

KV BANGÅRDEN M M (10-29)
i Tumba centrum, Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * Detaljplanekarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Illustrationskarta i skala 1:1000
- * Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att möjliggöra kontorsbebyggelse mot järnvägsområdet samt en angoring till den nya pendeltågsstationen. Detaljplanen säkerställer också den västra "Munkhättan" som naturmark. I väntan på kontorsbebyggelsen ska området kunna användas som infartsparkering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i Tumba centrum och avgränsas i norr av Munkhättavägen, i öster av Hågelbyleden, i söder av järnvägsområdet för pendeltågstrafiken och i väster av en björkbevuxen gräsyta som enl detaljplanen är planteringsyta på gatumark.

Areal

Planområdet är ungefär 3,9 ha varav 3,0 ha är natur- och gatumark.

Markägoförhållanden

Marken ägs av kommunen och SJ.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1991 ligger planområdet inom beteckningen "ändrad markanvändning". För området under rubriken kommunens avsikter anges bl a:

Norr om järnvägen vill kommunen ha en utveckling med bostäder, kontor och lättare industri, allmänna lokaler samt lokaler för utbildning. Söder om järnvägen utvecklas det kommersiella centrum med inslag av kontor och bostäder.

Detaljplaner

Detaljplaneförslaget berör fyra gällande planer

- * "Tumba (Tumba centrum)" (10-3) fastställd 1961 där en del av järnvägsområdet övergår till kvartersmark och park.
- * "Gärdet IV" (10-14) fastställd 1976 där en del av gata med plantering övergår till kvartersmark.
- * "Centrala Tumba Gärdet" (10-26) laga kraft 1992 där Munkhättvägens nya läge tas med även i denna plan.
- * "Eriksbergsleden" (20-13) fastställd 1980 där en del av trafik- och järnvägsområdet övergår till gatumark. Detaljplaneförslaget gränsar dessutom till detaljplanen "Tumbadalen öst. Grafiskt utbildningscentrum" (10-22) laga kraft 1990.

Avtal

Kommunfullmäktige beslutade i § 33 1991-02-21 att godkänna "Principöverenskommelse om utbyggnad av Tumba centrum och huvudavtal om utbyggnad av kollektivtrafiken".

I avtalet står bl a

"SJ överlåter till kommunen den mark norr om spårområdet som erfordras för att erhålla gångväg mellan östra bron och infartsparkeringen vid Eriksbergsleden och provisorisk bussterminal."....

"Kommunen överlåter till SJ den mark norr om spårområdet som avses utgöra kvartersmark för kontor/industri i blivande detaljplan."

Markbyten skall ske utan mellanskillnadslikvid.

"Kommunen och SJ är vidare överens om att den mark som SJ behåller norr om spårområdet skall planläggas som kvartersmark för kontor/-industri."

Till avtalet hör också en bilaga 2:1, en kartbild som bl a redovisar att SJ:s mark ska användas som infartsparkering tills utbyggnad sker.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Området som föreslås bli kvartersmark utnyttjas idag som provisorisk bussterminal och är till största delen asfalterad. I övrigt består planområdet av ett av de två kraftigt markerade partierna som kallas munkhättorna och som är bevuxna med stora barrträd med inslag av lövvegetation.

* Geotekniska förhållanden

Vad gäller de geotekniska förhållandena kräver bebyggelsen utefter järnvägen särskild uppmärksamhet.

För alla schaktningsarbeten liksom för byggnaderna måste stabiliteten kontrolleras.

Med tanke på omfattande påslagning under byggnadstiden bör närliggande bebyggelse besiktigas före arbetenas igångsättande eftersom vibrationerna som alstras av slagningen kan medföra skador på husen.

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Området är idag obebyggt.

Bebyggelseområden

Planförslaget redovisar ett byggnadskvarter som är avsett för kontorsändamål och har fått en största bruttoarea på 13.000 kvm. I denna yta ska ev parkeringsbyggnader ingå. Våningsantal finns inte angivet utan byggnadernas höjd regleras. Dessa höjder är bestämda utifrån att uteplatserna på mark för de bostäder som är under uppförande norr om Munkhättavägen ska få minst fem timmars sol vid höst- och vårdagjämning.

Höjderna som är angivna bör kunna medge 5-våningshus närmast järnvägen och torgytan samt fyra våningar för kv i övrigt.

Byggnaderna ska utformas så att Tumba centrum och Tumba gårde blir ett attraktivt kommuncentrum i en stadslik miljö.

Byggnaderna kommer att bilda entrén från pendeltågsstation till Tumba gårde. Det är därför angeläget att byggnaderna inte tillåts ha någon baksida och att de i form och färg väl anpassas till angränsande bebyggelse. För att undvika att bebyggelsen får karaktär av mur, som lätt kan bli fallet på en tomt som är så smal och lång som denna är det angeläget att bebyggelsen utformas som om den bestod av flera huskroppar som sammankopplas. Byggnaderna placeras dels gavelställda dels med långfasaden mot Munkhättvägen/spårområdet. De gavelställda byggnadskropparna bör vara högre t ex 4 (5) våningar och brytas av med lägre byggnader, t ex 3 vån. Som idé har detta redovisats på illustrationen. Huvudsyftet är att skapa varierande fasader både mot Munkhättvägen och mot pendeltågsperrongerna en variation både med framdragna husliv där byggnader möter en hårdgjord gångyta och tillbakadragna husliv som får en grön förgård.

Det är inte tillåtet att lagra eller förvara varor utomhus.

Utefter gränsen mot järnvägen har en zon på 6 m "prickats bort". Detta är mark som inte får bebyggas. Området kan utnyttjas som angöring till bebyggelsen och "brandväg", men ska också rymma ytor för plantering.

Kontorskvarteret omsluter på tre håll det lilla torg som föreslås framför det trapphus som förbinder mark-torgplanet med de båda broarna, dels över Munkhättvägen dels över järnvägen. förutom gängse gångtytor som krävs utanför trapphuset ska torget också kunna rymma cykelparkering.

De detaljplaner som tagits fram på Tumba gårde de senaste åren har planlagts parallellt med att ett aktuellt bygge planerats. Därför har genomförandetiden för detaljplanen angetts till ca 5 år. Kontorshuset blir den sista länken i planerna att skapa den stadslika miljön i kommuncentrat som är kommunens målsättning. En utbyggnad av kontorshuset är emellertid inte aktuell idag, därför har genomförandetiden angivits till ca 15 år. I väntan på en utbyggnad ska området kunna användas som infartsparkering.

* Offentlig och kommersiell service

God service finns inom gångavstånd. Tumba centrum, med bl a post, apotek, livsmedelshall, banker m m nås söderut med klimatskyddad gångbro över järnvägen.

Ca 150 m norrut vid Tumba stadspark finns biograf, ishall, sporthall m m. Här ligger också kommunalhuset samt Grafiskt utbildningscentrum.

* Tillgänglighet

Bebyggelseområdet har mycket god tillgänglighet. Tomten är idag i stort sett plan och ansluter väl till Munkhättevägen. Via hiss från "torget" nås både gångbron över Munkhättevägen och bron till pendeltågsstationen, bussterminalen och Tumba centrum.

Skyddsrum

Enligt civilförsvarslagen 32 § ska den som avser att bygga nytt, bygga till eller bygga om inom området söka skyddsrumsbesked hos kommunen. Byggnadsnämnden ska lämna uppgifter om vilka skyldigheter att bygga skyddsrum som gäller för varje byggnadsobjekt. Skyddsrumsbesked ska begäras av sökande före bygglovprövning.

Gator och trafik

* Gatunät

Kvarteren inom planområdet (ett för kontor och ett för parkering) nås från Munkhättevägen som nu är under ombyggnad. Munkhättevägen är klassad som huvudväg. Stor del av kvarteren har därför försetts med utfartsförbud. In- och utfart för kvarteren föreslås ske i fyrvägs korsningar dels mittemot in- och utfarten till Grafiskt centrum dels mittemot in- och utfartsgatan till kommunalhuset.

* Gång- och cykelvägar

I samband med att bostadsområdet norr om Munkhättevägen byggs ut, har också en gång- och cykelväg byggts på norra sidan om körbanan. Från denna gång- och cykelväg nås det lilla torg som redovisas framför trapphuset till den västra pendeltågsstationen. Detta torg ska bl a rymma uppställning för cyklar.

* Parkering

Omedelbart väster om kontorskvarteret föreslås ett parkeringsområde för korttidsparkering med ca 15 p-platser. Infartsparkering norr om järnvägen hänvisas till den illustrerade parkeringen omedelbart öster om Hågelbyleden. Denna parkering ligger på ett avstånd av 250 m från östra bron som leder direkt till pendeltågsstationen och bussterminalen. Parkeringen kan rymma drygt 170 parkeringsplatser.

För kontorskvarteret förutsätts all parkering ske på egen tomt, samt följa de riktlinjer som kommunen anger vad gäller parkeringsbehov. Den största bruttoarea för kvarteret som detaljplanen anger inkluderar även parkeringsanläggningar.

Räkneexempel:

Gällande riktlinjer för parkeringsbehov togs i byggnadsnämnden 1982. Här anges för kontor 20 p-platser per 1.000 kvm. Förvaltningen anser att dessa riktlinjer bör ökas med 20%.

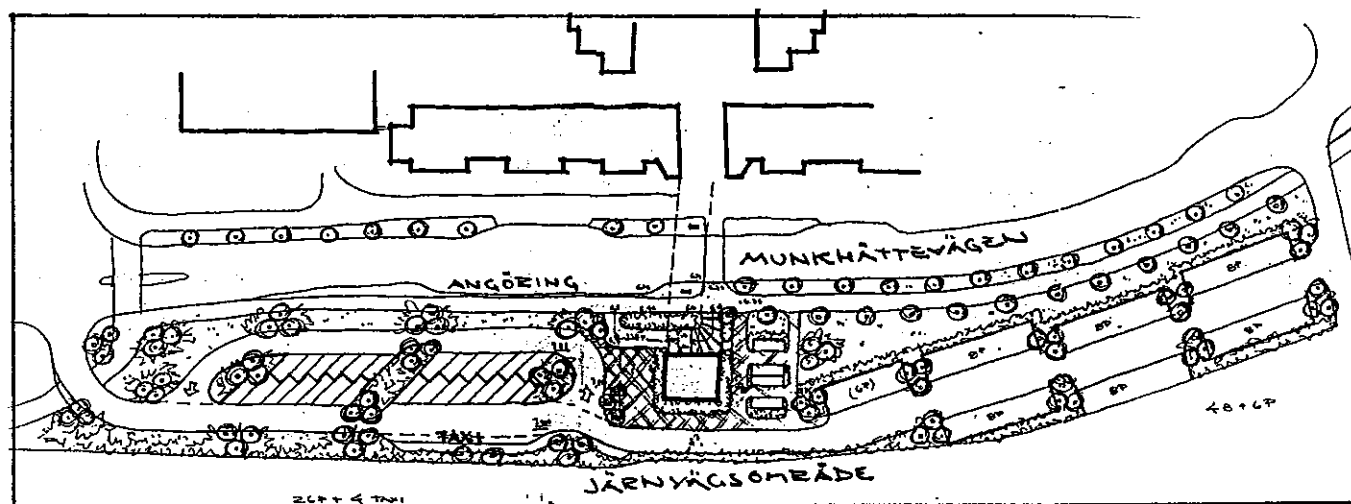
Byggs 8.500 kvm kontor erfordras 170 p-platser. Normalt beräknas en p-plats uppta minst 25 m². Detta ger 4.200 kvm parkering och en total BTA på 12.750 kvm. Detaljplanen medger totalt 13.000 kvm. I Illustrationsplanen redovisar denna maximala utbyggnad som förutsätter ett parkeringshus i 4-5 våningar och parkeringsdäck i en våning under drygt hälften av kontorsbyggnadens östra del.

Kvarteret bör kunna byggas ut i etapper och då medge markparkering.

Hur parkeringen bäst löses, vilket parkeringsbehov som bör uppfyllas och hur angöringen löses är helt beroende av vilken utformning, verksamhet och tidpunkt som blir aktuell. Dessa frågor får regleras i samband med bygglov.

I väntan på att kvarteret bebyggs ska det användas som bl a infartsparkering. Nedan redovisas en illustrationsskiss på detta. Skissen är anpassad till bef höjder och hårdgjorda ytor för den provisoriska bussterminalen.

För att få trapphuset till broarna dels över Munkhättevägen dels över järnvägen handikappvänligt krävs en mindre ramp. Skissen redovisar också plats för cykeluppställning.



* Kollektivtrafik

Planområdet ligger i omedelbar närhet till pendeltågsstation och bussterminal.

Störningar

Kontorsbebyggelsen är föreslagen nära ett spårområde. För att säkerställa att inomhusmiljön får acceptabla värden har bestämmelser införts vad gäller buller, vibrationer och luftföroreningar.

Teknisk försörjning

- * Vatten och avlopp

Anslutningspunkter till kommunala VA-nätet kan ske i Munkhättevägen dels vid den gamla gångtunneln under järnvägen, dels vid entrégatan till Grafiskt centrum.

- * Värme

Närmaste fjärrvärmeledning finns väster om kv Hälsan.

- * El

Ett område för transformator redovisas i kontorskvarterets östra del. Efter-som transformatortomten har utfartsförbud mot Munkhättevägen förutsätts att denna tomt ska kunna nås via kontorsområdet.

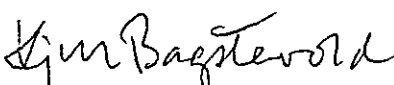
Avfall

Hur avfallshanteringen skall ske får redovisas inför bygglovhanteringen då utformning och verksamheter är klarlagda.

Administrativa bestämmelser

Eftersom någon utbyggnad av kontorskvarteret inte är direkt aktuellt, har genomförandetiden angetts till ca 15 år. (2007-12-31). Kommunens målsättning är att få området i kommunens centrum färdigställt, men vill i väntan på ett igångsättande ha möjlighet att utnyttja marken för angöring och infartsparkering. På kontorskvarteret har därför angivits en tillfällig planbestämmelse som anger parkering i ca 5 år (till 1997-12-31).

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Eva Kamph
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges 1 Berörda
beslut den 21 maj 1994 § 116
betygat
kommunfullmäktiges sek.

1994-02-03

Kv 'Bangården' mm, plan 10-29, Tumba, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**1. ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan planprocessen

Remiss o samråd	nov - jan	93/94
Utställning	feb - apr	1994
Godkännande byggnadsnämnden	maj	1994
Antagande kommunfullmäktige	juni	1994

Ansvarsfördelning, avtal

Kommunen skall vara huvudman för gator och allmänna platser.

Kommunfullmäktige godkände 1991-02-21, § 33, avtalet om "Principöverenskommelse om utbyggnad av Tumba centrum och huvudavtal om utbyggnad av kollektivtrafiken".

Markägare inom planområdet är kommunen och SJ. Kommunen ansvarar för att ett avtal om fastighetsreglering kommer till stånd för den mark som enligt bilaga 1 skall överföras till kommunen resp SJ i enlighet med huvudavtal för utbyggnad av kollektivtrafiken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2007-12-31 för hela detaljplanen. Genomförandetiden för kontorskvarterets planbestämmelse P (parkering) slutar att gälla 1997-12-31.

2. TEKNISKA FRÅGORGeoteknik

Geoteknisk undersökning för kontorskvarteret måste göras med stor noggrannhet då byggnation mycket nära befintlig bebyggelse kommer att ske.

Va

Anslutningspunkter för vatten och avlopp kommer att finnas för både det östra och västra delen av kvarteret.

Mark

Den östra delen av kontorskvarteret skall fram till och med 1997-12-31 utgöra infartsparkering.

1994-02-03

Natur

Detaljplanens natur utgörs av den västra "Munkhättan" som därmed säkerställs som grönområde.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Anläggningsavgifter för va-anslutning utgår enligt gällande taxa.

Plats för transformatorstation har lagts in i det östra kontortskvarteret och infart till den måste samordnas med den övriga infarten till kvarteret.

Markkostnader

Fastighetsregleringen av SJ:s och kommunens förutsätts ske utan mellanskillnadslikvid.

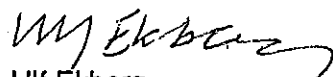
4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Rätten till underjordiska ledningar i u-område skall säkerställas genom ledningsrätt.

Rätten till allmän gångtrafik inom x-markerade områden skall säkerställas genom servitut.

Övriga marköverföring skall ske genom fastighetsreglering.

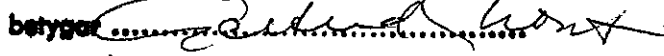
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

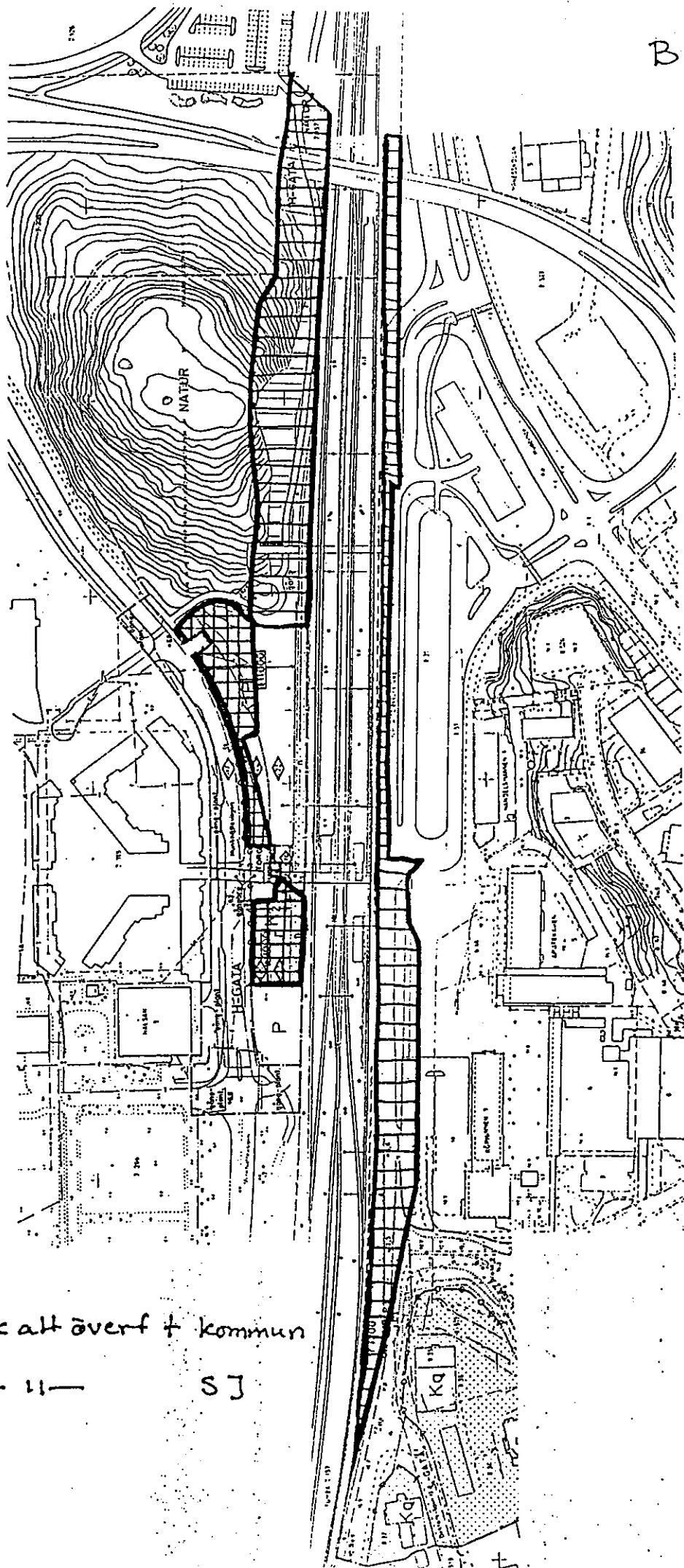

Ulf Ekberg
Exploateringschef


Agheta Engver Lindquist
Markingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka

beslut den 21 juni 1994 § 116

betygar 
kommunfullmäktiges sek.



mark alt överf + kommun
— 11 — SJ