



Planbeskrivning

Detaljplan för Tuna Torg (fastigheter Kyrkoherden 1, del av Tumba 7:206 och del av Kaplanen 7)

Samrådshandling



Bild 1: Planområdet



Bild 2: Visionsbild med nya torget vid hörnet av Prästgårdsvägen och Tunavägen.

Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Utredningar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer.....	6
Riksintressen.....	6
Detaljplaner	6
Behovsbedömning.....	6
Förutsättningar.....	8
Natur	8
Miljö och Hälsa	9
Bebyggelseområden.....	13
Friytor	15
Trafik	15
Teknisk försörjning	16
Förändringar och konsekvenser	18
Planförslag	18
Natur	18
Miljö och Hälsa	20
Bebyggelseområden.....	28
Friytor	37
Trafik	37
Teknisk försörjning	43
Administrativa frågor.....	45
Övrigt.....	45
Sociala konsekvenser av planförslaget.....	45
Genomförande.....	47
Organisatoriska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor	48

Ekonomiska frågor.....	52
Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan.....	53
Botkyrka kommun och exploatören. Utbyggnad av allmän plats kommer att.....	53
bekostas av exploatören.	53
Tekniska frågor.....	53

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (DinellJohansson arkitekter 2022-04-29)
- Behovsbedömning (Botkryka kommuns miljöenheten 2020)
- Gestaltungsprogram (DinellJohansson arkitekter 2022-08-22)

Utredningar

- Dagvattenutredning (Structor 2022-04-27)
- Kulturmiljöutredning (Wsp 2020-04-25)
- MUR Markteknisk undersökningsrapport (GeoMind 2020-12-18)
- Trafikbullenutredning (Akustikbryån 2022-03-18)
- Trafikutredning (Ramboll 2022-04-11)
- Projekterings PM Geoteknik (GeoMind 2022-03-17)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förtäta nuvarande Tuna torg med attraktiva och väl gestaltade bostäder, ett nytt torg och en restaurang och butik i bottenplanet av bostadshuset närmast torget.

Föreslagen bebyggelse ska ta hänsyn till och möta Tunaområdets kulturhistoriska värden som grundar sig i 60-talets arkitektur. Tillkommande bostadshus ska gestaltas med tidsenliga material som tegel och puts och kulörer som har hämtats från befintlig bebyggelse i området.

Lamellhusen ska placeras med trappad förskjutning mot gatan likt befintliga lamellhus. Hushöjder ska trappas ner från det föreslagna punkthuset, som är det högsta huset, med samma våningshöjd på 10 våningar som befintliga punkthusen har i området.

Totalt planeras ca 270 bostäder i ett punkthus och sex lamellhus varav ett ska rymma minst 250 kvadratmeter verksamhetslokaler mot torget.

För att ytterligare knyta an till platsens historik, ska ett nytt allmänt torg skapas vid korsningen av Prästgårdsvägen och Tunavägen. Torget ska ramas in av ett lamellhus med handelslokaler i entréplan och ersätta det historiska Tuna torget från 60-talet. Det nya torget vänder sig mot den befintliga huvudgatan Prästgårdsvägen, Tumba kyrka, entrén till Sven Tumbas park och Tunaskolan.

Det nya torgets placering i den viktiga knutpunkten skapar en ny mötesplats i Tunaområdet i centrala Tumba. Torgets placering skapar även en ny målpunkt längs det viktiga gångstråket som löper från järnvägsstationen, genom Sven Tumbas park, fram till de befintliga punkthusen från 60-talet i Tunaområdet.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Samhällsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tuna torg 2019-03-19 § 91.

Detaljplanen genomförs enligt standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger centralt i Tumba. Områdets areal är ca 1,2 ha. Fastigheten Kyrkoherden 1 ägs privat, fastigheten Tumba 7:206 ägs av kommunen och fastigheten Kaplanen 7 ägs av det kommunala hyresbolaget Botkyrkabyggen. Platsen gränsar i öster och norr till bostäder som ägs av Botkyrkabyggen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) är Tunaområdet del av det utpekade strategiska stadsutvecklingsläget kring Tumba station.

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Översiktsplanens avsikt för planområdet är medeltät stadsbygd samtidigt som södra delen av planområdet tangerar till området för tät stadsbygd.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i något av riksintresseområdena. Däremot ligger planområdet i nära anslutning till Riksintresset för Kulturmiljövård för Tumba bruk [AB15].

Detaljplaner

Detaljplan Tunaområdet (20-2) från 1960-10-8, stadsplan för Eriksbergsvägen från (20-10-01A) från 1978-04-05 och stadsplan för Tumba Centrum, Gärdet II (10-12-01) från 1975-21-01 gäller för området. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Enligt de gällande detaljplanerna är fastigheten Kyrkoherden 1 planlagd för handel. Den delen av fastigheten Tumba 7:206 som ingår i det planområdet är idag planlagd för allmän platsmark för gata och park. Den delen av fastigheten Kaplanen 7 som ingår i detaljplanen är planlagd som prickmark och användningen bostäder. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas.

Behovsbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om behovsbedömningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. I stort sett hela planområdet är redan idag exploaterat. Där finns två centrumbyggnader i ett plan, två lokalgator, ett par parkeringsytor, några mindre gräsytor och en lekplats. Planområdet planeras att bebyggas med flerbostadshus. Detta ansluter väl till den markanvändning som finns i omgivande områden. Tillgängligheten till kollektivtrafik i form av bussar och pendeltåg är god för framtida boenden.

De miljöfrågor som behöver utredas inför plansamrådet är buller, skyfallshantering, dagvattenhantering och påverkan på kulturmiljöerna i Tuna och Tumba bruk.

Förutsättningar

Natur

Grönområden och landskapsbilden

Planområdet ligger i norra delen av Tumbadalen, direkt norr om Sven Tumbas park i centrala Tumba. Sven Tumbas park ingår inte i planområdet.

Inom planområdet finns det parkmark vilken består av två öppna grönytor. Den ena är belägen mellan de befintliga bostadshusen och den andra mellan befintlig parkeringsplats och bostadshus. Parkmarken närmast parkeringsplatsen består av öppna gräsytor och en del äldre träd - oxlar, ask och lönn. Den andra grönytan är något större i sin storlek och innehåller en lekplats och gräsytor.

De befintliga gatorna Tunavägen och Övergårdsvägen är hårdgjorda och utan gatuplanteringar eller trädrader.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster består av naturens möjlighet att tillhandahålla försörjande tjänster, reglerande tjänster, kulturella tjänster och stödjande tjänster. Här nedan beskrivs de ekosystemtjänster som finns inom planområdet.

Försörjande ekosystemtjänster:

Det finns inga försörjande ekosystemtjänster idag inom planområdet, då det saknas stadsodling på platsen och jordmån består mestadels av lera, vilken har begränsad förmåga att infiltrera dagvatten. Därmed är även dess förmåga att magasinera grundvatten ytterst begränsad.

Reglerande ekosystemtjänster

Stora delar av planområdet består idag av hårdgjorda ytor, såsom gator, parkeringsplats och torgytan med betongplattor. De genomsläppliga ytorna består av klippta gräsytor med solitära träd och en lekplats. Träden har klimatreglerande egenskaper genom att bidra med skugga och tillsammans med gräsytor kan de fördröja dagvattnet. Eftersom en stor del av de befintliga träden blommar och ger frukt bidrar de med föda till pollinerande insekter och fåglar.

Det finns inga fördröjande eller renande dagvattenanläggningar på platsen idag. Gräsytor har klimatreglerande egenskaper genom att inte bli lika varma som hårdgjorda ytor och hjälper därmed till att hålla en jämnare temperatur. Avrinningen av dagvatten är också betydligt mindre från gräsytor än från hårdgjorda ytor. Gräsytor bidrar till att filtrera, fördröja och rena förorenat dagvatten från gator och parkeringsplatser.

Stödjande ekosystemtjänster:

Befintliga oxlar och den solitära asken bidrar till biologisk mångfald genom blomning, pollinering och fruktbildning. De klippta gräsyterna bidrar till biologisk mångfald i begränsad omfattning. Därmed bedöms planområdet ha viss betydelse för stödjande ekosystemtjänster.

Kulturella ekosystemtjänster:

De befintliga grönyterna har begränsad förmåga att erbjuda naturupplevelser. Lekplats med omgivande gräsytor bidrar med möjlighet till rekreation och lek. Det är också en mötesplats för de boende i området. Därmed anses kulturella ekosystemtjänster vara begränsade inom planområdet.

Mark

Enligt SGU:s jordartskarta består de naturliga jordlagren av lera-silt och marken har låg blockighet på andra jordarter än morän.

Enligt närmare geotekniska utredningar (MUR Markteknisk undersökningsrapport, GeoMind 2020-12-18 och ProjekteringsPM Geoteknik, GeoMind 2022-03-17) består jorden närmast ytskiktet av fyllning på lera som överst utgörs av torrskorplera. Den övergår mot djupet till varvig lera med sand och siltskikt på friktionsjord på berg. Friktionsjorden innehåller block. Av de sonderingar där berg har konstaterats varierar djup till berg mellan ca 9-21,5 m under markytan.

Grundvattennivån har hittats vid de två provtillfällen 3,9 meter respektive 5,4 meter under befintlig markyta. Generellt varierar grundvattennivåerna över tid beroende på årstid och nederbörd.

Lokalklimat

Planområdet har i dagsläget goda förutsättningar för användandet av solenergi. Det finns varken hög bebyggelse eller växtlighet som skulle skapa skugga och därmed förhindra möjligheten att använda solenergi.

Miljö och Hälsa

Radon

Den sydvästra delen av planområdet ligger i ett lågriskområde och den nordöstra ligger i ett normalriskområde för markradon.

Föroreningar

Inga tidigare kända föroreningar har rapporterats på platsen. I samband med Geotekniska provborringar (MUR Markteknisk undersökningsrapport, GeoMind 2020-12-18), togs dock även markprover för att kunna vara säkra på platsens lämplighet för känslig markanvändning (KM).

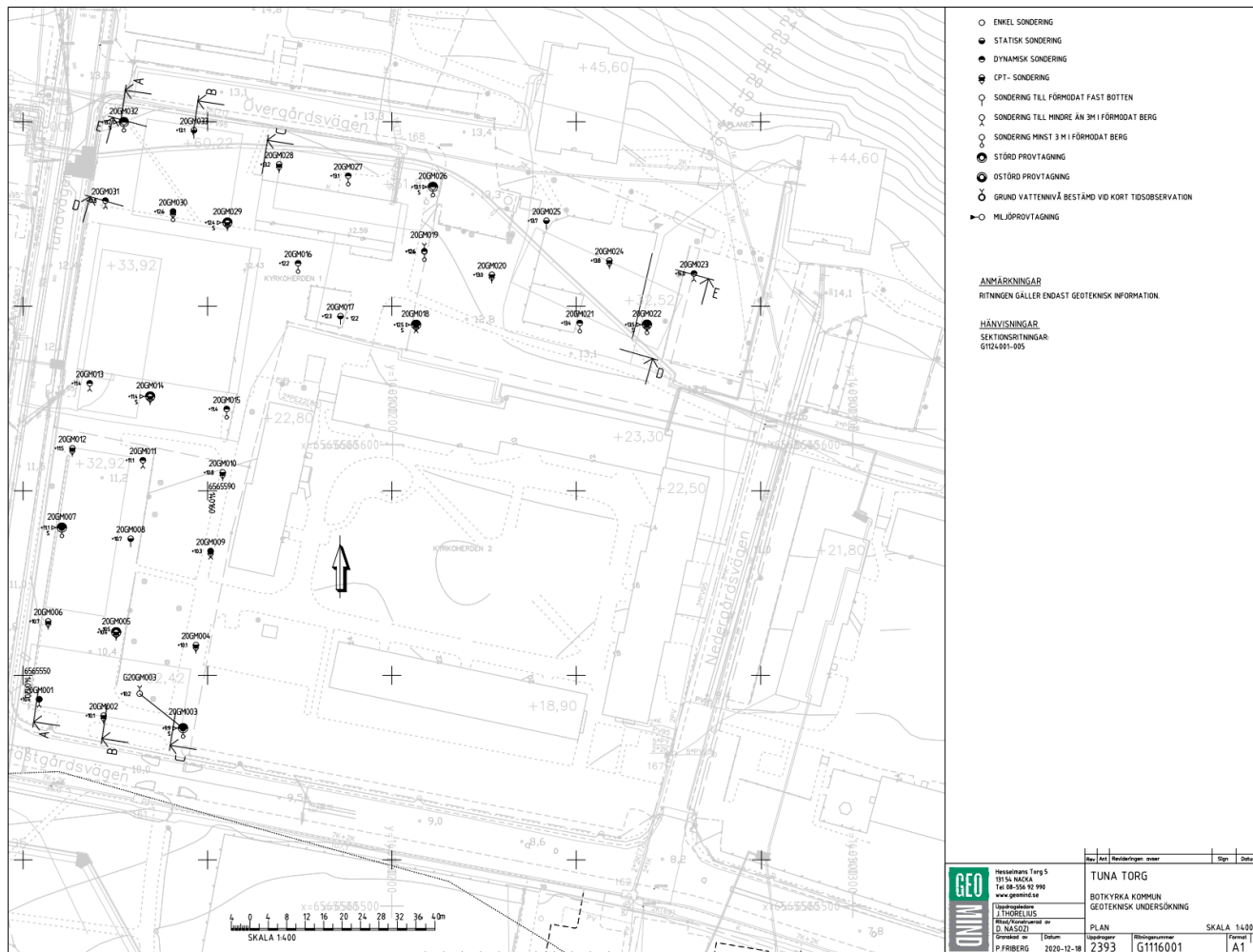


Bild 3: Provpunkter som togs under marktekniska undersökningar.

De insamlade jordproverna påvisade generellt halter under känslig markanvändning för samtliga analyser. Det noterades förhöjda halter PAH-H, bly, krom och kadmium som låg över gränserna för mindre än ringa risk (MRR) i provpunkterna 20GM03 1, 20GM013 1 och 20GM013 4. I och med att förorenade massor har påträffats på fastigheten, ska de rapporteras till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt.

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerutredning från 2006 överskreds 55 dBA ekvivalent ljudnivå längs planområdets västra och södra gränser och 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskreds inom ett större område. Även 70 dBA maximal ljudnivån överskreds en bit in i planområdet (20 - 30 m) enligt samma bullerkartläggning.

En närmare bullerutredning har gjorts inför samrådet där bullernivåer har beräknats för samrådsförslaget. Läs mer på sidan 21.

Dagvatten och MKN-normer

Dagvatten från planområdet avleds i dagsläget via ledningsnätet österut under Hågelbyleden till Tumbaån och sen vidare till Tullingesjön. Både Tumbaån och Tullingesjön är vattenförekomster och statusklassade enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Marken inom planområdet består av mestadels lera, vilket ger begränsade möjligheter att infiltrera större mängder av dagvatten. Vid inträffande av skyfall, där ledningsnätets kapacitet inte räcker till, rinner dagvatten ytligt längs Prästgårdsvägen österut till Tumbaån och Tullingesjön.

Slutrecipienterna

Slutrecipienterna för dagvatten är vattenförekomst Tullingesjön (SE656939-161809) via vattenförekomsten Tumbaån-nedströms Uttran (SE656633-161602).

Tumbaån-nedströms Uttran har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp för ekologisk status är övergödning samt morfologiska förändringar och kontinuitet, som båda visar måttlig status. För kemisk status överskrider gränsvärden för ämnena Perfluoroktansulfonsyra (PFOS), kvicksilver och Polybromerade difenyleter (PBDE) varför god kemisk status inte nås i vattenförekomsten. För PFOS har halter som överskrider gränsvärdet uppmäts i recipienten, men tillförlitligheten i klassningen har bedömts som 1 – Låg på grund av få haltobservationer i recipienten.

Fastställda miljökvalitetsnormer är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus, med mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver 2027. Undantag i form av tidsfrist fram till 2027 är beslutad även för PFOS.

Vattenförekomsten Tullingesjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp för ekologisk status är övergödning.

För kemisk status överskrider gränsvärden för ämnena PFOS, kvicksilver och PBDE varför god kemisk status inte nås i vattenförekomsten. För PFOS har halter som överskrider gränsvärdet uppmäts i recipienten, men tillförlitligheten i klassningen har bedömts som 1 – Låg på grund av få haltobservationer i recipienten.

Fastställda miljö kvalitetsnormer enligt VISS är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med undantag som ställer mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE 2027. Undantag i form av tidsfrist fram till 2027 är beslutad även för PFOS.

Skyfall

Enligt Botkyrka kommunens skyfallmodell som beskriver risk för översvämning utifrån rinnvägar och lågpunkter vid ett 100 års regn, finns en ytlig avrinningsväg norr om planområdet längs Tunavägen söderut mot Prästgårdsvägen, och mindre avrinningsvägar från dagens Tuna torg mot sydöst förbi befintliga huskroppar på fastigheten Kyrkoherden 2.

Inom planområdet finns det lokala mindre lågzoner vid korsningen av Övergårdsvägen/Tunavägen, på torget och parkeringsplatsen direkt söder om planområdet. Utanför planområdet finns en lokal lågzon på Botkyrkabyggens parkeringsplatser direkt norr om Prästgårdsvägen (se bild nedan).

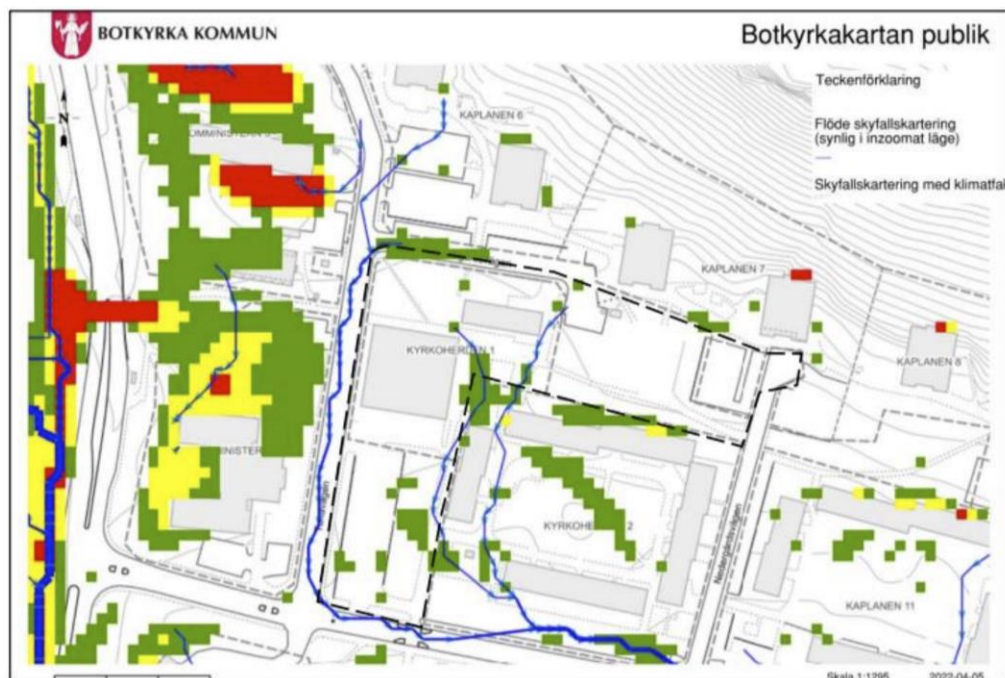


Bild 4: Ytliga avrinningsvägar vid skyfall (blåa linjer) och ytor med lågzoner.

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i 60-talsområdet Tuna och består av torget med centrumbebyggelse, parkeringsytan söder om torget och gräsytan med en tillfällig upprustad lekplats. Lekplatsen rustades upp tillfällig under år 2016 i väntan på exploateringsprojektet för Tuna torg som det här detaljplaneförslaget är del av.

Torget ramas in av centrumbyggnader i väst och norr och befintliga bostadslameller i sydöst. I mitten av torget finns en fontän som är övervuxen med buskage. Torget är trafikseparerat och ramas in av två låga centrumbyggnader som vänder sina baksidor mot gatorna i öster och norr och mot den befintliga parkeringsplatsen i söder. Den större byggnadskroppen på västra sidan av torget innehåller en livsmedelsbutik och en secondhand-butik medan den mindre byggnaden i norr innehåller en frisör och en restaurang. Enligt kommunens medborgardialoger uppfattas torget som nedgången av allmänheten.

Söder om torget finns allmän parkeringsplats som ramas in på ena sidan av Tunavägen och på andra sidan av gräsytan med några oxlar och en trafikseparerad gångväg som leder till torget.

Kulturmiljö

Riksintresset för Kulturmiljövård för Tumba bruk [AB15].

Planområdet ligger nära det utpekade området för Riksintresset för Kulturmiljövård för Tumba bruk [AB15].

Uttryck för riksintresset enligt Riksantikvarieämbetet är följande: *”Homogen miljö av brukskaraktär. Förvaltningsbyggnad från 1700-talet och under årens lopp tillkomna verkstäder, administrationsbyggnader och arbetarbostäder. Allé planterad på 1840-talet och områdets delvis parkartade utformning.”*

En fördjupning i kulturmiljöfrågorna har gjorts genom att en kulturmiljöutredning har tagits fram (Wsp 2022-04-25). Enligt kulturmiljöutredningen har Tumba bruk varit en förutsättning för att hela Tumba en gång etablerades. Därmed är bruksmiljön mycket viktig för att förstå hur platsen kring Tumba har vuxit fram. Tunaområdets utveckling skedde under 60-talet i närheten av brukets odlingslandskap. Dock har Tuna inte haft några funktionella kopplingar till bruket och inte heller bostäderna som byggdes här har varit kopplade till bruket.

Utredningen har bedömt att bruket har en viss tålighet till förändringar i form av tillkommande bebyggelse på visst avstånd. Framför allt är det viktigt att hålla sig inom befintlig volym skala i Tunaområdet.

Kommunens Kulturmiljöprogram

Planområdet är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram som beskriver kulturhistoriskt intressanta miljöer. Enligt den representerar Tuna det tidiga 60-talet med terränganpassad bebyggelse och användning av olika hustyper (lamellhus och punkthus). Tunaområdet är ett grannskap med låga och höga flerbostadshus, torg, kyrka och bilseparerade bostadsgårdar. De kulturhistoriska karaktärsdrag som framförs är:

- Punkthusens repetitiva estetik och skulpturala funktion i landskapet. (Punkthusens skulpturala funktion i det omgivande stadslandskapet respekteras)
- Kringbyggda lamellhuskvarter i tidstypiska färger med bilfria inre gårdsrum
- Välbevarad radhusbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet (utanför planområdet)

En fördjupning i form av kulturmiljöutredningen (Wsp 2022-04-25) har bedömt att befintlig parkeringsyta och områden med befintliga byggnader har potential för förtätning. Centrumbildningen ses som viktigt då den har visuell koppling till både kyrkan och parkrummet. Kulturhistoriskt ser utredningen att det finns en potential att bevara torgbildningen nära parkrummet. Enligt utredningen bör framtida stadsutveckling utgå från områdets kvalitéer som grundar sig i områdets modernistiska stadbyggnadsideal.

Bostäder

Planområdet gränsar till befintliga bostäder från 60-talet i norr och öst, dock finns det inga bostäder inom själva planområdet.

Arbetsplatser

Den delen av planområdet som är känt som Tuna torg innehåller arbetsplatser i form av restaurang- och handelslokaler, belägna i de befintliga centrumbyggnaderna från 60-talet.

Övrig bebyggelse

Direkt sydväst om planområdet finns Tumba kyrka.

Service

Närmsta förskola är Tunnländsgården som är belägen i Sven Tumbas park, direkt söder om planområdet på andra sidan av Prästgårdsvägen. Avståndet till Tunnländsgården är ca 200 meter. Närmsta grundskola är Tunaskolan, som ligger direkt på andra sidan av Prästgårdsvägen på ca 100 meters avstånd från planområdet. Tumba Gymnasium ligger ca 800 meter från planområdet i sydöstra delen av Sven Tumbas park. I Sven Tumbas park finns även idrottshus, ishall, fotbollsplan, skatepark med mera.

I Tumba centrum vid pendeltågstationen finns bland annat bibliotek, medborgarkontor och kommersiell service i form av flertal olika butiker, mataffärer och restauranger. Tumba centrum ligger på ca 1 kilometers avstånd.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en mindre lekplats inom planområdet.

Fler lek- och rekreationsmöjligheter finns i Sven Tumbas park. Där finns en lekplats, idrottshus, ishall, fotbollsplan, skatepark, hundrastgård med mera. Lekplatsen i Sven Tumbas park innehåller lekmöjligheter för både äldre och yngre barn.

Naturmiljö

Goda möjligheter för att vandra eller motionera i naturen finns sydöst om Tumba vid Brantbrink-Harbro och Lida friluftsgård. Där finns flertalet motionsspår med olika längd. Flera av motionsspåren är belysta. Sydväst om Tumba finns även Vinterskogens naturreservat med flera motionsspår. Nordväst om Tumba finns Aspens naturstig som löper längs sjön Aspen och genom Ekholmens naturreservat.

Trafik

Gatunät, gång-och cykeltrafik.

Planområdet nås via Prästgårdsvägen som är en bussgata med trafiklugnande refuger och hastighetsgräns på 30 km/h. För att komma fram till Tuna torg i planområdets norra del, kör man via Tunavägen vidare till Övergårdsvägen som är en mindre återvändsgata som angör kringliggande hyresbostäder.

Prästgårdsvägen kopplar till Tumbavägen i väst och Bondgårdsvägen i öst som i sin tur leder vidare mot Tumba centrum i söder och till Hågelbyleden i norr, som i sin tur leder till väg E4/E20.

Tuna torg är ett trafikseparerat torg med en allmän parkeringsplats som ligger direkt söder om torget och leveransytor som vänder sig mot Tunavägen och Övergårdsvägen. Även om torget är planerat enligt 60-talets planeringsideal, där ingen biltrafik är tänkt att förekomma, så sker det ibland ändå att bilar kör in till torget idag.

Övergårdsvägen avslutas med en vändyta som är underdimensionerad för dagens sopbilar och som kräver backrörelser när sopbilen ska vända. Vändytan används även som en lokal återvinningsstation för närmaste bostäder vilket ytterligare försvårar framkomligheten och vändmöjligheter för lastbilar och sopbilar.

Planområdets östra del nås via Nedergårdsvägen och vändplanen som avslutar denna. Även Nedergårdsvägens vändplan är underdimensionerad för dagens sopbilar, vilket gör att det inte går att vända sopbilen utan backningsrörelse.

Det finns bra möjligheter att kunna nå planområdet till fots. Gångvägar finns både längs Prästgårdsvägen och Tunavägen. Det finns ett befintligt övergångsställe mellan planområdet och Sven Tumbas park över Prästgårdsvägen som ansluter till ett trafikseparerat gångstråk som leder fram till torget.

Det finns inga separata cykelvägar utbyggda till planområdet. Dock finns det flertal gång- och parkvägar som kopplar till planområdet och som kan användas av cyklister.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1 kilometer från Tumba pendeltågstation. Bredvid pendeltågsstationen ligger Tumba busstorg vilket trafikeras av flertal busslinjer.

Tumba station är en knutpunkt för bussar som kopplar ihop olika delar av kommunen och härifrån finns det bussförbindelse även över kommungränser till exempelvis Rönninge, Flemingsberg, Huddinge centrum och Fruängen.

Närmaste busshållplatsen vid planområdet är Tuna som ligger ca 100 meter i västra riktningen vid Tunavägen. Den hållplatsen trafikeras i dagsläget av busslinjer 707, 707E, 708, 737, 743 och 795. Busslinjernas turtäthet är mellan var tionde minut och en gång i timmen. Buss 708 mot Rönninge centrum åker med en timmes intervall, medan bussar mot Tumba centrum eller mot norra delarna av kommunen åker ca var tionde minut.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Södra delen av planområdet utgörs av en parkeringsyta som är belägen på den kommunalt ägda fastigheten Tumba 7:206. De befintliga verksamheterna har varumottagningar via varuinfarten på parkeringsytan direkt söder om torget eller via varuinfarten över gångvägen på Övergårdsvägen vid vändplanen. I dagsläget backar leveransbilar över gångvägen till restaurangens varuintag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till med spillvatten, dagvatten och vatten till det kommunala VA-ledningsnätet. Ledningsnät finns i Tunavägen, Prästgårdsvägen och Nedergårdsvägen.

Värme

Planområdet är anslutet till det fjärrvärmenätet.

EI

Planområdet är kopplat till det befintliga elnätet.

Avfall

I slutet av Övergårdsvägen vid vändytan finns ett bottentömmande sopkärl och återvinningsstation som tillhör till den kommunala hyresvärden. Alla de befintliga sopkärlen som tillhör till den kommunala hyresvärden behöver flyttas från allmän platsmark till intilliggande kvartersmark.

Tele och IT

Planområdet är ansluten till befintlig tele- och IT nät.

Förändringar och konsekvenser

Planförslag

På hörnet av Prästgårdsvägen och Tunavägen planeras det för ett torg som vetter mot söder och Sven Tumbas park. Planförslaget innehåller ca 270 bostäder och minst 250 kvadratmeter lokaler i bottenplan närmast det planerade torget. Bebyggelseförslaget består av ett punkthus, 6 lamellhus och ett underjordiskt parkeringsgarage.

Tunavägen ska rustas upp med en gång- och cykelväg och möbleringszon med gatuträd, växtbäddar, besöksparkeringsfickor samt angöringsplatser för sopbilar. Övergårdsvägen kopplas ihop med Nedergårdsvägen och även där skapas ett nytt gaturum med möbleringszon och gångväg.

Tillkommande bostadshus ska gestaltas med kulörer och material som förekommer i Tunaområdet för att möta det kulturhistoriskt värdefulla Tunaområdets arkitektur.



Bild 5: Illustrationsplan med förslaget

Natur

Grönområden och landskapsbild

Den befintliga parkmarken inom planområdet blir del av det framtida bostadskvarteret med ett underjordiskt parkeringsgarage. De öppna gräsytorerna ersätts med nya bostadshus och den stora gemensamma bostadsgården. Byggherren har ambition att skapa en så grön bostadsgård som möjligt, inte minst för att ta hand om dagvatten med nya gröna infiltrationsytor.

Tunavägen och Övergårdsvägen kompletteras med nya gatuträd och växtbäddar mellan körbanan och gångbanan vilket skapar ett grönare gaturum och hjälper till med att ta hand om dagvattnet.

Ekosystemtjänster

Försörjande ekosystemtjänster:

Enligt planförslaget planeras det för en grön bostadsgård, med fruktträd och bärbuskar, som är delvis belägen ovanpå ett garagebjälklag. Det finns även tankar på att skapa plats för odlingar för boende i form av pallkragar på den nya bostadsgården. Därmed bedöms förslaget kunna ge ett underlag för en viss ökning inom försörjande ekosystemtjänsterna.

Reglerande ekosystemtjänster

I samband med utbyggnaden av det nya bostadsområdet omformas även den kringliggande allmänna platsmarken. Tunavägen och Övergårdsvägen byggs om enligt en ny modern gatusektion som ger plats för gatuträd längs gatan och växtbäddar. Gatuträd erbjuder skugga, skyddar mot solstrålar och renar luften genom att filtrera och fånga upp föroreningar från trafiken.

Bostadsgården som ersätter befintlig parkeringsplats och gräsytor, planeras gröna och med så många genomsläppliga ytor som möjligt. Det skapas en växtbäddad slänt med infiltrationsdike mot de befintliga bostadshusen för att ta hand om dagvattnet och även en lågzon för skyfall. Förslaget bedöms öka reglerande ekosystemtjänster.

Stödande ekosystemtjänster:

Bostadsgården planeras med en variationsrik vegetation med naturligt och lokalt förekommande arter, där växterna kommer blomma över hela säsongen. Gården planeras med många arter för att bidra till biologisk mångfald och erbjuda habitat för flera arter. För att gynna insekter och fåglar kommer gården även innehålla bärbuskar och fruktträd samt fågelholkar och insektshotell. De grova stammarna av befintliga träd som tas ned i samband med byggnationen kommer att sparas och återanvändas på bostadsgården i naturplanteringarna vilket ger plats för arter som lever på död ved. Förslaget bedöms öka stödande ekosystemtjänster.

Kulturella ekosystemtjänster:

Befintlig allmän lekplats tas bort. Framtida bostadsgård planeras med flera lek- och rekreativmöjligheter. Det befintliga hårdgjorda torget ersätts med ett nytt grönt allmänt torg mot Prästgårdsvägen. Sammanvägt bedöms förslaget varken öka eller minska kulturella ekosystemtjänster på platsen.

Mark - geotekniska förhållanden

Enligt Projekterings PM Geoteknik (GeoMind 2022) rekommenderas att byggnader ska grundläggas med spetsburna, borrarade pålar, med tanke på jordförhållandena med lera på friktionsjord innehållandes block. Byggnation inom fastigheten bedöms inte orsaka någon påverkan på områdets stabilitet, om byggnaderna på grundläggs enligt rekommendationer från Projekterings PM Geoteknik (GeoMind2020) och om omkringliggande marknivåer bibehålls i största möjliga mån.

Så länge marknivåer inte sänks permanent bedöms stabiliteten vara oförändrad. Risken för stabilitetsproblem inom området bedöms inte öka med förändrat klimat, så som ökad nederbörd och högre temperaturer.

Rekommendationer för grundläggning och konstruktioner

Eventuella konstruktioner som planeras under den dimensionerande grundvattenytan, som t ex underjordiskt garage, ska göras vattentäta och vara dimensionerade för ett ständigt vattentryck. Dräneringsnivå ska placeras på en nivå ovan den dimensionerande grundvattenytan för att inte medföra grundvattenbortledning.

Rekommendationer för markfyllnings- och schaktningsarbeten

För att undvika ogynnsamma marksättningar bör befintliga marknivåer bibehållas i största möjliga mån. Sättningsreducerande åtgärder kan komma krävas i de fall marknivån behöver höjas genom t ex lättfyllning. Schakt i fyllning och friktionsjord kan utföras med en släntlutning 1:1,5. Schakt i torrskorplera kan utföras med släntlutning 2:1 ner till ett maximalt djup om 2 meter från markytan.

Lokalklimat

Planområdet har bra förutsättningar för användning av solenergi och de tillkommande husen planeras med platta tak vilket möjliggör att solceller kan installeras i framtiden.

Miljö och Hälsa

Radon

Radonmätningar har genomförts i samband med marktekniska undersökningar (MUR Markteknisk undersökningsrapport, markradonundersökning 2020-12-18). Enligt undersökningar klassas marken inom planområdet som normalradonmark och därmed rekommenderas att planerade byggnader ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem.

Föroreningar

Enligt bedömningen i Projekterings PM Geoteknik (GeoMind 2020) kan vid exploatering jordmassorna inom fastigheten hanteras fritt om de geotekniska kraven uppfylls. Om massorna kommer att avlägsnas till en extern mottagare behöver en anmälan om detta upprättas. De föroreningar som hittas på platsen (se mer under Förutsättningar på sidan 9) ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Buller

En bullerutredning (Akustikbyrån 2022) har tagits fram inför samrådsskedet för detaljplanen. Ljudberäkningar har tagits fram baserade på 2016 års trafikmängder. Bullerkonsultens bedömning är att trafikmängder skulle behöva fördubblas för att påverka bullernivåerna för planområdet.

Dygnskvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Prästgårdsvägen uppgår till 50-55 dBA. Vid husfasaderna på hörnet av Prästgårdsvägen/Tunavägen och vid fasaden av de två översta våningarna av punkthuset längre upp på Tunavägen uppnår dygnskvivalenta ljudnivåer 55-60 dBA. För övriga våningsplan beräknas dygnskvivalenta ljudnivåer inte överstiga 50 dBA. På bostadsgården beräknas ljudnivåer inte överstiga 50 dBA.

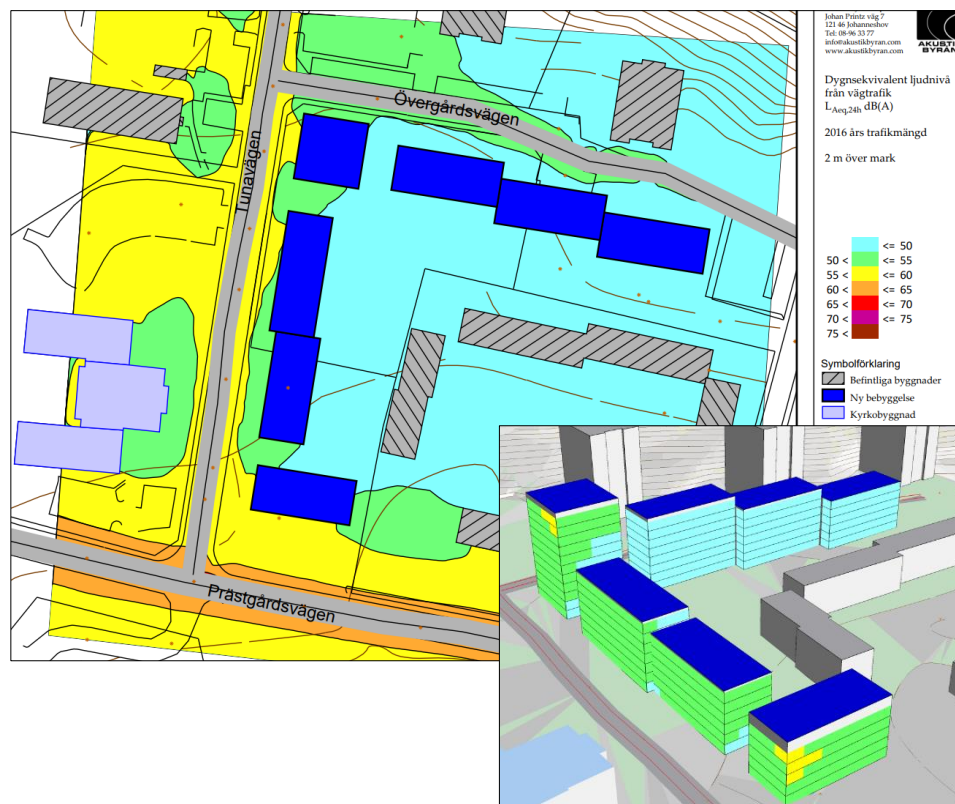


Bild 6: Dygnskvivalenta bullernivåer från vägtrafik

De maximala bullernivåerna beräknas uppgå till 70-75 dBA för fasader mot Prästgårdsvägen och Tunavägen, orsaken till detta är busstrafiken och tunga fordon. Det är främst Prästgårdsvägen som är utsatt, då den är en bussgata.

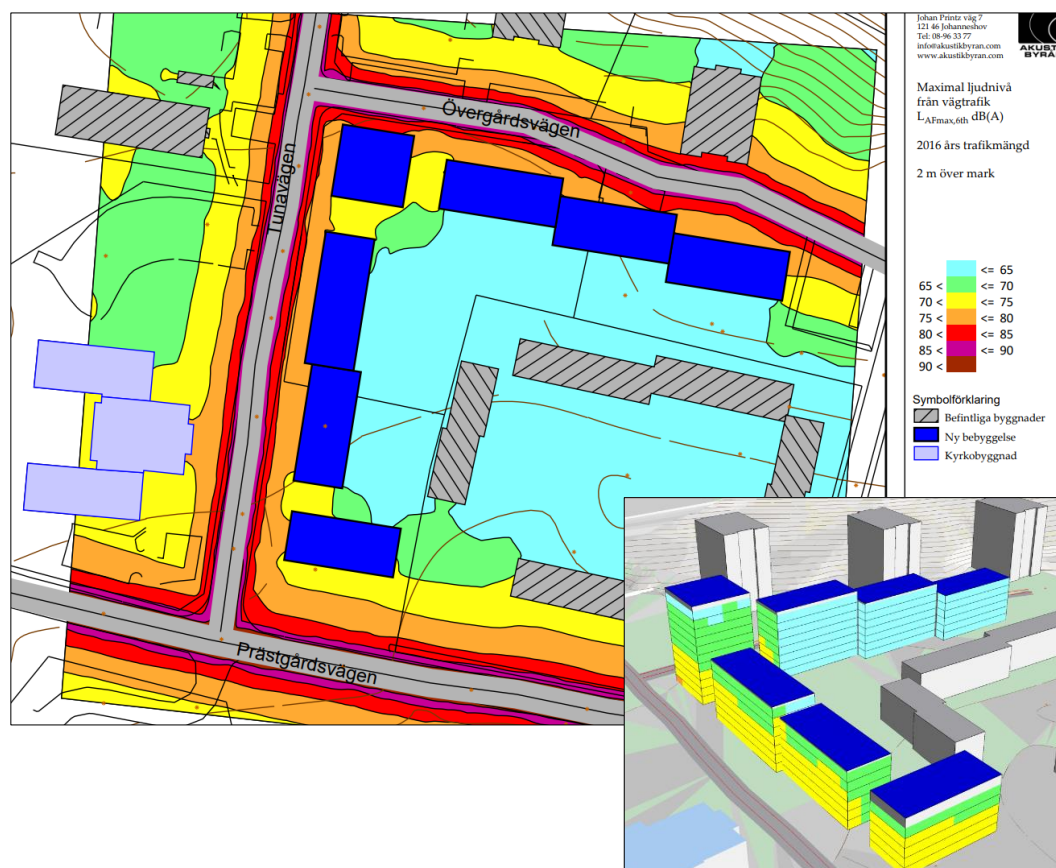


Bild 7: Maximala bullernivåer från vägtrafik

Enligt utredningen bedöms att riktvärden enligt SFS 2015:216 kan uppfyllas, få dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dBA i någon del av planområdet.

Det finns möjligheter att skapa en gemensam bullerdämpad uteplats på den gemensamma bostadsgården. Det finns även möjligheter att skapa enskilda uteplatser som bemöter bullerkravet utan vidare åtgärder, i form av balkong eller altan för de bostäder som vetter mot Övergårdsvägen eller mot den gemensamma bostadsgården.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Structor 2022-04-27) har tagits fram i samband med framtagandet av planförslaget. Enligt kommunens dagvattenstrategi (Botkyrka kommun 2012) ska dagvatten, vid nyexploatering, i första hand tas hand om där det uppstår genom så kallad LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Om LOD är inte möjligt ska dagvatten tas omhand genom öppen dagvattenavledning genom att den leds till grönytor där vattnet ska infiltreras.

Enligt dagvattenutredningen ska, inom kvartersmarken, dagvatten från takytor ledas mot bostadsgården och sedan vidare till lågzoner för dagvattenhantering. Lågzoner planeras öster och söder om den planerade bostadsgården. Lågzonerna kommer att bestå av grusstråk med inslag av gräsytor eller andra planteringar. Vatten ska där infiltreras i så stor utsträckning som möjligt och därefter anslutas till det kommunala dagvattennätet vid gatan i söder (Prästgårdsvägen) eller öster (Nedergårdsvägen). Dagvatten från takytor leds med stuprör med utkastare som mynnar i ränn达尔 mot grönytor på bostadsgården och sedan vidare till lågzonen.

Lågzonen ska ligga utanför det underjordiska garaget som planeras inom östra delarna av bostadsgården. Dagvatten ska ledas från bostadsgården till lågzonen genom att gården höjdsätts så att diffus avrinning mot lågzonen möjliggörs. Det är viktigt att lågzonen anläggs med fall från befintlig byggnad i öst för att undvika stående vatten vid intensiva regn.

Enligt dagvattenutredningen bedöms befintliga byggnader inte riskera att påverkas av infiltration av dagvatten som sker inom lågzonen. Om risk finns för skada på befintliga eller planerade byggnader bör infiltration undvikas genom att skapa en tät lösning. Det behöver även genomföras kompletterande grundvattennivåmätningar för att visa om läns pumpning behövs under anläggningsarbetena och om i sådant fall det kan finnas risk för eventuella sättningsskador till följs av grundvattennivåsänkningar.

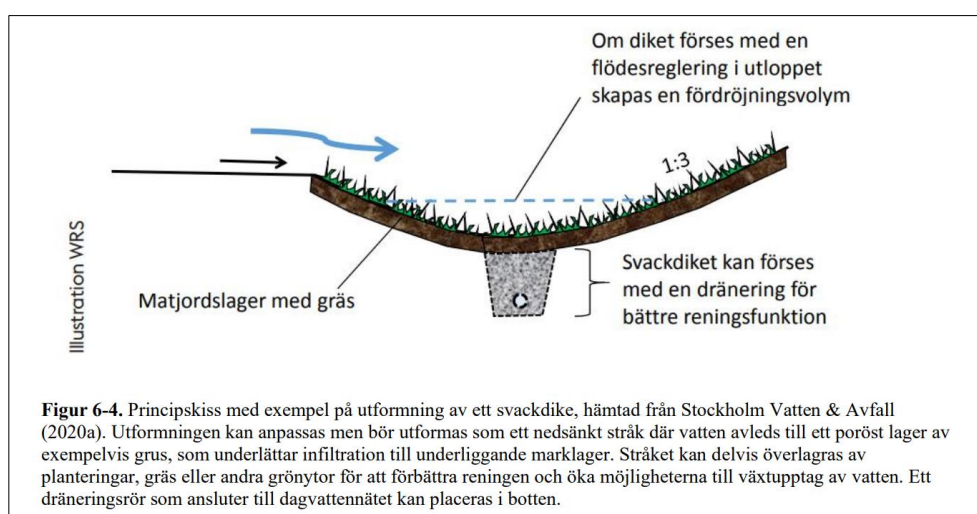


Bild 8: Principskiss med svackdike - ett möjligt sätt att utforma lågzonen (Dagvattenutredningen, Structor 2022-04-27)

Inom förgårdsmarken ska dagvattnet från hårdgjorda ytor ledas vidare till växtbäddar närmast fasaden som ligger inom kvartersmarken för bostäder.

Inom allmänplatsmark planeras dagvatten från hårdgjorda ytor från gatan och torg ledas till växtbäddar med skelettjordar med trädplantering. Enligt utredningen behöver dessa anläggas med dräneringsledning och bräddningsbrunnar så att överskottsvatten respektive flöden högre än det dimensionerande kan avledas till dagvattennätet.

Samtliga dagvattenlösningar föreslås anläggas med dräneringsledningar som ligger en bit ovanför botten för att tillåta infiltration och bräddbrunnar som är anslutna till dagvattennätet. Anslutningspunkter för kvartersmarken föreslås i första hand längst i söder mot Prästgårdsvägen och i nordöst, från grönstråket söder om parkeringsytan. Skelettjordar och anläggningar inom allmän platsmark ansluts till dagvattenledning i gatan (Structor 2022-02-27).

Med dagvattenutredningens föreslagna reningsåtgärder, visar beräkningar av StormTac utifrån schablonhalter för respektive dagvattenlösning, att föroreningsbelastningen minskar för planerad situation för samtliga halter jämfört dagens situation. Därmed bedöms den föreslagna exploateringen förbättra Tumbaåns och Tullingesjöns möjligheter att uppnå de fastställda miljökvalitetsnormerna enligt VISS.

Fördröjning

Enligt kommunens dagvattenstrategi (Botkyrka kommun 2012) ska dagvatten fördröjas och renas lokalt och avrinningen från planområdet bör inte ökas vid ett dimensionerande 20-årsregn efter genomförandet av detaljplanen.

Enligt kommunens tekniska handbok för dagvattenhantering (Botkyrka kommun 2019) ska dimensionerande regn vara regn med 20 års återkomst inklusive 25% klimatfaktor och 10 minuters varaktighet.

De lokala dagvattenanläggningarna inom planområdet ska fördröja och rena de första 20 mm regn från hårdgjorda ytor. För att uppnå rening av 20 mm nederbörd krävs en total fördröjningsvolym på cirka 157 m³, varav 99 m³ inom kvartersmark och 58 m³ inom allmän platsmark.

Markanvändning	Erforderlig fördröjningsvolym [m ³]
Kvartersmark	
Tak	53
Innergård	46
Totalt kvartersmark	99
Allmän platsmark	
Väg	18
GC-yta	19
Parkering	15
Torgyta	5
Grönyta	1
Totalt allmän platsmark	58
Totalt utredningsområdet	157

Bild 9: Fördröjningsvolymerna som behöver säkerställas inom kvartersmark och allmän platsmark. (Dagvattenutredningen, Structor 2022-04-27)

Genom införande av anläggningar i enlighet med Botkyrka kommuns riktlinjer beräknas det dimensionerande flödet i planerad situation minska med ungefär 34 % (från 285 liter/sekund till 187 liter/sekund) för ett 20-årsregn med klimatkoefficient. Med hänsyn tagen till föreslagna åtgärder i planerad situation minskar därmed det dimensionerande flödet med 44 liter/sekund jämfört med befintlig situation för regn med 20 års återkomsttid enligt dagvattenutredningen (Structor, 2022-04-27).

Föroreningsbelastning och MKN-normer

Föroreningsbelastning har beräknats schablonmässigt för befintlig situation och planerad situation med StormTacWeb. För befintlig situation finns idag inga kända reningssystem, varför beräkningar gjordes endast utan reningssystem. För planerad situation beräknades föroreningsbelastning både med och utan reningssystem.

Tabell 7-2. Beräknad årlig föroreningsbelastning från utredningsområdet för befintlig situation och för planerad situation, före och efter rening. Gröna celler visar en minskning i jämförelse med befintlig situation, röda celler en ökning.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation		Renings-effekt (%) ⁽¹⁾	Förändring befintlig/planerad situation efter rening (%) ⁽²⁾
			Före rening	Efter rening		
Fosfor, P	kg/år	0,52	0,78	0,39	50	-25
Kväve, N	kg/år	7,7	8,1	3,6	56	-53
Bly, Pb	g/år	47	27	8,6	68	-82
Koppar, Cu	g/år	96	77	26	66	-73
Zink, Zn	g/år	240	170	44	74	-82
Kadmium, Cd	g/år	1,7	2,1	0,45	79	-74
Krom, Cr	g/år	33	25	7,8	69	-76
Nickel, Ni	g/år	30	23	7,9	66	-74
SS ⁽³⁾	kg/år	270	220	70	68	-74
Benso(a)pyren, BaP	g/år	0,1	0,064	0,031	52	-69

⁽¹⁾ Reduktion föroreningar uttryckt i % för planerad situation med och utan rening.
⁽²⁾ Procentuell förändring i föroreningsbelastning för planerad situation efter rening jämfört med befintlig situation.
⁽³⁾ SS: suspenderat material.

Bild 10: Föroreningsberäkningar, urklipp från dagvattenutredningen (Structor 2022-04-27)

Utan reningsåtgärder så visar beräkningar att förslaget medför att föroreningshalter minskas jämfört med befintlig situation för de flesta ämnena, med undantag för fosfor, kväve och kadmium. Med reningsåtgärder kommer föroreningshalter minskas för samtliga ämnen jämfört med dagens situation och därmed bedöms möjligheten att nå MKN för recipienterna Tumbaån-nedströms Uttran och Tullingesjön som goda.

Skyfall

För att vatten kan avrinna ytledes längs säkra stråk vid inträffandet av skyfall, är det viktigt att höjdsätta marken närmast fasaden med minst 2-3% lutning, så att vatten kan rinna bort från fasader och inga instängda områden skapas där vatten riskerar att tränga in i byggnader. Gårds- och takytor planeras att avvattnas mot det planerade lågzonen och därmed kommer vattnet rinna dit även vid händelse av skyfall.

Dagvattenutredning påpekar vikten av att lågzonen behöver utformas så att vattnet från planområdet vid kraftig nederbörd inte riskerar att avrinna mot befintlig inte riskerar tränga upp mot befintlig byggnad i öster, planerad garageinfart eller befintlig parkeringsyta i sydöst. Lågzonen behöver höjdsättas så att vattnet kan rinna säkert ner söder mot Prästgårdsvägen. Garageinfarten

behöver anläggas med en tröskel för att säkerställa att vattnet inte kan tränga ner till garaget vid skyfall.

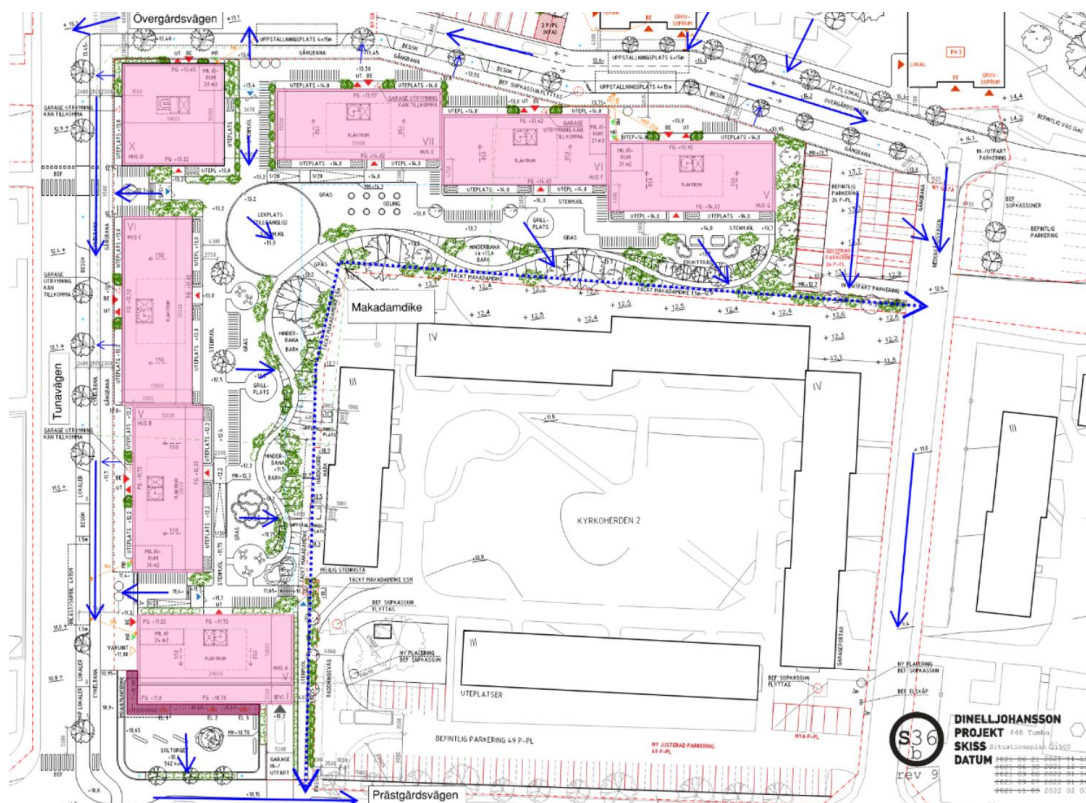


Bild 11: Ytliga avrinningsvägar enligt dagvattenutredningen (Structor 2022-04-27).

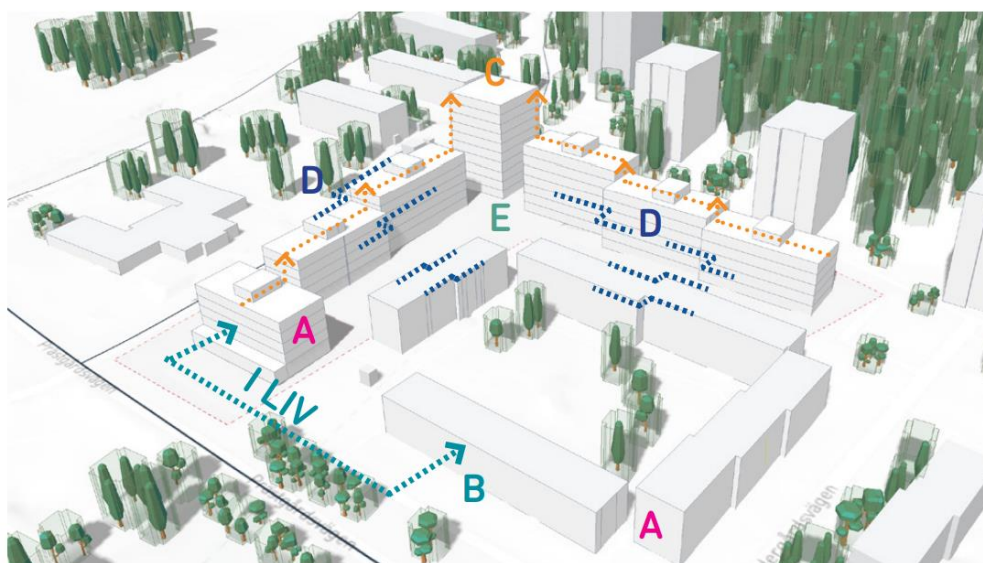
Dagvattenutredningen förslår en ny höjdsättning där lågpunkterna i öst vid befintliga bostadshus kommer att försvinna. En ny lågzon skapas så att vattnet kan rinna söder mot Prästgårdsvägen eller öster mot Nedergårdsvägen. Förslagen lösning anses därmed innebära en förbättring för fastigheten Kyrkoherden 2 då befintlig översvämningrisk vid händelse av skyfall kommer att minska. Bräddning av skyfall från lågzonen planeras i söder mot Prästgårdsvägen och i öster till Nedergårdsvägen.

Vid extrema regn rinner tillströmmande vatten från den skogbeväxtade höjden norr om planområdet ner mot Nedergårdsvägen. Detta kommer att ske även efter utbyggandet av förslaget. Därmed är det viktigt att den nya gatusträckningen mellan Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen planeras med en kantsten och höjdsättning som förhindrar att vattnet från berget kan tränga in mot bebyggelsen och i stället fortsätter längs Nedergårdsvägen och sen österut längs Prästgårdsvägen.

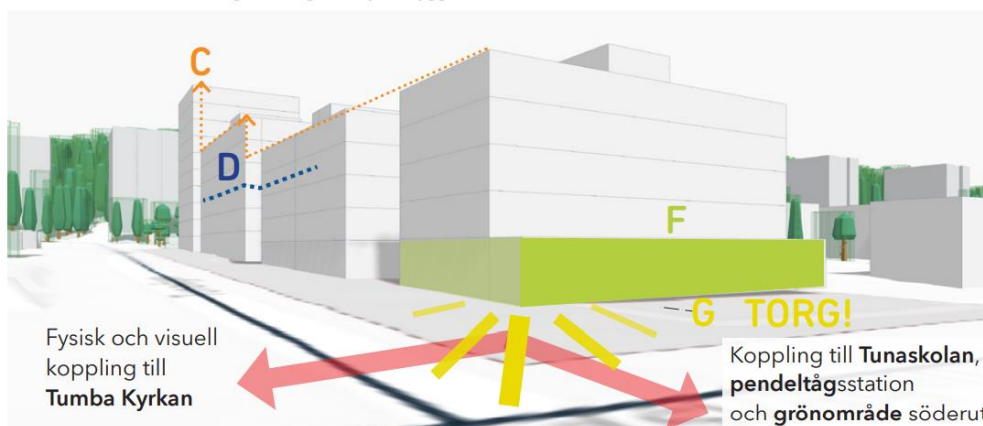
Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Nya bostadshusen trappas ner i topografins riktning för att följa de befintliga höjderna i landskapet och byggnadsvolymer i området. Lamellhusen placeras mot gatan med förskjutning en efter en, så att husen trappas, vilket visar husgavlar i tegel och skapar en livlig fasadlinje mot gatan. Lamellhusens placering mot gatan har inspirerats av de befintliga lamellhusens placering. Placeringen av de nya bostadshusen ramar in Tunavägen och Övergårdsvägen och skapar en mer privat bostadsgård utan biltrafik mot söder och öster.



Arkitektoniska karaktärsdrag i befintliga och nya bebyggelser



Analys av arkitektoniska karaktärsdrag i befintlig och ny bebyggelse - gatuvy mot Torget

Bild 12: Urklipp från gestaltningsprogrammet (2022-08-22) som illustrerar hur de nya husens placering och volymer speglar befintliga husens placering och volymer.

Det nya torget ramas in av ett lamellhus i norr och gatan i väster och söder. På östra sidan finns framtida parkeringsgaraget in- och utfart. Lamellhuset har en utstickande envåningsvolym mot torget, med stora fönsterpartier och skärmtak som rymmer verksamhetslokaler. Envåningsvolymen är ett sätt att plocka upp den historiska gestaltningen av de befintliga centrumbyggnaderna i en ny tappning vid det nya torget.

Tunavägen och Övergårdsvägen får ett grönare utseende med trädrader och gång- och cykelbanor längs gatan. Den gestaltningen ger ett mer klassiskt stadsgatuttryck och samlar all rörelse till tydliga huvudstråk vilket ger livligare gaturum.

Kulturmiljö

Riksintresset för Kulturmiljövård för Tumba bruk [AB15].

Kommunens bedömning är att planförslaget inte skadar Riksintresset för Kulturmiljövård för Tumba bruk [AB15], då den inte påverkar de värdeuttryck som beskrivs av RAÄ. Planförslaget påverkar inte heller några kulturhistoriskt viktiga siktlinjer eller samband för Tumba bruk, då föreslagen bebyggelse håller sig till de volymer och höjder som redan finns inom Tunaområdet.



Kommunens Kulturmiljöprogram

De kulturhistoriska särdrag kring Tunaområdet som har identifierats i kommunens kulturmiljöprogram har varit en utgångspunkt för det tillkommande bostadskvarters gestaltning. Gestaltningen av nya bostäder har starkt inspirerats av befintlig 60-talsarkitektur.

Ny bebyggelse består av ett punkthus och sex lamellhus som placeras i terrängen så att de trappas ner i terrängens riktning. Det högsta föreslagna punkthuset förhåller sig till den redan existerande högsta 10-våningsskalan. De tillkommande lamellhusen placeras med förskjutning mot gatan likt de befintliga

Bild 13: Befintliga 60-tals bebyggelse – material- och kulörpalett samt placering av huskroppar i stadsbilden som inspiration för tillkommande hus

lamellhusen. Husen gestaltas med kulörer och material som ha hämtats från befintliga husens arkitektur. Läs mer under rubriken *Bostäder* på sidan 30-36 hur de tillkommande husen kommer att gestaltas.

Under framtagandet av planförslaget har det kommit fram att vissa kulturhistoriska stadsplaneringssärdrag från 60-talet, som trafikseparering, grönstrukturen och läget för centrumbildningen, inte gick att bevara.

För att förtätningen av området med nya bostäder skulle vara möjligt behöver Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen kopplas ihop, vilket går emot 60-talets planeringsideal med trafikseparering. Nuvarande trafiksepareringen, med två med dagens mått underdimensionerade vändplaner, gör det svårt att kunna tillgodose dagens lagar och regelverk för tillgänglighet, brandutrymning, sophämtning med mera. Den befintliga gräsytan öster om nuvarande centrum och trafikplatsen söder om den, har gett plats för nya bostäder och därmed försvinner de delar av 60-talets grönstruktur och allmänna parkering med trafikseparerad gångväg.

Befintliga gator formas om och gångbanor breddas och flyttas så att de löper parallellt med körbanorna, vilket förbättrar gångtrafikanternas möjlighet att röra sig längst huvudrörelsestråken. Det förbättrar i sin tur möjligheter att skapa trygga stråk med överblickbarhet och motverka otrygga baksidor.

Torget med befintliga verksamhetslokaler för restaurang och butiker flyttas till ett nytt läge vid korsningen av Prästgårdsvägen och Tunavägen. Framtida torget har ingen trafikseparerande planering.

Torget nya läge har en stark visuell koppling till Svens Tumbas park, Tumba kyrka och Tunaskolan. Gångstråket från Sven Tumbas park ska kopplas ihop med nya torget och den fortsätter som en bredare gång- och cykelbana längs Tunavägen norrut in i Tunakvarteret. Torgets nya läge med nya verksamhetslokaler innebär att befintliga centrumbyggnader rivs, vilket inte möter upp 60-talets stadsplaneringsideal utan skapar en ny årsring i stadsdelen.

Bostäder

Det planeras för ca 270 bostäder i 6 lamellhus och ett punkthus.

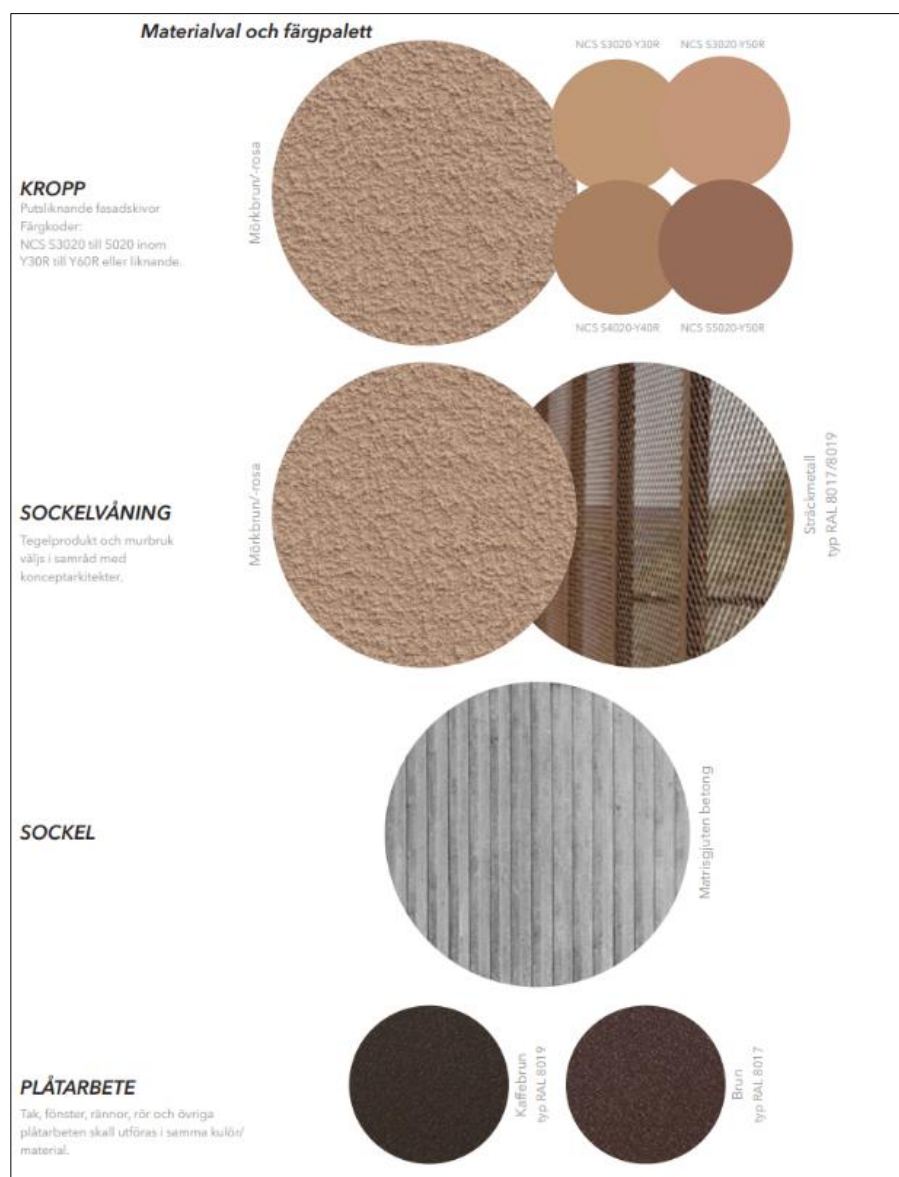
Punkthus

Punkthuset planeras 10 våningar högt med takavslutning i matrisgjuten betong och krönplåt som en avslutande byggnadsdetalj, vilket har inspirerats av de befintliga punkthusens utformning. Bottenvåningen planeras med uteplatser mot gatan och bostadsgården, vilket skapar ett livligt gaturum med rörelse och välkomnande entré.

Fasaden planeras utföras i mörkrosa eller -brun puts eller putsliknande material likt de befintliga bostadshusens fasader. Fasadkulören är tolkning av befintliga kulörer som används i området. Denna kommer fungera väl med tegel som markerar de tillkommande lamellhusens gavlar. Eventuella skarvar i fasaden ska linjeras med balkonger, fönster- och dörröppningar för att skapa enhetligt intryck.

Takavslutning och fris som markerar bottenvåningen har inspirerats av befintliga centrumhusens gjutna betongfriser i takavslutningen.

Bild 14: Material- och kulörpalett för punkthuset (Gestaltningsprogram 2022-04-29,



DinellJohansson arkitekter)



Bild 15: Punkthusens gestaltning (Gestaltningprogram 2022-04-29, DinellJohansson arkitekter)

Balkonger ska ha heltäckande balkongfront samma kulör som resten av fasaden. Översta delen av balkongräcket avslutas med en sträckmetall för ökat insynsskydd. Balkonger ska placeras utanpåliggande på varannan våning för att maximera ljusinsläppet för bostäder. Alla plåtdetaljer, som till exempel stuprör, räcken, fönsterplåt och takplåt, ska utföras monokromt i samma kulör, antingen i kaffebrunt RAL 8019 eller brunt RAL 8017.

Lamellhus

Enligt planförslaget ska det byggas sex lamellhus, varav huset som är närmast torget vid korsningen av Prästgårdsvägen och Tunavägen kommer inrymma verksamhetslokaler i bottenplan. Lamellhusen planeras vara lägst i södra delen av planområdet och högre desto närmare de står till det planerade punkthuset. Alla husgavlar och bottenplan ska markeras med tegel, resten av fasaden ska täckas med puts eller putsliknande fasadmateriell. Eventuella skarvar i fasaden ska linjeras med balkonger och fönster- och dörröppningar för att skapa enhetligt intryck.



Bild 16. Lamellhusens gestaltungsprinciper (Gestaltungsprogram 2022-04-29, DinellJohansson arkitekter)

Balkonger ska placeras utanpåliggande med ett pinnräcke i metall som dras ner till betongplattans underkant. Balkonger får inte glasas, då det kommer påverka helheten av gestaltningen negativt. Bottenplan planeras med upphöjda uteplatser som ligger ca 50 centimeter över gångbanan.

Taket ska avslutas med en krönplåt och fläktrum på taket ska kläs in i plåt. Alla plåtdetaljer, till exempel stuprör, räcken, fönsterplåt och takplåt, ska utföras monokromt i samma kulör.

Det förslås fyra möjliga kulörsättningar som har inspirerats av befintlig arkitektur och rimmar med de fyra möjliga jordiga tegelkulörerna, se bilder nedan.

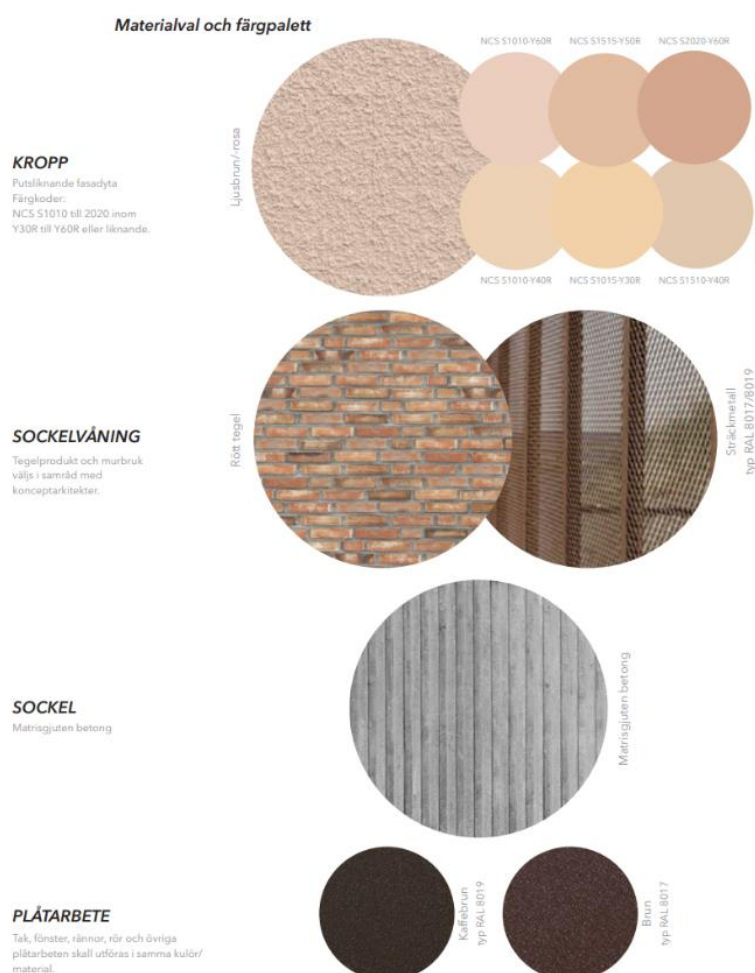


Bild 17: Huvudalternativ med färgpalett och materialval för lamellhus (Gestaltningssprogram 2022-04-29, DinellJohansson arkitekter)

Alternativ färgpalett



Bild 18: De tre alternativa material- och färgpaletter (Gestaltningssprogram 2022-04-29, DinellJohansson arkitekter)

Huset närmast torget planeras med lokaler i entréplan. Envåningsvolymen som sticker ut från lamellhuset mot torget har inspirerats av befintlig 50- och 60-talsarkitektur. Ett luftigt skärmtak, likt det som befintliga centrumbyggnader har, ska rama in bygganden på ca 4 meters höjd mot torget och Tunavägen.

Skyltning av lokaler ska utformas som tidstypiska enkla neonskyltar. Stora rationella glasparterier ramar in bottenplanet med lokaler mot torget. Belysningen planeras som integrerad i skärmtaket eller som enkla kopparfärgade armaturer.



Färg- och materialpalett Hus A:



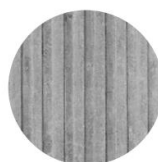
Fasadyta: puts eller
putsliknande huskropp



Bottenvåning: tegel
(möjlighet till återvunna
tegelstenar)



Armaturer: i koppar
(referensbild)



Sockel: i matrisgjuten
betong



Glaspartier: i aluminium,
typ RAL 8017

Bild 19: Huset närmast torget med verksamhetslokaler i bottenplan

Arbetsplatser och service

Det planeras för nya verksamhetslokaler närmast det föreslagna torget vid korsningen av Tunavägen/Prästgårdsvägen. Enligt planförslaget ska lokalerna rymma en restaurang och en butik. Dessa verksamheter ses som lämpligast för att skapa rörelse och liv på det planerade allmänna torget, till exempel genom restaurangens uteservering. På det sättet skapas en ny mötesplats i området som vänder sig mot hörnet av Prästgårdsvägen och Tunavägen och entrén mot Sven Tumbas park.

Det finns inga planer att utöka befintlig service som till exempel förskola, skola eller vårdcentral inom planområdet. Kommunen bedömer att de behoven för de planerade bostäderna kan tas omhand av befintliga skolor och förskolor i centrala Tumba. Tumba centrum har även ett välutvecklat utbud av kommersiell service närmast pendeltågsstationen.

Övrig bebyggelse

Det nya byggnadskvarteret planeras med ett underjordiskt parkeringsgarage som ska delas mellan bostäder och lokaler i de föreslagna sex lamellhusen och ett punkthus.

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget innebär att en mindre lekplats nära torget byggs bort. Kommunens bedömning är att det finns goda lekmöjligheter i Sven Tumbas park, som ligger direkt söder om planområdet. Framtida bostadsgård ska förses med utevistelse- och lekmöjligheter som ett komplement till de allmänna lek- och rekreationsmöjligheterna i Sven Tumbas park.

Naturmiljö

Ingen naturmark, som vandringsleder, naturskyddsområden eller rekreationsskog, ingår inom planområdet. Planförslagets påverkan på befintliga större naturområden och rekreationsområden bedöms begränsad.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En trafikutredning har tagits fram i samband med framtagandet av samrådsförslaget (Ramböll 2022-04-06). Den delen av Prästgårdsvägens norra sida som ingår i detaljplanen kommer att ramas in av ett nytt allmänt torg. Övergångsstället kommer att flyttas ca 20 meter västerut, närmare korsningen av Tunavägen/Prästgårdsvägen, för att skapa en bättre rörelse från Sven Tumbas park till torget och vidare längs Tunavägen mot norr.

Övergångstället på Prästgårdsvägen planeras med en trafiksäkerhetsåtgärd i form av en avsmalning av körbanan för att lugna trafiken.

Vid torgets östra kant placeras in- och utfarten till det underjordiska garaget, vilket betyder att nästan all tillkommande biltrafik kommer att ske på Prästgårdsvägen. Då Prästgårdsvägen är en bussgata behövs det en bredare körbana på denna gata jämfört andra gator inom planområdet.

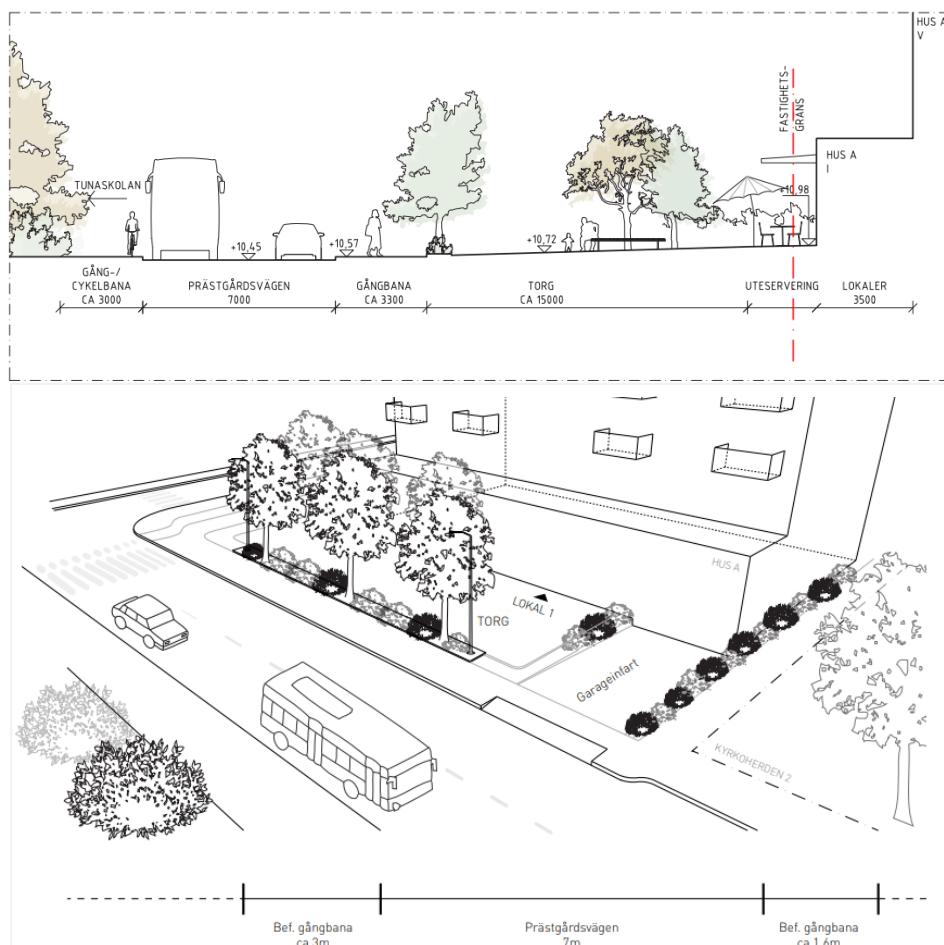


Bild 20: Prästgårdsvägens gatusektion och perspektivbild med torget

Tunavägen kommer rustas upp med gång- och cykelväg och en möbleringszon med gatuträd, växtbäddar, kantstensparkering. Mellan gatuträden kommer det finns parkeringsfickor och angöringsfickor för bland annat sopbilar och hemleveranser. Befintliga övergångsställen på Tunavägen planeras att höjas med ett plattåugg för att lugna trafiken och öka trafiksäkerheten för gående.

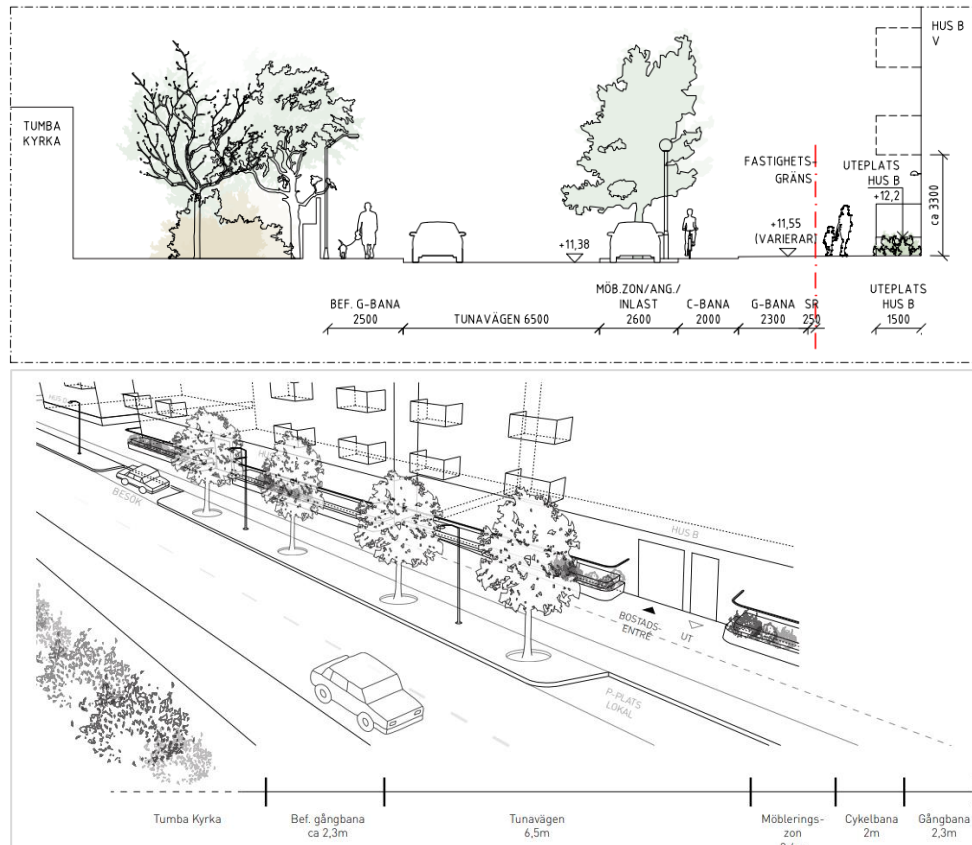


Bild 21: Tunavägens gatusektion och perspektivbild med gatans nya utformning

Övergårdsvägen förlängs och kopplas ihop med Nedergårdsvägen. Gatan byggs om med en bredare gångväg och möbelringszon med trädplanteringar, växtbäddar, kantstensparkering och angöringsfickor för bland annat sopbilar, hemleveranser med mera.

Tvärställda parkeringsplatser på norra sidan av Övergårdsvägen ställer krav på att gatans bredd i den sektionen behöver vara minst 6 meter bred, resten av framtida Övergångsvägens körbana planeras smalare, vilket ger en trafiklugnade effekt.

Att koppla ihop Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen kommer att underlätta trafiksituationen för sophämtningen, hemleveranser, färdtjänst med mera, då nya gatan planeras med angöringsmöjligheter på båda sidor av gatan. Cykling planeras att ske i blandtrafik. Se bilden med gatusektionen nedan.

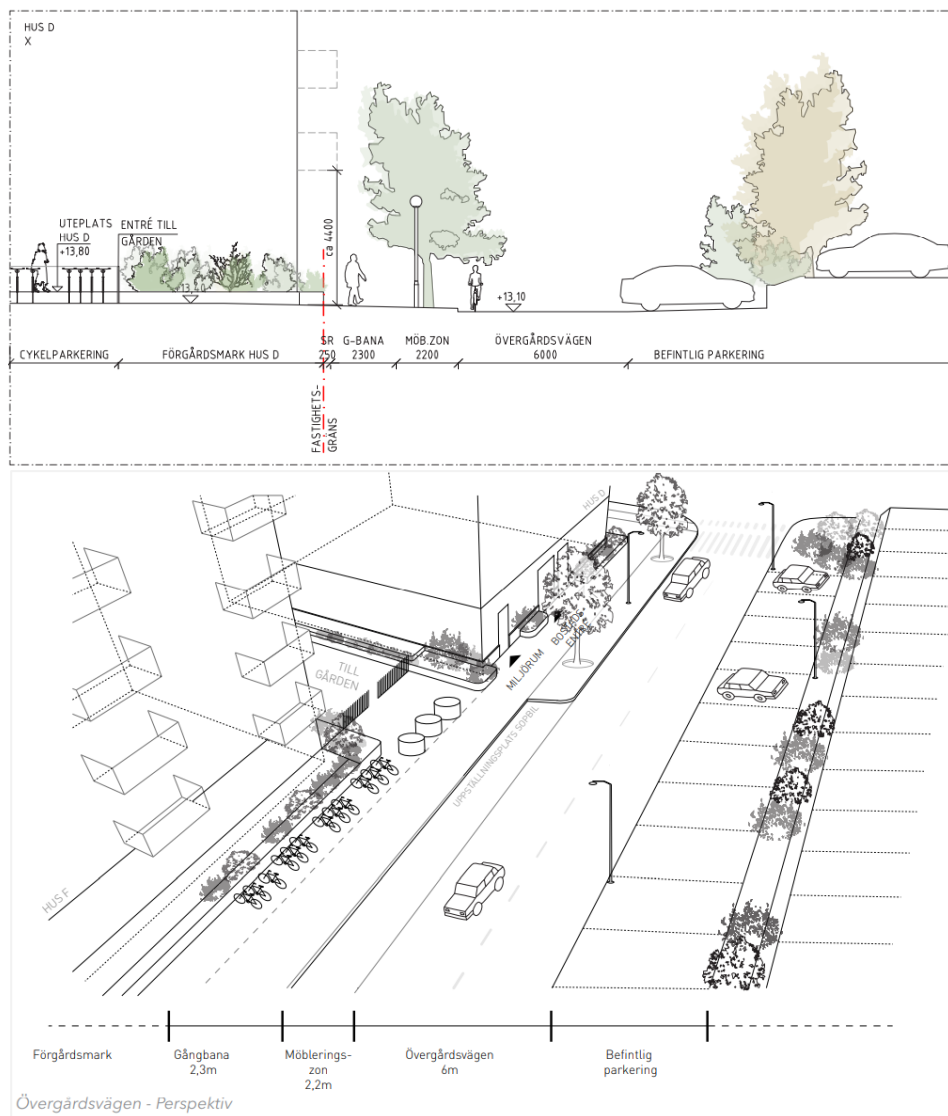


Bild 22: Övergårdsvägens gatusektion och perspektivbild med gatans nya utformning

Enligt trafikutredningen påverkas inte bilnätet nämnvärt efter alla de föreslagna ändringarna. Dock bedömer utredningen att hastighetsdämpande åtgärder vid korsningar och övergångsställen kommer att ha positiv påverkan på trafiksäkerheten.

Förslagets parkeringsbehov kommer att tillgodoses med ett underjordiskt garage och den enda in- och utfarten till garaget riktas mot Prästgårdsvägen, vilket gör att trafikflöden närmare befintliga bostäder påverkas väldigt lite. Trafikflöden på Tunavägen, Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen bedöms orsakas främst av de befintliga bostädernas bilresor, till det tillkommer sophämtning och eventuella hemleveranser för de framtida bostäderna.

De planerade ändringar i gång- och cykelnätet ser trafikutredningen som viktiga, då gång- och cykeltrafikanter samlas längs huvudstråk som känns naturligt att följa. Om trafiksepareringen skulle ha behållits, skulle förmodligen cykeltrafikanter ändå valt att cykla längs Tunavägen, vilket skulle ha försvårat cyklisternas framkomlighet och skapat en otrygg situation för gångtrafikanter. Även anslutningen till kringliggande cykelnät blir förbättrad vilket underlättar för cyklister.

Kollektivtrafik

Det planeras inte för några nya busshållplatser inom planområdet. De planerade 270 tillkommande bostäderna kan ge en viss möjlighet för Trafikförvaltningen Stockholms Län (SL) att kunna utöka turtätheten för befintliga busslinjer. Totalt sett bedöms planförslagets påverkan på befintlig kollektivtrafik vara begränsad.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Närheten till Tumba station innebär att för planområdet gäller parkeringstal zon B vid framtagandet av nya detaljplaner enligt kommunens Parkeringspolicy.

Enligt trafikutredningen (Ramböll 2022-04-11) planeras det för ca 270 bostäder vilket ger parkeringsbehovet 145 bilparkeringsplatser, varav 132 bilparkeringsplatser för boende och 13 platser för besökare utan p-rabatter.

Utöver det behöver parkeringsplatser säkerställas även för verksamhetslokaler vid torget, totalt ser behovet ut att vara 3 platser för besökare av lokaler och 3 platser för personalen för verksamhetslokaler. Besöksparkeringsplatser för verksamhetslokaler bedöms kunna placeras på Tunavägen som kantstensparkeringsplatser. Personalparkeringen för lokaler ska rymmas i det underjordiska garaget.

Om mobilitetsåtgärder genomförs så kan antalet parkeringsplatser minskas till 123 bilparkeringsplatser i garaget och 7 st besöksparkeringsplatser på gatan som kantstensparkering. Den minskningen motsvarar 15% rabatt från kommunens parkeringstal.

Mobilitetsåtgärder som är grunden för att rabatt kan ges är bland annat:

- Startpaket/informationpaket till inflyttade om bland annat mobilitetstjänster, möjligheter att åka kollektivt och gång- och cykelkarta för att minska bilberoendet
- Bildelningstjänst (bilpool)
- Taxipaket enligt vilket exploatören åtar sig att ordna samarbete för att underlätta taxiresor och hyra hyrbil för boende
- Parkeringsavgifter i parkeringsgaraget

- Cykelpaket som innebär att exploatören etablerar en cykelpool med lastcyklar, vanliga cyklar och att en cykelverkstad skapas
- Hållbar mobilitetsfond ska skapas för att ta hand om kostnader för att främja hållbar mobilitet för de boende

P-talet för cyklar är 2 cykelparkeringsplatser per bostad, vilket innebär att minst 538 cykelplatser ska anordnas på kvartersmark för de planerade bostäderna. Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska vara väderskyddade och helst placeras inomhus.

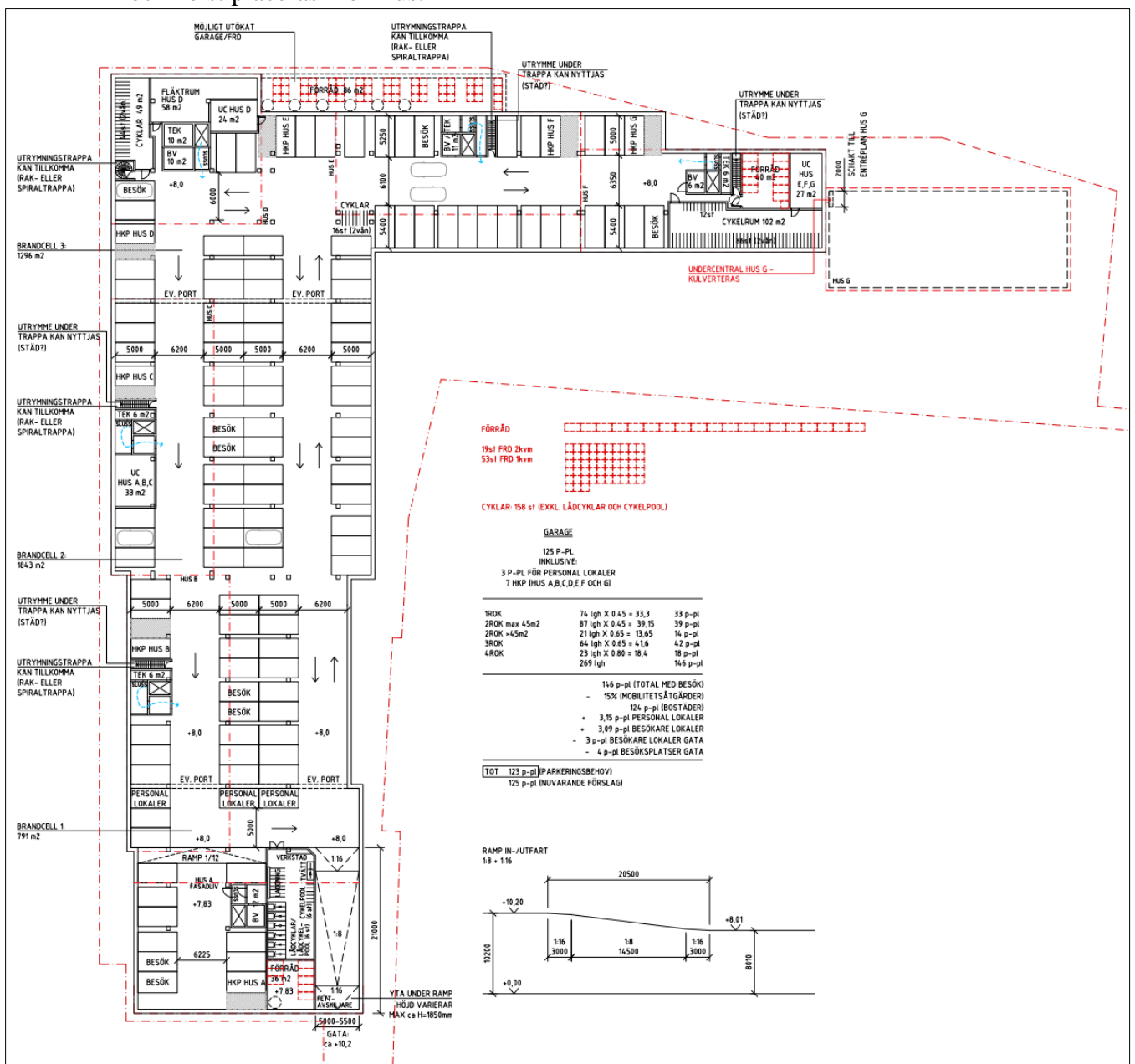


Bild 23: Parkeringsgaraget under det planerade bostadskvarteret

Varumottagning för den planerade restaurangen och butiken planeras ske norr om torget från angöringsfickan på Tunavägen.

Parkeringsgaraget planeras ha en in- och utfart till Prästgårdsvägen, på östra sidan av det planerade allmänna torget. In- och utfartens placering gör att merdelen av tillkommande biltrafik kommer att belasta Prästgårdsvägen.

Tunavägen och de ihopkopplade Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen kommer i huvudsak ta hand om biltrafik till och från befintliga bostadshus och befintliga parkeringsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunal VA finns inom planområdet och kapaciteten bedöms att räcka för de tillkomna bostäderna. Dock behöver antalet anslutningspunkter troligtvis utökas jämfört med det antal som idag finns på platsen.

Befintliga ledningsnätets möjlighet att ta emot dagvatten, efter att ha renats och fördröjts enligt kommunens dagvattenstrategi, bedöms vara god.

Värme

Planområdet är ansluten till befintligt fjärrvärmenät. Befintliga fjärrvärmeledningar som löper under dagens torg och parkmark påverkas av ny planerad bebyggelse och behöver därmed flyttas. Uppvärmning av de framtida bostäderna ska ske enligt BBRs krav på uppvärmning och energieffektivitet.

El

Planområdet är ansluten till befintligt elledningsnät. El-ledningar som tillhör Vattenfall Eldistribution AB och ansluter till befintliga centrumbyggnader som planeras rivas kan antingen tas bort eller flyttas, då de påverkas av föreslagen bebyggelseförslag.

Avfall

Sophantering planeras tas om hand med en kombination av underjordiska sopbehållare på kvartersmark och miljörum. Sopkasuner planeras på Tunavägen direkt norr om framtida torget på kvartersmark och på två ställen utmed Övergårdsvägen på kvartersmark. Sopkasuner på Tunavägen behöver tömmas med lyft över gång- och cykelbanan, vilket inte är helt optimalt enligt SRVs riktlinjer. Dock har exploatören erhållit kontakt med SRV under processen av framtagandet av samrådsförslaget och avsteg från SRVs riktlinjer kan vara möjligt i det här fallet enligt dialogen som har förts med SRV.

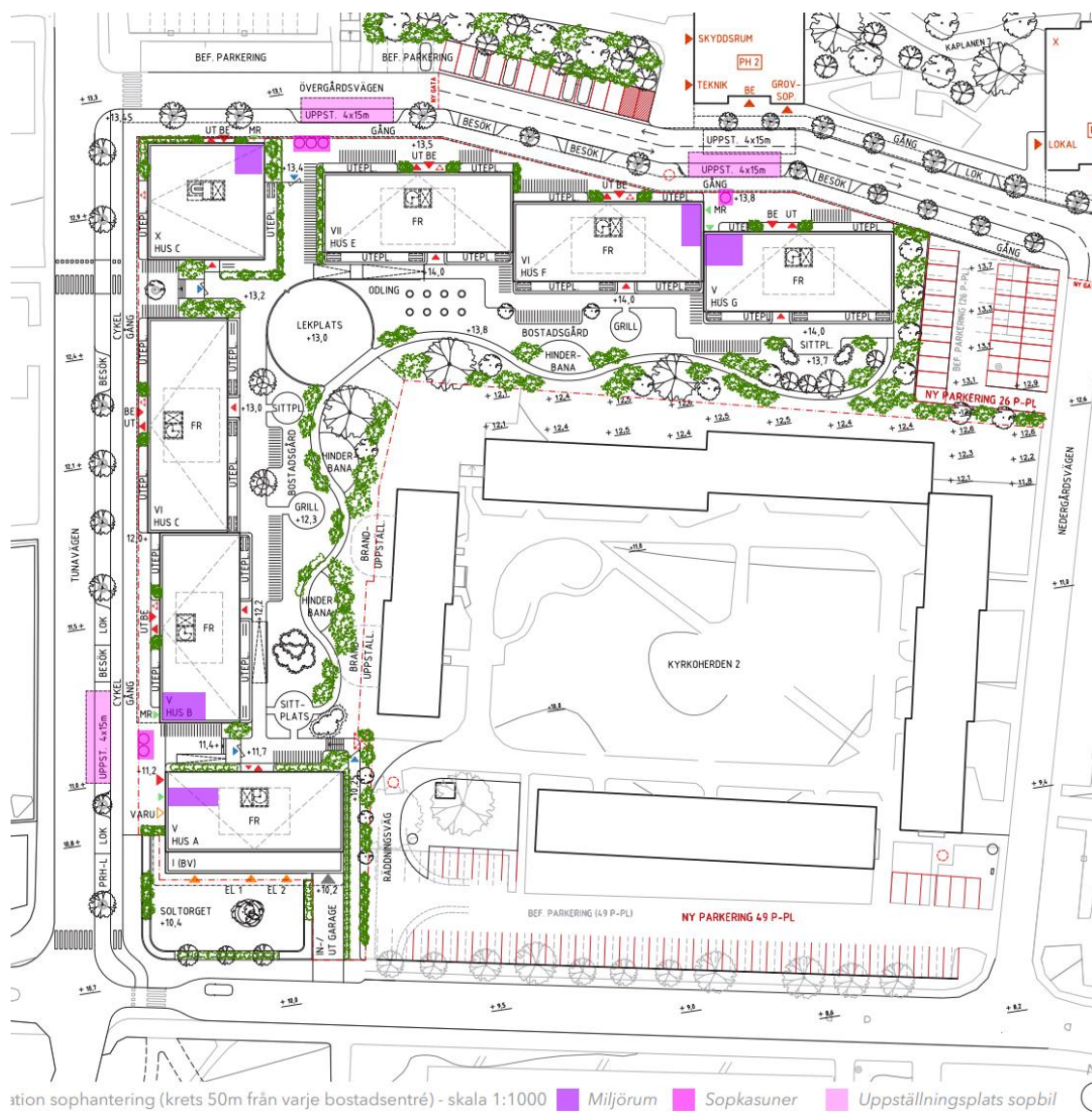


Bild 24: Planerad sophämtning och möjliga angöringsplatser

Restaurangen och butiken som planeras att rymmas i verksamhetslokalerna vid nya torget kommer att ta hand om sina sopor i ett miljörum i huset närmast torget.

Angöringsfickor planeras i möbleringszonen för att möjliggöra sophämtning utan att stoppa biltrafikflödet på gatan. Övergårdsvägen kopplas ihop med Nedergårdsvägen, vilket gör att sopbilen kan köra runt framtida bostadskvarteret i båda riktningar utan att behöva vända eller backa på en vändplan.

Se bilden för mer information.

Tele och IT

Planområdet är anslutet till befintliga teleledningar och fibernät. Fiberkabel som tillhör Botkyrka Stadsnät, som försörjer fastigheten Kaplanen 6 med fiber och löper från Nedergårdsvägen mot befintliga punkthusen i nordväst, påverkas av planförslaget och behöver troligen flyttas till ett nytt läge som följer den föreslagna gatustrukturen.

Administrativa frågor

Befintliga bostäder har behov av att en brandväg skapas i fastighetsgränsen mellan de planerade och de befintliga husen. Därmed kommer ett servitut för det ändamålet behöva skapas, läs mer under genomförandedelen under rubriker "Fastighetsrättsliga frågor" och "Rättigheter".

Exploatören har en ambition att skapa en blandning av både hyresrätter och bostadsrätter. Därmed kommer det förmodligen behöva skapas en gemensamhetsanläggning för utevistelse (gemensam bostadsgård) och en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Parkeringsgarage ska användas både av framtida hyresrätter och bostadsrätter, varför en gemensamhetsanläggning för det ändamålet eller en 3D fastighetsbildning behöver genomföras. Läs mer om detta under genomförandedelen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" och "Rättigheter".

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

Planområdet ligger inom en större bostadsgård som planerades och byggdes under 60-talet enligt "hus i park" idealen. Det har orsakat en hel del otydliga förvaltningsgränser. De befintliga sopbehållare och cykelförråd, som ligger på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, behöver flyttas till kvartersmarken för bostäder under genomförandet av detaljplanen.

Sociala konsekvenser av planförslaget

Tillgänglighet och trygghet

Planförslaget har utformats för att undvika gångstråk som kan upplevas otrygga och ödsliga genom att bryta nuvarande stadsplaneringsideal med trafikseparering. Befintliga gång- och cykelstråk löper på insidan av kvarteren eller genom grönytor. Enligt förslaget ska det mönstret brytas och gång- och cykelvägar ska flyttas ut längs gatorna så att nya gator liknar mer klassiska stads-gator än trafikseparerade körbanor.

För att ytterligare öka trivseln och sänka hastigheterna för bilar på gatorna, kommer det finnas en trädrad med kantstensparkeringar mellan gångbanor och körbanor. Trädrad och kantstensparkeringar smalnar av gatan visuellt, vilket främjar att bilister är benägna att sänka hastigheterna. Gator inom planområdet ska rustas upp enligt kommunens tekniska handbok för att möta dagens krav på tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Konsekvenser för barn

Den befintliga allmänna lekplatsen kommer att tas bort för att möjliggöra bostadsbyggelse, vilket är negativt utifrån barnperspektivet. För att väga upp det har det varit viktigt att skapa gröna bostadsgårdar med möjlighet för olika sorters lek på de nya bostadsgårdarna.

Lekbehovet på allmän platsmark bedöms kunna mötas genom de lekmöjligheter som finns i Sven Tumbas park direkt söder om planområdet och därmed har fokus varit att skapa en trygg passage över Prästgårdsvägen för oskyddade trafikanter (gående och cyklister).

Övergångstället över Prästgårdsvägen som leder söder mot Sven Tumbas park och de flera kommunala skolor, ska flyttas från nuvarande läge närmare korsningen Prästgårdsvägen/Tunavägen, för att undvika konflikt med framtida garageinfart och öka trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Att skapa tryggare, grönnare och trafiksäkrare gång- och cykelbanor skapar även tryggare skolväg och väg för de oskyddade trafikanterna.

Blandade upplåtelseformer

Upplåtelseformer är inget som kan regleras i en detaljplan. Dock har exploatören som ambition att skapa både hyresrätter och bostadsrätter inom planområdet. Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter kommer regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören innan antagandet av detaljplanen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedan anges en grov tidplan för detaljplanearbetet och för hur genomförandet av detaljplanen skulle kunna ske:

Samråd	kvartal 3 2022
Granskning	kvartal 1 2023
Antagande	kvartal 3 2023
Laga kraft	kvartal 3 2023

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats såsom gata och torg.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Ekonomiskt ansvar för utförandet av allmän platsmark regleras genom genomförandeavtal med exploatören. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

Avtal

Befintligt plankostnadsavtal och ramavtal mellan kommunen och TunaTorgett AB (C/O KopparCronan) utgör grunden för det pågående detaljplanearbetet. Innan detaljplanen kan antas ska ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, överlåtelse av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. I marköverlåtelse- och genomförandeavtalet kommer kommunen att sälja kvartersmark för bostäder och lokaler till exploatören. Mark som utgör allmän platsmark och ägs av exploatören kommer att överlåtas till kommunen utan ersättning. I avtalet regleras även utbyggnad av allmän plats där utbyggnaden kommer att utföras av kommunen men bekostas av exploatören. Utbyggnad av VA-anläggningar utförs av kommunen och exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt kommunens VA-taxa.

Avtal kommer även tecknas mellan kommunen och Botkyrkabyggen AB som är fastighetsägare till Kyrkoherden 2 samt Kaplanen 7. Dessa avtal ska bestämma kommande fastighetsregleringar för att justera så att fastighetsgränser överensstämmer med den nya detaljplanen och att Kyrkoherden 2 och Kaplanen 7 kan förvaltas på ett ändamålsenligt sätt genom anpassade fastighetsgränser. Även vissa frågor om utförande av flytt av parkeringsplatser etc. kan komma att justeras i avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder bör vidtas. Det markområde vilket planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommun ägda fastigheten Tumba 7:206.

Fastighetskonsekvenser



1. Allmän platsmark från exploatörens fastighet Kyrkoherden 1 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206
2. Allmän platsmark från Botkyrkabyggen AB:s fastighet Kaplanen 7 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206
3. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1, alternativt som nybildad fastighet.
4. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till Botkyrkabyggen AB:s fastighet Kaplanen 7.
5. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till Botkyrkabyggen AB:s fastighet Kyrkoherden 2.
6. Kvartersmark från exploatörens fastighet Kyrkoherden 1 till Botkyrkabyggen ABs fastighet Kyrkoherden 2.

Tumba 7:206

Fastigheten Tumba 7:206 ägs av Botkyrka kommun och är en gatu- och naturmarksfastighet. Delar av fastigheten kommer att ingå i detaljplanen. Del av Tumba 7:206 planläggs som kvartersmark för bostäder samt lokaler och planeras överlåtas. Cirka 4 000 kvadratmeter markyta planläggs som kvartersmark för bostäder. Del av fastigheten planläggs som mark för allmän plats – gata samt torg.

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att ske i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet samt även i avtal med Botkyrkabyggen AB gällande mindre fastighetsregleringar. Det markområde av kommunens fastighet Tumba 7:206 som planläggs som kvartersmark för nya bostäder ska genom fastighetsbildning bilda två nya fastigheter. Dessa fastigheter kommer exploatören senare söka lagfart för, alternativt ansöka om att genom fastighetsreglering överföra till Kyrkoherden 1.

Kyrkoherden 1

Fastigheten Kyrkoherden 1 ägs av exploatören och är idag detaljplanerad för handelsändamål. Hela fastigheten kommer att ingå i detaljplanen och planläggs huvudsakligen som kvartersmark för bostäder. Del av fastigheten planläggs som allmän plats – gata. Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in. Fastighetsägare har även rätt att begära att kommunen ska lösa in marken. Rätten för inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden av detaljplanen.

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att ske i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. En mindre del av fastigheten ska genom fastighetsreglering överföras till Kyrkoherden 2, detta för att hus på Kyrkoherden 2 ska få några meters marginal mellan fasad och fastighetsgräns, vilket idag saknas. Kyrkoherden 1 kommer ha en markremsa i sin östra del, mellan Kaplanen 7 och Kyrkoherden 2, denna yta behövs för att säkerställa fastighetens dagvattenlösning.

Kyrkoherden 2

Fastigheten Kyrkoherden 2 ägs av det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen AB och är idag detaljplanerad för bostadsändamål.

Fastigheten har tidigare nyttjat Tumba 7:206 för vissa transporter vilket inte längre kommer vara möjligt. Detta medför att man inom Kyrkoherden 2 behöver omdisponera vissa parkeringsplatser samt justera för framkomlighet för exempelvis sopbil. Byggnader på Kyrkoherden 2 står i fastighetens västra del helt fram till fastighetsgräns. Denna gräns utvidgas något för att säkerställa att byggnader inom Kyrkoherden 2 kan underhållas även i framtiden.

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att tecknas mellan kommunen, exploatören och Botkyrkabyggen AB.

Kaplanen 7

Fastigheten Kaplanen 7 ägs av det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen AB och är idag detaljplanelagd för bostadsändamål. Fastigheten påverkas av att den nya detaljplanen möjliggör att Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen byggs ihop till en sammanhängande väg. Del av Kaplanen 7 kommer planläggas som allmän plats - gata. Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in. Fastighetsägare har även rätt att begära att kommunen ska lösa in marken. Rätten för inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden av detaljplanen.

Fastighetsgränserna vid parkeringsplatsen i fastighetens södra del justeras så att den anpassas till den nya vägen. Antalet parkeringsplatser förändras ej. Viss markyta som idag är planlagd som allmän platsmark gata och tillhör vändplanerna vid Övergårdsvägen samt Nedergårdsvägen kommer i stället planläggas som kvartersmark. Detta då vändplanerna inte längre behövs för kommunala behov eftersom vägarna i stället kopplas samman. Markytan kommer överföras till Kaplanen 7.

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer i första hand ske genom avtal mellan kommunen och Botkyrkabyggen AB.

Rättigheter

Inom planområdet finns ledningar som tillhör kommunen, Telia (Skanova), Vattenfall eldistribution AB samt Södertörns Fjärrvärme AB. I samband med utbyggnad av planområdet kommer merparten av ledningarna behöva flyttas och nya rättigheter skapas. Kostnader för flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning för garage, bostadsgård samt dagvattenhantering bör bildas så att behoven för samtliga fastigheter kan lösas. I gemensamhetsanläggningarna ingår samtliga fastigheter i den tillkommande exploateringen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att upprättas i samband med fastighetsbildningen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka till lantmäteriet för rättigheter inom kvartersmark.

Inom planområdet finns ett officialservitut för väg (01-BOT-1549.1) som belastar fastigheten Kaplanen 7, denna rättighet bedöms ej påverkas av förslaget.

Den nya detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Servitut ska upplåtas till förmån för Kyrkoherden 2 för att säkerställa att den nya uppställningsplatsen för räddningstjänst kan tryggas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen medför att ca 17 000 kvadratmeter BTA för bostäder och 400 kvadratmeter BTA lokaler möjliggörs. För att genomföra detaljplanen krävs bland annat utbyggnad av gator, torg och allmänna ledningar. Kommunen kommer att överlåta kvartersmark för bostads- och centrumändamål till exploatören. Marken kommer att överlåtas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för marken. Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats.

Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

Botkyrka kommun ska överlåta markområde för bostadsändamål till exploatören i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Marken har värderats av extern part och överlåts till marknadsvärde.

De markområden som planläggs som allmän plats och i dagsläget inte ägs av kommunen ska överlåtas till kommunen. Samtliga marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören kommer att ingå i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som ska tecknas.

Ersättningen för de markbyten mellan kommunens fastighet Tumba 7:206 och Botkyrkabyggen ABs Kyrkoherden 2 och Kaplanen 7 kommer att regleras i separat avtal.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören. Utbyggnad av allmän plats kommer att bekostas av exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt kommunens vid tillfället gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Värme

Den nya bebyggelsens uppvärmning är inte ännu bestämd men kommer sannolikt vara genom fjärrvärme eller bergvärme.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Kaisa-Leena Aksli
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Simon Aspenberg, Projektledare och Mex-ingenjör	MEX-enheten
Anders Forsberg, Miljöutredare	Miljöenheten
Sofia Sjödin, Landskapsarkitekt	Wi landskap/kommunen
Susanne Pettersson, Trafikplanerare	Stadsmiljöenhet
Helin Uludag, Byggprojektledare	Stadsmiljöenhet
Kajsa Forsberg, VA-och Dagvatteningenjör	Bjerking/kommunen