



Planbeskrivning

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

Antagandehandling



Bild 1: Planområdet



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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 41 TUMBA · **Besök** Hans Stahles väg 13 · **Medborgarcenter** 08-530 610 00

Telefon Planenheten 08-530 610 45 · **E-post** sbf@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · **Bankgiro** 624-1061 · **Fax** 08-530 616 66 · **Webb** www.botkyrka.se

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	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Miljö och Hälsa	9
Bebyggelseområden	14
Friytor	16
Trafik	17
Teknisk försörjning	18
Förändringar och konsekvenser	19
Planförslag	19
Natur	20
Miljö och Hälsa	22
Bebyggelseområden	31
Friytor	46
Trafik	47
Teknisk försörjning	54
Administrativa frågor	55
Övrigt	55
Sociala konsekvenser av planförslaget	55
Genomförande	57
Organisatoriska frågor	57
Fastighetsrättsliga frågor	58

Ekonomiska frågor.....	62
Tekniska frågor.....	63

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (2025-08-27)

Övriga handlingar

- Illustrationsplan (DinellJohansson arkitekter 2025-09-09)
- Behovsbedömning (Botkyrka kommuns miljöenheten 2020)
- Gestaltungsprogram (DinellJohansson arkitekter 2025-10-02)

Utredningar

- Kulturmiljöutredning (WSP 2020-04-25)
- MUR Markteknisk undersökningsrapport (GeoMind 2020-12-18)
- Projekterings PM Geoteknik (GeoMind 2022-03-17)
- Trafikbillerutredning (Akustikbryån 2022-03-18)
- Kompletterande MUR (Sweco 2025-02-07)
- Trafikutredning (Ramboll 2025-09-18)
- Dagvattenutredning (Structor 2025-10-01)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förtäta nuvarande Tuna torg med attraktiva och väl gestaltade bostäder, ett nytt torg, 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 240 bostäder i ett punkthus och fem 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 centrumlokaler 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.

Efter samrådet har planområdet utökats så att hela Tunavägen från Prästgårdsvägen i söder till Övergårdsvägen i norr ingår i detaljplanen.

Även mindre delar av fastigheterna Komministern 5, Komministern 6 och Kaplanen 6 ingår i det utökade planområdet för att möjliggöra omläggning av ledningar och ombyggnad av Tunavägen i den omfattningen som möjliggör byggandet av de planerade bostäder, hållbar dagvattenhantering, utökning av ledningskapaciteten samt att skapa en säker trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

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 1,4 ha. Fastigheten Kyrkoherden 1 ägs privat, fastigheten Tumba 7:206 ägs av kommunen och fastigheten Kaplanen 7 ägs av det kommunala hyresbolaget Botkyrkabyggen.

Även mindre delar av fastigheterna Komministern 5, Kyrkoherden 2, Kaplanen 6 och Komministern 6 ingår i planområdet. Fastigheterna Komministern 5, Kyrkoherden 2 och Kaplanen 6 ägs av Botkyrkabyggen.

Fastigheten Komministern 6 ägs av Botkyrka församling.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 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

Följande detaljplaner gäller för planområdet:

- detaljplan Tunaområdet (20–2) från 1960-10-8
- stadsplan för Tumba Centrum, Gärdet II (10-12-01) från 1975-21-01
- stadsplan för Eriksbergsvägen från (20–10-01A) från 1978-04-05
- detaljplan del av Komministern 5 och del av Tumba 7:206 från 2015-05-28

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 kvartersmark för bostäder och omfattas av prickmark. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas.

Den delen av fastigheten Komministern 5 som ingår i detaljplanen är planlagd för kvartersmark med allmänt ändamål och omfattas av prickmark. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas.

Den delen av fastigheten Komministern 6 som ingår i detaljplanen är planlagd för kvartersmark bostäder och omfattas av dels av prickmark, dels av korsmark. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas. På korsmark får endast ett uthus samt tak för cykelparkering uppföras.

Den delen av fastigheten Kaplanen 6 som ingår i detaljplanen är planlagd för kvartersmark för bostäder och omfattas av prickmark. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas.

Den delen av fastigheten Kyrkoherden 2 som ingår i detaljplanen är planlagd för kvartersmark bostäder och omfattas delvis av prickmark. 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 jordmånen 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 gräsytorna bidrar till biologisk mångfald i begränsad omfattning. Därmed bedöms planområdet ha viss betydelse för stödjande ekosystemtjänster.

Kulturella ekosystemtjänster:

De befintliga grönytorna 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 torrskorpora. 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 provtillfällena 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 skapar skugga och därmed förhindrar 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 provborrningar (MUR Markteknisk undersökningsrapport, GeoMind 2020-12-18), togs dock även markprover för att kunna vara säkra på platsens lämplighet för känslig markanvändning (KM).

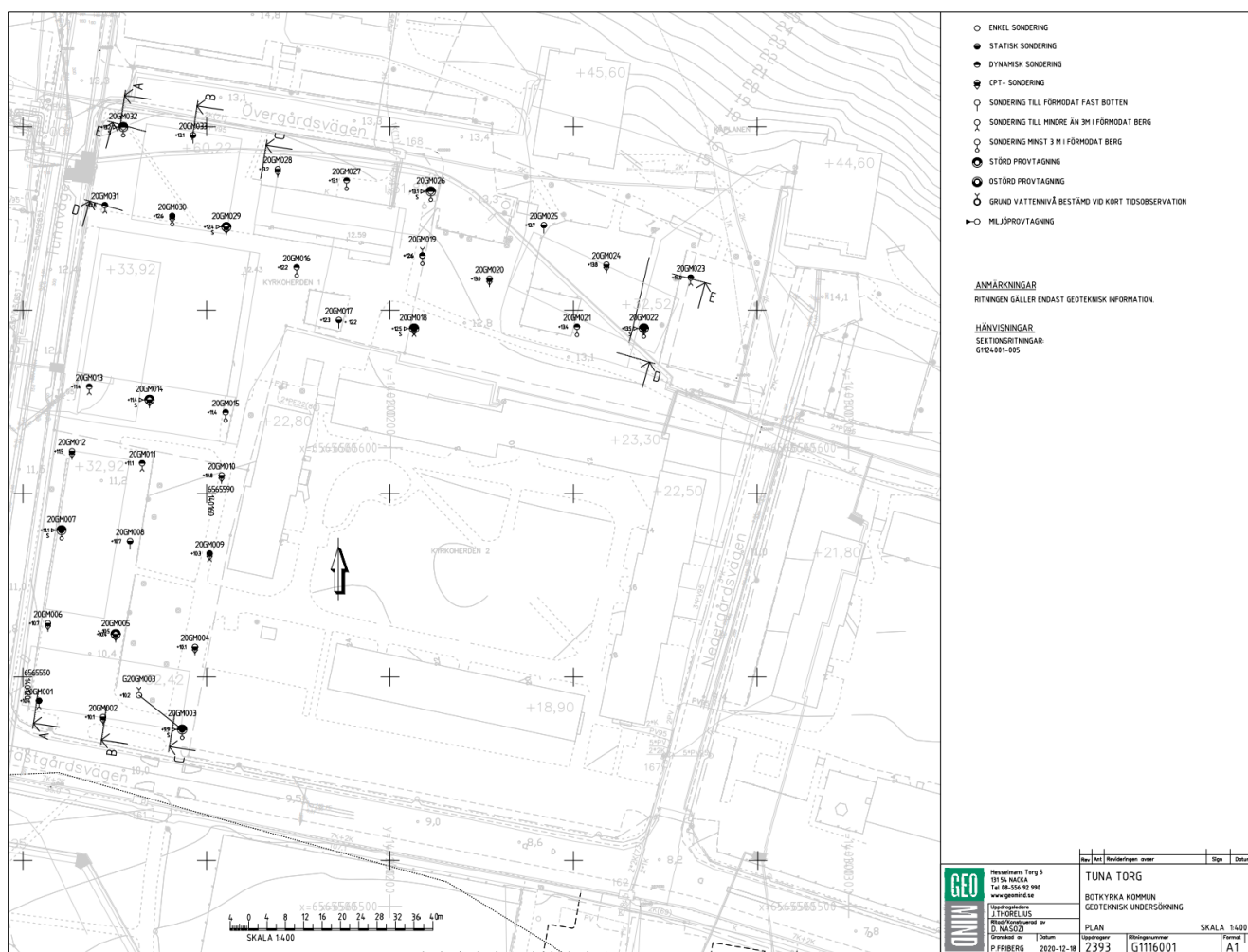


Bild 3: Provpunkter som togs under marktekniska undersökningar.

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 20GM003 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.

Sweco har på under 2025 på initiativ från byggaktören tagit fram kompletterande markundersökning för att få en bättre bild av eventuella risker och kostnader för genomförandet av detaljplanen.

I utredningen (PM miljöteknisk markundersökning, Sweco 2025) konstaterades att PFAS förekommer i grundvattnet. Detta upptäcktes i grundvattenprover som uttogs i jordlager som ligger mer än 10 meter under markytan och som överlagras med mer än 5 meter lera. Den 5 meter tjocka lerlagret separerar ovanliggande jordlager från grundvattnet och hindrar markinfiltration in i grundvattnet. Utredningen bedömer att de uppmätta PFAS-halterna inte uppkommit eller uppkommer från verksamheter inom eller närheten av undersökningsområdet och därmed inte kommer påverka den planerade markanvändningen enligt detaljplaneförslaget.

I den kompletterande markundersökningen upptäcktes en tidigare okänd PAH-H förorening i jord på norra delen av planområdet i provpunkten 25S005 i djupet 0,1–0,5 meter under marknivå. Provpunkten sammanfaller med



området som planeras utgöra kvartersmark för bostäder enligt planförslaget, vilket klassas som känslig markanvändning (KM). Halten av PAH-H i den provpunkten ligger strax över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM.

Bild 4: Provpunkten 25S005 där PAH-H föroreningen strax ovan riktvärdet för känslig markanvändning upptäcktes markerad med gul färg.

Halten påträffades i fyllnadsmaterial och bedöms enligt utredningen vara avgränsad i djupled. I efterföljande riskanalys görs en bedömning av hur stort område och hur mycket jordmassor som behöver saneras beroende på tre scenarios:

- bästa fall
- sannolikt fall

- värsta fall

I scenariot *bästa fall* kan det räcka med att första halvmeteren av jord kring provpunkten grävs bort och inga djupare schakter behövs eller ytterligare sanering behövs.

I scenariot *sannolikt fall* finns det behov av att sanera jord kring den nordvästra delen av undersökningsområdet med provpunkten 15S005. I sådant fall kommer cirka 80–150 m³ jord behöva saneras för att den ska bemöta riktvärdet för KM så att marken blir lämplig för planerad bebyggelse.

I scenariot *värsta fall* ska ett större område saneras inklusive en mängd jord som hamnar under närmaste befintlig bebyggelse på torget. I det fallet bedöms att cirka 300–400 m³ jord behöver saneras så att den möter riktvärdet för KM så att marken blir lämplig för planerad bebyggelse.

Som saneringsmetod bedöms schaktning och deponering av förorenade massor vara den lämpligaste metoden att sanera marken.

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerutredning från 2006 överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå längs planområdets västra och södra gränser och 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider inom ett större område. Även 70 dBA maximal ljudnivå överskrider 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 yttligt 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 uppmätts 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.

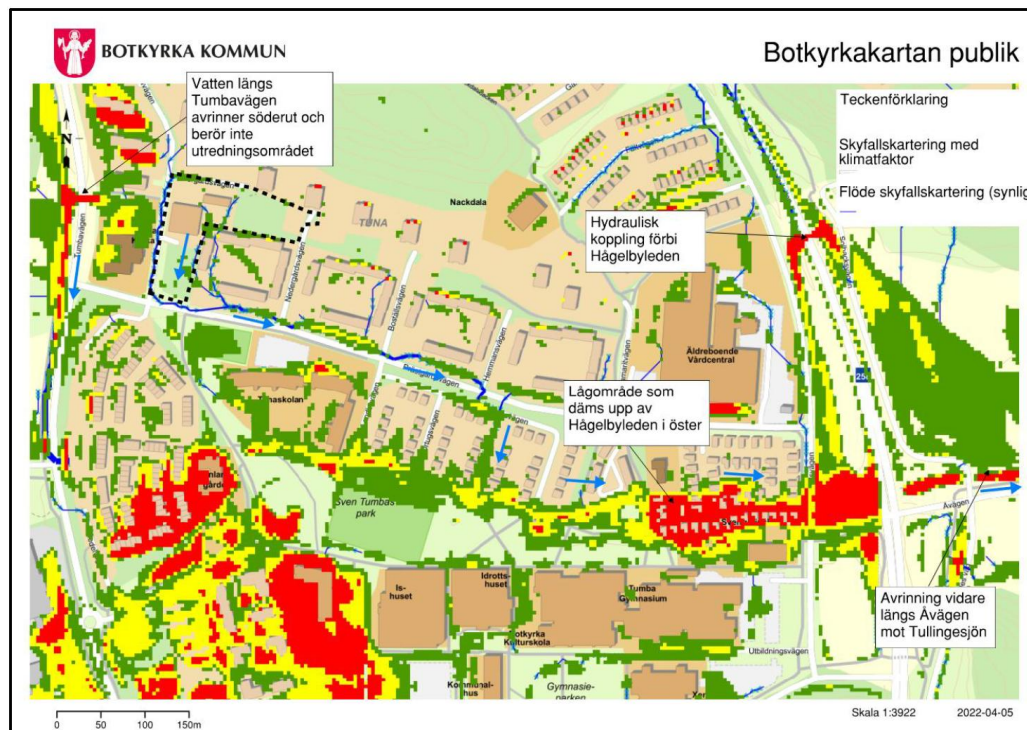
För kemisk status överskrider gränsvärden för ämnena PFOS, kvicksilver och PBDE varför god kemisk status inte nås i vattenförekomsten. För PFOS har halter som överskrider gränsvärdet uppmätts i recipienten, men tillförlitligheten i klassningen har bedömts som 1 – Låg på grund av få haltobservationer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

Fastställda miljökvalitetsnormer 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 skyfallsmodell 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).



Figur 8-2. Översiktskarta med avrinningsvägar vid skyfall nedströms utredningsområdet, enligt Botkyrka kommuns skyfallsmodell. Utredningsområdets ungefärliga gränser är markerade med en svartstreckad polygon.

Bild 5: Ytliga avrinningsvägar vid skyfall (blåa linjer) och ytor med lågzoner (Structor, 2025-09-17)

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 tillfälligt upprustad lekplats. Lekplatsen rustades upp 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 en gräsyta 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 volymsskala i Tunaområdet.

Kommunens Kulturmiljöprogram

Planområdet är utpekat 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 gårdarum
- 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. Trots att torget är planerat enligt 60-talets planeringsideal, där ingen biltrafik är tänkt att förekomma, så sker det ibland 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 går med en timmes intervall, medan bussar mot Tumba centrum eller mot norra delarna av kommunen går cirka 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 spillvatten, dagvatten och vatten till det kommunala VA-ledningsnätet. Ledningsnät finns i Tunavägen, Prästgårdsvägen och Nedergårdsvägen.

Värme

Planområdet är anslutet till det befintliga fjärrvärmenätet.

El

Planområdet är kopplat till det befintliga elnätet.

Avfall

I slutet av Övergårdsvägen vid vändytan finns ett bottentömmande sopkärl och återvinningsstation som tillhör den kommunala hyresvärden. Alla de befintliga sopkärlen som tillhör 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 för ett torg som vetter mot söder och Sven Tumbas park. Planförslaget innehåller cirka 240 bostäder och minst 250 kvadratmeter lokaler i bottenplan närmast det planerade torget. Bebyggelseförslaget består av ett punkthus, 5 lamellhus och ett parkeringshus med mobilitetsåtgärder.

Tunavägen ska rustas upp med en gång- och cykelväg och möbleringszon med gatuträd, växtbäddar, besöksparkeringsfickor samt angöringsplatser för sopbilar. Övergårdsvägen kopplas ihop med Nedergårdsvägen med ett parkstråk med gång-och cykelväg, sittbänkar och planteringar.

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



Bild 6: Illustrationsplan med förslaget. Planområdesgränsen är markerad med gul streckad linje och gränsen för nya bostadskvarteret är markerad med röd streckad linje.

Natur

Grönområden och landskapsbild

Den befintliga parkmarken inom planområdet blir del av det framtida bostadskvarteret. De öppna gräsytorerna ersätts med nya bostadshus, parkeringshus och den stora gemensamma bostadsgården. Byggherren har ambition att skapa en så grön bostadsgård som möjligt, inte minst för att ta hand om dagvatten på bostadsgården genom infiltration i grönytor och lågzonen med underjordiskt dagvattenmagasin.

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. Ett parkstråk med gångväg, sittbänkar och planteringar planeras i nordöstra delen av planområdet mellan Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen

Ekosystemtjänster

Försörjande ekosystemtjänster:

Enligt planförslaget planeras det för en grön bostadsgård, med fruktträd och bärbuskar. 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 klassisk gatusektion som ger plats för gatuträd längs gatan och växtbäddar för dagvattenhantering. 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 ett infiltrationsdike mot de befintliga bostadshusen för att ta hand om dagvattnet och skapa en lågzon som möjliggör avrinning skyfallsvattnet söderut mot Prästgårdsvägen. Förslaget bedöms öka reglerande ekosystemtjänster.

Stödjande 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 stödjande ekosystemtjänster.

Kulturella ekosystemtjänster:

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

Mark - geotekniska förhållanden

Enligt Projekterings PM Geoteknik (GeoMind 2022) behöver byggnader grundläggas med spetsburna, borrade pålar, med tanke på jordförhållandena med lera på friktionsjord innehållandes block. Dräneringsnivå ska placeras på en nivå ovan den dimensionerande grundvattenytan för att inte medföra grundvattenbortledning.

Rekommendationer för markfyllnings- och schaktningsarbeten under byggskedet.

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 torrskorpora kan utföras med släntlutning 2:1 ner till ett maximalt djup om 2 meter från markytan.

Byggnation inom fastigheten bedöms inte orsaka någon påverkan på områdets stabilitet, om byggnaderna pågrundläggs enligt rekommendationer från Projekterings PM Geoteknik (GeoMind2020) och om omkringliggande marknivåer bibehålls i största möjliga mån. Risker för stabilitetsproblem inom området bedöms inte öka med förändrat klimat, så som ökad nederbörd och högre temperaturer.

Detta har säkrats genom införandet av följande planbestämmelser på plankartan:

b ₁ och b ₂	Grundläggning ska ske med pålning. Dräneringsnivå ska placeras ovan dimensionerande grundvattenyta
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

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

Förhöjda halter av PAH-H i provpunkten 25S005 behöver saneras till riktvärdet för känslig markanvändning för att säkerställa markens lämplighet för framtida bostäder. Avgränsningen för föroreningen och lämplig metod framgår i sammanfattningen av riskutredningen på sidan 11 i denna planbeskrivning.

Markens lämplighet för planerad bebyggelse har säkrats genom införandet av planbestämmelse om villkorat lov:

a1	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom saneringen av markföroreningen med PAH-H till nivån för känslig markanvändning (KM).
----	---

Buller

En bullerutredning (Akustikbyrå 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.

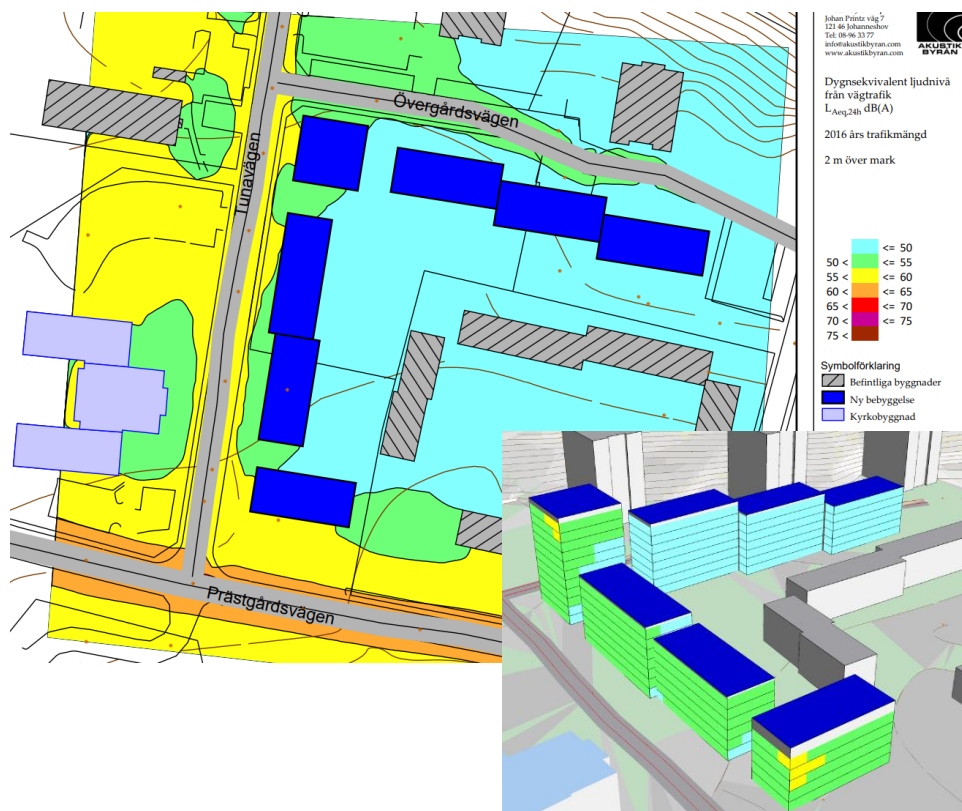


Bild 7: Dygnskvivalenta bullernivåer från vägtrafik

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.

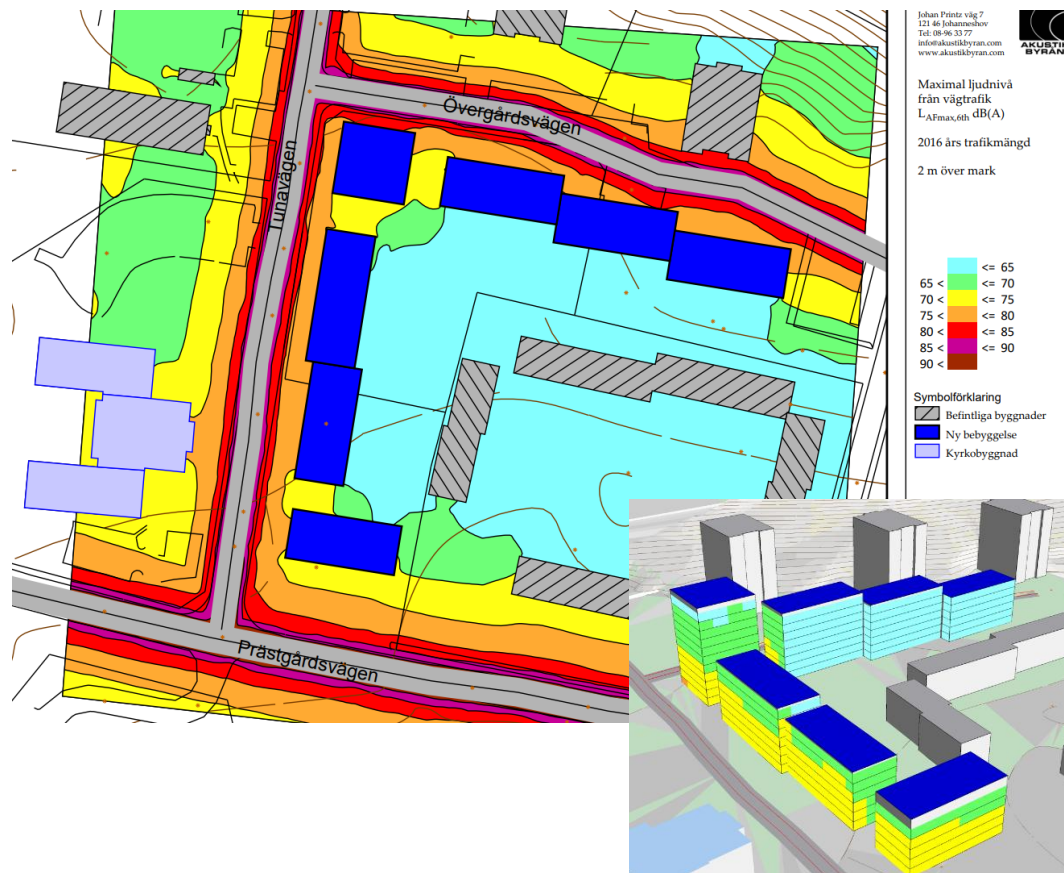


Bild 8: Maximala bullernivåer från vägtrafik

Enligt utredningen bedöms att riktvärden enligt SFS 2015:216 kan uppfyllas, då dygns ekvivalenta ljudnivån överstiger inte 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.

Efter samrådet har planförslaget ändrats, så att Övergårdsvägen inte längre kopplas ihop med Nedergårdsvägen. Den tidigare planerade gatan ersätts med ett parkstråk för endast gång- och cykeltrafik. Detta gör att bullernivåerna för norra delen av planområdet kommer vara ännu lägre än det som har redovisats i under samrådet framtagna bullerutredning. Planförslaget bedöms kunna svara upp till fastställda bullerriktvärdena enligt SFS 2015:216.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (Structor 2025-10-01) 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 inte är möjligt ska dagvatten tas omhand genom öppen dagvattenavledning genom att den leds till grönytor där vattnet ska infiltreras.

Enligt dagvattenutredningen ska, inom kvartersmark, dagvatten från takytor som vetter mot gator avledas till regnbäddar längs fasaderna. Dagvatten från takytor leds med stuprör med utkastare som mynnar i rännदार mot grönytor på bostadsgården och sedan vidare till lågzonen.

Övriga takytor och dagvatten från innergård ska avledas i första hand ytligt till en lågzon som föreslås i planområdets östra gräns. Lågzonen ska anläggas i form av ett krossdike som integreras med planteringar, exempelvis i form av regnbäddar eller gräsytor. 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).

Huset närmast torget, som inte har möjlighet att avvattnas mot krossdiket, ska i stället avvattnas mot regnbäddar längs husets fasad. Inom kvartersmark krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 106 m³ för att efterleva Botkyrka kommuns riktlinjer om fördröjning av 20 mm nederbörd.

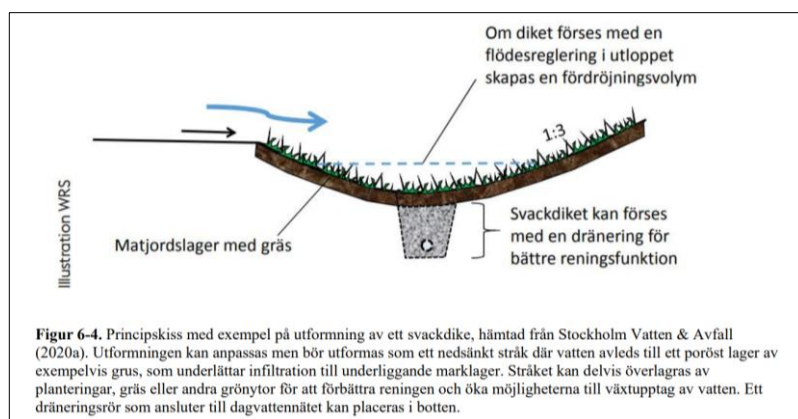


Bild 9: Principskiss med svackdike - ett möjligt sätt att utforma lågzonen (Dagvattenutredningen, Structor 2025-10-01)

Inom allmänplatsmark planeras dagvatten från hårdgjorda ytor från gatan och torg ledas till växtbäddar med skelettjordar med trädplantering i så stor utsträckning som möjligt. För torget i söder kan även regnbäddar vara en lämplig lösning, beroende på gestaltungsönskemål av allmän platsmark.

Samtliga dagvattenlösningar föreslås anläggas med dräneringsledningar som ligger en bit ovanför botten för att tillåta infiltration och bräddbrunnar som är anslutna till dagvattennätet. (Structor 2025-10-01).

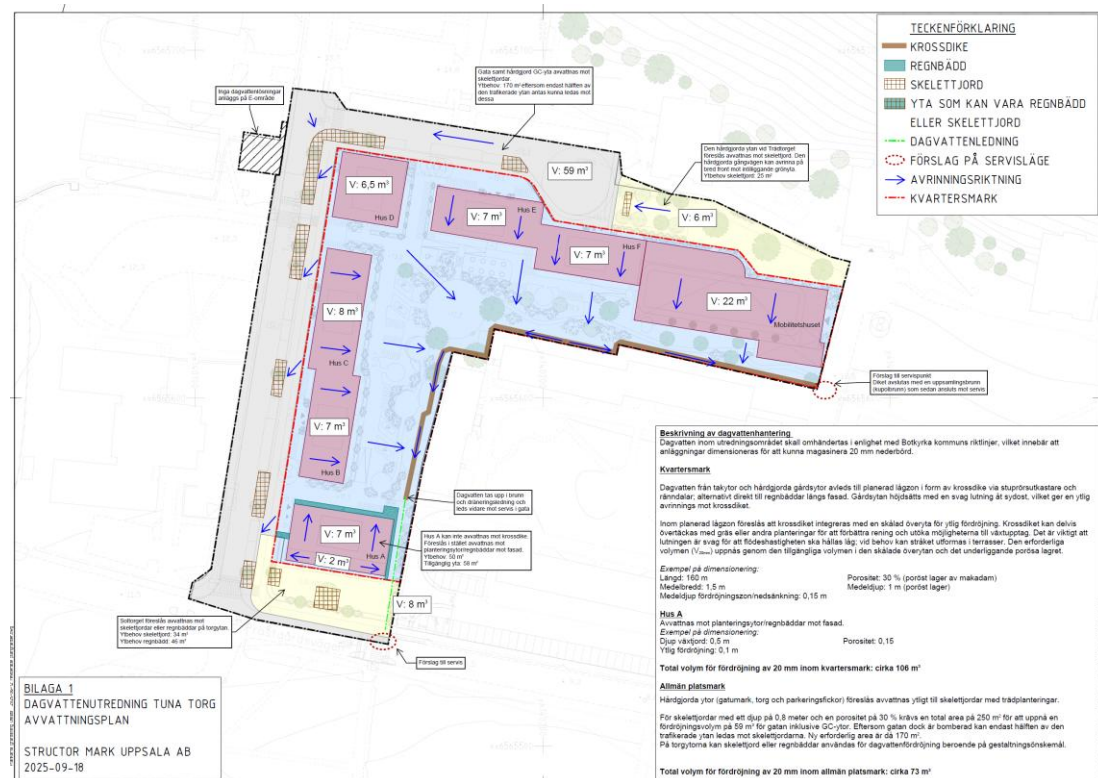


Bild 10: Avvattningsplan med dagvattenåtgärder på allmän platsmark och kvartersmark som följer kommunens dagvattenstrategi, kommunens tekniska handbok och säkrar att fastställda MKN-normer kan nås. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark markeras med röstreckad linje.

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 179 m³, varav 106 m³ inom kvartersmark och 73 m³ inom allmän platsmark.

Tabell 5-4. Fördelning av fördröjningsvolymerna inom utredningsområdets olika delområden.

Delområde	Fördröjnings- volym [m ³]
Kvartersmark	106
Tunavägen (trafikerad yta + GC)	59
Soltorget	8
Trädorget inkl. GC	6

Bild 9: Bild 11: Fördröjningsvolymerna som behöver säkerställas inom kvartersmark och allmän platsmark. (Dagvattenutredningen, Structor 2025-10-01)

Genom införande av anläggningar i enlighet med Botkyrka kommuns riktlinjer beräknas det dimensionerande flödet i planerad situation minska med ungefär 41,5 % (från 318 liter/sekund till 186 liter/sekund) för ett 20-årsregn med klimatfaktor. (Structor, 2022-10-01).

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 reningsåtgärder. För planerad situation beräknades föroreningsbelastning både med och utan reningsåtgärder.

Föroreningsberäkningar visar att om planförslaget genomförs med reningsåtgärder så minskas föroreningshalter jämfört med befintlig situation för samtliga ämnen, trots att hälften av gaturvatten inte kan rensas.

Anledningen varför hälften av dagvattnet som genereras på Tunavägen inte kan rensas, beror på att dels är gatan bomberad, dels att den västra sidan av Tunavägen innehåller flera allmännyttiga ledningar som går inte flyttas för att möjliggöra anläggandet av dagvattenåtgärder (till exempel växtbäddar med skelettjordar och/eller trädplanteringar).

Tabell 7-1. Beräknade föroreningshalter från utredningsområdet för befintlig och planerad situation, före och efter rening. Röda celler visar på halter överstigande Botkyrka kommuns föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation		Botkyrka kommuns föreslagna riktvärden ⁽³⁾
			Före rening	Efter rening	
Fosfor	µg/l	97	150	74	175
Kväve	µg/l	1600	1600	700	2 500
Bly	µg/l	8,6	9,9	2,8	10
Koppar	µg/l	21	18	6,7	30
Zink	µg/l	63	61	15	90
Kadmium	µg/l	0,38	0,46	0,12	0,5
Krom	µg/l	8,6	9,2	3,5	15
Nickel	µg/l	4,8	6,5	2,5	30
SS ⁽²⁾	µg/l	56 000	41 000	17 000	60 000
BaP	µg/l	0,032	0,04	0,018	10

⁽¹⁾ Föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp gäller för utsläpp från delområde uppströms utsläppspunkt i recipient.

⁽²⁾ SS: suspenderat material.

Tabell 7-2. Beräknad årlig föroreningsbelastning från utredningsområdet för befintlig och 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		Reningsseffekt ⁽²⁾
			Före rening	Efter rening	
Fosfor	kg/år	0,52	0,86	0,44	49%
Kväve	kg/år	8,4	9,2	4,1	55%
Bly	g/år	46	59	17	71%
Koppar	g/år	110	100	39	61%
Zink	g/år	340	360	88	76%
Kadmium	g/år	2	2,7	0,69	74%
Krom	g/år	46	54	20	63%
Nickel	g/år	26	39	14	64%
SS ⁽¹⁾	kg/år	300	240	99	59%
BaP	g/år	0,17	0,24	0,11	54%

⁽¹⁾ SS: suspenderat material.

⁽²⁾ Reduktion föroreningar uttryckt i % för planerad situation med och utan rening.

Bild 12: Föroreningsberäkningar, urklipp från dagvattenutredningen (Structor 2025-10-01)

Förprojekteringen av gatan har undersökt om hela gatan med Tunavägen skulle kunna byggas om och skevas helt åt öster där växtbäddar planeras och där de allmännyttiga ledningarna kommer att rivas för att möjliggöra genomförandet av dagvattenåtgärder. Dock visade den studien att det inte var genomförbart att skeva om den befintliga Tunavägen utan att orsaka stora problem för underjordiska ledningar och gatulutningar utanför planområdet.

Utifrån schablonberäkningar bedöms planförslaget inte försämra recipientens möjligheter att uppnå god status i jämförelse med idag. Som ett ytterligare argument framför dagvattenutredningen att stor del av dagvattnet vid normala regn, cirka 90% av nederbördstillfällena under ett år, kommer kunna omhändertas med genomförandet av de föreslagna dagvattenåtgärderna.

Därmed bedöms möjligheten att nå MKN för recipienterna Tumbaån-nedströms Uttran och Tullingesjön inte försämrats.

Skyfall

Dagvattenutredningen har utfört en dynamisk skyfallsmodellering både för befintlig och planerad situation. Resultatet visar att flödet från naturmarken och från punkthusen norr om planområdet leds via det planerade gröna stråket mot Övergårdsvägen. Det maximala vattenflödet ökar från det befintliga flödet på ca 130 l/s till ca 310 l/s i planerad situation. Det maximala vattendjupet ökas dock endast marginellt från befintliga 17 cm till 18 cm i planerad situation. Även längs Tunavägen blir situationen liknande, maxflödet ökas från det befintliga 350 l/s till 500 l/s i planerad situation. Samtidigt ökar det maximala vattendjupet längs Tunavägen från ca 8 cm till ca 9 cm, då gatusektionen är generös.

Dagvattenutredningen förslår en ny höjdsättning där det skapas säkra avrinningsstråk längs Övergårdsvägen till Tunavägen och vidare till Prästgårdsvägen. Marken närmast fasad ska luta minst 2 – 3 % för att säkerställa att dagvatten rinner bort från fasad och inte riskerar att tränga in i byggnader. Därefter bör lutningen vara 1 – 2 %. Det skapas även en ny lågzon ovan krossdiket på kvartersmarken vid östra gränsen av planområdet så skyfallsvattnet kan rinna bort från bebyggelsen söderut mot Prästgårdsvägen. Den höjdsättningen har studerats i förprojekteringen som har varit grunden för planbestämmelser med +höjder för mark både på allmän platsmark och kvartersmark.

Efter den nya fastställda höjdsättningen av marken, enligt planbestämmelser på plankartan, kommer ingen flödesväg längre rinna tvärs över planområdet i nordsydlig riktning. Det är viktigt att följa den på plankartan fastställda höjdsättningen för området med krossdiket på kvartersmarken mellan de planerade bostadskvarteret och fastigheten Kyrkoherden 2. Detta för att undvika att skyfallsvattnet kan rinna in mot bostadskvarteret på fastigheten Kyrkoherden 2 och säkra att vattnet i stället rinner söderut mot Prästgårdsvägen.

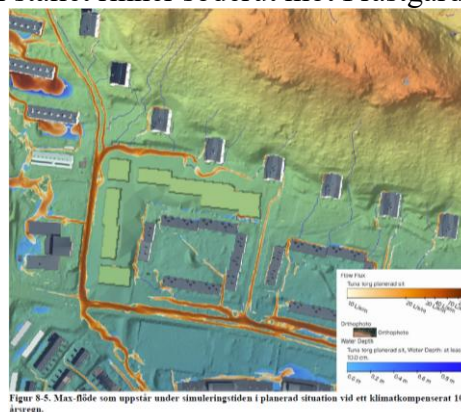


Bild 12: Modellering med ytliga avrinningsvägar enligt den nya höjdsättningen av marken enligt förprojekteringsens förslag. (Structor 2025-09-17)

Gällande påverkan nedströms utanför planområdet, så bedöms planens genomförande inte förvärra skyfallssituationen för lågpunkten öster om Hågelbyleden. Situationen för fastigheten Kyrkoherden 2 direkt öster om planområdet förbättras med den nya höjdsättningen av marken, då den befintliga översvämningensrisken att minska. Inga maximala vattendjup kommer ligga över 20 cm vid händelse av skyfall inom planområdet. Generellt bedöms alla maximala vattendjup under 20 cm som framkomliga varför dagvattenutredningen konstaterar att inget framkomlighetsproblem för räddningsfordon föreligger vid händelse av skyfall.

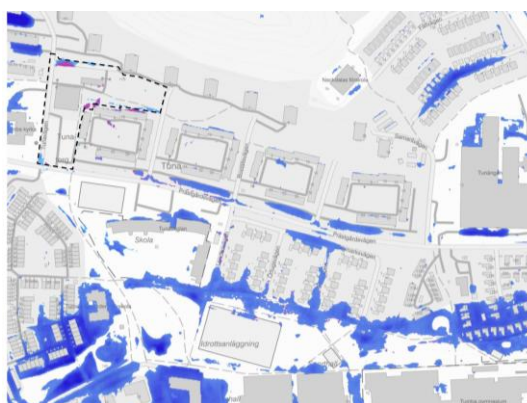


Bild 13: Jämförelse mellan befintlig (lila färg) och planerad situation (blå färg) avseende maximal djup som uppstår under simuleringsstiden (Structor 2025-10-01)

Följande planbestämmelser har förts in i plankartan för att säkra ytor för infiltration och rening för att möjliggöra dagvattenhanteringen enligt dagvattenutredningen och säkerställa att fastställda MKN-normer för slutrecipienter kan nås. Planbestämmelser om +höjder för marknivån har införts på plankartan för att säkerställa säkra rinnvägar extrema mängder vatten vid händelse av skyfall.

Allmän platsmark	
Dagvattenfördröjning 1	Dagvattenfördröjning i växtbäddar med skelettjordar
Dagvattenfördröjning 2	Dagvattenfördröjning i planteringar med skelettjord och träd
Dagvattenfördröjning 3	Dagvattenfördröjning i skelettjordar med träd längs gatan.
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
Kvartersmark	
n ₁	Marken får inte användas för parkering
n ₂	Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten
n ₃	Endast 25% av markytan får hårdgöras
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

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.

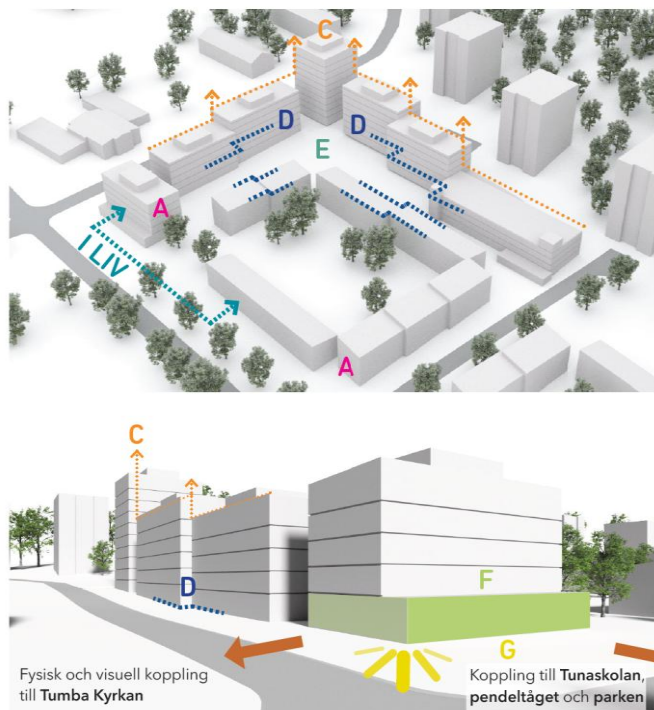


Bild 14: Urklipp från gestaltningsprogrammet (2025-10-02) som illustrerar hur de nya husens placering och volymer speglar befintliga husens placering och volymer.

Det nya torget ramas in av ett lamellhus i norr och gatan i väster och söder. 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 bostadskvarterets 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 lamellhusen. Husen gestaltas med kulörer och material som hämtats från befintliga husens arkitektur. Läs mer under rubriken *Bostäder* på sidan 30–36 hur de tillkommande husen kommer att gestaltas.



Bild 15: Befintliga 60-tals bebyggelse – material- och kulörpalett samt placering av huskroppar i stadsbilden som inspiration för tillkommande hus

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

Den befintliga gräsytan och parkeringen söder om nuvarande centrum, har gett plats för nya bostäder och därmed försvinner de delar av 60-talets grönstruktur och allmänna parkering med trafikseparerad gångväg. Dock bevaras delar av det östliga parkstråket med trafikseparerad gång- och cykelväg mellan Övergårdsvägen och Nedergårdsvägen.

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 är bilfritt och ramas in av gång- och cykelbana runt torget.

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 240 bostäder i 5 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. Med putsliknande material menas till exempel fasadskivor som ger samma visuella uttrycket som en helputsad fasad skulle ge. Om fasadskivor med putsliknande utseende används ska elementskarvar undvikas eller döljas i största möjliga mån så att det inte blir framträdande i helhetsbilden av husfasaden.

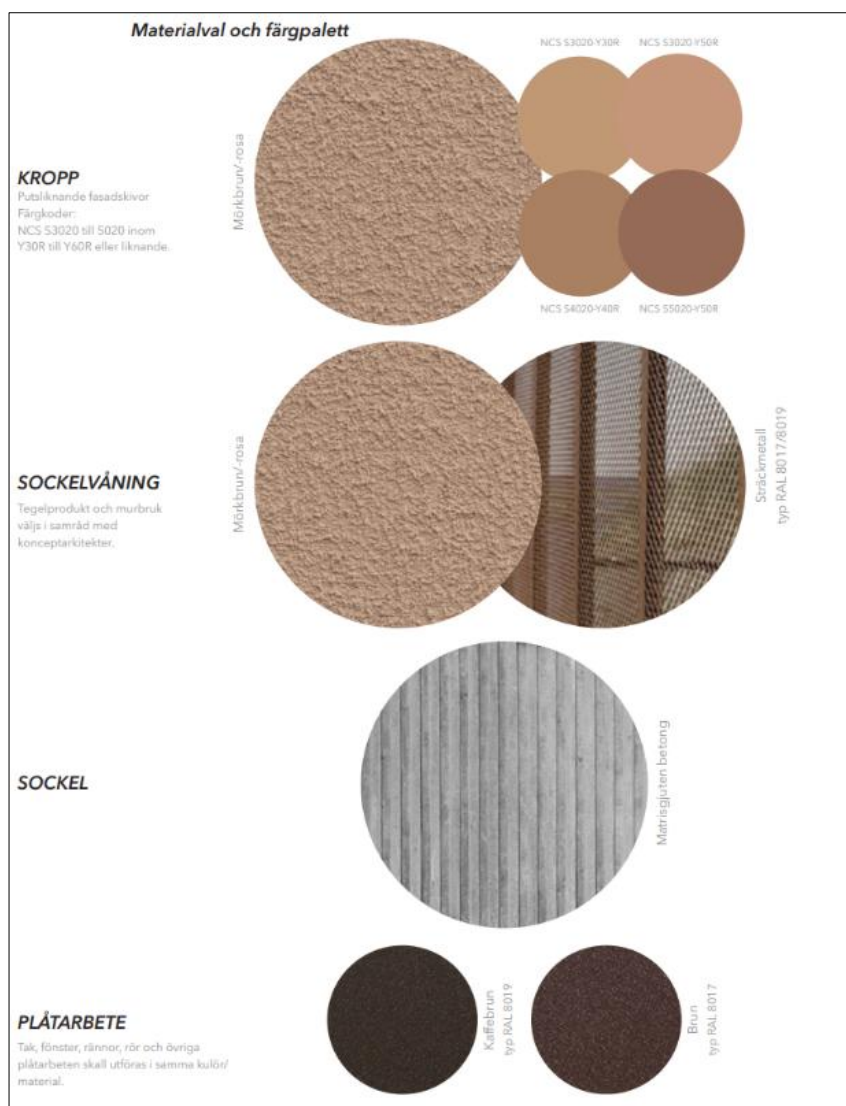


Bild 16: Material- och kulörpalett för punkthuset (Gestaltningssprogram 2025-10-02, DinellJohansson arkitekter)

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 17: Punkthusens gestaltning (Gestaltungsprogram 2025-10-02, DinellJohansson arkitekter)

Balkonger ska ha heltäckande putsad balkongfront i 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 fem 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 fasadmateriäl (fasadskivor som har ger uttrycket av en putsad fasad). Eventuella skarvar i fasaden ska, i första hand döljas och i andra hand linjeras med balkonger och fönster- och dörröppningar för att skapa enhetligt intryck.



Bild 18. Lamellhusens gestaltungsprinciper (Gestaltungsprogram 2025-10-02, 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.

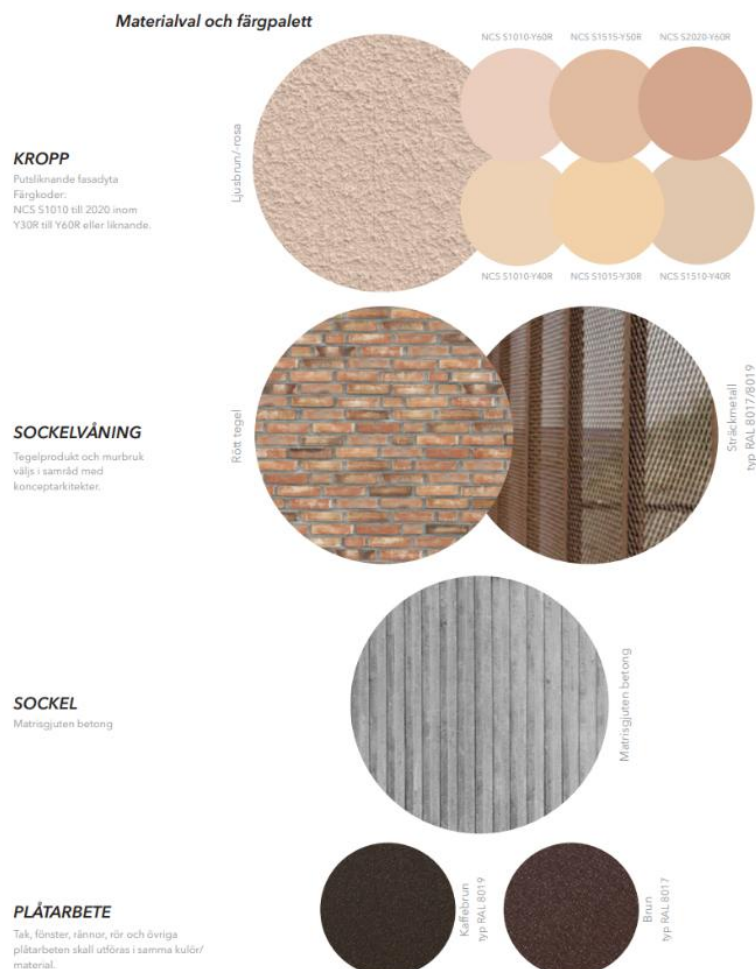


Bild 19: Huvudalternativ med färgpalett och materialval för lamellhus (Gestaltningssprogram 2025-10-02, DinellJohansson arkitekter)

Alternativ färgpalett



Färgkoder: NCS S1002Y till 2002Y; NCS S1005 till 2005 inom Y10R till Y20R eller liknande

KROPP

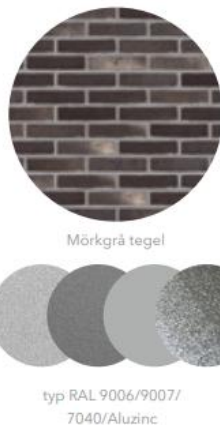


SOCKEL



Färgkoder: NCS S2502Y till 4502Y; NCS S4005- till 5005-Y20R eller liknande

Varmgrå



Färgkoder: NCS S6010 till 7020 inom Y10R till Y30R eller liknande

Mörkbrun



Bild 20: De tre alternativa material- och färgpaletter (Gestaltungsprogram 2025-10-02, 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.



Färg- och materialpalett Hus A:



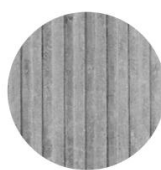
Fasadyta: puts eller
putsliknande huskropp



Bottenvåning: tegel
(möjlighet till återvunna
tegelstenar)



Armaturer: i koppar
(referensbild)



Sockel: i matrisgjuten
betong



Glaspartier: i aluminium,
typ RAL 8017

Bild 21: Huset närmast torget med verksamhetslokaler i bottenplan

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



Inspiration för skyltning från 60-talet

Inspiration för skyltning från 50-talet

Bild 22: Exempel med enkla tidstypiska neonskyltar (Gestaltningssprogram 2025-10-02, DinellJohansson arkitekter)

Gestaltningen av de planerade bostadshusen har säkrats med utformningsbestämmelser. Byggrätter regleras dels med prickmark och korsmark, samt dels med bestämmelser om högsta tillåtna totalhöjder. Komplementbyggnader och upphöjda uteplatser är tillåtna på området med korsmark.

Planförslaget möjliggör att husen kan uppföras med massiv trästomme, vilket innebär att totalhöjden på plankartan tar höjd för en tjockare bjälkkonstruktion. Oavsett vald byggnadsteknik ska byggnader hålla sig till våningsantalet enligt gestaltningssprogrammet för att inte förvanska det kulturhistoriskt intressanta 60-talsområdet. Detta har säkrats med införandet av f-bestämmelse om antal tillåtna våningar på plankartan.

Byggrätt för bostäder och bottenvåningslokaler mot torget	
	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med parkering, förhöjda uteplatser, sopbehållare och komplementbyggnader. Maximala BTA för komplementbyggnader är 150 kvadratmeter och maximala totalhöjden är 3 meter.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan
e1	Byggnadens entréplan ska användas för livsmedelsbutik och/eller restaurang, café i omfattningen av minst 250 kvadratmeter av entréplanet.

e ₂	Stödmur med maximal höjd på 1 meter får uppföras,
f ₇ -f ₁₀	Byggnad får ha högst x antal våningar
Gestaltning för bostäder och bottenvåningslokaler mot torget	
f ₁	Lamellhus: Entréplan och husgavlar ska utföras i tegel. Resten av fasaden ska utföras i puts eller putsliknande material. Hussockel ska utföras i betong och får vara upphöjd max 1 meter från intilliggande gata. Balkonger ska utformas utanpåliggande med pinnräcke i metall som dras ner till balkongplattans underkant
f ₂	Lamellhusen ska utföras i en av de följande fyra möjliga kulörplattan. Färgpalett 1 - Putsfasaden ska vara ljusbrun-rosa (NCS S1010-Y60R, NCS S1515-Y50R, NCS S2020-Y60R, NCS S1010-Y40R, NCS S1015-Y30R, NCS S1510-Y40R eller likvärdig kulör). Entréplanens fasad och husgavel ska utföras i rött tegel. Tak, balkongräcken och andra byggnadsdetaljer i metall ska vara bruna (RAL 8017, RAL 8019 eller likvärdig kulör). Färgpalett 2 – Putsfasaden ska vara varmgrå (NCS S5005-Y20R, NCS S 4005-Y20R, NCS S4502-Y, NSC S 2502-Y eller likvärdig kulör). Entréplanens fasad och husgavel ska utföras i mörkgrått tegel. Tak, balkongräcken, stuprör och andra byggnadsdetaljer i metall ska vara gråa (RAL 9006, RAL 9007, RAL 7040, aluzinc eller likvärdig kulör) Färgpalett 3 - Putsfasaden ska vara mörkbrun (NCS S7005-Y20R, NCS S 7005-Y10R, NCS S 7010-Y20R NCS S6010-Y10R eller likvärdig kulör). Entréplanens fasad och husgavel ska utföras i mörkbrunt tegel. Tak, balkongräcken, stuprör och andra byggnadsdetaljer i metall ska vara bruna (RAL 8017, RAL 8019 eller likvärdig kulör)

	Färgpalett 4 - Putsfasaden ska vara beige (NCS S2005-Y20R, NCS S1005-Y10R, NCS S2002-T, NCS SS1002-Y eller likvärdig kulör). Entréplanens fasad och husgavel ska utföras i rött tegel. Tak, balkongräcken och andra byggnadsdetaljer i metall ska vara bruna (RAL 8017, RAL 8019 eller likvärdig kulör), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Envåningsvolymen mot torget: Entréplanet mot torget ska utföras i tegel och utformas med stora rationella glaspartier. Skyltningen av livsmedelsbutik och restaurang/café ska använda det enkla formspråket från 50-och 60-tals neonskyltar. Skärmtaket ska ha enkel form med inspiration från 50-och 60-tals arkitektur. Fasadbelysning ska antingen vara integrerad i skärmtaket eller utföras som enkla kopparfärgade armaturer med förankring i 50-och 60-tals formspråk
f ₄	Punkthus: Fasaden ska utföras i puts eller putsliknande material. Balkonger ska utformas utanpåliggande och balkongräcke dras ner till balkongplattans underkant. Balkongräcke ska vara av heltäckande plåt, perforerad plåt eller bestå av balkongfront med putsat utskick likt resten av fasaden. Takavslutning kläs in med krönplåt., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Punkthusets färgsättning: fasaden och byggnadsdetaljer i puts ska vara mörkbrun-rosa (NCS S3020-Y30R, NCS S3020-Y50R, NCS S4020-Y40R, NCS S5020-Y50R eller likvärdig kulör). Tak, krönplåt, balkongräcken och andra byggnadsdetaljer i metall ska vara bruna (RAL 8017, RAL 8019 eller likvärdig kulör), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Arbetsplatser och service

Det planeras för nya verksamhetslokaler närmast det föreslagna torget vid korsningen av Tunavägen/Prästgårdsvägen. Enligt planförslaget ska lokalerna rymma en livsmedelsbutik och/eller restaurang, café. 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

I planområdets nord-östra del planeras för ett parkeringshus med mobilitetsåtgärder så som cykelverkstad, bilpoolplatser med mera. Parkeringshusets tak är planerad att rymma en takterass med växtlighet och rekreationsmöjligheter som solstolar och en bollbur.

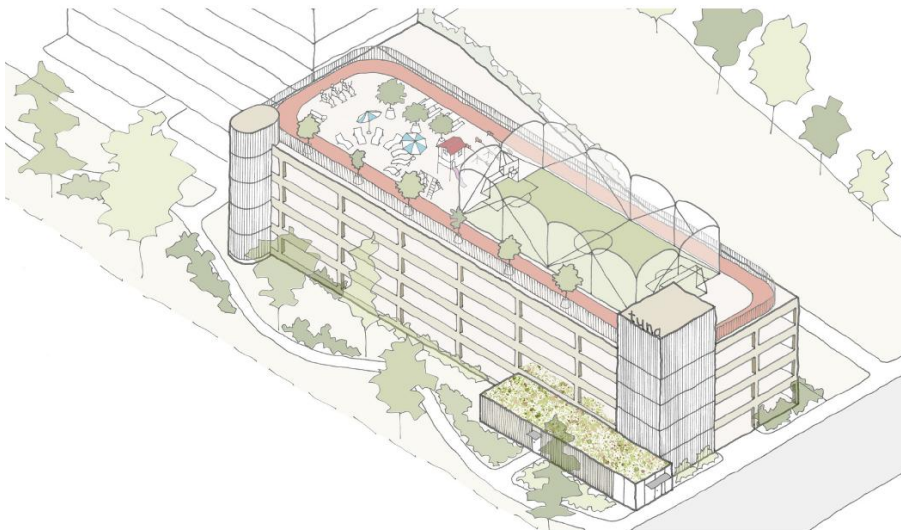


Bild 23: Mobilitetshusets volym

I gestaltningen av parkeringshuset har det varit viktigt att skapa ett hus med hög arkitektonisk kvalité som är tilltalande i sin form för att motverka att parkeringshuset skulle upplevas som otrygg baksida av det nya kvarteret. Cykelverkstaden och takterasset med rekreationsytor är tänkt att skapa känslan av mänsklig närvaro och trygghet under dagtiden, medan på kvällarna kan parkeringshuset lysas upp inifrån för att motverka känslan av en mörk otrygg plats.

För att möjliggöra anläggandet av bollplan med tillhörande staket, belysning, bänkar med mera så får andra anläggningar än byggnader på taket vara upp till 6 meter höga utöver byggnadshöjden på 26,5 meter för mobilitetshuset. Staket ska utformas så att den håller hög arkitektonisk kvalité och skapar en helhet med resten av mobilitetshusets gestaltning.

Belysning på taket ska utformas och gestaltas så att det är avbländad och att ljusarmaturer riktas mot aktivitetsytor på taket. Detta för att undvika störande ljus mot närmaste befintliga bostadshusen.

Huset planeras bli fyra våningar hög med en takterrass på 5 våningen. Detaljplanen möjliggör att takterrassen kan utformas med belysning, bollbur och andra utstickande delar utöver de fastställda byggnadshöjden på plankartan för att kunna skapa en mötesplats för de framtida boende.



Fasaden mot söder definieras av ett högt och transparent trapphus som artikulerar hörnet och fungerar som ett tydligt riktmärke. Cykelverkstaden placeras i entréväningen, lättillgänglig och synlig. Glasade hörn i cykelverkstaden skapar en trygg entré och inbjudande entré.

Huset ska gestaltas genomsiktig så att den tillåter inblickar och utblickar från mobilitetshuset genom användandet genomsiktliga fasadmaterial som sträckmetall, glas och polykarbonat.

Fasaddelar i sträckmetall ska utföras i följande kulörer:

- grön: NCS S 6030 G40Y (1040->4080 G20Y->G70Y)
- rosa: NCS S 3030 Y50R (1515->4040 Y20R->R)
- brun: NCS S 6030 Y60R
- (4010->8040 Y20R->Y90R)

Detta för att skapa ett enhetligt och harmoniskt uttryck tillsammans med de planerade bostadshusen i liknande färgpalett. Byggnadsdetaljer som ska framhävas ska utföras i naturfärgat trä för att få ett varmt och välkomnande intryck. Byggnadsstomme ska utföras i betong.

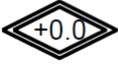
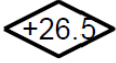
Byggnadsdetaljer som ska smälta in med de bärande byggnadsdelar i betong och inte vara visuellt dominerande kan utföras i gråa toner (RAL 9006/9007/7040/Aluzinc).

Skylltning av parkeringshuset ska utformas som tidstypiska enkla neonskyltar.



Bild 24: Mobilitetshusets gestaltning med de tre olika färgsättningsalternativ

Byggrätten och gestaltningen av parkeringshuset/mobilitetshuset regleras på plankartan med följande planbestämmelser:

Byggrätt för parkeringshus	
	Marken får inte förses med byggnad
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Utöver det får utstickande byggnadsdelar och andra anläggningar än byggnader anläggas till högsta totalhöjd +32,5 meter över angivet nollplan
f ₁₁	Byggnad får ha högst 4 antal våningar
Gestaltning av parkeringshus	
f ₆	Parkeringshus ska utföras i sträckmetall, perforerad metall eller metallnät som målas i kulörer grön (NCS S 6030 G40Y eller en liknande grön kulör inom spannet NCS S (1040->4080 G20Y->G70Y)), rosa (NCS S 3030 Y50R eller liknande rosa kulör inom spannet NCS S (1515->4040 Y20R->R)) eller brun NCS S 6030 Y60R eller liknande brun kulör inom spannet (4010->8040 Y20R->Y90R). Byggnadsdetaljer ska utföras i naturfärgat trä, genomskinligt glas och polykarbonat, samt gråmålad/pulverlackerad metall

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 (Ramboll 2025-09-18). Den delen av Prästgårdsvägens norra sida som ingår i detaljplanen kommer att ramas in av ett nytt allmänt torg. Övergångsstället på Prästgårdsvägen planeras med en trafiksäkerhetsåtgärd i form av upphöjt övergångsställe för att lugna trafiken. Då Prästgårdsvägen är en bussgata behövs det en bredare körbana på denna gata jämfört andra gator inom planområdet.

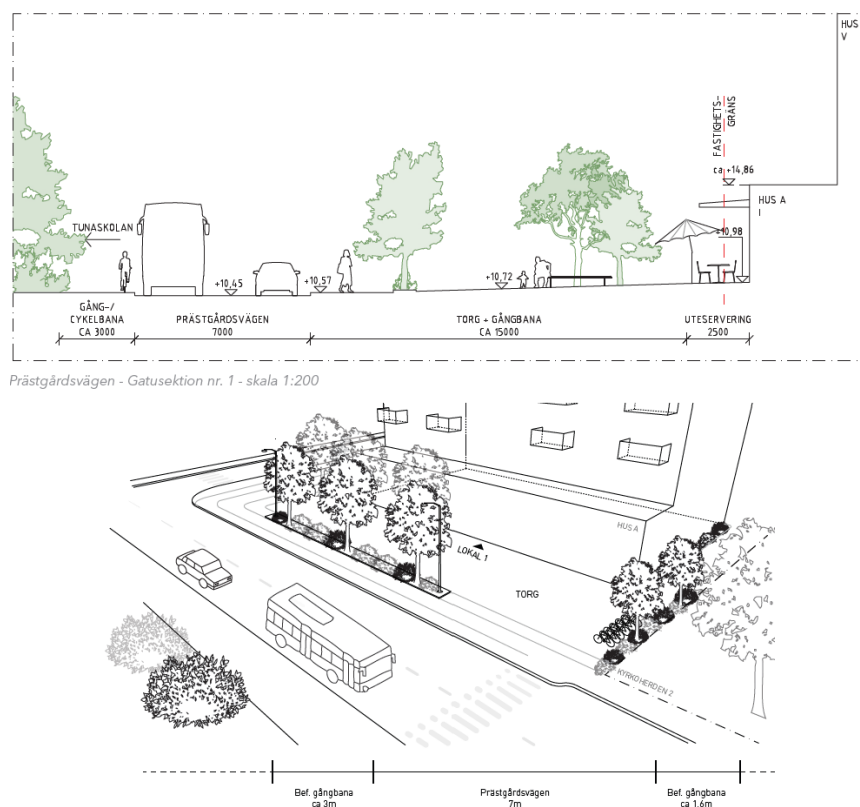


Bild 25: Prästgårdsvägens gatusektion och perspektivbild med torget

Tunavägen kommer rustas upp med gång- och cykelväg och en möbleringszon med gatuträd, växtbäddar, kantstensparkering. Mellan gatuträden kommer det finnas 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.

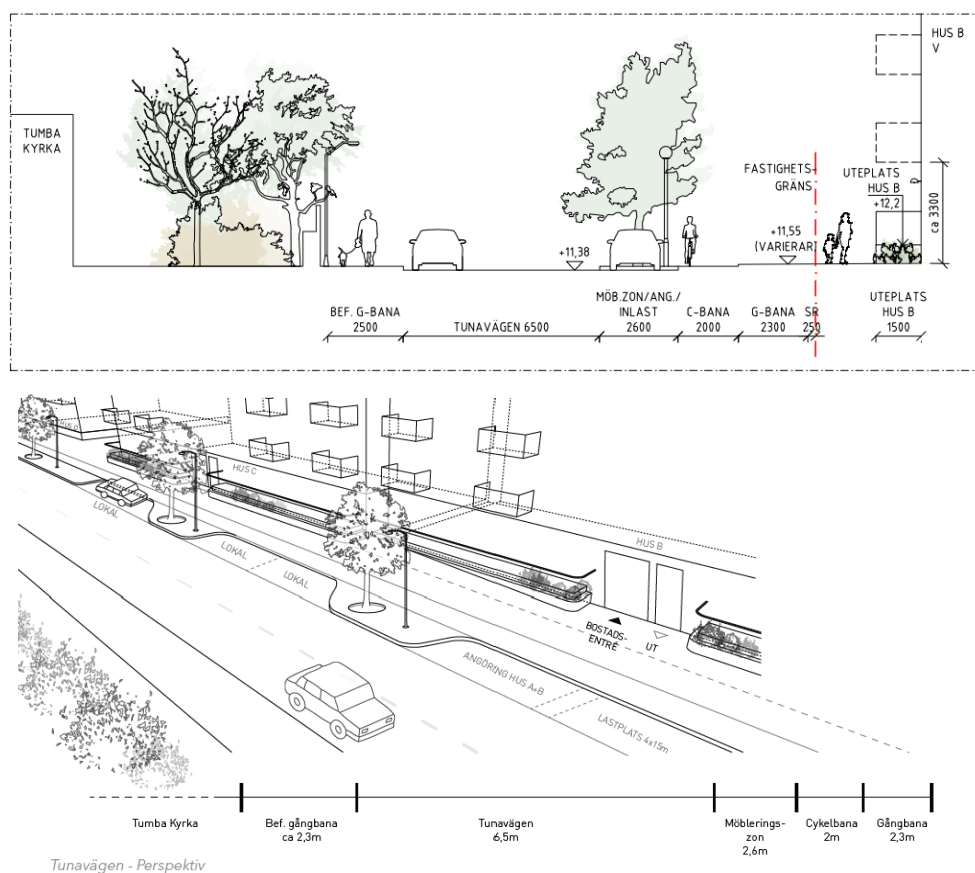


Bild 26: Tunavägens gatusektion och perspektivbild med gatans nya utformning

Övergårdsvägen byggs om med en bredare gångväg och möbelringszon med trädplanteringar, växtbäddar, kantstensparkering och angöringsfickor för bland annat sopbilar, hemleveranser med mera. Gatan avslutas med en vändplan som fyller SRV-s krav för att en sopbil ska kunna vända utan att behovet av backa sopbilen. Tvärställda parkeringsplatser på norra sidan av Övergårdsvägen ställer krav på att gatans bredd i den sektionen behöver vara minst 6 meter bred.

Cykling planeras att ske i blandtrafik. Se bilden med gatusektionen nedan.

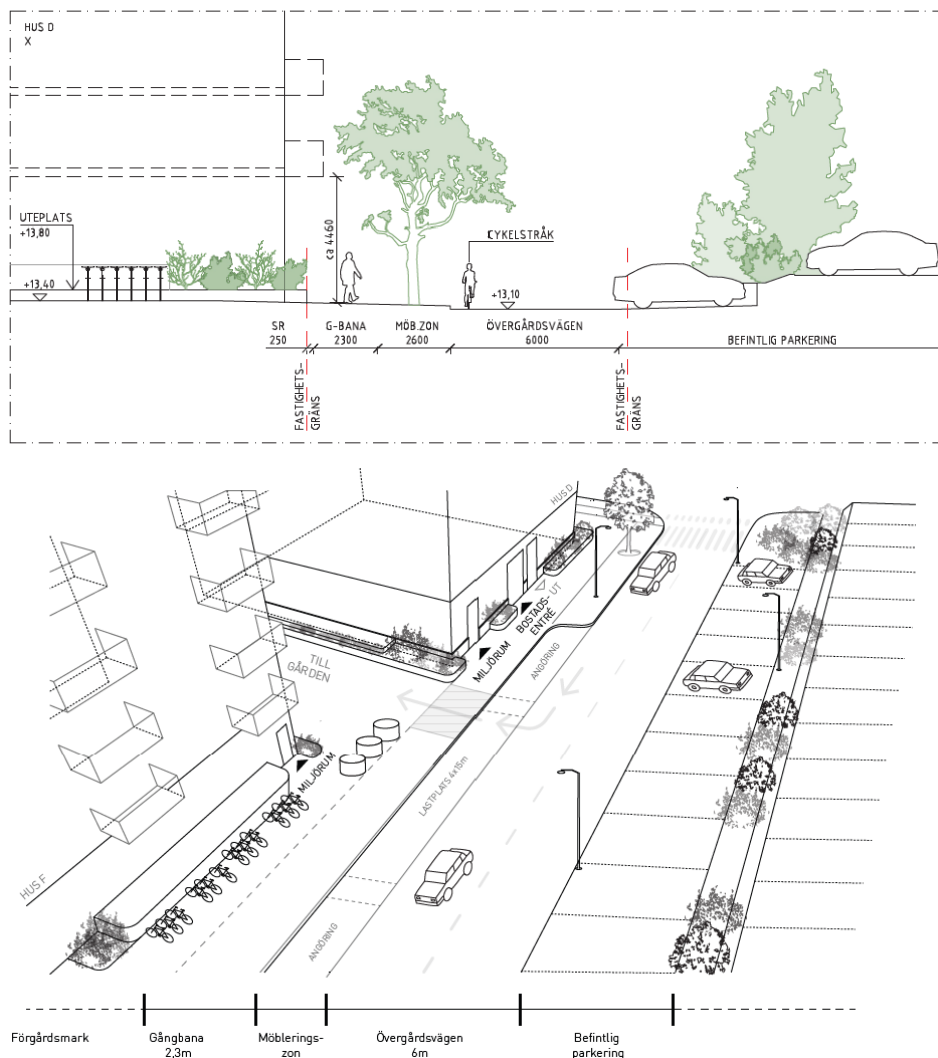


Bild 27: Övergårdsvägens gatusektion och perspektivbild med gatans nya utformning

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 mobilitetshus med bil- och cykelparkering samt bil- och cykelpool. Utöver det planeras ett mindre antal korttidsparkeringsplatser längs Tunavägen för besök i lokalerna vid torget.

Befintlig gatustruktur behålls, men gång- och cykelväg genom planområdet tas bort. I stället flyttas det primära gång- och cykelstråket till kvarterets ytterkant.

Längs Tunavägen kommer man kunna cykla längs en separerad gång-och cykelbana, medan på Övergårdsvägen sker cykling i blandtrafik. Hastighetssänkningar är enligt trafikutredningen önskvärda vid alla befintliga gångöverställen, varför de föreslås att formas med platågupp enligt kommunens tekniska handbok längs Tunavägen och platågupp enligt SL Trafikförvaltningens riktlinjer på Prästgårdsvägen på grund av busstrafiken.

Det är viktigt med en trafiksäker utformning av in-och utfarten till parkeringshuset på Nedergårdsvägen, då den korsar en befintlig gångväg. Detta kan nås via användandet av avvikande material och färg på markbeläggningen för att uppmärksamma bilister att sänka farten.

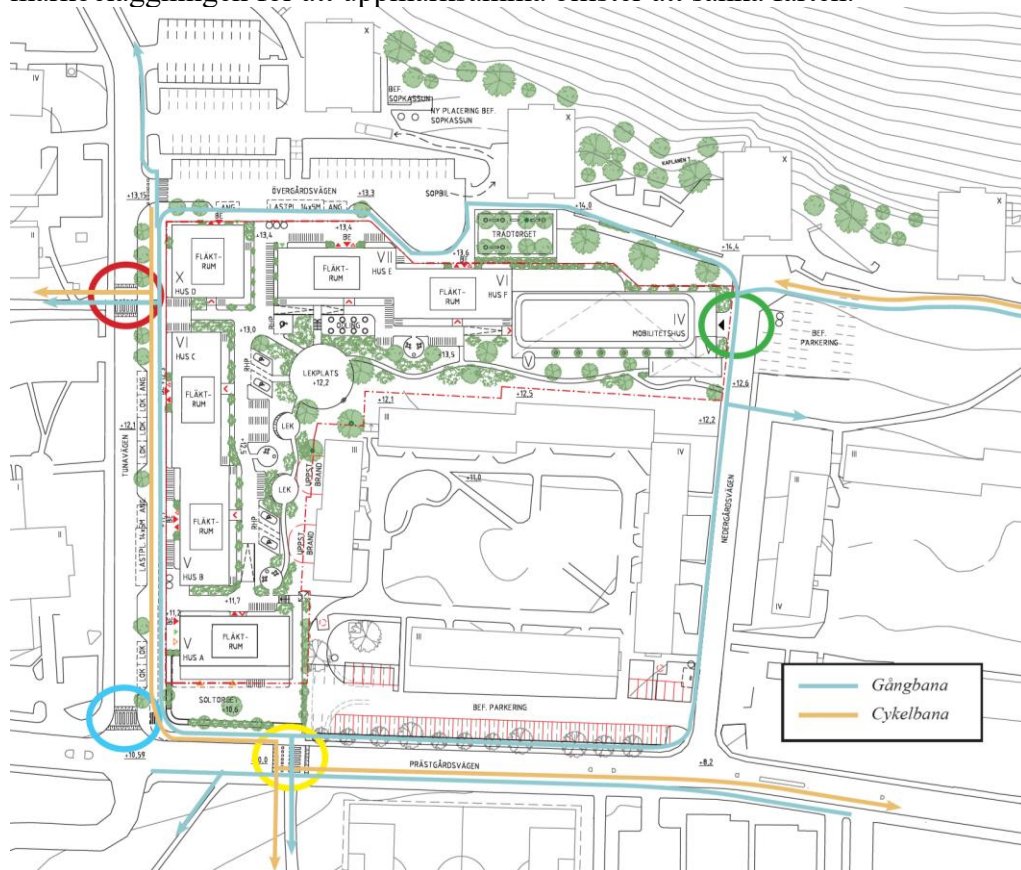


Bild 28: Gång- och cykelstråk

Kollektivtrafik

Det planeras inte för några nya busshållplatser inom planområdet. De planerade ca 240 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

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

Enligt trafikutredningen (Ramböll 2025-09-18) planeras det för ca 240 bostäder vilket ger parkeringsbehovet 128 bilparkeringsplatser för boende, 12 platser för besökare till bostäder enligt kommunens parkeringsnorm för zon B. Utöver det behöver även minst 6 parkeringsplatser anordnas för anställda i centrumlokaler vid torget.

	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Parkeringsnorm</i>	<i>Antal parkeringsplatser, inkl besök</i>
1-2 (< än 45 kvm) rok	107+15=122	0,4 + 0,05	49+6
2 (> än 45 kvm) rok	26	0,6 + 0,05	16+1
3 rok	55	0,6 + 0,05	33+3
4 (> än 75 kvm) rok	41	0,75 + 0,05	31+2
Totalt	244		128+12=140

Bild 28: Parkeringsberäkning för de planerade ca 240 lägenheter. Kolumn med "parkeringsnorm" redovisar parkeringsnormen för Zon B utan rabatt från parkeringstal.

Följande mobilitetsåtgärder planeras genomföras för att kunna få en rabatt från kommunens parkeringstal med 15%:

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

- Startpaket/informationspaket 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

Om mobilitetsåtgärder enligt ovan genomförs så kan antalet parkeringsplatser minskas till 104 bilparkeringsplatser för boende och 10 platser för besökare till boende. Utöver det planeras för 2–4 bilpoolsplatser för boende och allmänheten och 6 parkeringsplatser för anställda i centrumlokaler vid torget. Detta innebär att totalt behöver ca 122–124 parkeringsplatser anordnas i parkeringshuset/mobilitetshuset. Det är viktigt att poängtera att det är fastighetsägarens ansvar att se till att besöksparkeringsplatser till boende anordnas på den egna fastigheten och inte omvandlas till boendeparkeringsplatser senare efter genomförandet av detaljplanen.

Utöver det behöver minst 5 parkeringsplatser för boende som har behov av rörelsehindrade parkering (RHP) kunna rymmas på bostadsgården närmast bostadsentréerna för att kunna uppfylla tillgänglighetskraven enligt BBR.

P-talet för cyklar är 2 cykelparkeringsplatser per bostad, vilket innebär att minst 488 cykelplatser ska anordnas på kvartersmark för de planerade bostäderna. Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska vara väderskyddade och helst placeras inomhus.

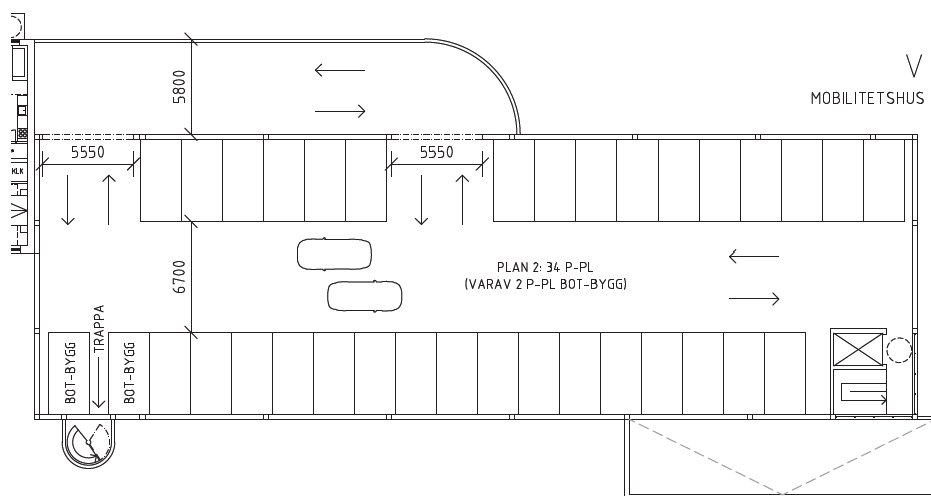


Bild 29: Möjlig planlösning för mobilitetshuset på våningsplanen 2–4. Entréplanet för mobilitetshuset kommer ha en avvikande planlösning jämfört med andra våningsplan, då den kommer även rymma bilpoolsplatser, cykelparkeringsplatser med mera.

Varumottagning och Sophantering

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

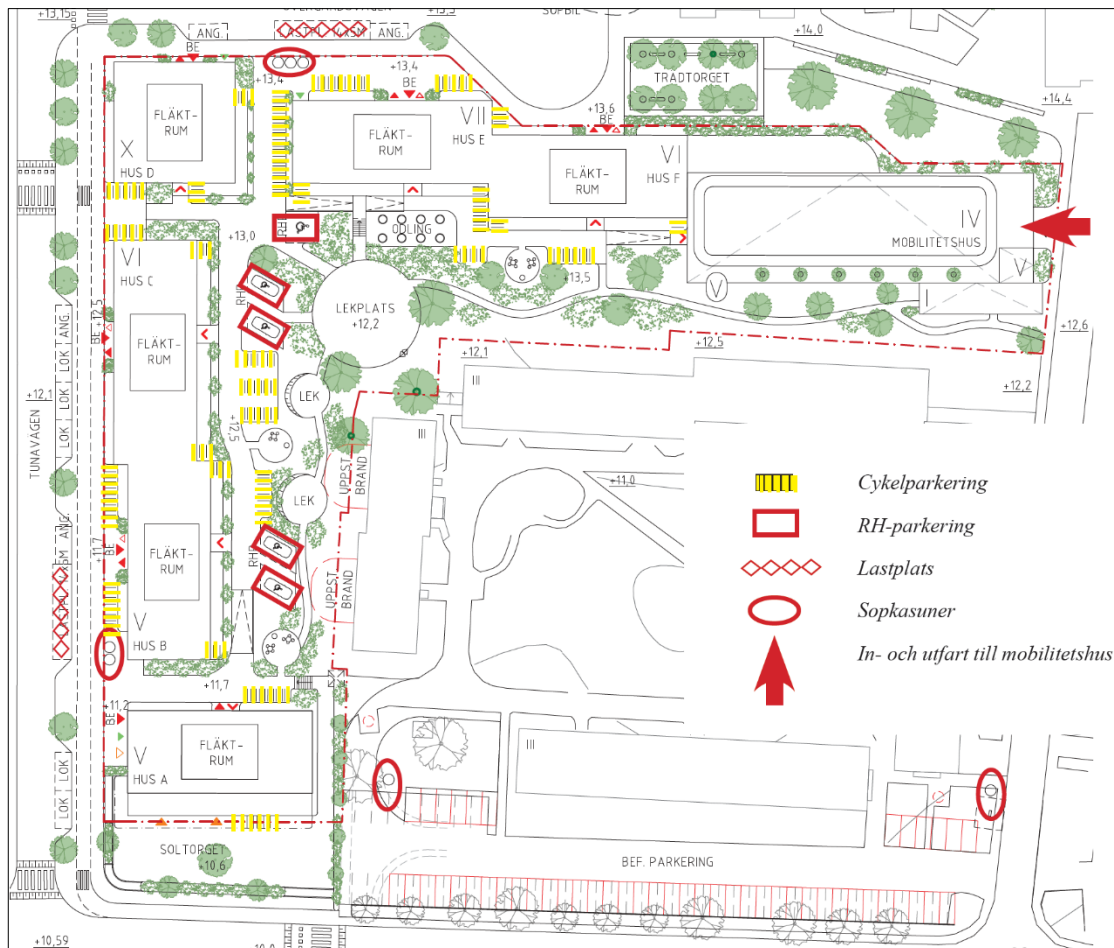


Bild 29: Planerad sophämtning och möjliga angöringsplatser

Angöringsfickor planeras i möbleringszonen längs Tunavägen och Övergårdsvägen för att möjliggöra sophämtning utan att stoppa biltrafikflödet på gatan. Övergårdsvägen ska byggas om med en större vändplan enligt SRV-s riktlinjer och mått för att möjliggöra att en sopbil kan vända utan att behöva backa.

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 SRV:s riktlinjer.

Dock har exploatören erhållit kontakt med SRV under processen av framtagandet av samrådsförslaget och avsteg från SRV:s riktlinjer kan vara möjligt i det här fallet enligt dialogen som har förts med SRV.

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.

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.

Befintliga fjärrvärmeledningar på östra sidan av Tunavägen ska rivas för att möjliggöra anläggandet av växtbäddar och träd längs gatan som renar och fördröjer dagvattnet.

Fjärrvärmeledningar som rivs ersätts med en ny dragning av ledningar enligt Södertörns Fjärrvärmebolagets planerade upprustning och ersättning av gamla urtjänata ledningar.

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.

E-området ska utökas till 10x10 meter för att möjliggöra att den befintliga elnätstationen kan ersättas med en större elnätstation på samma plats.

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".

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 stadsgator än trafikseparerade körbanor.

För att ytterligare öka trivselen 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.

Behovet av lekplatser 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, grönare och trafiksäkrare gång- och cykelbanor skapar även tryggare skolväg och väg för de oskyddade trafikanterna.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedan följer en grov tidplan för detaljplanearbetet och för hur planen kan genomföras.

Samråd	kvartal 4 2022
Granskning	kvartal 4 2025
Antagande	kvartal 1 2026
Laga kraft	kvartal 1 2026
Utbyggnad allmän plats	2026–2028

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar därför för dess anläggning och drift, såsom gator, park och torg.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för upprättande av detaljplan samt för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar dessutom för att upprätta erforderliga avtal och överenskommelser samt för utförande, drift och underhåll av allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar. Det ekonomiska ansvaret för utförandet av allmän plats regleras i ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder som genomförs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid lantmåteriförrättning prövas även lämpligheten avseende fastigheters utformning och gränsdragning.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och underhåll av sina egna ledningar.

Avtal

Befintligt plankostnadsavtal och ramavtal mellan kommunen och exploatören, TunaTorgett AB, utgör grunden för det pågående detaljplanearbetet. Innan detaljplanen kan antas ska ett marköverlåtelse- och genomförandavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, överlåtelse av mark samt övriga exploateringsfrågor.

Genom avtalet kommer kommunen att sälja kvartersmark för bostäder, parkeringshus och lokaler till exploatören, medan mark som utgör allmän platsmark och ägs av exploatören överlåts till kommunen utan ersättning. Avtalet reglerar även utbyggnad av allmän plats, där utbyggnaden utförs av kommunen men delvis bekostas av exploatören. Utbyggnad av VA-anläggningar utförs av kommunen, och exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt kommunens VA-taxa.

Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och AB Botkyrkabyggen, fastighetsägare till Kyrkoherden 2, Komministern 5, Kaplanen 6 och Kaplanen 7. Avtal kommer även att tecknas mellan kommunen och Botkyrka församling, som äger Komministern 6. Vidare kommer avtal att tecknas mellan exploatören och AB Botkyrkabyggen.

Syftet med dessa avtal är att reglera de kommande fastighetsregleringarna, så att fastighetsgränserna anpassas till den nya detaljplanen och de berörda fastigheterna kan nyttjas och förvaltas på ett ändamålsenligt sätt.

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 det avsikten att erforderlig fastighetsbildning ska regleras i marköverlåtelse- och genomförandavtal samt i övriga avtal. Exploatören bekostar samtliga lantmäterikostnader som uppstår vid detaljplanens genomförande.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder behöver vidtas. De markområden som planläggs som allmän plats ska, genom fastighetsreglering, överföras till den av Botkyrka kommunägda fastigheten Tumba 7:206.

Fastighetskonsekvenser

Nedan följer en redovisning av konsekvenser för de fastigheter som påverkas av detaljplanen.



30: Fastighetskonsekvenser på karta.

1. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1.
2. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1.
3. Allmän platsmark från exploatörens fastighet Kyrkoherden 1 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206

4. Kvartersmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Kyrkoherden 2 till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1.
5. Kvartersmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Kaplanen 7 till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1.
6. Kvartersmark från exploatörens fastighet Kyrkoherden 1 till AB Botkyrkabyggens fastighet Kyrkoherden 2.
7. Allmän platsmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Kaplanen 7 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206
8. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till AB Botkyrkabyggens fastighet Kaplanen 7.
9. Kvartersmark från Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206 till AB Botkyrkabyggens fastighet Kyrkoherden 2.
10. Kvartersmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Komministern 5 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206.
11. Allmän platsmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Komministern 5 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206.
12. Allmän platsmark från AB Botkyrkabyggens fastighet Kaplanen 6 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206.
13. Allmän platsmark från Botkyrka Församlings fastighet Komministern 6 till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206.

Nedan beskrivs konsekvenser för respektive fastighet.

Tumba 7:206

Fastigheten Tumba 7:206 ägs av Botkyrka kommun och utgörs av gatu- och naturmark. Inom detaljplanen planläggs delar av fastigheten som allmän plats för gata, park och torg, medan övriga delar planläggs som kvartersmark för bostäder, parkeringshus och lokaler. Kvartersmarken är huvudsakligen avsedd för överlåtelse till exploatören och till viss del till AB Botkyrkabyggen. Överenskommelser om marköverföringarna regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtal samt i övriga avtal med berörd fastighetsägare.

Kyrkoherden 1

Fastigheten Kyrkoherden 1 ägs av exploatören och är idag detaljplanlagd för handelsändamål. Hela fastigheten omfattas av detaljplanen och planläggs huvudsakligen som kvartersmark för bostäder. En del planläggs som allmän plats för gata och ska genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206, medan en mindre del som planläggs som kvartersmark ska överföras till AB Botkyrkabyggens fastighet Kyrkoherden 2. Överenskommelser om marköverföringar regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet samt i separat avtal med AB Botkyrkabyggen. För bestämmelser om inlösen av allmän plats, se avsnitt ”Inlösen av mark för allmän plats”.

Kyrkoherden 2

Fastigheten Kyrkoherden 2 ägs av AB Botkyrkabyggen och är idag detaljplanelagd för bostadsändamål. En del av fastigheten planläggs för bostadsändamål och ska genom fastighetsreglering överföras till Kyrkoherden 1. Överenskommelser om marköverföringar kommer att regleras i avtal mellan kommunen, exploatören och AB Botkyrkabyggen.

Kaplanen 6

Fastigheten Kaplanen 6 ägs av AB Botkyrkabyggen och är idag detaljplanelagd för bostadsändamål. En mindre del av fastigheten planläggs som allmän plats för gata och ska genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206. Överenskommelser om marköverföringar kommer att regleras i avtal mellan kommunen och AB Botkyrkabyggen. För bestämmelser om inlösen av allmän plats, se avsnitt "Inlösen av mark för allmän plats".

Kaplanen 7

Fastigheten Kaplanen 7 ägs av AB Botkyrkabyggen och är idag planlagd för bostadsändamål. Inom den nya detaljplanen avsätts en del som kvartersmark för parkeringshus, vilken ska överföras till exploatörens fastighet Kyrkoherden 1. En annan del planläggs som allmän plats för gata och ska genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206. Överenskommelser om marköverföringar kommer att regleras i avtal mellan kommunen, exploatören och AB Botkyrkabyggen. För bestämmelser om inlösen av allmän plats, se avsnitt "Inlösen av mark för allmän plats".

Komministern 5

Fastigheten Komministern 5 ägs av AB Botkyrkabyggen och är idag detaljplanelagd för bostadsändamål. En mycket liten del av fastigheten planläggs som allmän plats för gata och en annan del som kvartersmark för teknisk anläggning. Båda områdena ska genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206. Överenskommelser om marköverföringar kommer att regleras i avtal mellan kommunen och AB Botkyrkabyggen. För bestämmelser om inlösen av allmän plats, se avsnitt "Inlösen av mark för allmän plats".

Komministern 6

Fastigheten Komministern 6 ägs av Botkyrka församling och är idag detaljplanelagd som kvartersmark för allmänt ändamål. En del av fastigheten planläggs som allmän plats för gata och ska genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Tumba 7:206. Överenskommelser om marköverföringar kommer att regleras i avtal mellan kommunen och Botkyrka församling. För bestämmelser om inlösen av allmän plats, se avsnitt "Inlösen av mark för allmän plats".

Inlösen av mark för allmän plats

Mark som planläggs som allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL), och kommunen har dessutom en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL. Avsikten är dock att kommunen och berörd fastighetsägare, innan detaljplanen antas, ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet finns ledningar som tillhör kommunen, Skanova, Botkyrka stadsnät, Vattenfall eldistribution AB samt Södertörns Fjärrvärme AB. I samband med utbyggnad av planområdet kommer flera av ledningarna behöva flyttas och nya rättigheter skapas. Kostnader för flytt av befintliga ledningar hanteras genom avtal.

Eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att upprättas i samband med fastighetsbildningen.

Den nya detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Servitut ska bildas till förmån för Kyrkoherden 2 för att säkerställa uppställningsplats för räddningstjänst inom Kyrkoherden 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen möjliggör cirka 240 bostäder samt lokaler och parkeringshus. För genomförandet krävs bland annat utbyggnad av gator, torg, park och allmänna ledningar. Kommunen kommer att överlåta kvartersmark för bostads- och centrumändamål till exploatören till ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Exploatören ska även bidra till kostnaderna för utbyggnaden 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 genomförandeaftalet. Marken har värderats av extern part och överläts till marknadsvärde.

Mark som planläggs som allmän plats och som inte redan ägs av kommunen ska överlåtas till kommunen. Överlåtelser mellan kommunen, exploatören, Botkyrka församling och AB Botkyrkabyggen regleras i avtal. Kommunen strävar efter att nå frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare, men om detta inte är möjligt sker inlösen genom Lantmäteriet.

Gatukostnader

Kostnaderna för att anlägga gator i samband med detaljplanens genomförande regleras i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som tecknas mellan Botkyrka kommun och 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
Plan-och geoinfochef

Kaisa-Leena Aksli
Projektledare detaljplan och
planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Simon Aspenberg, Projektledare och MEX-ingenjör
Anders Forsberg, Miljöutredare
Helena Strandgren, Landskapsarkitekt
Nadezhda Zhrebina, Trafikplanerare
Jenny Petersson, Byggprojektledare
Abel Tsehaye, Projektledare VA

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Teknik-och
fastighetsförvaltningen