



2014-09-12

Tid 2014-09-25, kl 17:30

Plats Hallunda Folkets hus, Bragesalen

Ärenden

Justering

- 134 Svar på interpellation - Bengt Lindströms skulptur, Tumba (M)
- 135 Omvandling av Tumba vård- och omsorgsboende
- 136 Synpunktspolicy
- 137 Antagande av detaljplan för Tumba centrum
- 138 Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för Sandstugan i Tumba
- 139 Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för hotell i Hallunda
- 140 Ändring av detaljplan - Dagvatten Norra Botkyrka, Fittja III (56-53)
- 141 Ändring av detaljplan - Dagvatten Norra Botkyrka, del av Fittja V
- 142 Omfördelning av politisk resurs (FP)
- 143 Begäran om medel - Förskolepaviljonger i Alby
- 144 Ändringar av allmänna lokala ordningsföreskrifter

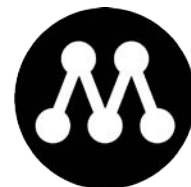
- 145 Svar på motion - Fler profilriktningar i våra skolor (M)
- 146 Svar på motion - Värdera Upplev Botkyrka AB:s goodwill-värde (M)
- 147 Svar på motion - Hbt-certifiera Botkyrkas fritidsgårdar
- 148 Svar på motion - Se över hur vi kan erbjuda mer s.k. föräldracoaching (M) och (KD)
- 149 Anmälningsärenden
- 150 Valärenden
- 151 Ny motion
- 152 Ny interpellation
- 153 Nya medborgarförslag

Kommunfullmäktiges sammanträde sänds på webben via [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se).

Välkommen!

Birgitta Mörk  
Kommunfullmäktiges ordförande

Håkan Hultgren  
Sekreterare  
08-53061384



## INTERPELLATION

**Kommunfullmäktige**

**2014-06-17**

**Till Kommunstyrelsens ordförande, Katarina Berggren (S)**

### **Bengt Lindströms skulptur**

På Tumba Gärde finns en staty av Bengt Lindström. En typisk Lindström med klara färger i stora sjok. Den pryder verkligen sin plats och man blir glad när man ser den.

Nu har ett stort problem uppstått. Färgen flagnar bort, liksom en del av underlaget.

Min fråga blir därför:

Vem eller vilka bär ansvaret för att återställa statyn?

Kia Hjelte

**§ 173****Omvandling av Tumba vård- och omsorgsboende  
(KS/2014:318)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet i första hand förbereda för en försäljning av Tumba vård- och omsorgsboende kombinerat med upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba vård- och omsorgsboende omfattande 50-70 platser. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende kompletteras med krav på ytterligare 50-70 platser för förhyring på anvisad mark i Fittja. Förberedelserna bör påbörjas omgående så att försäljnings- och upphandlingsprocessen kan startas i början av 2015.

Kommunfullmäktige ger vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att, i samverkan med kommunens upphandlingsenhet, genomföra en upphandling av 50-60 nya platser i ett för ändamålet nybyggt vård- och omsorgsboende. De av kommunen förhyrda platserna i den nya anläggningen (boendet) ska dock drivas i kommunal regi.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del:

att överföra 300 000 kronor från kommunstyrelsens anslag för oförutsedda behov till tekniska nämnden för att täcka beräknade kostnader för projektledare m.m.

att ta upp 1,2 miljoner kronor per år i ettårsplanerna för 2015 och 2016 för att täcka kostnader för projektledare m.m.

**Sammanfattning**

Kommunledningsförvaltningen har tidigare redovisat ett förslag till handlingsplan för en omvandling av nuvarande Tumba vård- och omsorgsbo-

2014-09-08

Dnr KS/2014:318

ende. Förslaget innehöll en försäljning av Tumba vård- och omsorgsboende samtidigt som den nya ägaren skulle bygga och hyra ut två nya vård- och omsorgsboenden.

Då vi har behov av att snabbt komma igång med byggandet av ett nytt boende och en ny förskola i Vårsta föreslår kommunledningsförvaltningen att denna utbyggnad ska drivas som ett eget projekt. Dessutom föreslås att det nya vård- och omsorgsboendet i Vårsta ska utgöra det boende som behövs p.g.a. ökad efterfrågan och därmed inte kopplas ihop med omvandlingen av Tumba äldreboende.

Därutöver föreslår kommunledningsförvaltningen att man fullföljer förvaltningens tidigare förslag om att försälja Tumba vård- och omsorgsboende och från den nye ägaren förhyra i första hand 50-70 platser för vård- och omsorgsboende. Platserna förutsätts vara i ett ombyggt Tumba vård- och omsorgsboende. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba vård- och omsorgsboende komma att kompletteras med krav på ytterligare 50-70 platser för förhyrning i Tumba vård- och omsorgsboende eller på anvisad mark i Fittja. Därutöver föreslås att kommunen även upphandlar 50-60 platser från en extern aktör, som åter sig att uppföra ett vård- och omsorgsboende i Botkyrka, för drift i kommunal regi.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse 2014-08-22.

#### **Yrkanden**

Stefan Dayne (KD), Mats Einarsson (V) och Jimmy Baker (M) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

#### **Yttrande**

Mats Einarsson (V) lämnar ett särskilt yttrande, bilaga.

Expedieras till:

- Kommunfullmäktige



2014-09-08

**SÄRSKILT YTTRANDE****173 Omvandling av Tumba vård- och omsorgsboende**

I ärendet föreslås att nya äldreboenden ska byggas av en privat intressent och sedan förhyras av kommunen. Det kan i det enskilda fallet finnas särskilda skäl för en sådan lösning, men enligt vår uppfattning ska kommunen normalt själv låta uppföra och äga de lokaler som behövs för den kommunala verksamheten. Det är ekonomiskt mer fördelaktigt och ger kommunen full rådgivning över fastigheterna vad gäller t.ex. underhåll och ombyggnader.

Mats Einarsson (V)

Anna Herdy (V)



2014-08-22

Dnr KS/2014:318

Referens  
Rolf Gustafsson

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Omvandling av Tumba äldreboende

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Uppdra till tekniska nämnden att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet i första hand förbereda för en försäljning av Tumba äldreboende kombinerat med upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba äldreboende omfattande 50-70 platser. Beröende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba äldreboende kompletteras med krav på ytterligare 50-70 platser för förhyrning på anvisad mark i Fittja. Förberedelserna bör påbörjas omgående så att försäljnings- och upphandlingsprocessen kan startas i början av 2015.

Uppdra till vård- och omsorgsnämnden att i samverkan med kommunens upphandlingsenhet genomföra en upphandling av 50-60 nya platser på ett nytt vård- och omsorgsboende från en privat vårdgivare

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att överföra 300 000 kronor från kommunstyrelsens anslag för oförutsedda behov till tekniska nämnden för att täcka beräknade kostnader för projektledare m.m.

Kommunstyrelsen beslutar dessutom att ta upp 1,2 miljoner kronor per år i ettårsplanerna för 2015 och 2016 för att täcka kostnader för projektledare m.m.

### Sammanfattning

Kommunledningsförvaltningen har tidigare redovisat ett förslag till handlingsplan för en omvandling av nuvarande Tumba äldreboende. Förslaget innehöll en försäljning av Tumba äldreboende samtidigt som den nya ägaren skulle bygga och hyra ut två nya vård- och omsorgsboenden.

Då vi har behov av att snabbt komma igång med byggandet av ett nytt boende och en ny förskola i Vårsta föreslår kommunledningsförvaltningen att denna utbyggnad ska drivas som ett eget projekt. Dessutom föreslås att det nya vård- och omsorgsboendet i Vårsta ska utgöra det boende som behövs

2014-08-22

Dnr KS/2014:318

p.g.a. ökad efterfrågan och därmed inte kopplas ihop med omvandlingen av Tumba äldreboende.

Därutöver föreslår kommunledningsförvaltningen att man fullföljer förvaltningens tidigare förslag om att försälja Tumba äldreboende och från den nye ägaren förhyra i första hand 50-70 platser för vård- och omsorgsboende. Platserna förutsätts vara i ett ombyggt Tumba äldreboende. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba äldreboende komma att kompletteras med krav på ytterligare 50-70 platser för förhyrning i Tumba äldreboende eller på anvisad mark i Fittja. Därutöver föreslås att kommunen även upphandlar 50-60 platser från en privat vårdgivare som är beredd att bygga ett vård- och omsorgsboende i Botkyrka.

### **Bakgrund**

Vård- och omsorgsförvaltningen har under en längre tid framfört förslag om att avveckla eller reducera antalet platser på Tumba äldreboende. Tumba äldreboende byggdes ursprungligen som ett sjukhem för äldre i landstingets regi. I samband med huvudmannaskapsförändringen i mitten av 1990-talet förvärvade kommunen fastigheten och har därefter använt den för särskilt boende för äldre. Byggnaden är dock inte anpassad för dagens krav. Vård- och omsorgsförvaltningen har dessutom framfört att man anser att det är en alltför stor koncentration av platser till en enda byggnad.

Mot den bakgrunden redovisade kommunledningsförvaltningen en PM där vi föreslog att kommunen skulle försöka hitta en lösning som utgick ifrån att kommunen hade kvar endast en enhet på 50-60 boendeplatser i nuvarande Tumba äldreboende samtidigt som man skulle bygga två nya enheter med totalt cirka 110 platser för att kompensera för de platser som skulle försvinna från Tumba äldreboende. Förslaget var därutöver att försöka få en extern intressent att förvärva nuvarande fastighet samt bygga två nya boenden där kommunen sedan skulle vara hyresgäst. Genom detta skulle kommunen inte behöva ta ansvar för den tidsmässiga risk som finns för att samordna utflyttning från Tumba äldreboende med färdigställande av de nya boendena.

### **Nuläge**

Under 2013 inträffade ett antal händelser som påverkade det förslag som kommunledningsförvaltningen presenterade. Under våren lämnade kommunstyrelsen ett planuppdrag avseende ett vård- och omsorgsboende och en förskola på en fastighet i Vårsta. Om möjligt skulle man även se på möjligheterna att inrymma även bostäder i den aktuella planen. Detta planuppdrag skulle enligt vår uppfattning komplicera en lösning som ligger i linje med det förslag som kommunledningsförvaltningen tidigare lade fram. Därutöver



2014-08-22

Dnr KS/2014:318

ver har diskussioner förts om att flytta en stor del av de lokaler som landstinget i dag förhyr i Tumba äldreboende till Tumba Centrum. Även detta har en påverkan på den föreslagna lösningen då en eventuell intressent självklart har ett intresse av att ha kvar landstinget som hyresgäst. Den osäkerhet som uppstår med anledning av detta påverkar sannolikt intresset från externa intressenter och kan i slutändan även påverka värdet på kommunens fastighet.

Vi kan också konstatera att Botkyrkabyggen har framfört intresse till kommunen för att delta i en omvandling av Tumba äldreboende.

Utöver de två boenden som skulle bli följden av att man tar bort 100 – 110 platser har vård- och omsorgsförvaltningen redovisat ett behov av ytterligare cirka 50 platser för att möta ökade behov någon gång kring 2017-18.

I samband med diskussionerna kring Vårsta har vård- och omsorgsförvaltningen föreslagit att denna nybyggnation ska utgöra det tillskott av nya platser som behövs på grund av befolkningsutvecklingen och att detta boende inte ska vara en del av ersättningen för bortfallet i Tumba äldreboende. I de tidigare diskussioner som fört i denna fråga var tanken att Vårsta skulle vara en del i omvandlingen av Tumba äldreboende. Tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen har vi nu kommit fram till att det nya boendet i Vårsta ska täcka det nya behovet av platser och därmed inte kopplas till behovet av ersättningsplatser. Orsaken till denna förändrade inriktning är att vi vill försäkra oss om att vi kan få fram de nya boendeplatser som förvaltningen ser ett behov av vid denna tidpunkt. Inriktningen är dock även fortsättningsvis att en utomstående intressent ska bygga och äga anläggningen och att kommunen ska förhyra såväl lokalerna för boendet som förskolan.

### **Omvandling av Tumba äldreboende**

När det gäller genomförandet av omvandlingen av Tumba äldreboende föreslår vi att man i första hand förbereder för en enskild försäljning av Tumba äldreboende och genomför en upphandling av ett hyreskontrakt för ett vård och omsorgsboende i nuvarande Tumba äldreboende omfattande 50-70 platser. Beroende på dialogen kring utvecklingen av Fittja centrum kan försäljningen av Tumba äldreboende kompletteras med krav på ytterligare 50-70 platser för förhyrning i Tumba äldreboende eller i Fittja. Omfattningen av vad som ska ingå i försäljningen påverkas av den dialog som genomförs avseende utvecklingen av Fittja centrum.

I en av detaljplanerna för Riksten har en tomt avsatts för äldreboende. Denna tomt ägs dock inte av kommunen. En privat vårdgivare har visat intresse för den aktuella tomten och har enligt uppgift för avsikt att bygga ett särskilt boende för äldre med cirka 50 lägenheter. För att klara behovet av

2014-08-22

Dnr KS/2014:318

ersättningsboenden för Tumba äldreboende finns enligt kommunledningsförvaltningen följande alternativa handlingsalternativ:

- Kommunen förvärvar den aktuella tomten i Riksten
- Kommunen upphandlar platser från den vårdgivare som avser att bygga i Riksten eller annan extern vårdgivare
- Kommunen tar fram ett nytt tomalternativ på annan plats i kommunen
- Kommunen väljer att ha kvar ett större antal platser på Tumba äldreboende och endast bygga ett ersättningsboende

Med hänsyn till att vård- och omsorgsnämnden tidigare redovisat att man inte vill ha mer än cirka 50-70 platser kvar på Tumba äldreboende föreslår kommunledningsförvaltningen att kommunen i första hand ska pröva möjligheten att genomföra en upphandling av 50-70 platser kopplat till ett nytt vård- och omsorgsboende som ägs och drivs av en privat vårdgivare. Vi bedömer att detta alternativ är det som i det här läget skulle gå fortast att genomföra och av den anledningen bör väljas. Däremot kommer detta alternativ att ställa krav på en upphandling där vi på ett systematiskt sätt måste formulera de krav som vi vill ställa på en privat vårdgivare. En annan svårighet kan vara att tidsmässigt synkronisera detta med omvandlingen av Tumba äldreboende då dessa upphandlingar måste genomföras parallellt.

### **Behov av resurser för att genomföra förslaget**

Om vi ska genomföra ovanstående förslag innebär detta tre separata upphandlingar som innehåller frågor av stor komplexitet och där kommunen i stor utsträckning saknar erfarenhet av att genomföra liknande upphandlingar.

1. Försäljning av Tumba äldreboende samt upphandling av hyreskontrakt för ett vård- och omsorgsboende i nuvarande Tumba äldreboende samt ett nytt boende i Fittja
2. Upphandling av 50-60 nya platser från en privat vårdgivare

Kommunen har emellertid ingen direkt erfarenhet av denna typ av projekt. Av den anledningen ser vi ett behov av att ta in en extern projektledare för att driva arbetet med försäljning och upphandling kopplade till omvandlingen av Tumba äldreboende tillsammans med berörda förvaltningar, ansvarig upphandlare och exploateringschefen. För detta ändamål kommer dock krävas en resursförstärkning på 1,2 miljoner kronor per år under perioden 2015- 2016 för att kunna anlita en extern projektledare och viss upphandlingsexpertis.

2014-08-22

Dnr KS/2014:318

Vi föreslår att denna resurs ska läggas på samhällsbyggnadsförvaltningen som därmed även föreslås få ansvar för att genomföra dessa projekt tillsammans med de berörda förvaltningarna. Detta innebär att medel bör anvisas i ettårsplanerna för dessa år i enlighet med förslaget. För 2014 föreslås att 300 000 kronor överförs från kommunstyrelsens anslag för oförutsett till tekniska nämnden för att täcka de kostnader som kan uppstå redan i höst. De föreslagna resursförstärkningarna för perioden 2014-2016 ska även inrymma motsvarande kostnader för framtagande av upphandlingsunderlag avseende hyreskontrakt för ett nytt vård och omsorgsboende samt förskola i Vårsta.

Därutöver måste resurser sättas av för att vård- och omsorgsförvaltningen ska kunna genomföra en upphandling av de 50-60 platser som ska köpas från en extern vårdgivare som en del av de ersättningsplatser som behövs för att kunna minska antalet platser på Tumba äldreboende.

Mattias Jansson  
Kommundirektör

Niclas Johansson  
Ekonomichef

---

Expedieras till

Tekniska nämnden

Vård- och omsorgsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden

Anne Lundkvist, vård- och omsorgsförvaltningen

Magnus Andersson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Rolf Gustafsson, kommunledningsförvaltningen

Heléne Hill, kommunledningsförvaltningen

Anders Kuylser, kommunledningsförvaltningen

**§ 174****Synpunktspolicy (KS/2013:484)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner föreslagen policy för hantering av synpunkter. Policyn ska gälla 4 år fr.o.m. beslutsdatum.

**Ärendet**

Nuvarande policy för bemötande och riktlinjer och rutiner för synpunktshandling antogs av kommunstyrelsen 2005. Verksamhetschefen för medborgarservice har sedan 2013 det övergripande ansvaret för kommunens synpunktshandling. Kommunstyrelsen gav kommundirektören i uppdrag 2013-09-09 att ta fram ett förslag på policy avseende riktlinjer och rutiner för synpunktshandling, Dnr KS/2013:484. Se Policy för hantering av synpunkter, bilaga 1.

Riktlinjer för hantering av synpunkter finns framtagna på tjänstemannanivå.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2014-08-20.

---

Expedieras till:  
Kommunfullmäktige



2014-08-20

Referens  
Monika LarssonMottagare  
Kommunstyrelsen

## Policy för hantering av synpunkter

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:  
Kommunfullmäktige lämnar bifall och godkänner föreslagen policy för hantering av synpunkter. Policyn ska gälla 4 år fr.o.m. beslutsdatum.

### Ärendet

Nuvarande policy för bemötande och riktlinjer och rutiner för synpunktshandling antogs av kommunstyrelsen 2005. Verksamhetschefen för medborgarservice har sedan 2013 det övergripande ansvaret för kommunens synpunktshandling. Kommunstyrelsen gav kommundirektören i uppdrag 2013-09-09 att ta fram ett förslag på policy avseende riktlinjer och rutiner för synpunktshandling, Dnr KS/2013:484. Se Policy för hantering av synpunkter, bilaga 1. Riktlinjer för hantering av synpunkter finns framtagna på tjänstemannanivå.

Mattias Jansson  
KommundirektörMonika Larsson  
Verksamhetschef medborgarservice

Bilagor:  
Policy för hantering av synpunkter, bilaga 1

-----  
Kommunfullmäktige



2014-08-20

Referens  
Monika Larsson

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Policy för hantering av synpunkter

Synpunkter hjälper oss att bli bättre

I Botkyrka kommun väljer vi att se på synpunkter som ett gyllene tillfälle till förbättring av vår verksamhet. När kommunens invånare vet att deras synpunkter på kommunens verksamheter tas om hand på ett sätt som gör att fel kan rättas till, skapas ett förtroende mellan kommunens organisation och dess invånare.

Syfte med kommunens hantering av synpunkter

- identifiera samt rätta till fel och brister;
- ta till vara synpunkter för att kunna utveckla, kvalitetssäkra och förbättra verksamheterna i Botkyrka kommun samt;
- utveckla relationen med medborgare, brukare och näringsidkare.

Definition av synpunkt och avgränsning

En synpunkt kan vara ett klagomål men även beröm eller utvecklingsförslag som avser den kommunala verksamheten. En synpunkt kan t ex beröra bemötande, handläggningstider, tillgänglighet eller kompetens.

Kommunens policy för hantering av synpunkter avser inte:

- medarbetares synpunkter på verksamheten;
- synpunkter som rör kommunens arbetsgivaransvar;
- felanmälningar;
- medborgarförslag;
- skadeståndsanspråk eller överklaganden.

Det är viktigt att skilja synpunkter på den kommunala verksamheten från medborgarnas lagliga rätt att överklaga kommunala beslut. För överklaganden gäller särskilda regler.

Inom socialförvaltningen och vård och omsorgsförvaltningen finns även en författningsreglerad synpunkts- och klagomålshantering (se SoSFS 2011:9).

### Förhållningssätt

I Botkyrka kommun välkomnar vi alltid synpunkter. Vissa synpunkter kan rättas till direkt medan andra kräver en längre och fördjupad handläggning.

Den tid och det engagemang som du lägger ned när du lyssnar på någon som lämnar en synpunkt är värdefull för kommunen, vilket innebär att:

- du alltid ska beklaga upplevelsen vid klagomål, oavsett problem och vem som är ansvarig kan du aldrig ta ifrån personens egen upplevelse;
- varje synpunkt ska behandlas korrekt och respektfullt;
- du ska förklara hur vår process för att hantera synpunkter ser ut och försäkra dig om att han/hon förstår vad som kommer att ske;
- du ska alltid tacka den som har lämnat en synpunkt, oavsett om synpunkten är negativ eller positiv.

### Ansvar

Kommunens samtliga medarbetare oavsett yrkesfunktion, titel eller arbetsuppgifter, ansvarar för att ta emot och vidarebefordra synpunkter till kontaktcenter som registrerar alla inkomna synpunkter. Om synpunktslämnaren inte är nöjd med din handläggning av synpunkten ska du lämna frågan vidare till din närmaste chef. Varje nämnd ansvarar för att löpande sammanställa och följa upp inkomna synpunkter.

**§ 175****Antagande av detaljplan för Tumba centrum (KS/2014:268)****Beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar detaljplan plannummer: 10-44x för Tumba C

**Sammanfattning**

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga ut Tumba centrum. Idag rymmer centrumet lokaler med en sammanlagd yta av 13 900 kvm. Detaljplanen innebär att 8 500 kvm nya lokaler för olika verksamheter kan komma till. Dessutom kommer cirka 300 nya bostadslägenheter att kunna byggas på och intill Tumba centrum, bland annat över bussterminalen som då blir överdäckad.

För att klara utbyggnaden blir det förändringar av trafiklösningarna, där busstrafiken ska fungera bättre och nya gång- och cykelbanor innebär att tillgängligheten till Tumba blir bättre för fotgängare och cyklister. För att klara fler verksamheter och bostäder kommer bilparkeringarna bli fler. Pingstkyrkan får också möjligheter att bygga ut.

De avtal som är nödvändiga för att genomföra centrumutbyggnaden fattade kommunfullmäktige beslut om i juni tidigare i år.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2014-08-20 § 29.

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2014-08-08.

**Yrkanden**

Yngve RK Jönsson (M) och Stefan Dayne (KD) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

\_\_\_\_\_



2014-09-08

Dnr KS/2014:268

Expedieras till:  
Kommunfullmäktige



## **§ 29**

### **Antagande detaljplan Tumba centrum (KS/2014:268)**

#### **Klimat- och planeringsberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar detaljplan plannummer: 10-44x för Tumba C

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga ut Tumba centrum. Idag rymmer centrumet lokaler med en sammanlagd yta av 13 900 kvm. Detaljplanen innebär att det 8 500 kvm nya lokaler för olika verksamheter kan komma till. Dessutom kommer cirka 300 nya bostadslägenheter att kunna byggas på och intill Tumba centrum, bland annat över bussterminalen som då blir överdäckad.

För att klara utbyggnaden blir det förändringar av trafiklösningarna, där busstrafiken ska fungera bättre och nya gång- och cykelbanor innebär att tillgängligheten till Tumba blir bättre för fotgängare och cyklister. För att klara fler verksamheter och bostäder kommer bilparkeringarna bli fler. Pingstkyrkan får också möjligheter att bygga ut.

De avtal som är nödvändiga för att genomföra centrumutbyggnaden fattade kommunfullmäktige beslut om i juni tidigare i år.



2014-08-08

Dnr KS/2014:268

Referens  
Heléne HillMottagare  
Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal och detaljplan för Tumba Centrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar detaljplan plannummer: 10-44x för Tumba C

### Sammanfattning

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga ut Tumba centrum. Idag rymmer centrumet lokaler med en sammanlagd yta av 13 900 kvm. Detaljplanen innebär att det 8 500 kvm nya lokaler för olika verksamheter kan komma till. Dessutom kommer cirka 300 nya bostadslägenheter att kunna byggas på och intill Tumba centrum, bland annat över bussterminalen som då blir överdäckad.

För att klara utbyggnaden blir det förändringar av trafiklösningarna, där busstrafiken ska fungera bättre och nya gång- och cykelbanor innebär att tillgängligheten till Tumba blir bättre för fotgängare och cyklister. För att klara fler verksamheter och bostäder kommer bilparkeringarna bli fler. Pingstkyrkan får också möjligheter att bygga ut.

De avtal som är nödvändiga för att genomföra centrumutbyggnaden fattade kommunfullmäktige beslut om i juni tidigare i år.

### Tidigare beslut

- I juni 2007 beslöt Kommunstyrelsen att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Tumba centrum.
- I mars 2007 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för Tumba centrum.
- I juni 2008 gav Kommunstyrelsen ett förnyat uppdrag upprätta en detaljplan för Tumbacentrum.
- I maj 2011 beslöt Samhällsbyggnadsnämnden att upphäva fastighetsplanerna för Köpmannen 2 och Apotekaren 3 för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen för Tumba centrum.

2014-08-08

Dnr KS/2014:268

- I juni 2012 fick Samhällsbyggnadsnämnden förnyat uppdrag att ta fram en detaljplan för Tumba centrum.
- I augusti 2012 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för Tumba centrum.
- I juni 2013 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att skicka ut detaljplan på samråd.
- I februari 2014 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att skicka ut detaljplan på granskning.
- I april 2014 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att skicka ut detaljplan på ny granskning.
- I juni 2014 godkände Kommunfullmäktige flera avtal och budgeten för att genomförande av planen bl.a. exploateringsavtalet.

### **Bakgrund**

2008 tog Citycon över Tumba centrum. Företaget vill satsa på utveckling och bygga ut centrumbyggnaden på busstorget, genom att köpa kommunal mark. Citycon tog tidigt fram ett förslag att bygga över busstorget i ett andra plan. Utbyggnaden visade sig vara för dyr för att endast täckas av de beräknade intäkterna från ett större centrum. Därför vände sig Citycon till Strabag, som var intresserade av att bygga bostäder på centrumbyggnaden. Dessutom erbjöd kommunen en option till Citycon för mark kring centrum som planeras för bostäder, enligt ett beslut av kommunstyrelsen i juni 2012.

Planerna att bygga ut centrum på busstorget med punkthus och att förverkliga optionen längs med Gröndalsvägen förutsatte en ny detaljplan för området. Detaljplanen omfattar en del av Tumba centrum. I området ingår Gröndalsvägen med angränsande områden, Kvarteret Handelsmannen och busstorget i Tumba. Planområdet ägs till större delen av Botkyrka kommun. Citycon äger övriga delar av befintlig centrumbebyggelse och Kvarteret Handelsmannen.

Området som är aktuellt har idag tre olika detaljplaner; för Kv. Trädgårdsmästaren (10-17) och detaljplanerna för Tumba centrum, del 1 och del 2 (10-24 och 10-25). Fastighetsindelningen för Kvarteret Handelsmannen är reglerad av en fastighetsplan. Den planen måste upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

2014-08-08

Dnr KS/2014:268

### Detaljplanen

Detaljplanen skapar möjligheten att bygga ut centrumet på busstorget. Idag rymmer centrumet lokaler med en sammanlagd yta av 13 900 kvadratmeter. Detaljplanen innebär att nya lokaler kan utökas motsvarande 8 500 kvadratmeter. Dessutom kommer cirka 300 nya bostadslägenheter att byggas på och intill Tumba centrum. Gång- och cykelbanan förbi busstorget får en genare sträckning och korsningen vid Gröndalsvägen-KP Arnoldssons väg byggs om med en rondell.

En ny gång- och cykelbana längs med KP Arnoldssons väg kommer att anläggas och befintliga korsningar kommer att förbättras, för att öka kapaciteten. Utvecklingen innebär att tillgängligheten till Tumba blir bättre för fotgängare och cyklister. Utvecklingen innebär även att centrumet lever upp under en större del av dygnet.



Centrumet byggs ut mot busstorget och längs med Gröndalsvägen. Den befintliga busslingan vidgas genom att husen söder om slingan rivs och genom att norrsluttningen av Gröndalsåsen schaktas ut. I mitten kan en ny centrumbyggnad byggas vars andra plan däckar över en del av busstorget fram till bergväggen. Det andra planet är direkt kopplat till den befintliga centrumanläggningen.

I anslutning till centrumets markplan kommer ytterligare en byggnadsdel att uppföras. Byggnadsdelen kommer att rymma lokaler för bibliotek och medborgarkontor. De får ett attraktivt läge vid busstorget och är mitt i flödet av alla som tar sig igenom Tumba med pendeltåg och buss.

2014-08-08

Dnr KS/2014:268

Ombyggnaden av busstorget innebär att en allmän vatten- och avloppsledning behöver läggas om. Den ger även flera förbättringar för cykeltrafiken. Gång- och cykelvägen får en ny rakare sträckning och en cykelramp kan byggas från torget till den östra gångbron med cykelparkeringsplatser.

På centrumbyggnadens andra plan kan en terrass anläggas som kopplar samman Gröndalsvägen med den östra gångbron och till det befintliga torgstråket, genom den befintliga kontorsbyggnad som hyrs av Botkyrkabyggen. Platsen inramas i norr av centrumbyggnadens tredje plan med handelslokaler och av tre punkthus för bostäder i tio våningar. Taket till det tredje planet blir en gård till bostäderna i de tre punkthusen. På gården kan magasin anläggas för att fördröja dagvattnet. På gården kan det växa träd och buskar som bidrar till torgmiljön.

I söder får Pingstkyrkan en framträdande position, med en anslutning till den nya terrassen och med en tillbyggnadsmöjlighet. Söder om terrassen kan två nya bostadshus byggas med markplan som kan rymma handelslokaler. Byggnaderna är sammankopplade och uppförs på den parkeringsyta som idag är vid Gröndalsvägens vändplan. Det ena huset är ett punkthus som balanserar intrycket av de tre punkthusen på centrumbyggnaden. Det andra huset är lägre och sluter sig kring torget som en klimat- och bullerskärm. Under torget och bostadstomten kan två parkeringsdäck byggas till bostäderna. För bostäderna kommer det finnas halv parkeringsplats per lägenhet. Detta är bedömt som möjligt eftersom kollektivtrafikläget är bra, gång- och cykelförbindelserna förbättrade och att en bilpool är planerad för de boende.

Det behöver inte bara byggas parkeringsplatser för de boende utan även för kunder. Därför ger detaljplanen möjligheten att bygga på det befintliga parkeringsdäcket i Tumba centrum med ytterligare två plan. I anslutning till påbyggnaden kan bostäder byggas. I väster kan ett punkthus för bostäder uppföras som ansluter i höjd till det befintliga huset inom fastigheten Apotekaren 3. Norr om parkeringshuset kan en rad med stadsradhus byggas som kan angöras från Gröndalsvägen. På husen kan ytterligare en rad med stadsradhus byggas som ansluts via parkeringshusets tak, som till viss del kan utvecklas till en bostadsgård. Öster om p-däcken finns en grönyta som kan bebyggas med tre lamellhus för bostäder enligt detaljplanen. Suterräng- och källarplanet kan byggas med parkeringsplatser som kan direktanslutas till parkeringshuset från centrumanläggningen.

Detaljplanen innebär en ökad trafik på Gröndalsvägen och därmed ett behov av att bygga om korsningen med KP Arnoldssons väg och Gröndalsvägen, vilket bland annat innebär en ny rondell.

2014-08-08

Dnr KS/2014:268

### **Ekonomi**

Ett exploateringsavtal gäller mellan Botkyrka kommun och Citycon. I detta avtal är parternas engagemang och ekonomiska villkor reglerade. Till exploateringsavtalet är även bundet ett särskilt VA-avtal och ett avtal mellan kommunen, Landstinget och Citycon om bussterminalen. Avtalen samt genomförandebudget godkändes av kommunfullmäktige i juni § 119, KF 2014-06-17.

### **Ett hållbart Botkyrka**

I "Ett hållbart Botkyrka" har kommunen tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med bland annat planläggning av nya områden. Planarbetet har skett med utgångspunkt från dessa sex utmaningar

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

Detaljplanen skapar möjligheten att uppföra cirka 300 nya lägenheter och nya arbetsplatser. 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 attraktivitet och en bättre hälsa. Närheten innebär även en minskning av beroendet av bil för de som bor i Tumba. Detta kan på sikt minska bidraget till klimatförändringarna. Tumba centrum blir en varierad stadsdel med väl fungerande mötesplatser, en förutsättning för en väl fungerande demokrati.

### **Tidplan**

1. 25 september, beslut att anta detaljplan i KF
2. Detaljplanen kan vinna laga kraft i mitten av oktober.

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

Mattias Jansson  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Exploateringschef

2014-08-08

Dnr KS/2014:268

**Bilagor:**

1. Plankarta med bestämmelser, datum 2014-09-08
2. Plan- och genomförandebeskrivning, datum 2014-09-08
3. Gestaltningssprogram, datum 2014-05-16
4. Samrådsredogörelse, datum 2014-02-18
5. Granskningsutlåtande1, datum 2014-05-20
6. Granskningsutlåtande2, datum 2014-08-12
7. Beslut om exploateringsavtal mm, protokollsutdrag § 119 KF 2014-06-17

---

Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Exploateringschef Heléne Hill, klf  
Projektledare Kristofer Uddén, sbf  
Gruppchef för mark och exploatering Agneta Engver, sbf  
Planadministratör Charlotte Nilsson, sbf  
Inger Larsson, sbf  
Monica Blommark,klf  
Förvaltningsrätten, laga kraftbevis





Antagandehandling 2014-09-08

# FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV TUMBA CENTRUM

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Förslag till utbyggnad av Tumba centrum*

<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
<b>INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte .....	5
Bakgrund .....	5
Planens läge och areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
Översiktliga planer .....	6
Detaljplaner .....	6
Fastighetsplaner .....	6
Miljöbedömning .....	7
Ett hållbart Botkyrka .....	8
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>8</b>
Rättigheter .....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Radon .....	9
Markföroreningar .....	9
Fornlämningar .....	9
Störningar .....	9
Bebyggelseområden .....	10
Natur .....	11
Teknisk försörjning .....	11
<b>FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>13</b>
Bebyggelseområden .....	13
Fastighetsbildning .....	20
Rättigheter .....	22
Geotekniska förhållanden .....	23
Störningar .....	23
Solstudier .....	26
Natur/ park .....	27
Teknisk försörjning .....	28
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>32</b>
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](mailto: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. Flerbostadshuset 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 iden 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 intresserade 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.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. För centrum pågående markanvändningar som inbegriper mindre förtätningar och enskilda etableringar.

### Detaljplaner

Kv Trädgårdsmästaren m.m., 10-17

Detaljplanen Trädgårdsmästaren fastställden 1977 och reglerar markanvändningen för Tumba 8:524 och den intilliggande gångvägen med trapplöpet mellan Gröndalsvägen och busstorget. Gångvägen är avsedd för park och fastigheten är avsedd för gatutrafikändamål.

Detaljplan för del 1 av Tumba centrum, 10-24

Markanvändningen för busstorget är avsett för användningen trafikändamål, busstorg enligt detaljplanen för del 1 av Tumba centrum, som vann laga kraft 1992. Samma plan medger en byggrätt för centrum.

Detaljplan för del 2 av Tumba centrum, 10-25

Detaljplanen togs fram för att möjliggöra den befintliga centrumbebyggelsen. De delar av detaljplanen som berörs är centrumets parkeringsdäck mot Gröndalsvägen och Kvarteret Handelsmannen. Detaljplanen vann laga kraft 1993.

### Fastighetsplaner

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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna 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 Gröndalvägens 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 bostadshuset 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 slutningen 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*



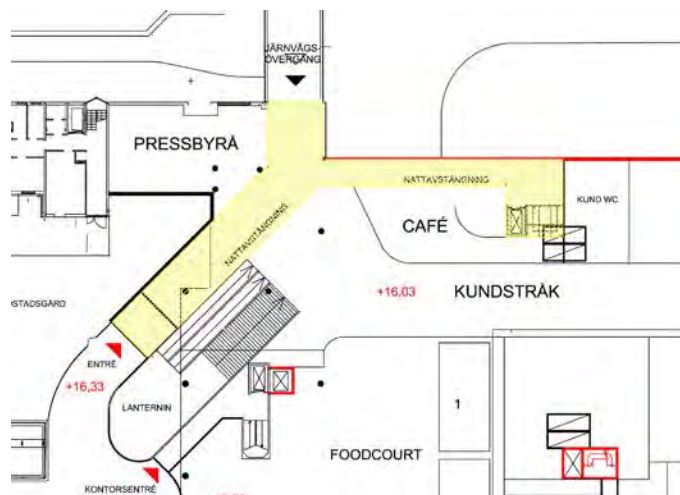
Centrumbyggnadens markplan kommer till stor del vara uppglasad. I motsats till markplanet kommer plan två och tre att vara mer slutna och uppfattas som en enhetlig gemensam byggnadsvolym.

Centrumbyggnadens andra plan är sammankopplat med bibliotek och konsthall i öster och det befintliga Tumba centrumets 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.



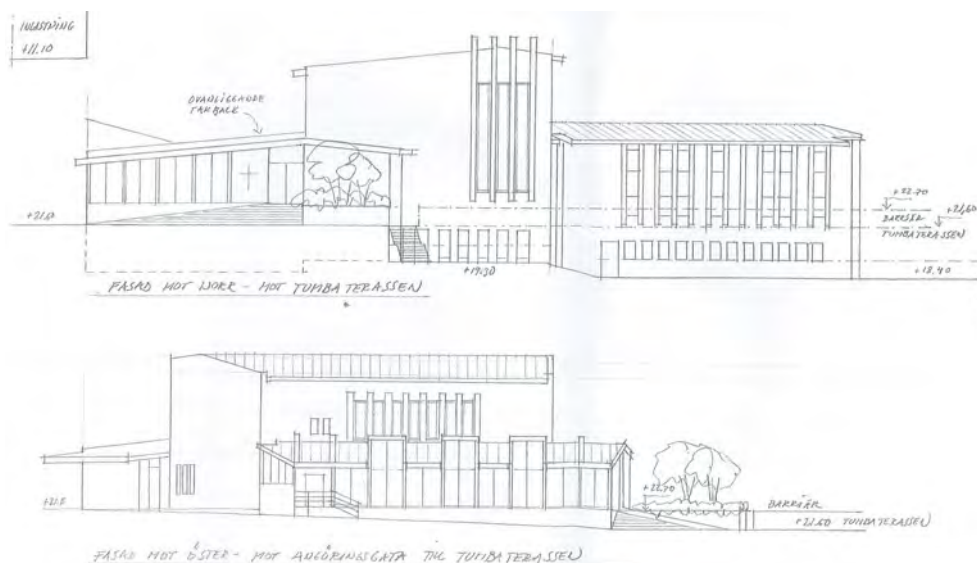
Parkeringshuset byggs på med ytterligare två våningar för att möjliggöra fler parkeringsplatser för Tumba centrum's besökare. Intill och till viss del på p-däcken kommer bostadsbebyggelse att uppföras. Söder om däcken uppförs stadsradhus som angörs från Gröndalsvägen. Ovanpå dessa byggs ytterligare en 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.

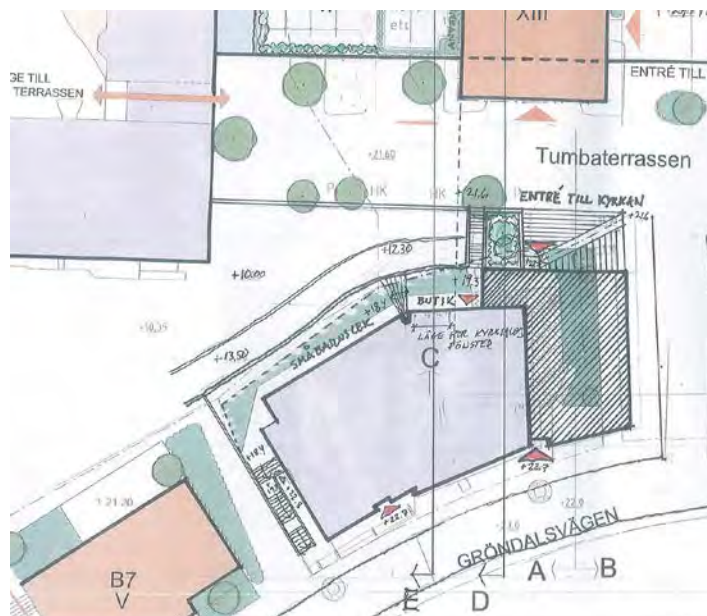


*Parkeringsdäcket kan byggas in av bostadsbebyggelse. Däckets tak kan till viss del användas som bostadsgård och rymma komplementbyggnader till bostäderna. Bilden till vänster visar punkthuset som kan byggas till vid p-husets västra fasad och den till höger visar hur p-huset kan byggas till vid den södra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

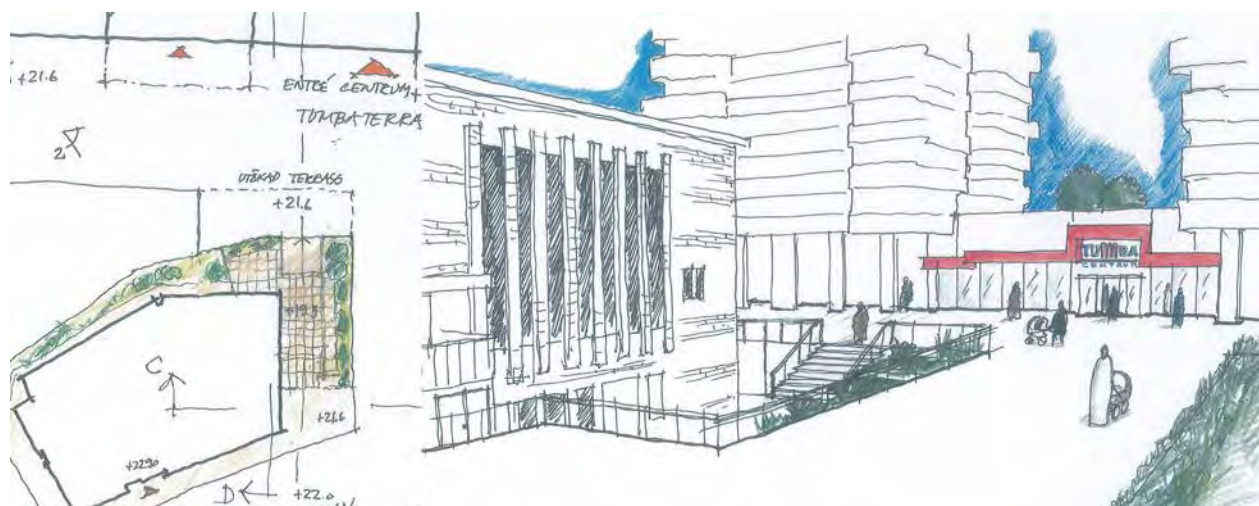




Utklipp från illustrationer som är bilagda till Pingstkyrkans samrådsyttrande.

### 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 Tumbaterassen tillsammans med områden från Tumba 8:36 och Tumba centrum 1. Gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna kan bildas för bostadsgård ovanpå centrumet norr om Tumbaterassen. Servitut för infart för bostäderna kan bildas på Tumbaterassen.

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 Tumbaterassen, 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 slutningen 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 ostligaste 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.

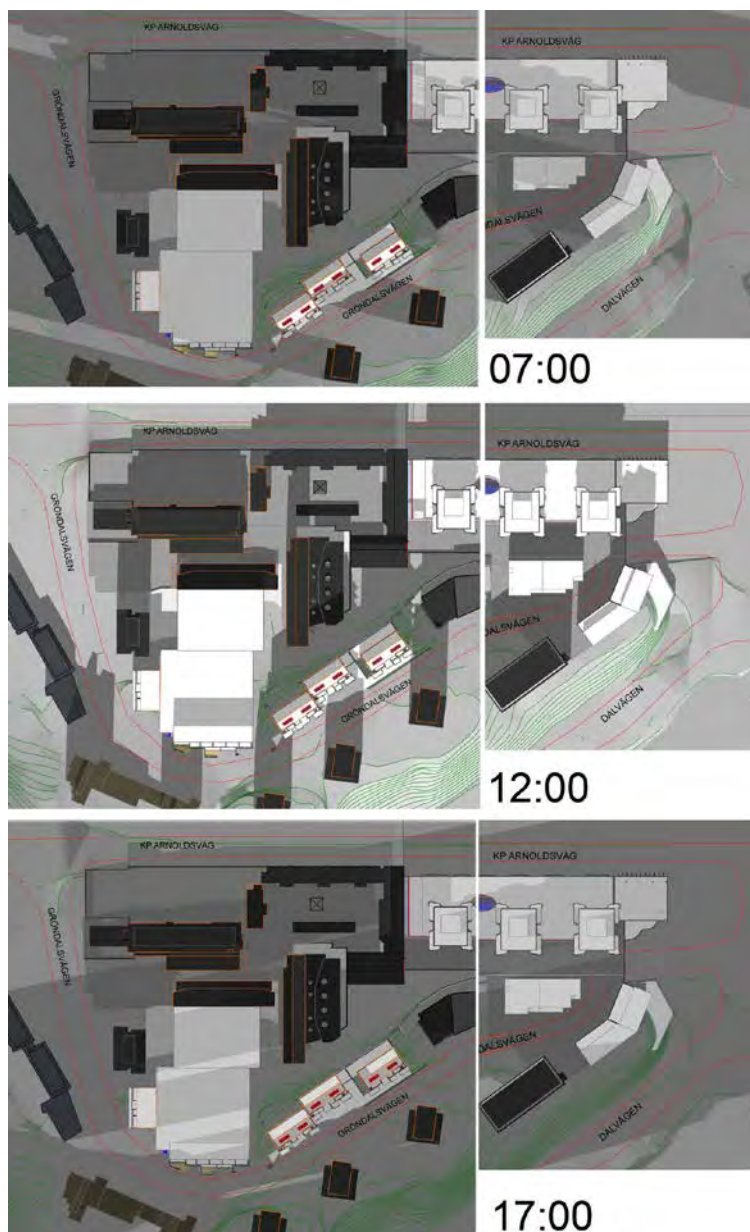
### Solstudier

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 gröntan 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 planteras i jordbäddar för att skapa ett bra lokalklimat på terrassen.

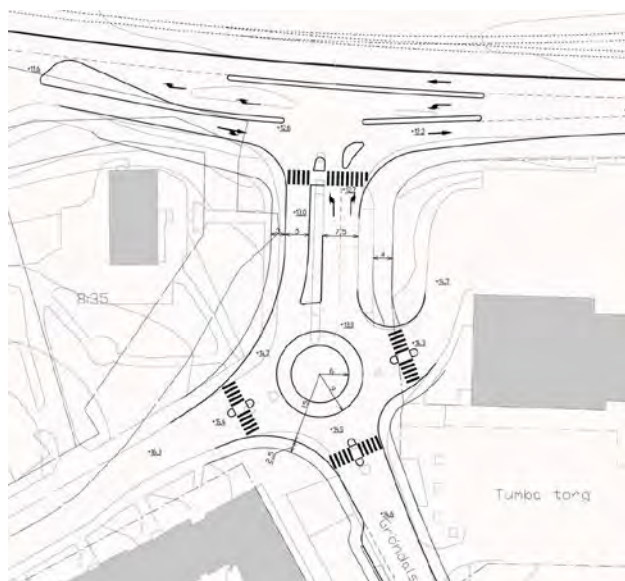
### Lek och rekreation

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.

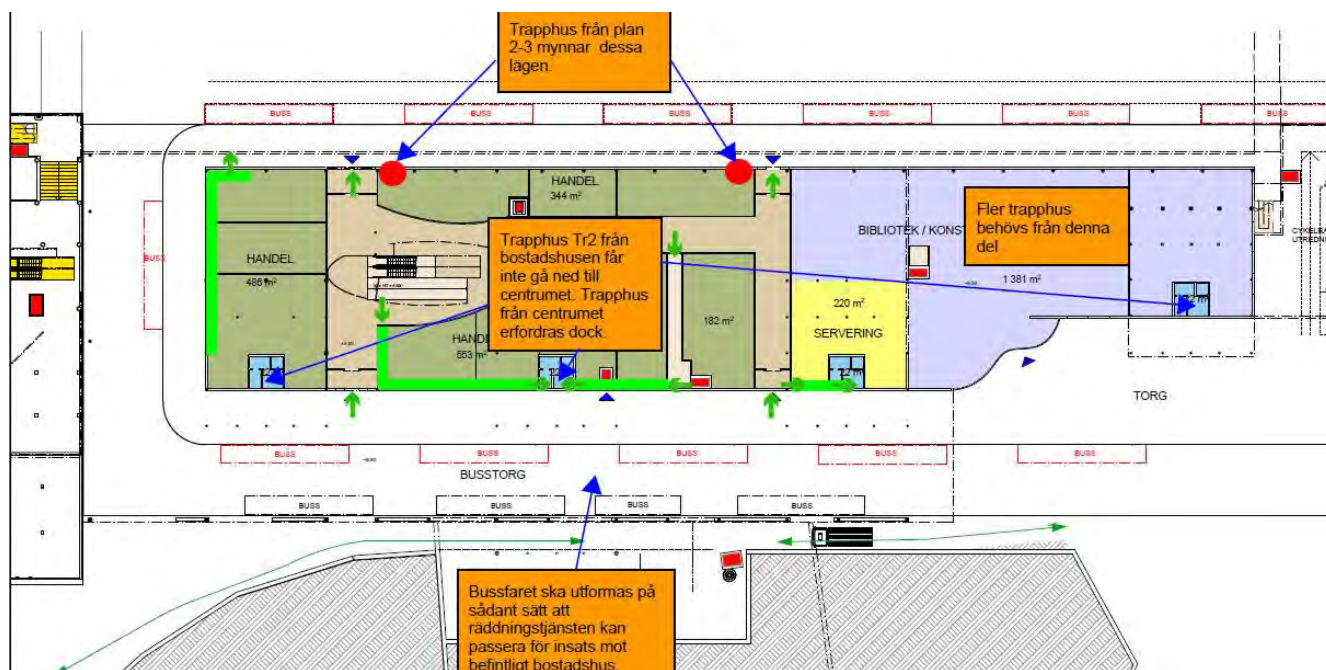
I detaljplanen ställs krav på parkering. Kravet syftar till att säkerställa genomförandet av den planerade bebyggelsen. Genomförandet skulle försvåras om kommunen t.ex. antar en parkeringsnorm med en högre norm än det som har krävts under detaljplaneutredningen. Därför skrivs planutredningens krav fast 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 Gröndalvägens 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 marknivån. 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 omhändertaras 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 bostadshuset som ligger på och i anslutning.

#### Värme

Den planerade uppvärmningen av bostadshuset 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

Underlag till detaljplan för del av Tumba centrum 10-44x  
2014 05 16

# GESTALTNINGSPROGRAM FÖR DEL AV TUMBA C



# Innehåll

Inledning.....	3
Detaljplan för del av Tumba centrum 10-44x.....	3
Gestaltningssystem .....	3
Gestaltningen av Tumba centrum .....	7
Allmänt tillgängliga utemiljöer.....	8
Busstorget och KP Arnoldssons väg.....	8
KP Arnoldssons väg.....	9
Gröndalsvägen.....	10
Koppling mellan Gröndalsvägen och Tumbatorg .....	11
Tumbaterrassen.....	11
Riktlinjer .....	13
Bebyggelse .....	14
Centrumbyggnad.....	14
Flerbostadshus på centrumbyggnaden.....	17
Riktlinjer .....	17
Flerbostadshus med lokaler vid Gröndalsvägen .....	18
B5-B6.....	18
B7, B8 och B9.....	19
Riktlinjer .....	20
Parkerings- och bostadshus .....	21
B10.....	21
B11 .....	22
Gemensam bostadsgård .....	22
Parkeringshusets fasad.....	23
Riktlinjer .....	23

Bilderna i programmet har tagits fram av 2 Karsman Arkitekter AB

# Inledning

## Detaljplan för del av Tumba centrum 10-44x

Detaljplanen för del av Tumba centrum syftar till att skapa större möjligheter att bygga ut Tumba centrum med lokaler för centrumverksamheter och bostäder. 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. Det finns tre mål med detaljplanen, enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden september 2012:

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

Detaljplanen skapar möjligheten att bebygga och däcka över delar av busstorget. Planen innebär även cirka 300 nya bostadslägenheter kan byggas på och intill Tumba centrum. Flerbostadshuset byggs på centrumbyggnaden och längs med Gröndalsvägen, bland annat intill det befintliga parkeringsdäcket. Utbyggnadsplanerna förutsätter att allmänna anläggningar byggs ut och byggs om.

## Gestaltningssprogram

Syftet med gestaltningssprogrammet är att visa hur Tumba centrum kommer att utvecklas enligt detaljplan för del av Tumba centrum 10-44x. Under granskningstiden av detaljplanen får Tumbaborna möjlighet att se och tycka till om hur centrumet kommer att utvecklas. När kommunstyrelsen beslutar att godkänna detaljplanen kommer den även att anta ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Gestaltningssprogrammet kommer att utgöra en bilaga till avtalet för att säkerställa en god utformning av Tumba centrum. Efter antagandet av planen kommer programmet även att vara en vägledning under bygglovsprocessen. I gestaltningssprogrammet redovisas exempel på en gestaltning som är förenlig med bestämmelserna.







## Gestaltningen av Tumba centrum

Tumba Centrum ska vara en byggnad med hög kvalitet på som invånare kan känna stolthet över. Bostadshusen har olika karaktär inom området i såväl material som skala. Längs med Gröndalsvägen planeras olika typer av bebyggelse, från stadsradhus till högre punkthus.

Mellan husen skapas nya ytor som är allmänt tillgängliga, ett busstorg och som stärker det offentliga rummet. Dessutom får de boende gårdar med planteringar, vistelseytor, grillplats. Gårdarna ska ha en privat, insynsskyddad karaktär med grönska. På förgårdarna läggs istället fokus på grönska för att skapa en övergång mellan gatans offentliga karaktär och bostädernas privata.

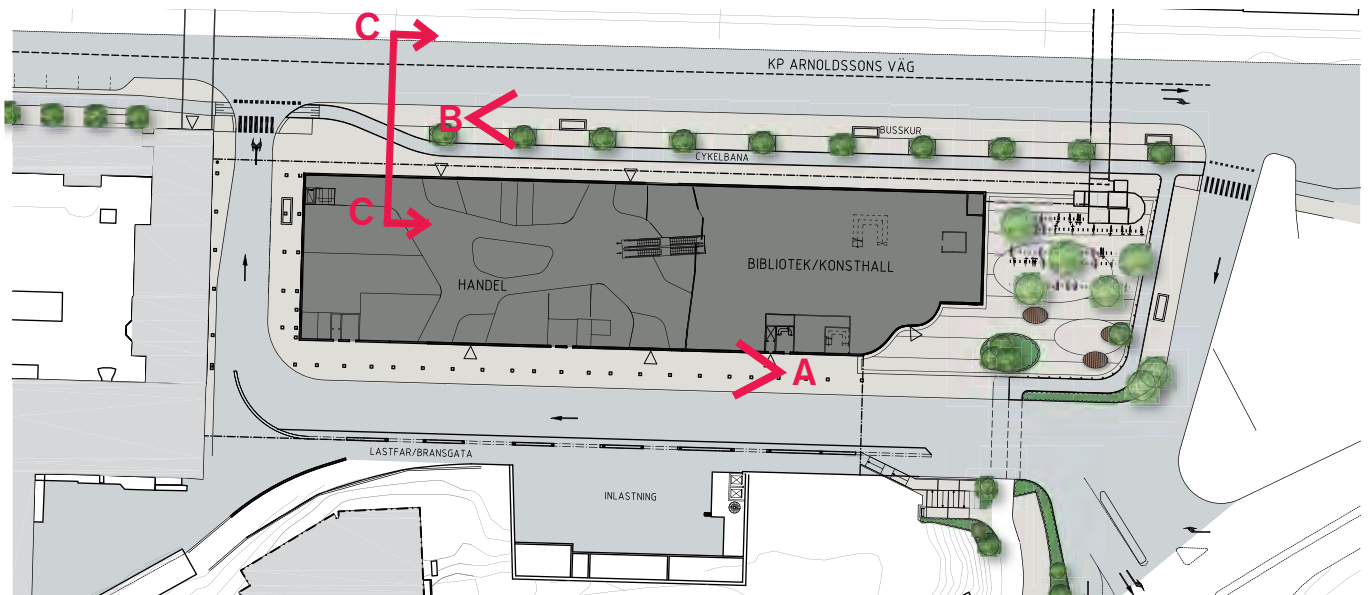




## Allmänt tillgängliga utemiljöer

### Busstorget och KP Arnoldssons väg

Torget ska fungera som mötesplats och en tydlig entré till köpcentrummet. Här kommer cykelplatser ordnas. Det är viktigt att platsen är tillgänglig och inte skärmas av från intilliggande gång- och cykelförbindelser. Torget markeras genom markmaterial och mönster som avviker från körbanans markbeläggning. Platsen kan även mjukas upp av träd som ger skugga och variation över året. En del av torget framför biblioteket skärmas av och kompletteras med sittplatser. Denna del får en lugnare karaktär där man kan sitta och njuta av solen. Runt delen ordnas en avgränsning för att avskärma cykeltrafik. Även torgytan avskärmas från körbanan med en upphöjd plantering.

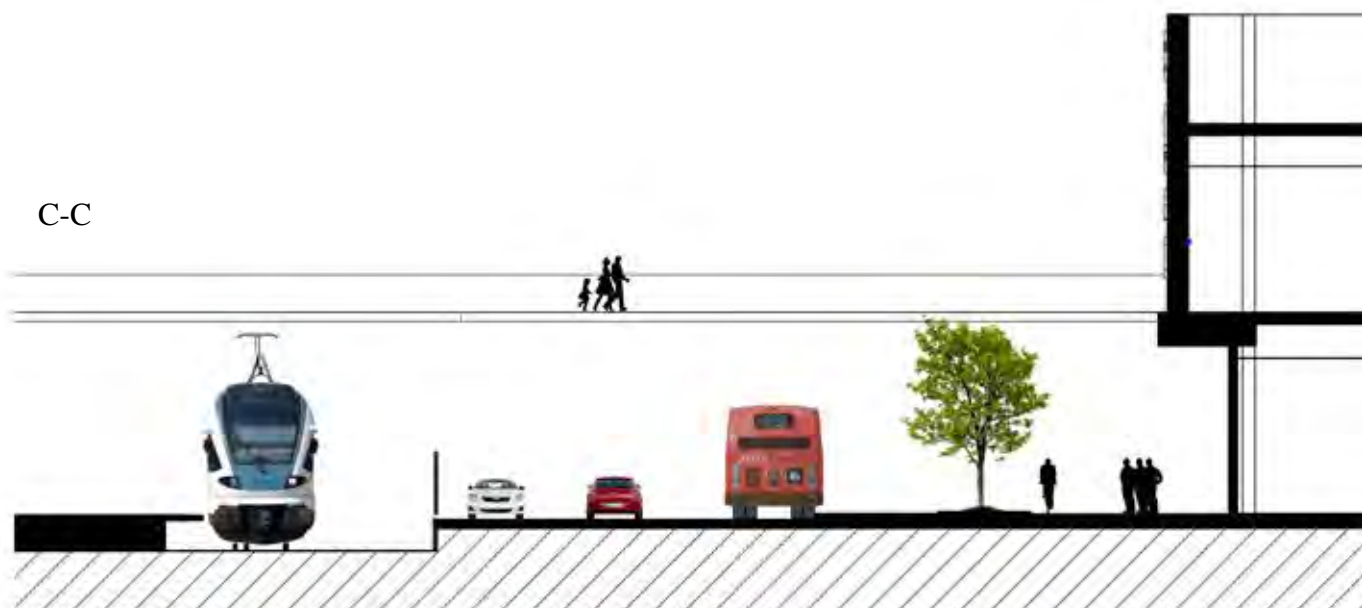


## KP Arnoldssons väg

Den norra delen av busstorget är även en trottoar till KP Arnoldssons väg. Det befintliga gång- och cykelstråket förlängs utmed hela centrumet och dras om för att skapa en tydligare uppdelning mellan gata, cykelbana och gångbana. Ytorna för de oskyddade trafikanterna kan skiljas från gatan med räcken och planteringsytor. Skillnaden mellan körbana, cykelbana och gångbana kan markeras med avvikande markbeläggning.



B



C-C

## Gröndalsvägen

En del av Gröndalsvägen kommer att anläggas som ett gångfartsområde där fotgängare rör sig på samma villkor som bilister. Olika markbeläggning kan användas. Bilderna nedan visar exempel på utformning.



A



B

## Koppling mellan Gröndalsvägen och Tumbatorg

Det finns en trappa mellan Gröndalsvägen och Tumbatorg. Under trappan kan en körbar förbindelse ordnas mellan det befintliga p-däcket och p-däcken under B7, B8 och B9.

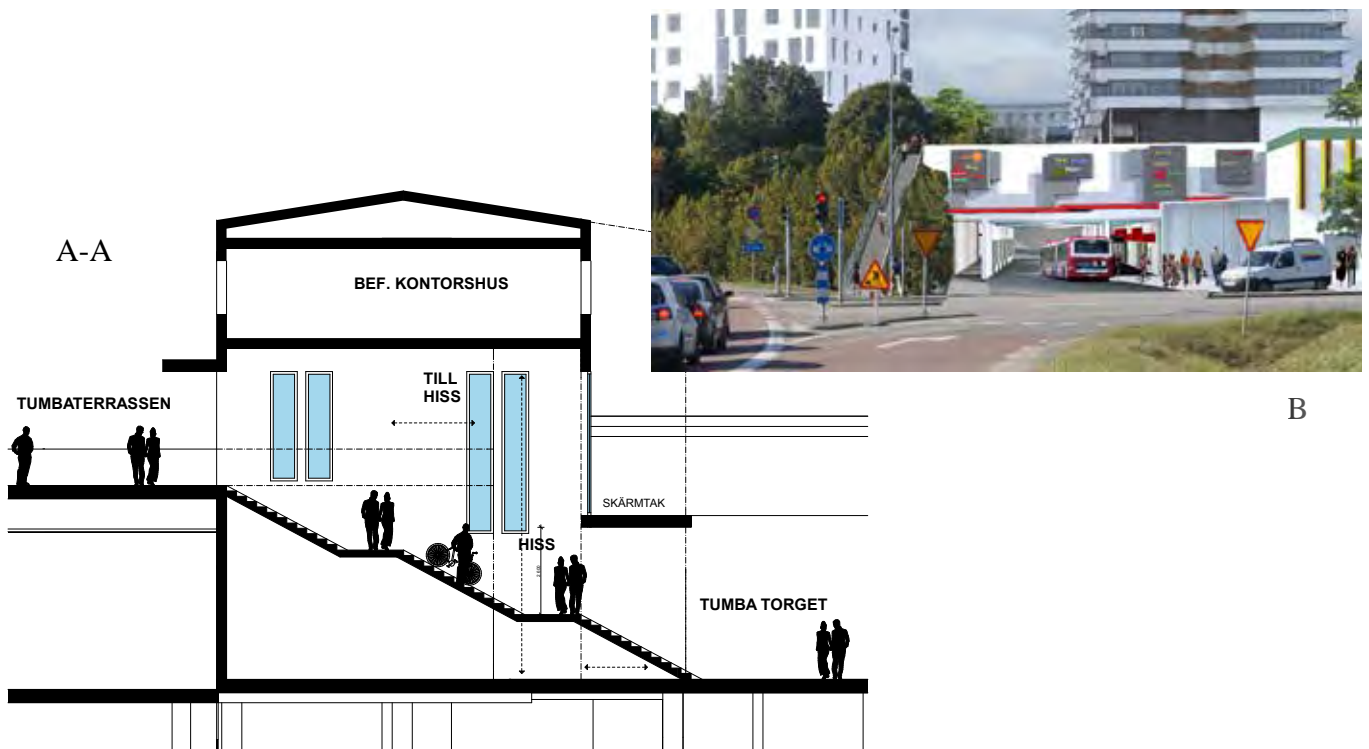
## Tumbaterrassen

Tumbaterrassen kommer att bli en väl frekventerad plats för närboende och centrumbesökare. Markbeläggningen ska ge platsen en torgkaraktär. På terrassen ska finnas sittplatser och planteringar med träd. För att skapa ytterligare en dimension på torget kan stamskydd och möbler utföras i utstickande kulör.

## Kopplingar till Tumbaterrassen



Från Tumbaterrassen kan ett trapplöpe ner till busstorget ordnas. Trappan bildar en genväg men blir för brant för att klara tillgänglighetskraven. Från terrassen skapas även en koppling mellan Tumba torg och Tumbaterrassen genom att ett öppning skapas i befintlig bebyggelse. Terrassen ligger sex meter ovanför torget. Därför kommer en hiss och en trapp att byggas i öppningen.



## Riktlinjer

En del av torget framför bibliotekets södra fasad ska ha en avvikande markbeläggning från intilliggande område. Delen ska även skärmas av från cyklister med upphöjda planteringar. Med träd och sittplatser skapas en lugn del av torget.

- Gångbana och körbana i busstorget ska avskiljas med hjälp av planteringar. Gångytorna ska ha avvikande markbeläggningar från ytorna avsedda för bil- och busstrafik.
- På torgytan ska anläggas cykelplatser.
- Tumbaterrassen ska ha en markbeläggning som ger platsen en torgkaraktär. På terrassens ska det växa träd och finnas sittytor.
- En koppling med hiss och trappa ska byggas för att koppla samman Tumba torg och Tumbaterrassen.
- Trappan mellan Gröndalsvägen och Tumba torg ska bevaras.

## Bebyggelse

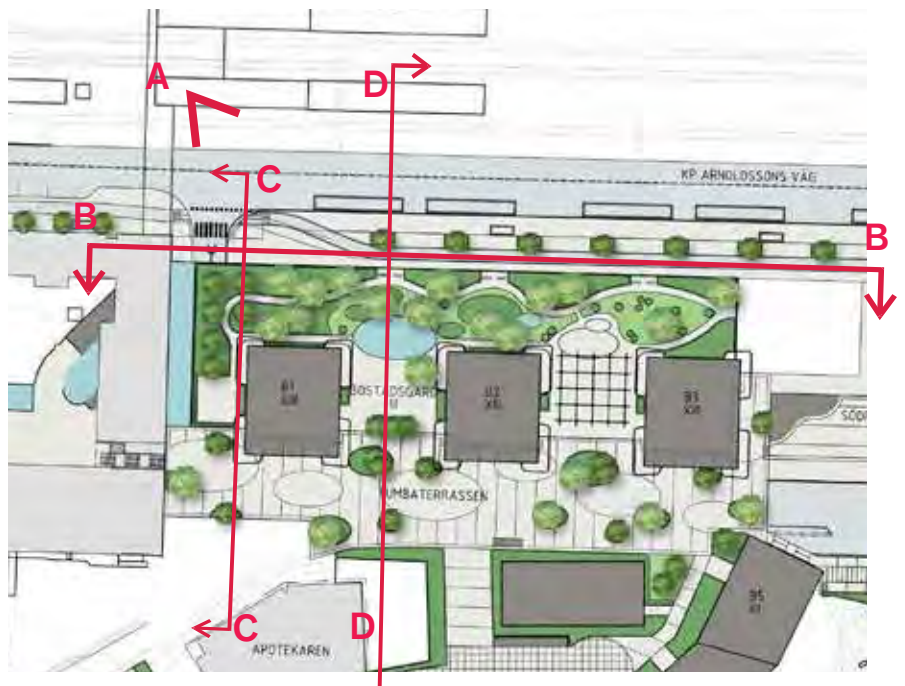
### Centrumbyggnad

På busstorget kommer en centrumbyggnad i tre plan att byggas för handel. Markplanet kommer att ha en transparent karaktär. Fasaden till de övre planen kommer att vara slutna och ges en mer enhetlig och storskalig gestaltning. Den västra delen av fasaden kommer att glasas upp som är emot den befintliga gångbron över järnvägen.

Fasaden kommer att ha ett ytmaterial som är ljus och reflexivt. På fasadens fästes block som av ett mörkt och grovt material i ett abstrakt mönster. Här kan intressanta spel med skuggor upplevas under dagtid och ljuseffekter under de mörka timmarna.

Den östra delen av centrumbyggnaden rymmer offentlig service, t.ex. bibliotek, konsthall och medborgarkontor. Byggnadsdelens gestaltning ska bryta av från den övriga centrumbyggnaden.

Mot Tumbatorg planeras en ny, ljus och luftig entré. Tillbyggnaden ska vara av transparent material.



A (Natt och dag)





B-B



C-C

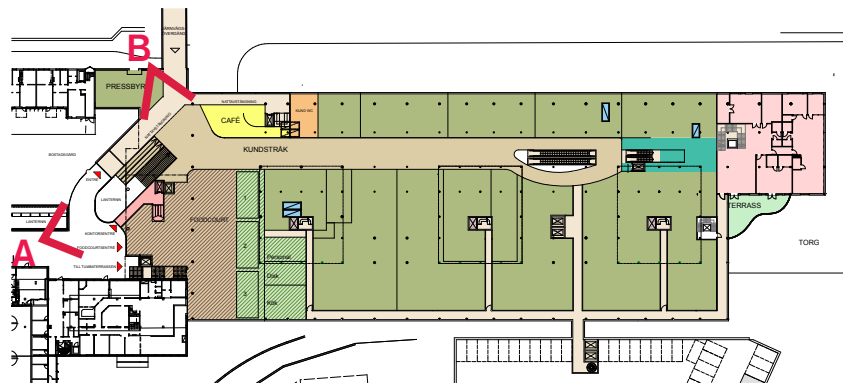


D-D





A



B



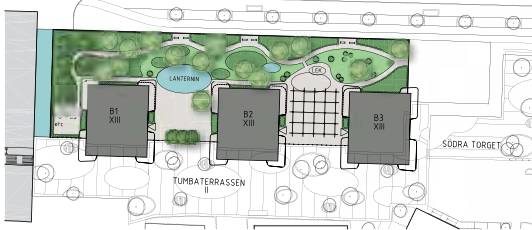
## Flerbostadshus på centrumbyggnaden

På centrumbyggnaden planeras tre höghus med bostäder som kan angöras från Gröndalsvägen, via Tumbaterrassen. Husen ger möjlighet till rymliga och delvis inglasade balkonger. Ett starkt formintryck skapas genom att balkongerna kan variera både i fasad och plan. Fasaderna har en stark horisontalitet genom balkongerna som binder ihop husfasader och balkongfronter som band runt om byggnaderna.

De tre höghusen ska ha en sammanhållen gestaltning där de tillsammans bildar en helhet. Det innebär inte att gestaltningen ska vara identisk.

## Gemensam bostadsgård

På taket till centrumbyggnaden kan en bostadsgård anläggas. Gården omgärdas av skärmar för att skapa en tyst och vindskyddad uteplats. Gården kan delas upp för olika funktioner, en grön del, en del för umgänge. Ytor för aktiviteter som boule eller kubb samt lekplats kan finns på gården. Delar av gården har olika karaktärer. En del är öppen del med låga marktäckare och enstaka solitärer. Andra delar har en sammanhängande vegetation som skapar tydliga rumsbildningar.



## Riktlinjer

- Delar av centrumbyggnadens fasad mot KP Arnoldssons väg ska till större delen vara transparent. Delarna motsvarar markplanet och de övre planen som är ovanför in- och utfart till bussterminalen.
- För lokalerna på centrumbyggnadens tredje plan gäller följande. Entréer och skyltfönster/fönster beroende på verksamhet ska ordnas mot Tumbaterrassen.
- Den planerade byggnadsdelen med offentlig service ska ha en avvikande gestaltning än centrumbyggnaden.
- Flerbostadshusen på centrumbyggnadens ska ha en sammanhängande gestaltning.

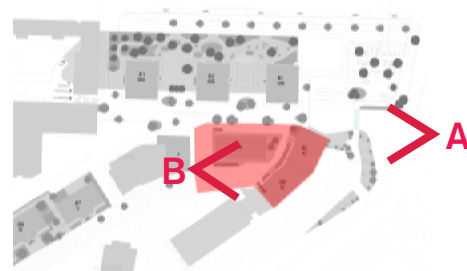
## Flerbostadshus med lokaler vid Gröndalsvägen

(Beteckningarna finns på illustrationen på sidan 4-5)

### B5-B6

Entréväningen ges möjlighet till större takhöjd för att även kunna inrymma verksamheter. Med sitt framträdande läge från Huddingevägen är gestaltningen av stor vikt. Fasaden mot nordväst ska förses med rymliga delvis inglasade balkonger. Översta våningen ska vara indragen med stora terrasser.

Huset kommer att ha en framträdande position mot Huddingevägen, Dalvägen och Hågelbyleden. Huset ska vara ett landmärke som markeras Tumbas närvaro för trafikanten. Gestaltningen ska bryta av och komplettera utformningen på den tre planerade höghuset på centrumbyggnaden.



B

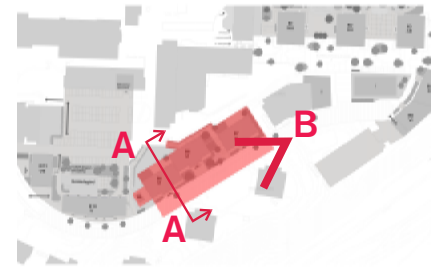


A



## B7, B8 och B9

Husen ligger i en kraftig norrsluttning ner mot Tumba centrum och kan uppföras med 5 till 6 våningar mot Gröndalsvägen med underliggande garage. Översta våningen är indragen mot vägen för att hålla nere den upplevda höjden från Gröndalsvägen. Hus B7 är en våning lägre för anpassning till Pingstkyrkan i öster. Huskropparna är förskjutna i förhållande till varandra för att ansluta till de befintliga punkthusen på södra sidan av vägen och skapa variation i stadsbilden. Förskjutningen möjliggör även större entrégårdar. Entrévåningarna ska göras höga för att möjliggöra lokaler.



## Mur i norr

På byggnadens norra fasad kommer tre suterrängvåningar att uppföras. Mot Gröndalsvägen kommer husen att upplevas som fyra till fem våningar på grund av den indragna takvåningen. Men mot Tumbatorg kommer samma byggnad att ha åtta till nio våningar. Fasaderna till de nedre tre planen kommer att upplevas som en nio meter hög mur från Tumba torg. Det är avgörande att muren är väl gestaltad så att norr sidan inte kommer att upplevas som en baksida. Murarna kan t.ex. terrasseras och kompletteras med klätterställningar för klängväxter.

