av öppen obebyggd ängsmark mot kommunalhuset och i norr av parkmark som i öst-västlig riktning följer dalgången i Tumba.

Areal

Planen omfattar ett område på ca 4,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken är helt i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I generalplan för Botkyrka kommun - Tätort 90 - antagen av kommunfullmäktige i juni 1979 - redovisas området som arbetsplatsområde.

Detaljplaner

Förslaget berörs av gällande detaljplaner GÄRDET IV fastställd 1976-10-11 som i huvudsak anger område för gatutrafikändamål samt TUMBA CENTRUM, GÄRDET I fastställd 1972-08-04 som anger garageändamål i fyra våningar.

Program

Kommunstyrelsen antog den 11 april 1988 förslag till planeringsprogram för Tumba Gärde:

"Programområdet avgränsas i söder av stambanan, i norr av bostadsbebyggelsen i Tuna, i väster av Eriksbergsvägen och i öster av nya Eriksbergsleden.

Programmet syftar till att ange inriktningen på den långsiktiga utbyggnaden av området. Avsikten är att tillskapa såväl bostäder som arbetsplatser/kontor och allmänna lokaler. Utbyggnaden skall ske i tre etapper med start 1990. Sammantaget skall dessa möjliggöra uppförande av 500-600 lägenheter och ca 50 000 kvm för kontor/industri och allmänna lokaler. Dessutom anges ett markområde mellan gymnasiet och Tumba sjukhus som reservområde för framtida utbyggnadsbehov.

Den 5 juni 1989 beslöt kommunstyrelsen bl a

att i princip ställa sig bakom det framlagda förslaget till grafiskt centrum i Botkyrka,

att uppdra åt byggnadsnämnden att genomföra den detaljplaneläggning som erfordras för den tilltänkta byggnaden.

Den 13 juni beslöt byggnadsnämnden

att gå ut på samråd med skiss till detaljplan för TUMBADALEN ÖST - GRAFISKT UTBILDNINGSCENTRUM då skissen kompletterats med angörings- och parkeringsförutsättningar.

Den 7 november 1989 beslöt byggnadsnämnden att ställa ut detaljplanen, sedan vissa mindre justeringar gjorts efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark_och_vegetation

Området är en del av ett stort plant gärde beläget i en dalgång. Området är bevuxet med gräs och enstaka träd. Som planen är utformad bör den träd-rad som planterats parallellt med och närmast gymnasiets verkstadsdel kunna behållas. De mindre träd som inte kan stå kvar bör kunna flyttas inom området.

Dalgången utgör en s k kallluftsjö, vilket innebär att luftblandningen blir dålig och ett s k inversionsskikt bildas. Förhärskande vindriktningen kommer från syd-sydväst. Minst vanliga är ostliga vindar. Under vintern är även nordvästliga vindar ofta företrädda.

Det är angeläget att ny vegetation planteras så att de ger lä på de öppna ytorna i dalgången.

Geoförhållanden

Tumbadalgången löper i öst-västlig riktning och avgränsas i norr och söder av höga bergsområden. Jorden i dalgången består huvudsakligen av "organisk jord, lös lera, lös silt med större mäktighet än 1,5 m utan genomgående torrskorpelera". Aktuellt område har ca 15 m djup till morän eller berg. Större delen av området är utfyllt.

All belastning av marken medför sättningar, vilket innebär att byggnaden måste grundläggas med stödpålar. Källare tillåts ej. Färdig marknivå bör i största möjliga mån följa den befintliga för att undvika större marksättningar, som kan vålla problem för ledningar entréer etc.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej inom området.

Bebyggelse

Området är idag bebyggt endast med en byggbarack som nyttjas av kultur- och fritidskontoret. Enligt planförslaget förutsetts denna barack försvinna, då den skär rakt över föreslagen infartsgata till det Grafiska utbildningscentrumet.

Byggnaden för det grafiska centrumet har placerats söder om yrkesdelen på Tumba gymnasium och omfattar en bruttoarea på drygt 8 000 kvm i en första etapp. Byggnaden avses inrymma lokaler för grafiska branschens utbildningsbehov, mellaningenjörs- och högskoleutbildning, gymnasieutbildning samt vissa administrativa verksamheter knutna till grafiska branschen. Byggnadens högsta höjd föreslås bli 4 våningar i sin södra del där bl a huvudentré lärosalar studierum och administration planeras. Den norra delen av byggnaden föreslås i två plan. Denna del är avsedd för övningssalar o dyl.

Yrkesdelen av Tumbagymnasiet föreslås få en utökad byggrätt från en våning till två våningar.

För att dölja upplag och annan verksamhet föreslås dessutom en byggrätt på en våning utefter gymnasietomtens norra gräns.

Offentlig och kommersiell service

God service finns inom gångavstånd. Till Tumba centrum är det drygt 200 meter. Där finns restaurang, post, banker, apotek, system. livsmedelshall m m.

Biograf, ishall, sporthal, bollplaner m m finns också i omedelbar närhet.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom hemskyddsområdet 35 SR enligt kommunens skyddsplan. Ett stort underskott av skyddsrumspplatser dagtid råder redan idag i området.

Skyddsrumsbeked ska begäras av byggherren - fastighetskontoret - före bygglovhanteringen.

Gator och trafik

Gatunät

Entrén till den nya byggnaden nås från en ny infart via Munkhättevägen. Här finns också ett mindre antal besöks- korttids p-platser. Denna nya infart, Munkhättevägen samt Bondgårdsvägen förselas som allmän gata resterande trafik- och parkeringsytor ligger på skolområdet.

"Infartsgatan" har redovisats utan vändplan, som inte bedömts erforderlig.

Gatan fortsätter på tomtmark åt norr för viss undantagstrafik till bl a Tumba scenen. Planillustrationen redovisar också en tillfart till Grafiskt Centrum och dess p-platser åt öster. Denna möjlighet bör säkerställas i avtal om ägoförhållandena ändras.

Lastnings- och sophantering o dyl för den nya byggnaden föreslås ske vid den västra fasaden. För gymnasiets del föreslås ingen ändring.

Gång- och cykeltrafik

En möjlighet för gående att ta sig fram i öst-västlig riktning ska finnas både norr och söder om den nya byggnaden.

Eftersom kommunen är ensam markägare har dessa gångstråk inte markerats med X, egenskapen att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Om ägoförhållandet ändras bör dock denna möjlighet säkerställas i avtal.

Cyklister hänvisas dels till en cykelbana utefter Munkhättevägen, dels till befintliga gc-stråk i parken norr om gymnasiet. I nord-sydlig riktning hänvisas cyklister bl a till föreslagen ny gång- och cykelbana utefter Bondgårdsvägen, som i norr ansluter till gc-stråket i parken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken nås i första hand från Tumba pendeltågs- och busstation ca 200 meter från planområdet. Bussar mot norra Botkyrka till Fruängen och Salem går på Prästgårdsvägen.

Parkering

Parkering förutsätts ske på eget område. Illustrationsplanen redovisar ca 200 P-platser, som förutsätts samnyttjas mellan gymnasiet och grafiska centrumet. Detta antal har bedömts vara tillräckligt under överskådlig tid vid en första utbyggnadsetapp på ca 8 000 kvm. Den byggrätt som planen redovisar kan enbart utnyttjas fullt ut om parkering kan anordnas på annan plats.

Den parkering som idag sker omedelbart söder om gymnasiets yrkesdel föreslås flyttad så att här kan planeras träd och buskar. För yrkesdelen anges två P-platser i övrigt får bara handikappuppställning ske. Idag har gymnasiet totalt ca 70 platser på eget område.

Störningar

Grafisk verksamhet medför ofta miljöstörningar för omgivningen. Det som framförallt ställer till problem är utsläppen av lösningsmedel till luft, men även buller kan förekomma.

Med hänsyn till det grafiska centrumets läge, dels nära ett befintligt gymnasium dels med en framtida bostadsbebyggelse, mellan denna byggnad och kommunalhuset förutsätts att de ev störningar som anläggningen alstrar håller acceptabla nivåer, samt att ev utsläpp orienteras så att störningarna minimeras.

För att säkerställa en god miljö i området har en planbestämmelse införts som fått lydelsen "Miljöstörande utsläpp från verksamheten får inte förekomma som omöjliggör angränsande bostäder o d".

Bestämmelsen är kopplad till gränser - i öster till en användningsgräns och i söder av en egenskapsgräns.

I kommunstyrelsen finns beslut ang ett planeringsprogram som anger att bl a bostäder ska byggas mellan nu föreslagen byggnad och kommunalhuset.

Grafiskt Centrum avser som skola, att bedriva utbildning dels på den grafiska utrustning som normalt förekommer inom branschen, dels de allra senaste teknikerna. Med hänvisning till det senare, där idag inte kända tekniker och kemikalier kan komma att användas, tycks det vara svårt att införa en bestämmelse som anger värden för ev utsläpp.

Bestämmelsen har istället kopplats till en framtida markanvändning för angränsande mark. Oavsett om angränsande områden bebyggs med bostäder eller inte, måste utsläppsnivån prövas utifrån att bostäder redan finns.

Med ett Grafiskt Utbildningscentrum i ett så centralt läge förutsätts att verksamheten strävar mot att störningar för omgivningen kommer att minimeras såväl vad gäller teknisk utrustning som schemaläggning av utbildningsverksamheten.

Teknisk försörjning

Grafiska centrumet förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet. De fjärrvärmeledningar som går i östvästlig riktning genom området förutsätts flyttade. Tele- och VA-ledningar förutsätts flyttade till ledningsområdet (u) mellan grafiska centrumet och gymnasiet. Ett läge för ny transformatorstation (E) har angivits utefter detta ledningsområde.

Stadsbyggnadskontoret

1989-11-01

Administrativa frågor

För administrativa frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Genomförandetiden utgår 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlag till grafiska centrumet är framtaget av Rodel Stintzing, Stintzing arkitekter AB.

Kommunens projektledare-byggherre är Lars Hjeltman, Fastighetskontoret

Kommunens repr vad gäller exploaterings-, mark- och genomförandefrågor är Jan-Erik Fransson, MEX AB och Agneta Engver, Stadsbyggnadskontoret, Botkyrka kommun.

Handläggare på kommunens stadsbyggnadskontor är Eva Kamph, tel 0753-612 41.

STADSBYGGNADSKONTORET

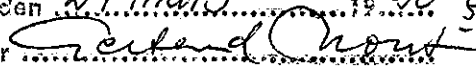
Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör



Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges : Botkyrka

beslut den 29 mars 1990 § 42

betygar 

kommunfullmäktiges sek.

Detaljplan för TUMBADALEN ÖST-GRAFISKT CENTRUM i
Tumba, Botkyrka kommun, Stockholms län (10-22)

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Tidplan planprocessen

Remiss och samråd	6 veckor	sep-okt	1989
Utställning	3 veckor	nov-dec	1989
Godkännande byggnadsnämnden	januari		1990
Antagande kommunfullmäktige	februari		1990

Tidplan bebyggelse

Projektering	okt-jan	1989-90
Bygglov	mars	1990
Produktionsstart	april	1990
Inflyttning	till höstterminen	1991

Ansvarsfördelning

Kommunen är ansvarig för genomförandet av såväl allmänna anläggningar som byggnationer på kvartersmark. Lokalerna skall därefter hyras ut till ett särskilt bolag. AB Grafiskt Utbildningscentrum.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

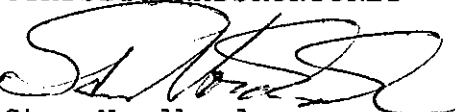
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

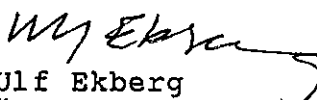
Fastighetsbildning

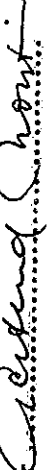
Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning i enlighet med detaljplan blir genomförd så fort planen vunnit laga kraft.

Kommunala ledningar för vatten och avlopp genom kvartersmark skall säkerställas med servitut om försäljning av fastigheten sker.

STADSBYGGNADSKONTORET


Sten Nordlander
Stadsbyggnadsdirektör


Ulf Ekberg
Överingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
beslut den 29 mars 1990 s 42
betygda 
kommunfullmäktiges sek.