



6

Detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (sbf/2011:769)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), ställs ut för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av idéhuset i enlighet med det vinnande förslaget från arkitekttävlingen, samt att rusta upp området närmast i söder till ett torg/mötesplats med en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg, angöring och parkering.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-02-18 § 44 att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (40:35) går ut på samråd.

Planförslaget, som är upprättat i februari 2014, har varit på samråd under tiden 13 mars till 25 april 2014. Annons var införd i Södra sidan 15 mars och i Mitt i Botkyrka 18 mars 2014. Informationsmöte har ägt rum den 31 mars i Falkbergsskolan. Till mötet kom uppskattningsvis över 100 personer.

Totalt har 65 yttranden kommit in under samrådstiden, av de 65 yttranden som kommit in är 12 remissinstanser, sex har bedömts vara sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriet.

De synpunkter som framförallt framförts är: Antingen är de helt emot ett idéhus i Tullinge eller också framför de att de är positiva till ett idéhus, men på annan plats. Frågan om hur parkeringen ska lösas har också förekommit i flera yttranden.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:

- 1) Utfartsförbudet har minskats, så att det ska bli en ren fyrvägs-korsning mot Sunnanvägen.

2014-10-21

Dnr sbf/2011:769

- 2) Närmast Huddingevägen har ett område med 25 meters bredd fått en planbestämmelse P, parkering.
- 3) Utfartsförbud har lagts ut på västra sidan av Nibblevägen,

Ett stort antal yttranden innehåller, som nämnts, kritik mot idéhuset, platsen och parkeringen. Detta prövas dock inte i detaljplanen.

Ärendet

I november 2011 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Tullinge centrum.

I juni 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningsförvaltningen bl. a i uppdrag att genomföra en arkitekttävling för idéhus i Tullinge.

I juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett idéhus på Tullinge torg.

Tävlingen genomfördes i två steg. Först en prekvalificering, under vintern 2013. Totalt anmälde 53 kontor sitt intresse. Fyra internationellt kända kontor valdes ut till fortsatt tävling, ett iranskt/engelskt, ett spanskt, ett danskt och ett svenskt (Wingårdhs som vann). Detta vinnande förslag ligger till grund för denna detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-10-06, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Detaljplanen kommer att genomföras med kommunen som huvudman. För byggnaden finns avsatt 100 mkr och för den yttre miljön 3,5 mkr.



2014-10-06

Dnr sbf/2011:769

Referens
Eva Kamph

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), Botkyrka kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), ställs ut för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av idéhuset i enlighet med det vinnande förslaget från arkitekttävlingen, samt att rusta upp området närmast i söder till ett torg/mötesplats med en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg, angöring och parkering.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts och bedömningen är att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-02-18 § 44 att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (40:35) går ut på samråd.

Planförslaget, som är upprättat i februari 2014, har varit på samråd under tiden 13 mars till 25 april 2014. Annons var införd i Södra sidan 15 mars och i Mitt i Botkyrka 18 mars 2014. Informationsmöte har ägt rum den 31 mars i Falkbergsskolan. Till mötet kom uppskattningsvis över 100 personer.

Under samrådstiden har två flaggstänger med flaggspel emellan satts upp, som redovisar läget och höjden på den norra fasaden av idéhuset.

Totalt har 65 yttranden kommit in under samrådstiden samtliga finns att tillgå på samhällsbyggnadsförvaltningen. Av de 65 yttranden som kommit in är 12 remissinstanser, sex har bedömts vara sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriet.

Det är framförallt tre synpunkter som framförts: Antingen är de helt emot ett idéhus i Tullinge eller också framför de att de är positiva till ett idéhus, men på annan plats. Frågan om hur parkeringen ska lösas har också förekommit i flera yttranden. Yttranden med kommentarer redovisas i bilagda samrådsredovisning.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:

2014-09-30

Dnr sbf/2011:769

1. Utfartsförbudet har minskats, så att det ska bli en ren fyrvägs-korsning mot Sunnanvägen.
2. Närmast Huddingevägen har ett område med 25 meters bredd fått en planbestämmelse P, parkering.
3. Utfartsförbud har lagts ut på västra sidan av Nibblevägen,

Ett stort antal yttranden innehåller, som nämnts, kritik mot idéhuset, platsen och parkeringen. Detta prövas dock inte i detaljplanen.

Allmän kommentar till de två vanligaste synpunkterna

Ett stort antal synpunkter innehåller kritik mot idéhuset som sådant. Detta prövas dock inte i planprocessen, utan i kommunens politiska processer. Här kan konstateras att idéhuset stämmer väl överens med det övergripande programmet för Tullinge, antaget av kommunfullmäktige i maj 2010. Att ”upprätthålla och utveckla Tullinge centrum” lyfts där fram som en handlingsväg, som ska förverkligas genom ett levande stadsdelscentrum och genom att pröva idén att samla kommunens publika utbud, som medborgarkontor och bibliotek, ihop med mötes- och replokaler etc. Idéhusets syfte är just att samla detta under ett tak och därigenom samtidigt stärka själva centrum. All erfarenhet, från såväl små som stora centrumanläggningar, visar att ett brett utbud av allt från kommers till kultur är det säkraste sättet att locka bred publik till ett centrum. Butiker och samhällsservice kommer att dra besökare till varandra och båda bidra till just ett levande stadsdelscentrum, som Tullingeborna önskar och förtjänar.

Vad gäller själva platsen för idéhuset har ambitionen varit att finna en plats där huset i mesta möjliga grad bidrar till att stärka dagens centrum och locka både förbipasserande och de som redan är där in i centrum. Det valda läget i centrums sydvästra hörn är det bästa för att fånga folkströmmarna till och från pendeltågstationen, samtidigt som huset annonserar sig tydligt ut mot Huddingevägen och ut mot den befintliga infartsparkeringen. Dessutom är detta centrums soligaste hörn med de bästa förutsättningarna att skapa en attraktiv förplats till huset, som kan rymma aktiviteter, som i sig kan locka besökare – både till huset och till centrum. Genom sin välvda form och sin utstickande placering bidrar huset i sig till att leda in gångströmmar mot resten av centrum längs gågatan, med sina butiker mm. Med husets avsmalnande form och lätt lutande sedumtak blir dessutom konflikten med intilliggande bostäder relativt begränsad. Den valda placeringen ger sammantaget de bästa förutsättningarna för att samverka med och stödja dagens centrum.

Parkering

Frågan om hur parkeringen är reglerad är egentligen inget som detaljplanen löser, annat än att hänvisa ytor, men det är en angelägen fråga för genomförandet.

2014-09-30

Dnr sbf/2011:769

I dag finns drygt 40 parkeringsplatser med möjlighet till 3 timmars parkering öster om Nibblevägen för besökande i centrum. Knappt 20 av dessa kommer att försvinna då idéhuset byggs. Som ersättning kommer, förslagsvis, ca 45 platser mot Huddingevägen att vara tillgänglig för dessa besökande, också med korttidsparkering. Det innebär ett tillskott på ca 20 platser för centrum jämfört med idag. Dessa platser arrenderas idag av Fastighets AB Balder AB, dels för att användas av besökande till centrum dels för parkering till hyresgäster.

Utanför detaljplanen väster om Nibblevägen finns i dag en infartsparkering. Denna kommer ökas ut åt väster med ytterligare 40-60 parkeringsplatser. Det bör studeras om det är möjligt att avsätta ett mindre antal platser där för de anställda i Tullinge Centrum.

Bakgrund

I november 2011 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Tullinge centrum.

I juni 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningsförvaltningen bl a i uppdrag att genomföra en arkitektävling för idéhus i Tullinge.

I juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett idéhus på Tullinge torg.

Tävlingen genomfördes i två steg. Först en prekvalificering, under vintern 2013. Totalt anmälde 53 kontor sitt intresse. Fyra internationellt kända kontor valdes ut till fortsatt tävling, ett iranskt/engelskt, ett spanskt, ett danskt och ett svenskt (Wingårdhs som vann). Detta vinnande förslag ligger till grund för denna detaljplan.

Idéhuset

”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, design och innehåll.

Tullinge idéhus ska bli en mötesplats där de många människornas idéer får plats och tas till vara. Ett nyskapande hus för det oväntade och oprövade, men också ett hus med ett innehåll som bärs upp av traditioner och stolthet över de kunskaper och erfarenheter som vunnits under många år. Husets största del är biblioteket, ett bibliotek där form och innehåll samspelar.

Rummet ska vara en del av upplevelsen. Målgruppen är allt från barnfamiljer, barngrupper och studerande till äldre och pensionärer. Ett hus för alla. Huset ska även innehålla ett kafé och medborgarservice, samt lokaler för skapande, möten, evenemang m m.” (Text från programmet till arkitekttävlingen).

2014-09-30

Dnr sbf/2011:769

Ekonomi

Detaljplanen kommer att genomföras med kommunen som huvudman. För byggnaden finns avsatt 100 mkr och för den yttre miljön 3,5 mkr.

Preliminär tidplan

Beslut om granskning i SBN	oktober 2014
Beslut om godkännande i SBN	december 2014
Beslut om antagande i KS	januari 2015
Beslut om antagande i KF	februari 2015

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Eva Kamph
Planarkitekt

Bilagor

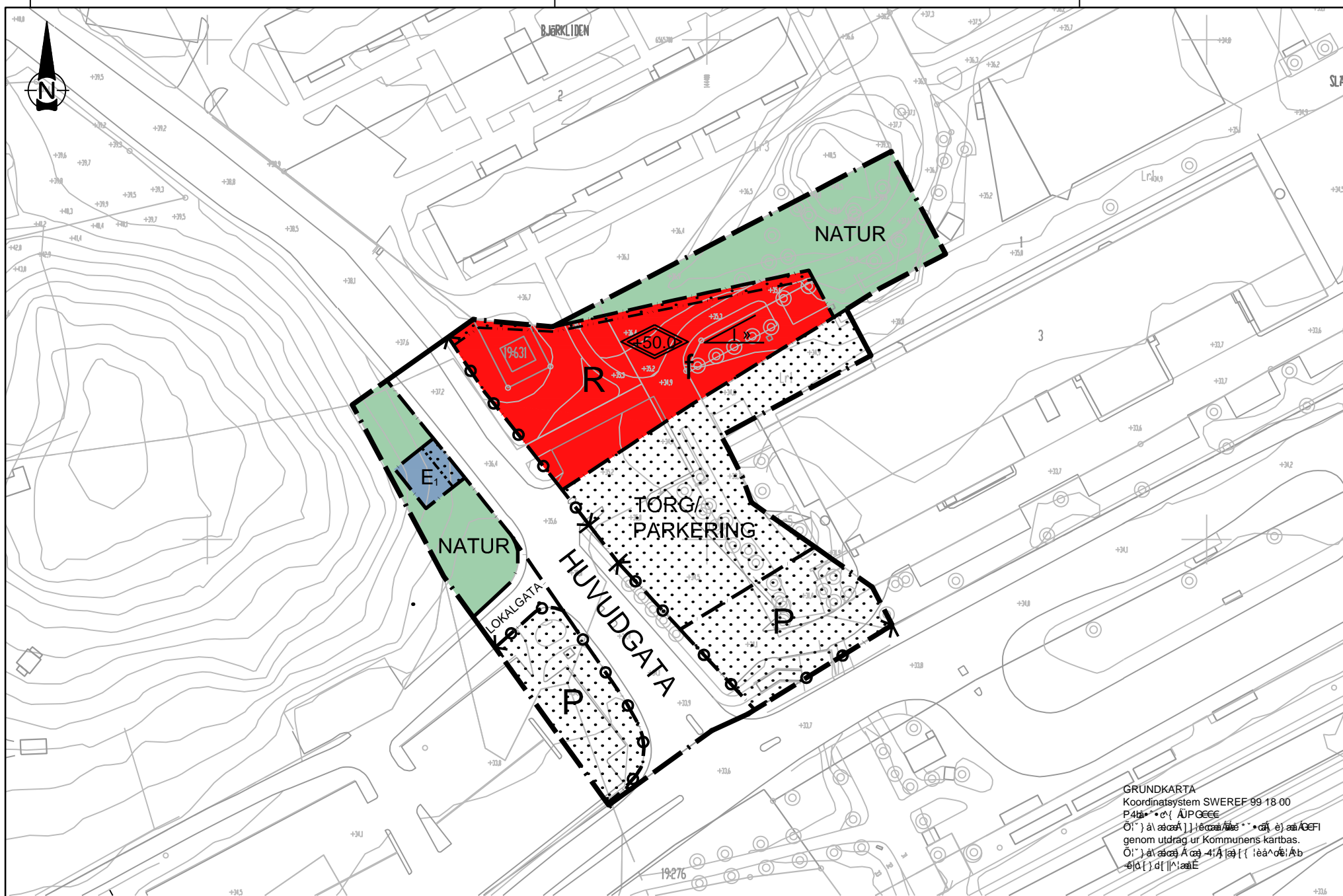
- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Situationsplan, fasader och planlösningar
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Geologisk utredning
- Solstudier
- Dagvattenutredning pågår

Expedieras till

Planadministratör Rose-Marie Lövstrand
Rauno Talonen
Fastighets AB Balder
Eivor Gädda
Företagarföreningen Tullinge Centrum
Sjöberg-Hultén



SKALA (A3) 1 : 1000, (A1) 1:500

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
P4t...
Ö: } ä...
Ö: } ä...
Ö: } ä...

D@B9GHsAA9@G9F

Ö: } ä...
Ö: } ä...
Ö: } ä...

- ; FsBG9F**
- Ú: } ä...
Ö: } ä...
Ö: } ä...

**5BJsB8B-B; 5J'A5F?C7<J5HH9B
5''a }bbU'd'UgYf**

- HUVUDGATA V: } ä...
LOKALGATA Lokaltrafik
P Parkering
NATUR p: } ä...
TORG/PARKERING Ö: } ä...

Kvartersmark

- E₁ V: } ä...
R Kultur

69; FsBGB-B; 5F'5J'A5F?9BG'696M; ; 5B89

T: } ä...

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

I hZf hZgh b[gY

S4: } ä...

D@79F-B; žI H: CFAB-B; žI H: xF5B89

Utformning

- P4: } ä...
Minsta taklutning i grader

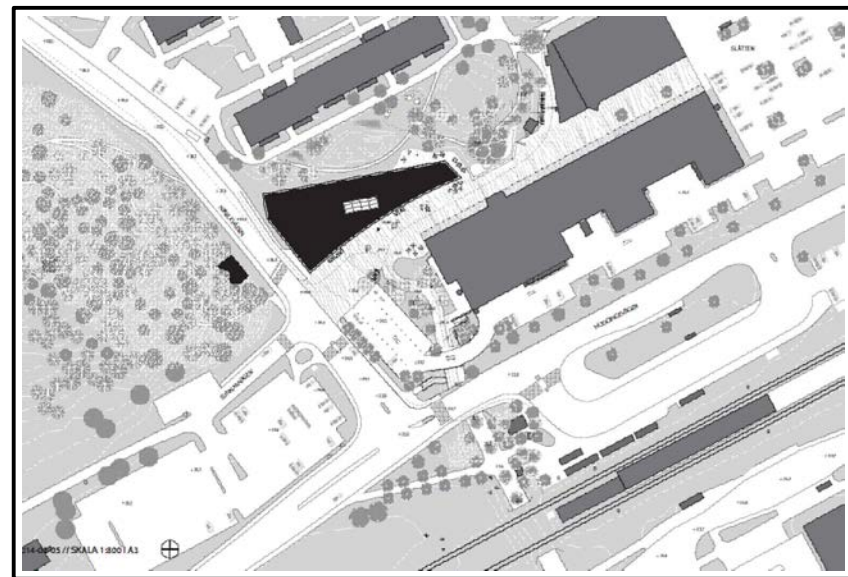
Utseende

f Ö: } ä...

58A-B-GHF5HJ5'69GHsAA9@G9F

; Ybca Z'fUbXYfX

Ö: } ä...



Ö: } ä...
Ö: } ä...



X: } ä...

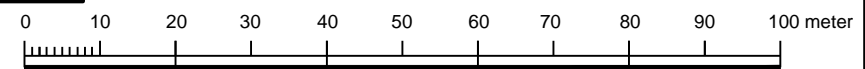


U: } ä...



X: } ä...

- GRUNDKARTEBETEKNINGAR**
- Fastighetsgräns
 - Väggkant
 - Höjddkurva
 - Träd
 - Belysningsstolpe
 - Gränspunkt
 - Byggnad



Ö: } ä... Ö: } ä... Ö: } ä...		BOTKYRKA KOMMUN 	
Botkyrka Kommun Ú: } ä... GRANSKNINGSHANDLING oktober 2014		Beslutsdatum Ö: } ä...	Instans SBN
W: } ä... W: } ä...		Antagande	KF
CHARLOTTE RICHARDSSON Gruppchef planverksamhet		Laga kraft	
EVA KAMPH Planarkitekt		40:35	

Granskningshandling

2014-10-06

DETALJPLAN FÖR IDÈHUS I TULLINGE CENTRUM

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2011:769

Innehåll

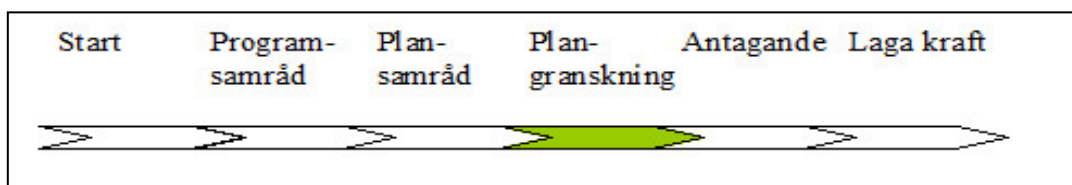
Sammanfattning	6
Idéhuset ”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, design och innehåll.	6
INLEDNING	7
Handlingar	7
Planens syfte	7
Bakgrund	7
Arkitekttävlingen.....	7
Planens läge och areal.....	8
Markägoförhållanden	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
Översiktliga planer	9
Program för planområdet	9
Detaljplaner.....	9
Gällande detaljplaner som berörs:.....	9
Kommunala beslut	9
Behovsbedömning/Miljöbedömning	10
Sammanfattande bedömning	10
Rättigheter	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Radon.....	11
Fornlämningar	11
Störningar	11
Vibrationer	11
Bebyggelseområden	12
Tillgänglighet och trygghet	13
Solstudier	13
Natur	13
Teknisk försörjning	13

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	15
Fastighetsbildning	15
Rättigheter	15
Geotekniska förhållanden.....	15
Riskanalys. Farligt gods	15
Radon.....	15
Störningar	15
Bebyggelseområden	16
Solstudier	19
Natur	19
Teknisk försörjning	19
Idéhuser kommer att angöras via Nibblevägen från torget.	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
Tidplan	21
Genomförandetid	21

Detaljarbetet för idéhus i Tullinge centrum genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- | | |
|--|----------------------|
| • Jonny Wilbacher byggprojektledare | Fastighetsenheten |
| • Sigvard Andersson projekl. mark o expl | Stadsbyggnadsenheten |
| • Eva Kamph. planarkitekt | Stadsbyggnadsenheten |
| • Serop Bidros, trafikplanerare | Gata- parkenheten |
| • Katarina Holmkvist, landskapsarkitekt | Gata- parkenheten |
| • Anders Forsberg, miljöstrateg | Miljöenheten |
| • Natalia Kotik, abonentingenjör | VA-enheten |
| • Marina Pavlova, planarkitekt | Stadsbyggnadsenheten |
| • Katarina Balog, bygglovhandläggare | Stadsbyggnadsenheten |

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen 2010:900

Sammanfattning

I november 2011 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Tullinge centrum. I juni 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningsförvaltningen bl a i uppdrag att genomföra en arkitekttävling för idéhus i Tullinge. I juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett idéhus på Tullinge torg.

Tävlingen genomfördes i två steg. Först en prekvalificering, under vintern 2013. Totalt anmälde 53 kontor sitt intresse. Fyra internationellt kända kontor valdes ut till fortsatt tävling, ett iranskt/engelskt, ett spanskt, ett danskt och ett svenskt (Wingårdhs som vann). Detta vinnande förslag ligger till grund för denna detaljplan.

Idéhuset

”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, design och innehåll.

Tullinge idéhus ska bli en mötesplats där de många människornas idéer får plats och tas till vara. Ett nyskapande hus för det oväntade och oprövade, men också ett hus med ett innehåll som bärs upp av traditioner och stolthet över de kunskaper och erfarenheter som vunnits under många år. Husets största del är biblioteket, ett bibliotek där form och innehåll samspelar. Rummet ska vara en del av upplevelsen. Målgruppen är allt från barnfamiljer, barngrupper och studerande till äldre och pensionärer. Ett hus för alla. Huset ska även innehålla ett kafé och medborgarservice, samt lokaler för skapande, möten, evenemang m m.” (Text från programmet till arkitekttävlingen).

Del av juryns bedömning:

”En byggnad som ger många värden till Tullinge centrum och som kommer att bidra till att det blir attraktivt och fullt av liv. Byggnaden har en mycket öppen sida mot centrumsgångstråk som gör att det som sker i huset hela tiden kommer att vara närvarande i centrum. Genom sin attraktion kommer byggnaden att bli ett landmärke för Tullinge centrum. Byggnaden är flexibel och kan anpassas till olika aktiviteter och behov över tiden på ett sätt som gör att den är mycket tillåtande för spontana initiativ och en sprudlande verksamhet.”

INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser på grundkarta.
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan med perspektiv
- Solstudier
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Geoteknisk utredning
- **Dagvattenutredning pågår**

Övriga handlingar som ska tas fram under planarbetet

- Utlåtande (efter granskning)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av idéhuset i enlighet med det vinnande förslaget från arkitekttävlingen, samt att rusta upp området närmast i söder till ett torg/mötesplats med en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg, angöring och parkering.

Bakgrund

Arkitekttävlingen

Tävlingen ägde rum i 2 steg. Först en prekvalificering, allmän inbjudan. Där 53 kontor anmälde intresse att delta. Tjänstemän valde sedan, efter en särskild kvalitetsmall, ut de fyra team som sedan gick vidare för tävling. De fem tjänstemännen representerade kommunledningsförvaltningen, stadsbyggnadsenheten, plangruppen och fastighetsenheten.

De fyra utvalda teamen var, Wingårdh arkitektkontor+Gross Max, EstudioBarozzi+Hermansson Hiller Lundberg arkitekter, DorteMandrup Arkitekter+Kontur arkitektkontor+Hospper Sweden+Mandaworks och Zaha Hadid Architects+Gross Max. Svenskt, spanskt, danskt och engelskt/irakiskt team. Deltagarnas förslag var anonyma.

Jury bestod av tre politiker, tre tjänstemän, en boende i Tullinge samt två representanter från Sveriges Arkitekter. Sekreterare var representant för Sveriges Arkitekters tävlingsnämnd.



Planens läge och areal

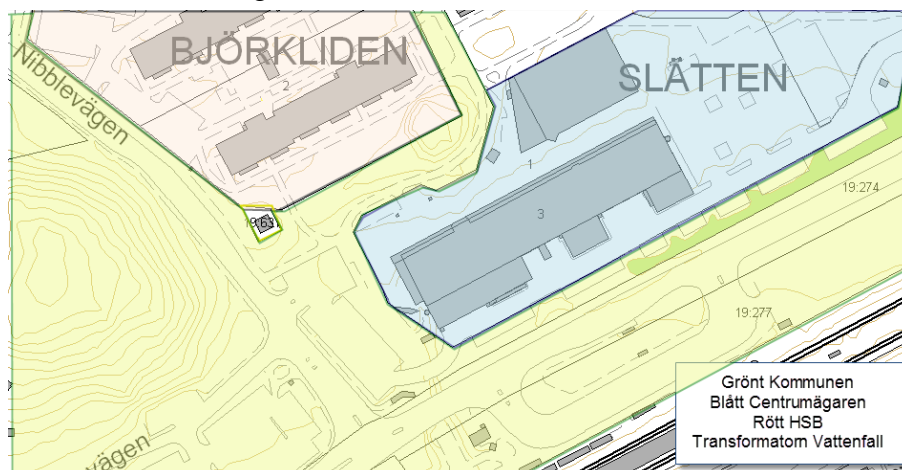
Planområdet är beläget i Tullinge centrum västra del.

Motiv till att den här platsen har valdes var ett behov av att utveckla Tullinge centrum som en attraktiv plats och som en viktig mötesplats för Tullingeborna. Tullinge centrum är den enda tydliga centrumplatsen i Tullinge. Här finns infrastruktur med kommersiell service, transporter m m. Idéhuset med sin kultur- och föreningsverksamhet blir ett värdefullt komplement som gör dagens centrum mer komplett.

Detaljplanen omfattar ca 9 000 kvm, varav kvartersmarken är ca 1 800 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs huvudsakligen av Botkyrka kommun genom Tullinge 19:276 och Tullinge 19:631 som är en transformatorfastighet. Slätten 1 äger del av den blivande byggrätten för idéhuset. Slätten 1 ägs av Fastighets AB Tullinge Centrum. Idéhuset gränsar till Björkliden 2 som ägs av Bostadsrättsföreningen Slätten.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Gällande Översiktsplan för Botkyrka kommun är antagen av kommunfullmäktige 2014-05-22 § 95. För centrala Tullinge anges ”tätare stadsbyggnad. Översiktsplanen bedöms överrensstämma med ett nytt idéhus.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram för centrala Tullinge utarbetades 2005.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som berörs:

- Tullinge centrum (40-16), som vann laga kraft 1989-12-21. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger centrumbebyggelse samlingslokal. Till denna detaljplan finns också ett tillägg som medger bostäder över centrumbyggnaden.
- Nibblevägen (41-17), som fastställdes 1982-04-01. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger gata för Nibblevägen och bostäder för HSB föreningen norr om planområdet.
- Tullinge lanthem 1 (41-1), som är fastställd 1917-07-06. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostäder.
- Tullinge lanthem (40-2), som fastställdes 1934-06-23. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostäder.
- Ålderdomshem (41-27), som vann laga kraft 1996-07-23. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger park natur och transformator.
- Tullinge centrum (40-08), som fastställdes 1972-12-20. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger gata, torg, park.
- Tullinge centrum (40-05), som fastställdes 1963-01-25. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger bostäder.

Kommunala beslut

I november 2011 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för Tullinge torg.

I juni 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningsförvaltningen bl a i uppdrag att genomföra en arkitekttävling för idéhus i Tullinge.

I juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett idéhus på Tullinge torg.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner 2014-02-18 § 44 att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (40:35) går ut på samråd.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Sammanfattande bedömning

- Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- De miljöaspekter som detaljplanen kan beröras av är främst dagvatten, buller och transporter av farligt gods.
- Det är huvudsakligen rent dagvatten från Idéhusets byggnad som kommer att uppkomma till följd av detaljplanen. Påverkan på nedströms liggande Tullingesjön bedöms därför bli marginell. Om idéhuset byggs som planerat med s k. grönt tak och om någon form av fördröjning för dagvattnet anläggs i marken bedöms riskerna för översvämning i området bli små.
- Hanteringen av det dagvatten som uppstår på befintliga eller eventuellt tillkommande trafikerade ytor som kommer att innefattas av detaljplanen behöver utredas och åtgärdas så att förorenat dagvatten renas, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi, innan det förs vidare till Tullingesjön.
- Planområdet är utsatt för buller från Nibblevägen, Huddingevägen och Västra Stambanan. Enligt den bullerkartläggning som tidigare gjorts i Botkyrka kommun (Ingemansson, 2006) ligger den ekvivalenta ljudnivån i planområdet på 50-60 dBA och den maximala ljudnivån 65-75 dBA. Det finns inga lagkrav på bullernivåer i kulturhus men eftersom t.ex. biblioteksdelen är en bullerkänslig verksamhet bör bullerproblematiken noga beaktas vid utformningen av byggnaden.
- Planområdet ligger ca 70 m från Huddingevägen som är sekundär transportled för farligt gods. En sakkunnig på Räddningstjänsten har granskat detaljplanen och bedömt riskbilden. Utifrån detta är bedömningen att det inte krävs fördjupade studier vad gäller riskhantering vid framtagandet av detaljplanen.

OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR

Rättigheter

Tullinge 19:631 är upplåten för Vattenfalls transformatorstation E-område. Fastigheten ligger inom område för det blivande idéhuset. Förslag till nytt E-område redovisas väster om Nibblevägen.

Delar av kommunens fastighet Tullinge 19:276 är upplåten för parkeringsändamål till Fastighets AB Tullinge Centrum. Nytt avtalsservitut erfordras för parkering i samband med utbyggnaden.

Botkyrka kommun har ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar som belastar Slätten 1. Vattenfall genom Västanå 6:19 har servitut för kraftledningar som belastar kommunens fastighet Tullinge 19:276. Någon fullständig utredning har inte skett.

Geotekniska förhållanden

”Jordlagerföljden består av fyllnadsjord ovan ett lösare jordlager som överlagrar friktionsjord på berg. Fyllnadsjorden består av sand, lera och grus. Det lösare jordlagret består av siltig lera med ett tunt lager utvecklad torrskorpa i den övre delen. Byggnaden föreslås stödpålas till fast botten”.
Utdrag ur geoteknisk utredning utförd av GEOSIGMA 2014-09-05..

Radon

Baserat på de geologiska förhållandena är risken för markradon låg till normal i planområdet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom området.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från vägar (Huddingevägen och Nibblevägen) och järnväg (Västra Stambanan). Enligt den bullerkartläggning som tidigare gjorts i Botkyrka kommun (Ingemansson, 2006) ligger den ekvivalenta ljudnivån i planområdet på 50-60 dBA och den maximala ljudnivån på 65-75 dBA.

Vibrationer

Stora delar av marken kring Tullinge centrum består av postglacial lera. Mark med lera i kombination med tung trafik medför risk för höga markvibrationer.

Bebyggelseområden

Bostäder



*HSBs
 bostäder i
 norr*

Arbetsplatser



*Tullinge
 centrum*

I Tullinge centrum finns i dag bl a två livsmedelsbutiker, restaurang, kafé, bank blomsterhandel.

Här finns också bibliotek och medborgarkontor

Tillgänglighet och trygghet

Goda förutsättningar finns för att skapa en bra tillgänglighet.

Solstudier

Eftersom den byggnad som vann arkitekttävlingen om idéhuset endast innehåller två plan varav 1,5 plan vetter mot det närmaste flerbostadshuset bedöms inte skuggningen påverkas. Se särskild solstudie.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är en del av ett mindre parkområde i anslutning till Tullinge centrum. I den aktuella del av parken, som kommer att tas i anspråk för Idéhuset, har inga betydande naturvärden noterats. En större ek utmärker sig mot Tullinge torg.

Härutöver består trädskiktet på kullen av en dubbelstammig ek, ett antal lönnar, en lärk samt av blommande träd såsom hägg och fågelbär.

I kanten på kullen finns ett tätt buskage av snöbär och paradibuske.

På gräsytan finns ett mindre antal planterade askar samt några lönnar runt transformatorn.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Området angörs från Nibblevägen. På centrumets västra del finns idag 48 parkeringsplatser, varav två platser för funktionshindrade och sju platser är uthyrda. Marken ägs av kommunen men är i dag utarrenderad till centrumbolaget. Även de parkeringsplatser som ligger utefter Huddingevägen, 45 stycken, ägs av kommunen men är i dag utarrenderade till centrumbolaget.

Öster om centrum finns 48 parkeringsplatser, varav två för funktionshindrande. Platser som är avsedda för centrumbesökare och ägs av centrumbolaget.

Lastning till centrumbyggnaden sker från sydöstra sidan, mot Huddingevägen. Livsmedelhallen i nordöst har egen lastplats i öster. Kaféet lastas från torgstråket. Lastytorna nås både från Nibblevägen och från Nyängsvägen.

Ett gång- och cykelstråk leder genom centrum ner till bussterminal och pendeltågstationen.

Anordnad cykelparkering finns inte i Tullinge centrum. Närmaste cykelparkering finns vid Tullinge pendeltågstation.

Kollektivtrafik

Anslutning till kollektivtrafik är god, med omedelbar närhet till både buss och pendeltåg.

Risakanalys

Planområdet ligger cirka 70 m från Huddingevägen (väg 226) och 125 m från Västra Stambanan. Huddingevägen utgör sekundär transportled för farligt gods och på Västra Stambanan förbi Tullinge går ett fåtal transporter med farligt gods per dygn. Enligt Länsstyrelsens "Riskhantering i detaljplaneprocessen" (2006) ska riskhanterings-processen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt gods led.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området är försörjt med VA-ledningar. En huvudvattenledning som bl a leder till Huddinge sjukhus går diagonalt genom området. Samtidigt går en motsvarande ledning tom under Tullinge torg. Denna kan åter tas i bruk och ersätta den i dag verksamma.

Eftersom den naturliga jordarten i hela planområdet är postglacial lera enligt den geologiska kartan blir det sannolikt svårt att infiltrera det dagvatten som kommer att uppkomma inom planområdet. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten från trafikerade ytor (förorenat dagvatten) fördröjas och renas innan det släpps vidare till dagvattennätet.

Värme

Området är försörjt med fjärrvärme.

EI

Inom området ligger en transformatorstation, som måste flyttas.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Ny fastighet för idéhuset bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Tullinge 19:276. Genom fastighetsreglering med Slätten 1 överförs erforderlig mark från centrumfastigheten till kommunens fastighet. Befintlig transformatorfastighet belägen inom Tullinge 19:631 överförs genom fastighetsreglering till kommunens nya fastighet. Upplåtelse av mark för ny transformatorstation görs väster om Nibblevägen. Förhandlingar om avtal med Vattenfall pågår.

Rättigheter

Fastighets AB Tullinge Centrum har genom avtal med kommunen säkrat ett antal parkeringsplatser för centrum. Planförslaget innebär att avtalsservitutet bör ses över. Förhandlingar pågår.

Geotekniska förhållanden

”Jordlagerföljden består av fyllnadsjord ovan ett lösare jordlager som överlagras friktionsjord på berg. Fyllnadsjorden består av sand, lera och grus. Det lösare jordlagret består av siltig lera med ett tunt lager utvecklad torrskorpa i den övre delen. Byggnaden föreslås stödpålas till fast botten”.
Utdrag ur geoteknisk utredning utförd av GEOSIGMA 2014-09-05..

Riskanalys. Farligt gods

Huddingevägen är sekundärled för farligt gods därför bör inga publika verksamheter tillskapas närmare denna led än 25 meter. Därför har en planbestämmelse införts at det bara får vara parkering på detta område

Radon

Baserat på de geologiska förhållandena är risken för markradon låg till normal i planområdet.

Störningar

Bullerutredning

Det finns inga riktvärden att ta hänsyn till när det gäller utomhusbuller vid kulturhus. Om Idéhuset ska ha ett utomhuscafé är den bästa placeringen ur bullersynpunkt vid den norra eller östra sidan av idéhuset.

Med tanke på att en del av kulturhusets verksamheter är bullerkänsliga, t.ex. biblioteket, är det viktigt att det relativt höga utomhusbullret kan dämpas så att en god ljudmiljö inomhus skapas. En rimlig målsättning kan vara att minst klara de riktvärden som krävs för lokaler för undervisning m.m., d v s 45 dBA maximal ljudnivå och 30 dBA ekvivalent ljudnivå (Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 2005:6). Även vid utformningen av byggnadens inre bör bullerfrågan finnas med. Detta med tanke på att Idéhusets olika verksamheter kommer medföra olika ljudnivåer och har olika krav på tystnad.

För boenden i det befintliga flerbostadshus som kommer att ligga norr om och bakom idéhuset, sett från Huddingevägen, kommer utomhusbullret att minska när idéhuset är byggt.

Vibrationsutredning

Geoteknisk utredning har gjorts som redovisar att det troligen krävs pålning till fast botten för idéhuset. Det innebär att eventuell risk för vibrationer inte kommer bli aktuell.

Bebyggelseområden

Planförslaget handlar i första hand om att kunna genomföra idéhuset vid Tullinge torg i enlighet med det vinnande förslaget från den allmänna arkitekttävlingen. Wingårdhs kallar det anonyma förslaget för Rut, dels för att de alltid väljer kvinnonamn, dels för den rutiga fasaden.

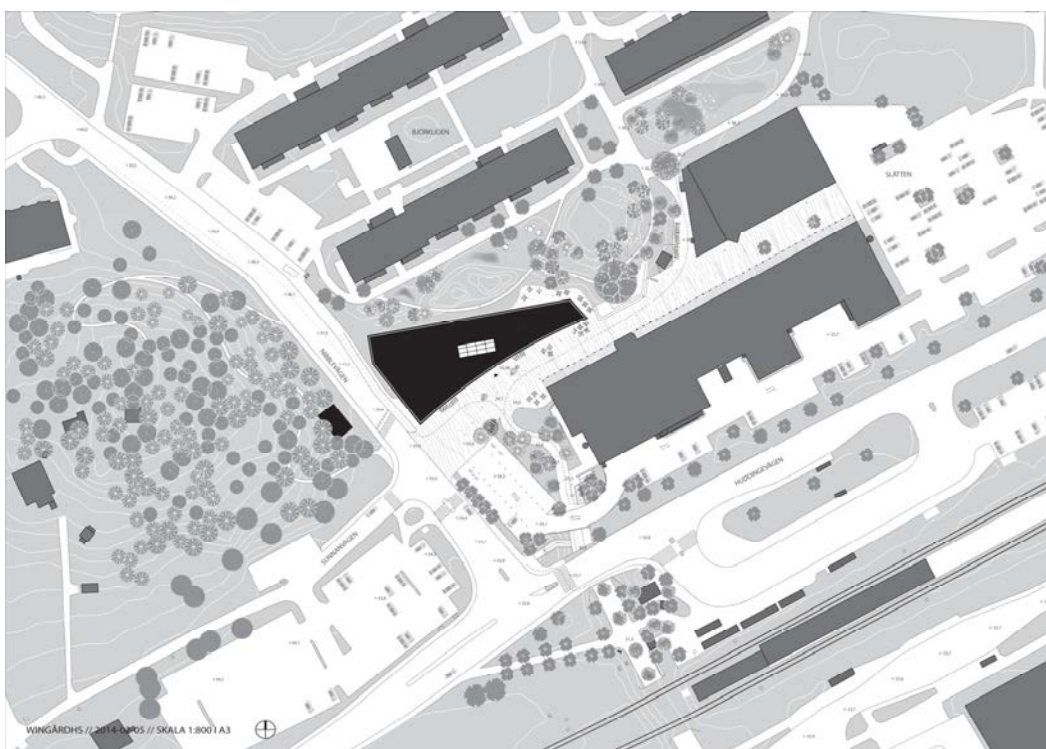
Idéhuset är placerat i den västra delen av Tullinge centrum, mot Nibblevägen.

Huset är placerat så att det sluter rummet kring Tullinge torg å ena sidan, samtidigt som det skapar ett parkrum åt dess andra sida. Genom sitt framdragna läge, ända fram till Nibblevägen, får det god kontakt med såväl centrum och pendeltågen, som med en eventuell framtida bebyggelse väster om Nibblevägen.

Idéhuset är väl inplacerat på platsen och tar stor hänsyn till omgivningen. Det är lågt, mot bostadsrättsföreningen i norr är det drygt 1½ våning och högst i det sydvästra hörnet. Fasaden är av trä och är, rutig, med gula, orange och röda kulörer uppbrutna med stora fönsterpartier. Taket kommer att förses med ett växtskikt, t.ex. sedum.

För att säkerställa ytformningen av det vinnande tävlingsförslaget har planbestämmelser införts som reglerar husets höjd, takvinkel och att utformningen ska följa illustrationerna på plankartan och denna handling.

Inne i idéhuset kommer besökare att nå ett entrétorg, där man får omedelbar kontakt med husets alla centrala funktioner. Dessa funktioner är bl a bibliotek, multisal, danssal, mediaverkstad, mötesrum, rum för barn/vatten och ett kafé i direkt anslutning till det lilla berget med eken i öster. Här kan också kaféet få flytta ut på torget och parken med eken. Idéhuset kommer också innehålla medborgarkontoret.

*Illustration**Bild från öster*



*Perspektiv från
söder*



*Exempel på
grönt tak*

Tillgänglighet

Alla förutsättningar finns för att få en bra tillgänglighet både utanför och inne i idéhuset. Att detta uppfylls prövas i samband med bygglovet. Den gång- och cykelväg som leder från bussterminal och pendeltågstation kommer att tillgänglighets anpassas.

Solstudier

Solstudier har gjorts om visar att bakomliggande flerbostadshus inte kommer att skuggas.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är en del av ett mindre parkområde i anslutning till Tullinge centrum. I den aktuella del av parken, som kommer att tas i anspråk för Idéhuset, har inga betydande naturvärden noterats.

Härutöver består trädskiktet på kullen av en dubbelstammig ek, ett antal lönnar, en lärk samt av blommande träd såsom hägg och fågelbär.

I kanten på kullen finns ett tätt buskage av snöbär och paradisbuske. Större del av dessa träd och växter kan behållas. Även den större eken mot Tullinge torg kommer vara kvar.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik samt parkering.

Idéhuset kommer att angöras via Nibblevägen från torget.

Frågan om hur parkeringen är reglerad är egentligen inget som detaljplanen löser, annat än att hänvisa ytor, men det är en angelägen fråga för genomförandet.

I dag finns drygt 40 parkeringsplatser med möjlighet till 3 timmars parkering öster om Nibblevägen för besökande i centrum. Knappt 20 av dessa kommer att försvinna då idéhuset byggs. Som ersättning kommer, förslagsvis, ca 45 platser mot Huddingevägen att vara tillgänglig för dessa besökande, också med korttidsparkering. Det innebär ett tillskott på ca 20 platser för centrum jämfört med idag. Dessa platser arrenderas idag av Fastighets AB Balder AB, dels för att användas av besökande till centrum dels för parkering till hyresgäster.

Utanför detaljplanen väster om Nibblevägen finns i dag en infartsparkering. Denna kommer ökas ut åt väster med ytterligare 40-60 parkeringsplatser. Det bör studeras om det är möjligt att avsätta ett mindre antal platser där för de anställda i Tullinge centrum.

Cykelparkering planeras i anslutning till idéhuset.

Gång- och cykelbanan som leder till bussterminal och pendeltågstation kommer tillgänglighets anpassas.

Gående och cyklande från bostadsområdena norr om Tullinge torg, hänvisas till gång- och cykelvägen väster om det nya kaféet och vidare utefter torget till bussterminal och pendeltågstation.

Den gångväg som går i ostvästlig riktning i grönområdet kommer utgå.

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten

En huvudvattenledning som bl a leder till Huddinge sjukhus går diagonalt genom området. Samtidigt går en motsvarande ledning tom under Tullinge torg. Denna kan åter tas i bruk och ersätta den i dag verksamma.

Avlopp

Idéhuset kan ansluta till befintlig ledning, som går under Tullinge torg.

Dagvatten

Den ökade mängd dagvatten som kommer att bildas till följd av detaljplanen är huvudsakligen s k rent dagvatten som kommer att avrinna från idéhusets huskropp. Idéhuset är planerat att byggas med s.k. grönt tak och även ett fördröjningsmagasin eller liknande kommer att anläggas för det dagvatten som uppkommer i området. Detta gör att riskerna för översvämning i närområdet bedöms bli små och att även planområdets bidrag med föroreningar till Tullingesjön blir små. **Dagvattenutredning kommer att tas fram.**

Värme

Idéhuset kommer att värmas via befintlig fjärrvärmeledning.

EI

Befintlig transformator kommer att försvinna och ersättas med en ny på andra sidan Nibblevägen

Avfall

Idéhuset kommer att ha sitt soprum i det sydvästra hörnet på idéhuset. Soprummet kommer at angöras från Tullinge torg via Nibblevägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om granskning SBN	oktober 2014
Beslut om godkännande SBN	december 2014
Beslut om antagande KS	januari 2015
Beslut om antagande KF	februari 2015

Genomförandetid

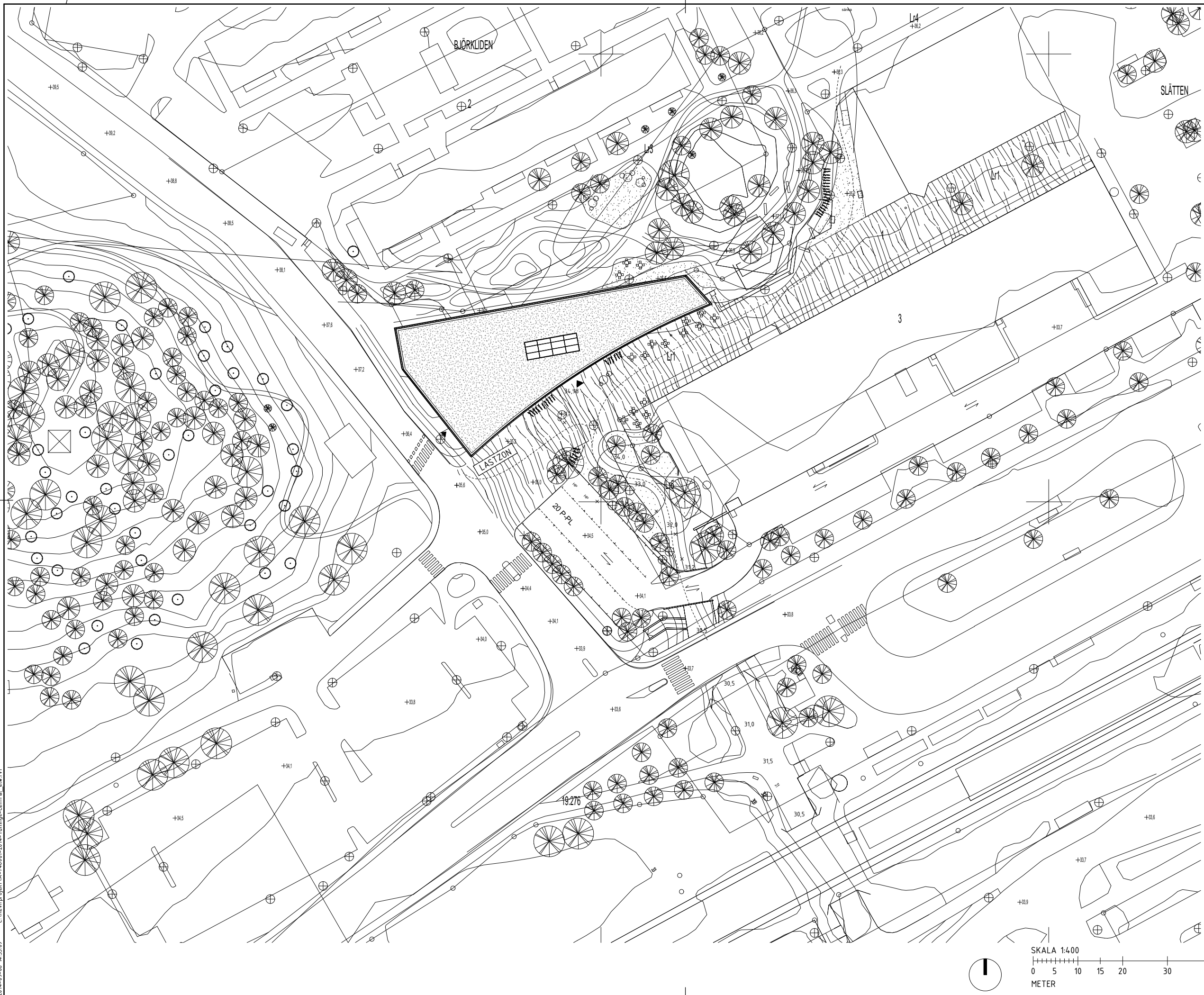
Genomförandetiden är satt till 7 år.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Eva Kamph
Planarkitekt

2014-09-08 14:35:09 C:\Revit\projekt\A-746001-2014-Tullinge-Central.etw.rvt

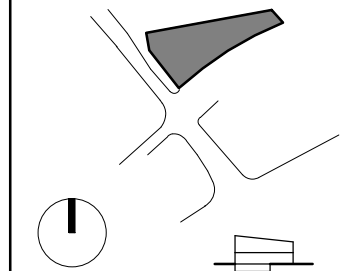


FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I MILLIMETER.
ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

BET ANDRINGEN AVSER DATUM SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

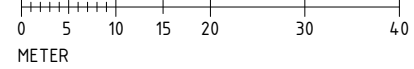
TULLINGE IDÉHUS

A	Wingårdh Arkitektkontor	tel. +46 809 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 109 20 00
B	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 109 20 00

UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARSK J. Edblad	



NYBYGGNAD
SITUATIONSPLAN

SKALA 1:400



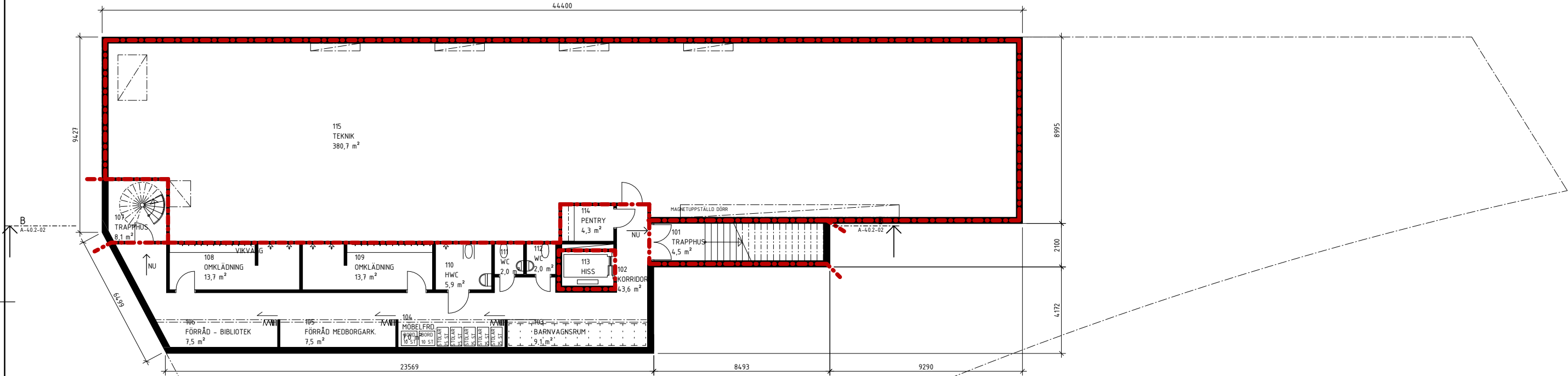
SKALA A1 1:400 A3 1:800	NUMMER A-01.1-01	BET
-------------------------------	---------------------	-----

FÖRKLARINGAR

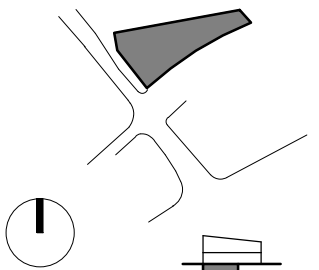
ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.
 BRANDCELLSGRÄNS
 = NÖDUTGÅNG
 NU

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

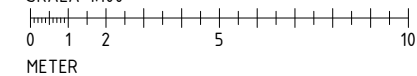


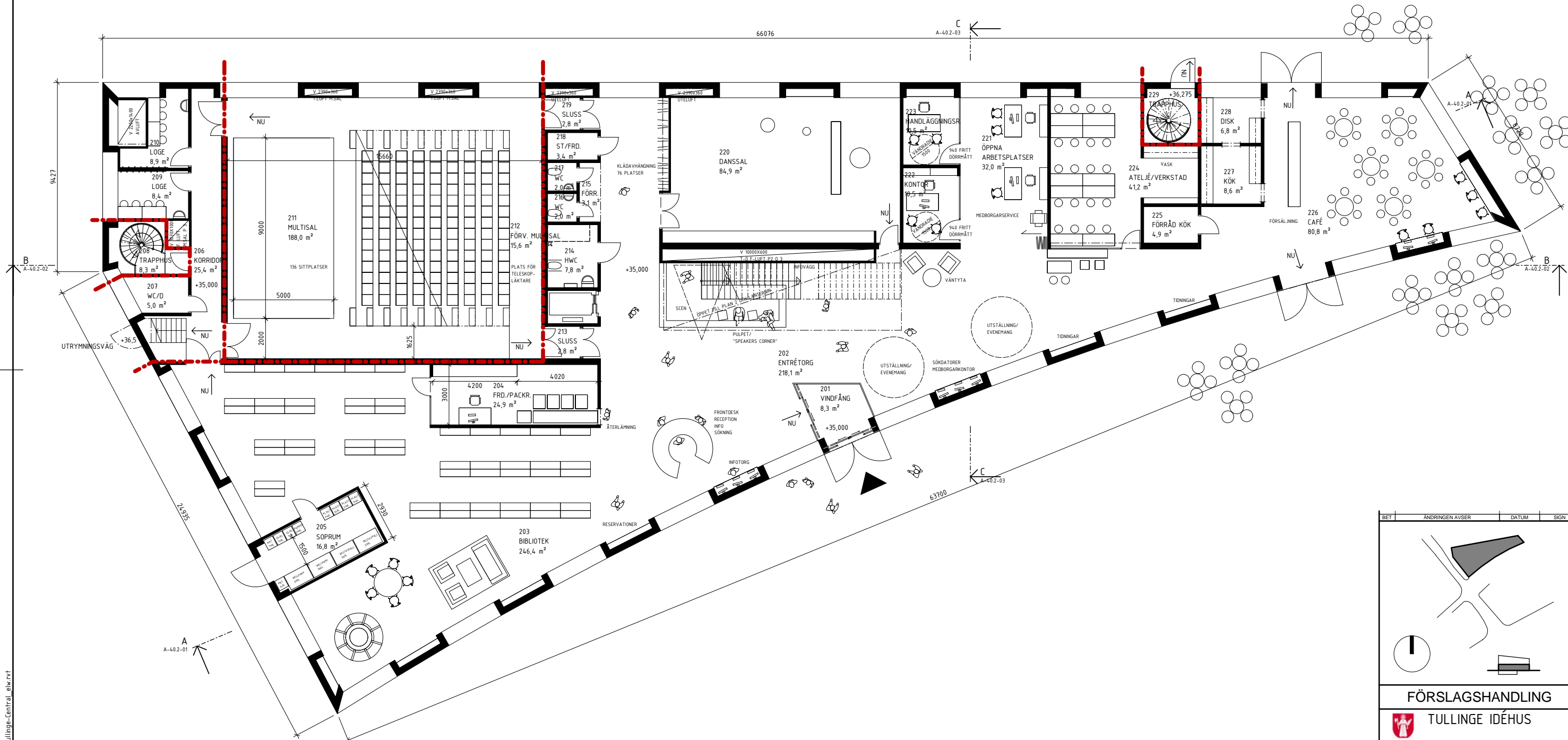
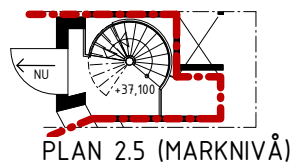
2014-09-08 14:33:11 C:\Revit\projekt\A-746001-2014-Tullinge-Central_ebwr.rvt

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			
FÖRSLAGSHANDLING			
TULLINGE IDÉHUS			
<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, SE	tel. +46 3031 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fjärde gatan 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 3031 100 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fjärde gatan 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 3031 100 25 00
UPPDRAG NR	RITADMONSTR. AV	HANDLAGGARE	
746001	E. Wallinder	E. Wallinder	
DATUM	ANSVARIG		
2014-09-09	J. Edblad		
NYBYGGNAD			
PLAN 1 (KÄLLARPLAN)			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:100 A3 1:200	A-40.1-10		

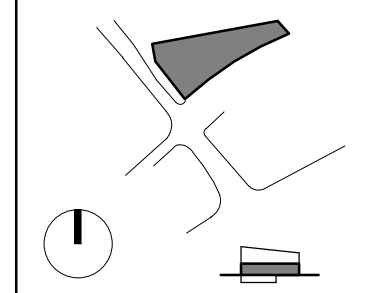


SKALA 1:100





BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

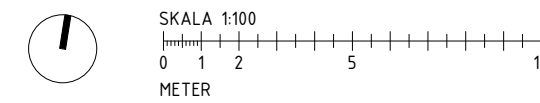
TULLINGE IDÉHUS

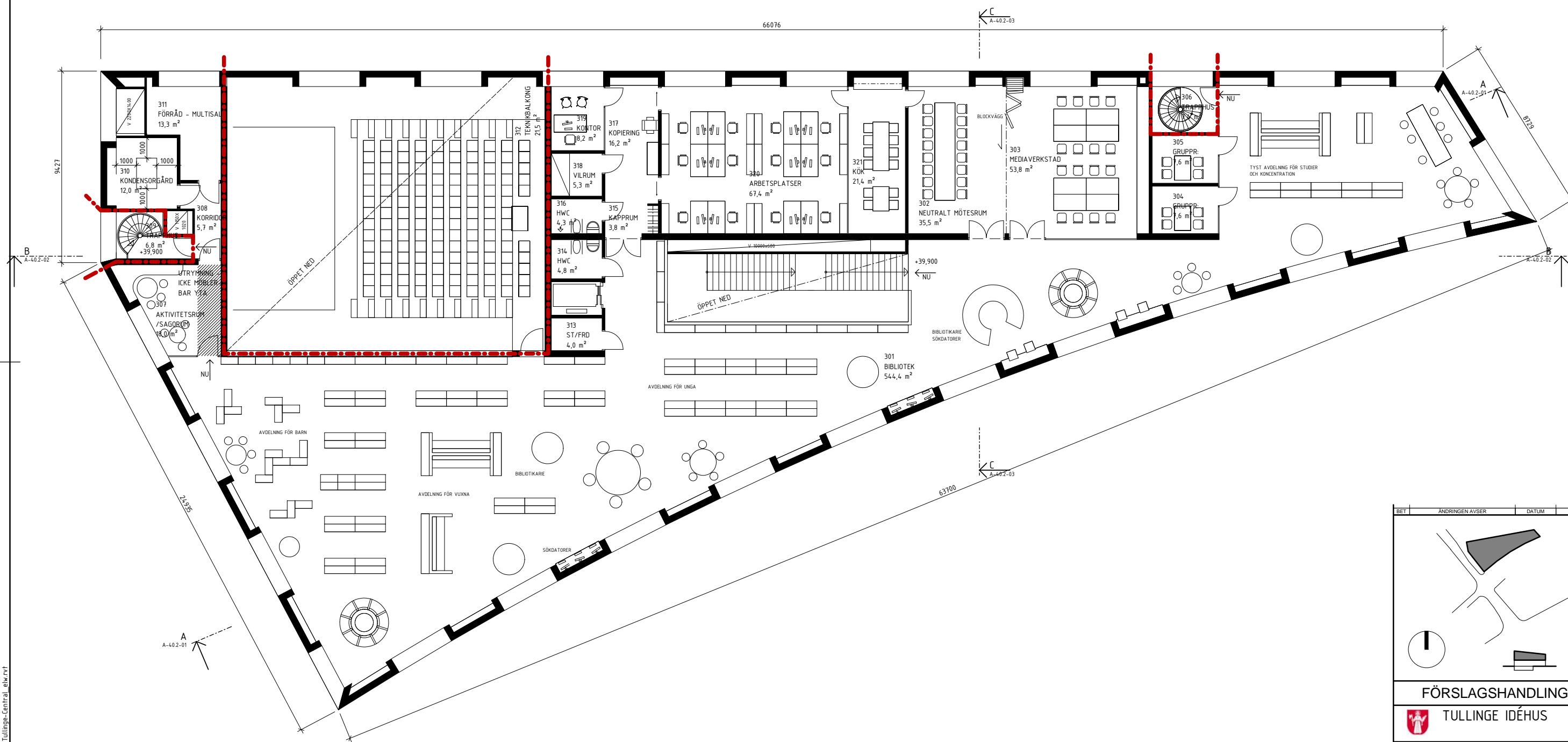
A	Wingårdh Arkitektkontor	tel. +46 809 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 100 25 00

UPPDRAG NR	RITADMONSTR. AV	HANDLAGGARE
746001	E. Wallinder	E. Wallinder
DATUM	ANSVARIG	
2014-09-09	J. Edblad	

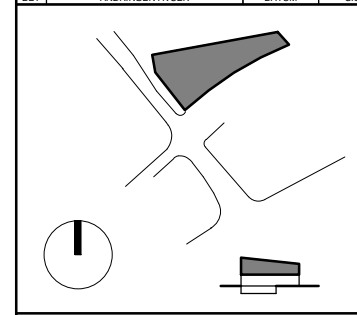
NYBYGGNAD
PLAN 2 (ENTRÉPLAN)

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100	A-40.1-20	
A3 1:200		





BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

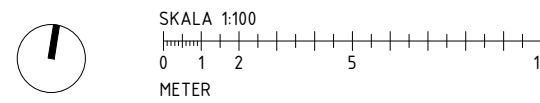
TULLINGE IDÉHUS

A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 809 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB Kvalitets, Fabrikväg 12, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB Kvalitets, Fabrikväg 12, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
PLAN 3

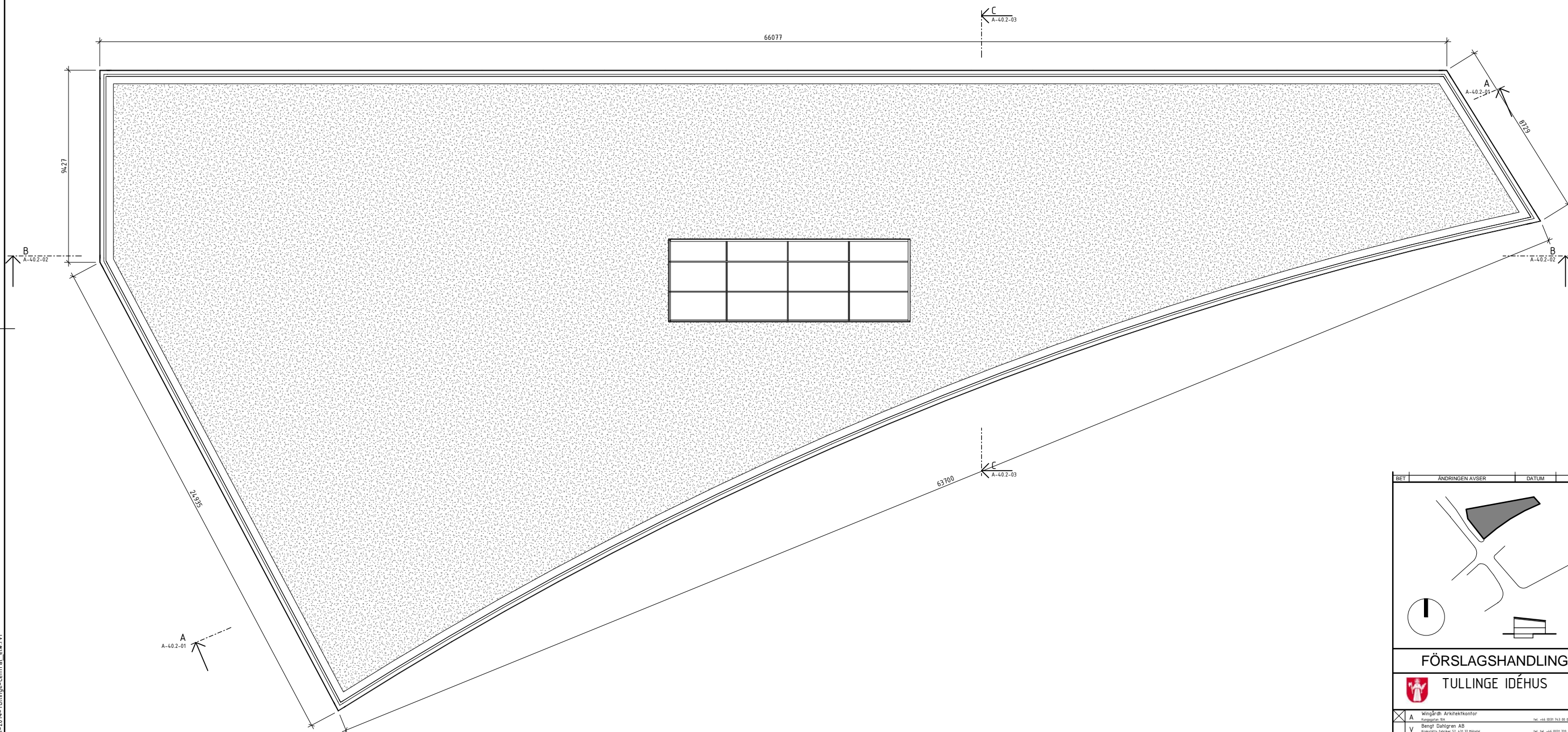
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.1-30	BET
-------------------------------	---------------------	-----



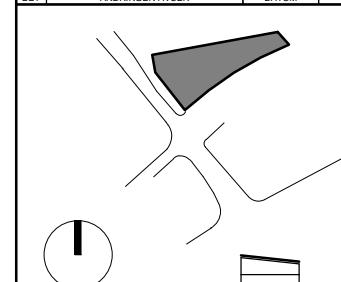
FÖRKLARINGAR
SE RITNING A-40.1-10

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------



FÖRSLAGSHANDLING

 TULLINGE IDÉHUS

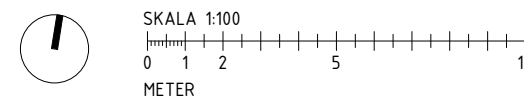
A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Ska	tel. +46 3031 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 3031 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 3031 100 25 00

UPPDRAG NR	RITADMONSTR. AV	HANDELAGGARE
746001	E. Wallinder	E. Wallinder

DATUM	ANSVARIG
2014-09-09	J. Edblad

NYBYGGNAD
TAKPLAN

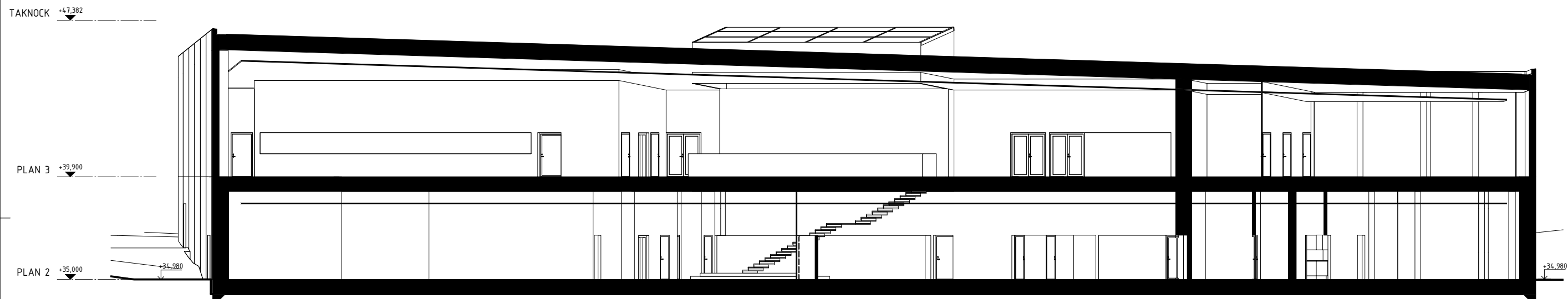
SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40.1-40	



FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

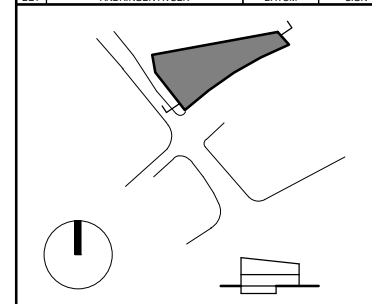
FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



2014-09-08 14:33:49 C:\Revit\projekt\A-746001-2014-Tullinge-Central_eb.rvt

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



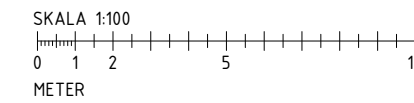
FÖRSLAGSHANDLING

TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skåne	tel. +46 4021 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 122 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 122 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADKONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 SEKTION A-A



SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.2-01	BET
-------------------------------	---------------------	-----

FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

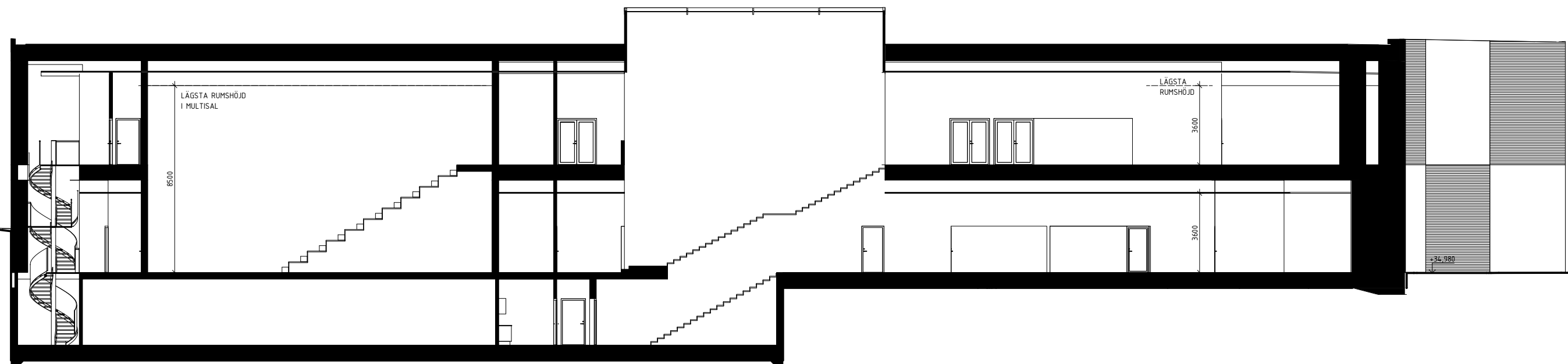
TAKNOCK +47.382

PLAN 3 +39.900

PLAN 2,5 +37.100 +37.081

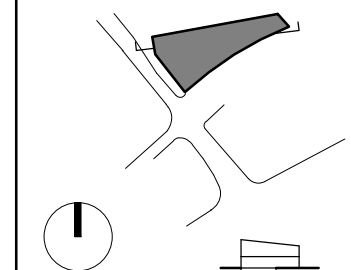
PLAN 2 +35.000

PLAN 1 +31.700



2014-09-08 14:35:51 C:\Revit\projekt\VA-746001-2014-Tullinge-Central_ebwr.rvt

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

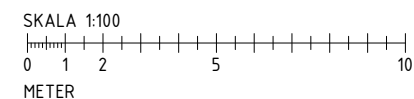
TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 809 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 12, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 12, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADKONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 SEKTION B-B

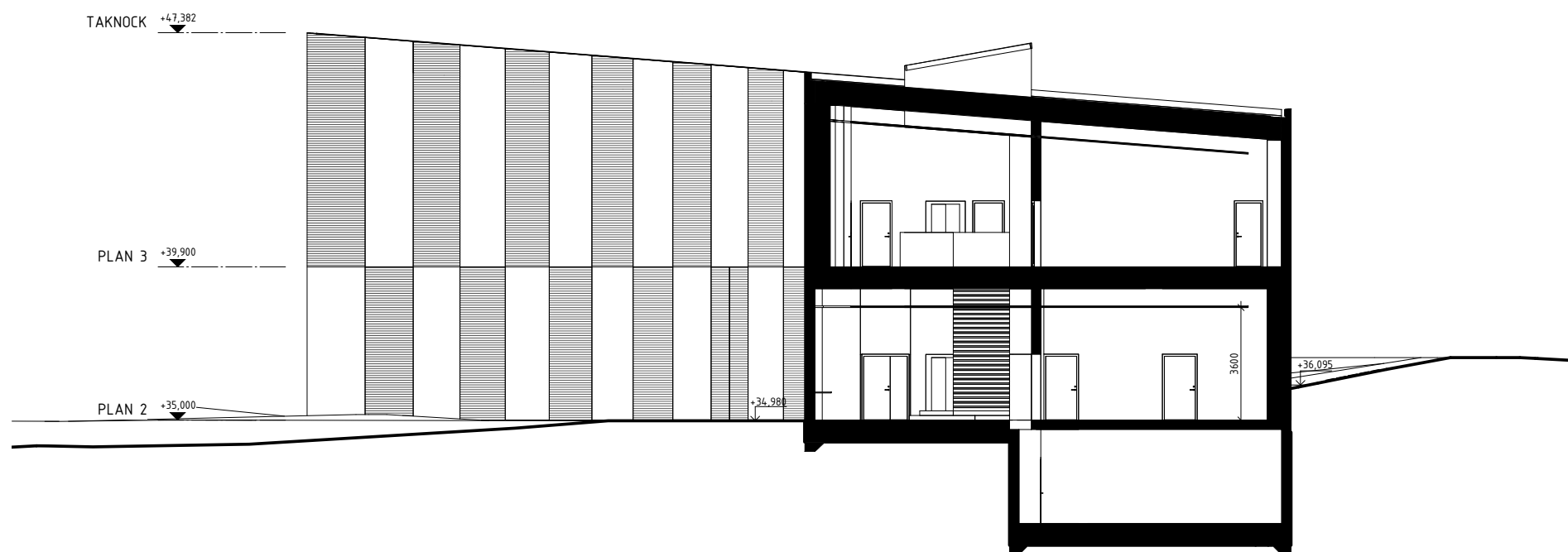
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.2-02	BET
-------------------------------	---------------------	-----



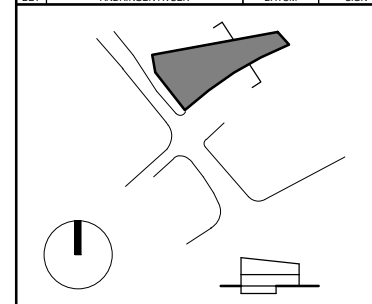
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 4021 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 122 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 122 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADKONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 SEKTION C-C

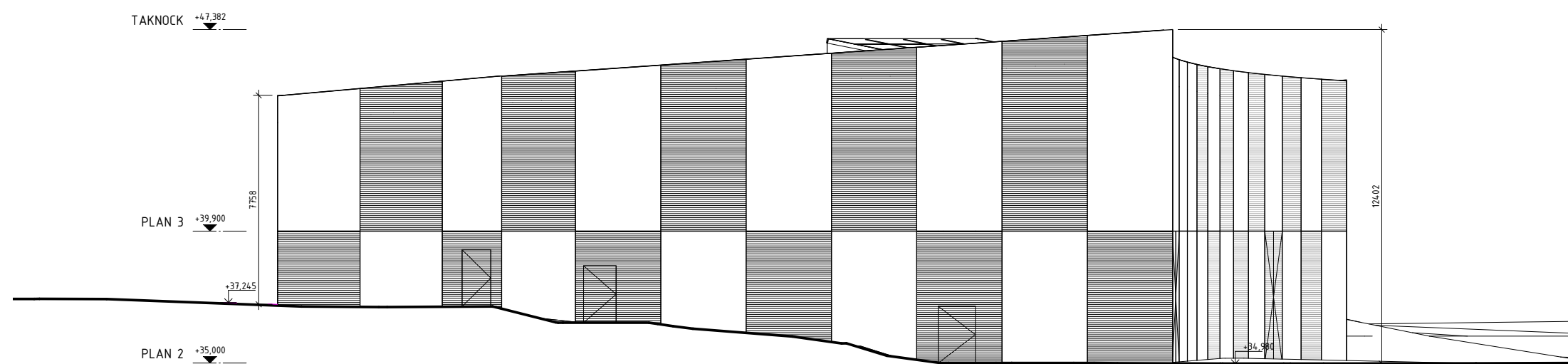
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.2-03	BET
-------------------------------	---------------------	-----



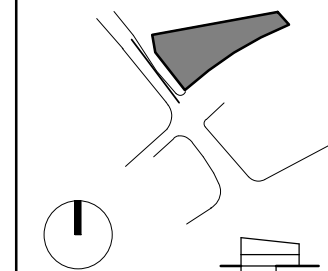
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

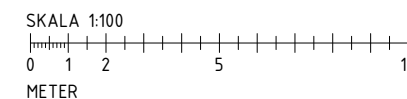
TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skåne	tel. +46 4029 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröholm 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4029 120 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröholm 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4029 120 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 FASAD MOT NIBBLEVÄGEN

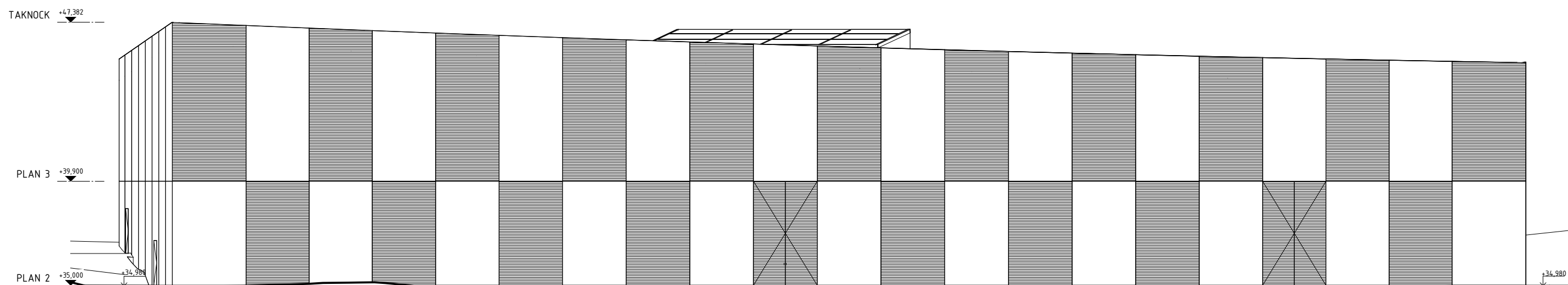
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.3-01	BET
-------------------------------	---------------------	---------



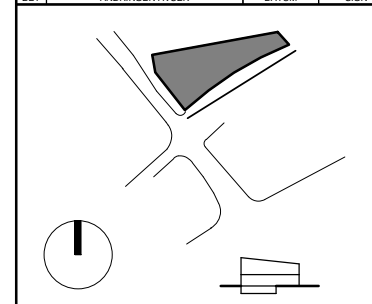
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING



A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skåne	tel. +46 4029 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 120 25 00
B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 120 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 FASAD MOT TORGET

SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.3-02	BET
-------------------------------	---------------------	-----

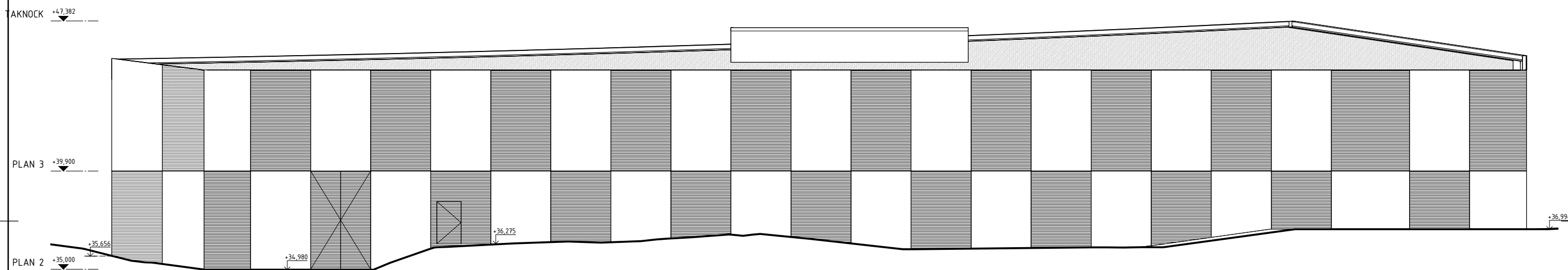


2014-09-08 14:35:57 C:\Revit\projekt\VA-746001-2014-Tullinge-Central_eb.rvt

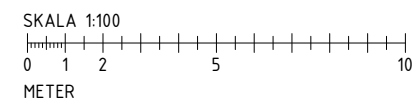
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSHANDLING			
TULLINGE IDÉHUS			
<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 809 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 100 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 100 25 00
UPPDRAG NR 746001		RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09		ANSVARIG J. Edblad	
NYBYGGNAD FASAD MOT PARKEN			
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.3-03	BET	



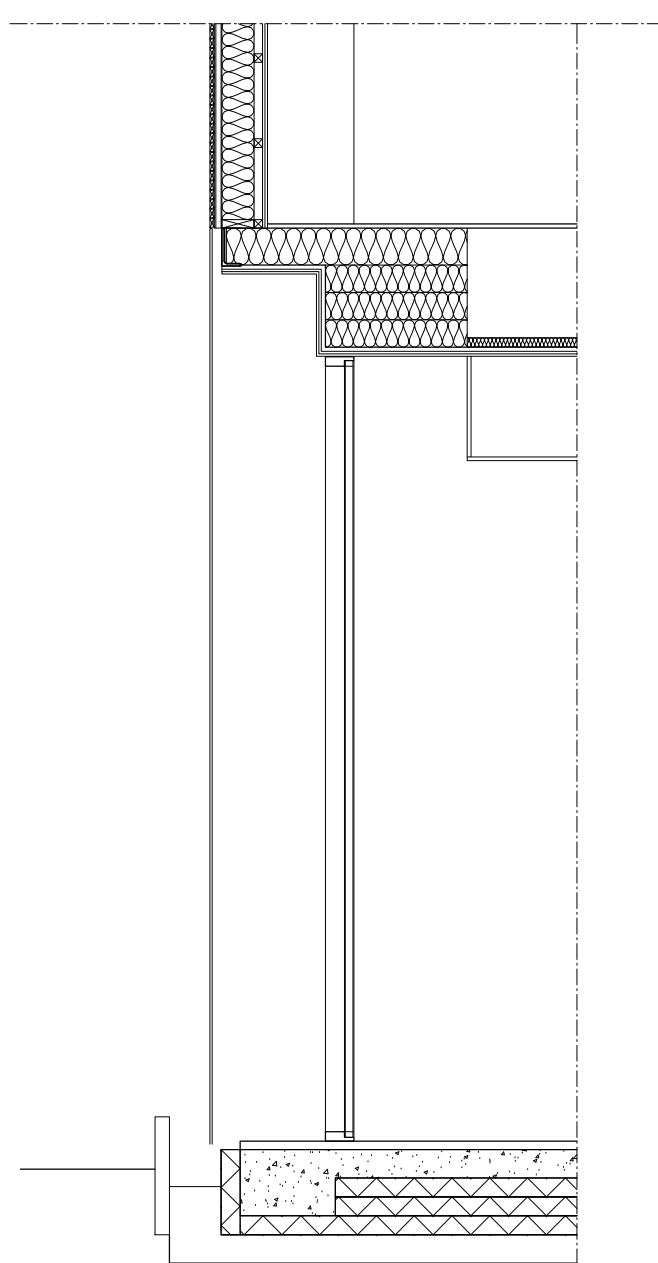
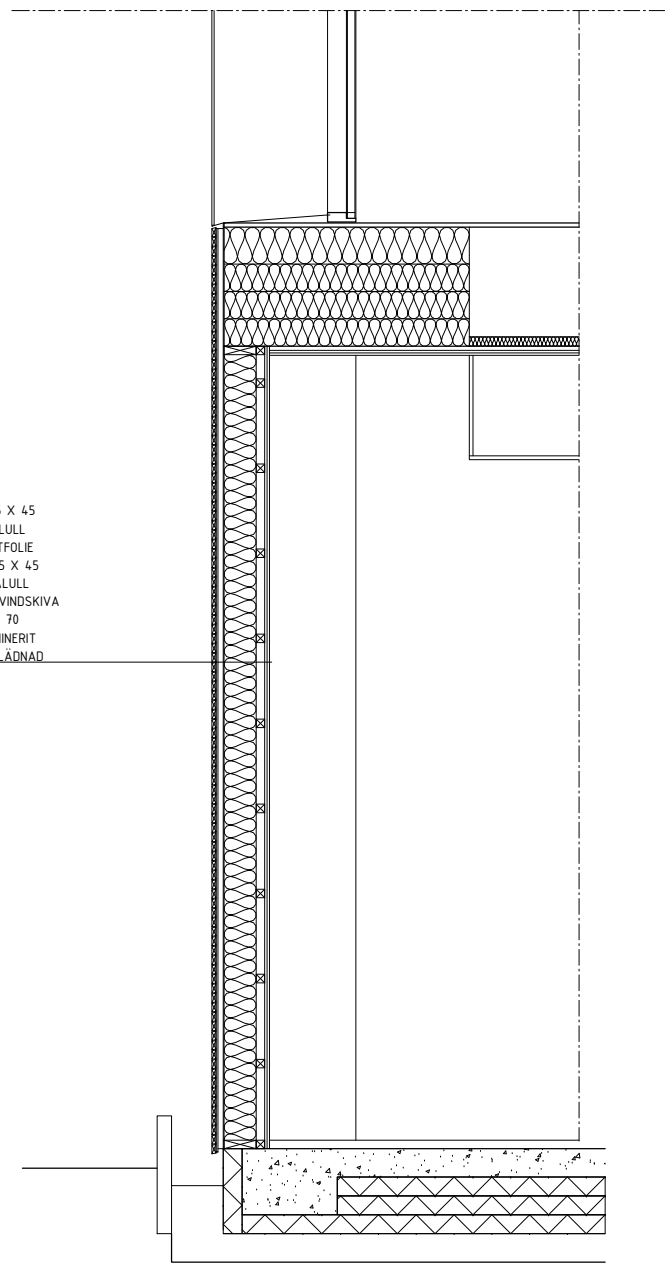
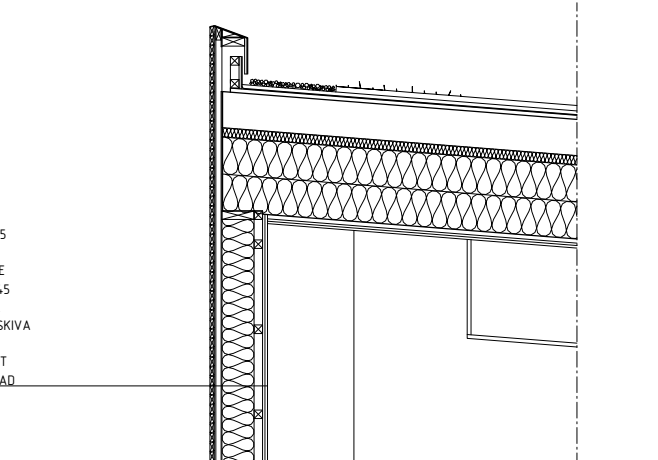
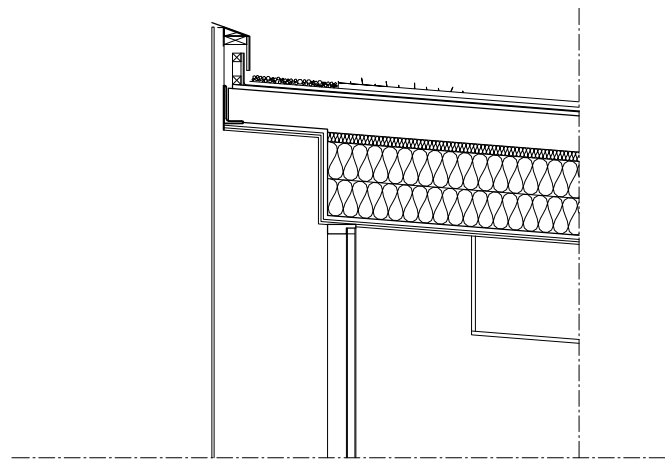
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

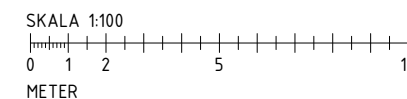
2x13 GIPS
 REGLAR 45 X 45
 45 MINERALULL
 0,20 PLASTFOLIE
 REGLAR 195 X 45
 170 MINERALULL
 6 MINERIT VINDSKIVA
 LÅKT 28 X 70
 10 FASADMINERIT
 FASADBEKLÄDNAD

2x13 GIPS
 REGLAR 45 X 45
 45 MINERALULL
 0,20 PLASTFOLIE
 REGLAR 195 X 45
 195 MINERALULL
 6 MINERIT VINDSKIVA
 LÅKT 28 X 70
 10 FASADMINERIT
 FASADBEKLÄDNAD

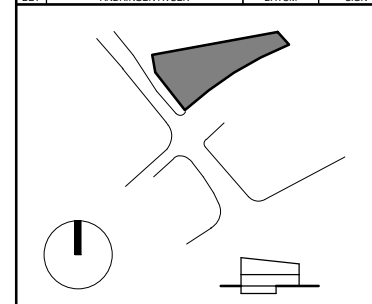


PRINCIPSnitt 1
 SNITT GENOM TÅT VÄGG PLAN 2
 OCH GLAS PLAN 3

PRINCIPSnitt 2
 SNITT GENOM GLAS PLAN 2
 OCH TÅT VÄGG PLAN 3



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

TULLINGE IDÉHUS

A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 809 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fåröväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV L. Gullberg	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
PRINCIPSnitt FASAD

SKALA A1 1:20 A3 1:40	NUMMER A-42.2-01	BET
-----------------------------	---------------------	-----



Referens
Eva Kamph

Samrådsredogörelse

Detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), Botkyrka kommun

Beskrivning av samrådsförfarandet

Bakgrund

I november 2011 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Tullinge centrum. I juni 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningsförvaltningen bl a i uppdrag att genomföra en arkitekttävling för idéhus i Tullinge. I juni 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att utarbeta ett förslag till detaljplan för ett idéhus på Tullinge torg.

Tävlingen genomfördes i två steg. Först en prekvalificering, under vintern 2013. Totalt anmälde 53 kontor sitt intresse. Fyra internationellt kända kontor valdes ut till fortsatt tävling, ett iranskt/engelskt, ett spanskt, ett danskt och ett svenskt (Wingårdhs som vann). Detta vinnande förslag ligger till grund för denna detaljplan.

Idéhuset

”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, design och innehåll. Tullinge idéhus ska bli en mötesplats där de många människornas idéer får plats och tas till vara. Ett nyskapande hus för det oväntade och oprövade, men också ett hus med ett innehåll som bärs upp av traditioner och stolthet över de kunskaper och erfarenheter som vunnits under många år. Husets

största del är biblioteket, ett bibliotek där form och innehåll samspelar. Rummet ska vara en del av upplevelsen. Målgruppen är allt från barnfamiljer, barngrupper och studerande till äldre och pensionärer. Ett hus för alla. Huset ska även innehålla ett kafé och medborgarservice, samt lokaler för skapande, möten, evenemang m m.” (Text från programmet till arkitekttävlingen).

”En byggnad som ger många värden till Tullinge centrum och som kommer att bidra till att det blir attraktivt och fullt av liv. Byggnaden har en mycket öppen sida mot centrums gångstråk som gör att det som sker i huset hela tiden kommer att vara närvarande i centrum. Genom sin attraktion kommer byggnaden att bli ett landmärke för Tullinge centrum. Byggnaden är flexibel och kan anpassas till olika aktiviteter och behov över tiden på ett sätt som gör att den är mycket tillåtande för spontana initiativ och en sprudlande verksamhet.” (Text från juryutlåtandet.)

Samrådet

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2014-02-18 § 44 att förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (40:35) går ut på samråd.

Planförslaget, som är upprättat i februari 2014, har varit på samråd under tiden 13 mars till 25 april 2014. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, biblioteket i Tullinge och på kommunens hemsida under denna tid. På biblioteket har också funnits en modell. Detaljplanen med dess handlingar har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista, samt till berörda remissinstanser. Information om samrådet har också anslagits vid entréer till bostadsrättsföreningen Slätten 1.

Annons var införd i Södra sidan 15 mars och i Mitt i Botkyrka 18 mars 2014.

Informationsmöte har ägt rum den 31 mars i Falkbergsskolan. Till mötet kom uppskattningsvis över 100 personer.

Under samrådstiden har två flaggstänger med ett flaggspel emellan satts upp, som redovisat läget och höjden på den norra fasaden av idéhuset.

Totalt har 65 yttranden kommit in under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Av de 65 yttranden som kommit in är tolv remissinstanser, sex bedöms vara sakägare enligt fastighetsförteckningen, som upprättats av lantmäteriet. De kommenteras nedan.

Övriga 58 redovisas i förteckningen nedan. Flera av dessa har inte angivit adress, varför det är svårt att avgöra om det även här finns sakägare.

Det är framförallt tre synpunkter som framförts: Antingen är de helt emot ett idéhus i Tullinge, eller också framför de att de är positiva till ett idéhus, men på en annan plats. Frågan om hur parkeringen ska lösas har också förekomit i flera yttranden.

Allmän kommentar till de två vanligaste synpunkterna

Ett stort antal synpunkter innehåller kritik mot idéhuset som sådant. Detta prövas dock inte i planprocessen, utan i kommunens politiska processer. Här kan konstateras att idéhuset stämmer väl överens med det övergripande programmet för Tullinge, antaget av kommunfullmäktige i maj 2010. Att ”upprätthålla och utveckla Tullinge centrum” lyfts där fram som en handlingsväg, som ska förverkligas genom ett levande stadsdelscentrum och genom att pröva idén att samla kommunens publika utbud, som medborgarkontor och bibliotek, ihop med mötes- och replokaler etc. Idéhusets syfte är just att samla detta under ett tak och därigenom samtidigt stärka själva centrum. All erfarenhet, från såväl små som stora centrumanläggningar, visar att ett brett utbud av allt från kommers till kultur är det säkraste sättet att locka bred publik till ett centrum. Butiker och samhällsservice kommer att dra besökare till varandra och båda bidra till just ett levande stadsdelscentrum, som Tullingeborna önskar och förtjänar.

Vad gäller själva platsen för idéhuset har ambitionen varit att finna en plats där huset i mesta möjliga grad bidrar till att stärka dagens centrum och locka både förbipasserande och de som redan är där in i centrum. Det valda läget i centrums sydvästra hörn är det bästa för att fånga folkströmmarna till och från pendeltågsstationen, samtidigt som huset annonserar sig tydligt ut mot Huddingevägen och ut mot den befintliga infartsparkeringen. Dessutom är detta centrums soligaste hörn med de bästa förutsättningarna att skapa en attraktiv förplats till huset, som kan rymma aktiviteter, som i sig kan locka besökare – både till huset och till centrum. Genom sin välvda form och sin utstickande placering bidrar huset i sig till att leda in gångströmmar mot resten av centrum längs gågatan, med sina butiker mm. Med husets avsmalnande form och lätt lutande sedumtak blir dessutom konflikten med intilliggande bostäder relativt begränsad. Den valda placeringen ger sammantaget de bästa förutsättningarna för att samverka med och stödja dagens centrum.

Parkering

Frågan om hur parkeringen är reglerad är egentligen inget som detaljplanen löser, annat än att hänvisa ytor, men det är en angelägen fråga för genomförandet.

I dag finns drygt 40 parkeringsplatser med möjlighet till 3 timmars parkering öster om Nibblevägen för besökande i centrum. Knappt 20 av dessa kommer att försvinna då idéhuset byggs. Som ersättning kommer, förslagsvis, ca 45 platser mot Huddingevägen att vara tillgänglig för dessa besökande, också med korttidsparkering. Det innebär ett tillskott på ca 20 platser för centrum jämfört med idag. Dessa platser arrenderas idag av Fastighets AB Balder AB, dels för att användas av besökande till centrum dels för parkering till hyresgäster.

Utanför detaljplanen väster om Nibblevägen finns i dag en infartsparkering. Denna kommer ökas ut åt väster med ytterligare 40-60 parkeringsplatser. Det bör studeras om det är möjligt att avsätta ett mindre antal platser där för de anställda i Tullinge centrum.

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Remissinstanser med blått, sakägare med rött och övriga med svart.

Inkomna synpunkter från	Datum	Nr	Nej till idéhuset	Nej till platsen
Rose-Marie Löfstrand	140314	1		X
Alice Nikodim	140316	2		X
Dennis Jarl	140322	3	X	
Ulf Igergård	140330	4	X	
En boende	140401	5	X	X
Rauno Talonen	140401	6		X
Trafikverket	140402	7		
Fastighets AB Balder	140403	8		
Lotta Enberg och Ingvar	140403	9	X	X
Södertörns Brandförsvarsförbund	140404	10		
Ulla Söderman	140406	11		X
Magnus Åkehag	140406	12	X	X
Jens Jenslin	140409	13		X
Syva	140410	14		

Anders Thorén	140411	15	X	X
Leif Åkehag	140413	16	X	X
Mikael Göransson	140414	17	X	
Lennart Bråding	140414	18	X	
Elisabeth Halmert	140415	19	X	
Tomas Klevenkog	140415	20	X	
Eivor Gädda	140415	21		X
Helena Isaksson	140415	22	X	
Svenska Kraftnät	140416	23		
Stig Klasson	140416	24		X
Sol Britt Areschoug	140416	25	X	X
Inger & Dick Berman	140417	26	X	X
Christoffer Bonté	140419	27	X	
Magnus Hemmendorff	140419	28	X	
Björn Lengquist	140422	29		X
Larsgösta Algren	140422	30	X	X
Per Corlin	140423	31	X	X
Ulla Nordberg	140423	32	X	X
Leif Svensson	140423	33	X	X
Ingela Bogstedt	140423	34	X	X
Lennart Åslund	140423	35		X
Elisabet Thorén	140423	36	X	X
Johan Allenbäck Degerheim	140423	37	X	
Lars Roswall	140423	38	X	X
Nils-Bertil Carlon Estrada	140423	39	X	X
Anders Markie	140423	40		X
Rita Ilomäki	140423	41	X	

Skanova	140423	42		
Mikael Simonsson	140424	43	X	
Catarina Haraldsson	140424	44	X	
Erik-Olov Cloth	140424	45		X
Företagarföreningen Tullinge Centrum	140424	46		
Sjöberg-Hultén	140424	47	X	X
Länsstyrelsen	140424	48		
Kjell Engelmark	140424	49	X	
Klas Bovin	140424	50	X	
Mikael Widercrantz	140424	51	X	
Dag Asplund	140425	52	X	
Kommunledningsförvaltningen/ Elöverkänsligas förening	140424	53		
Trafikförvaltningen	140425	54		
Anne Percy	140425	55		X
Staffan Teste	140425	56	X	X
Ulla-Britt & Karl-Göran Karlsson	140425	57		X
Carl Widercrantz	140425	58	X	X
Björn Brandfors	140425	59	X	X
Vattenfall	140425	60		
Jan-Eric Coradson	140425	61	X	
Södertörns Fjärvärme	140428	62		
Anna Hansson	140425	63	X	
Miljö och hälsoskyddsnämnden	140509	64		
Lantmäterimyndigheten	140317	65		

38 yttranden är emot idéhuset som sådant och 24 är emot valet av plats.

Sammanfattning av de förändringar som gjorts efter samrådet

Följande ändringar har gjorts på detaljplanen med anledning av yttranden som kommit in:

1. Infarten till torget/parkeringen har minskats, så att det ska bli en ren fyrvägskorsning mot Sunnavägen.
2. Närmast Huddingevägen har ett område med 25 meters bredd lagts ut som parkering.
3. Utfartsförbud har lagts ut på västra sidan av Nibblevägen

Yttranden

Remissinstanser

Följande två remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

1. SYVAB
2. Svenska kraftnät

1 Länsstyrelsen

”Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 10 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen reviderar plankartan i enlighet med nedanstående synpunkt.

Hälsa och säkerhet - farligt gods

Planområdet ligger nära Huddingevägen som är en transportled för farligt gods. Kommunen har beaktat riskerna och redovisat detta i planbeskrivningen. För att minska risken för att människor vistas stadigvarande i närheten av Huddingevägen anser dock Länsstyrelsen att plankartan behöver revideras. Bestämmelsen TORG möjliggör attraktiva mötesplatser med sittplatser, kiosker m m som uppmuntrar till stadigvarande vistelse och är därmed olämplig närmast transportleden för farligt gods. Planområdet med beteckningen TORG behöver inför nästa skede i planprocessen reduceras i storlek så att torganvändningen endast gäller för den del som ligger närmast Idéhuset. För den del av området som ligger närmast Huddingevägen är bestämmelsen PARKERING mer lämplig.”

Kommentar:

Beteckningen P = parkering har införts närmast Huddingevägen med en bredd på 25 meter

”Plankartan behöver även säkerställa läget för befintlig gång- och cykelväg under lokalgatan, Huddingevägen och järnvägen. Ett utfartsförbud bör finnas på plankartan utmed den västra parkeringens gräns mot huvudgatan (Nibblevägen).”

Kommentar:

Gång- och cykelvägen från pendeltåget upp till torget/idéhuset är i dag för brant för att vara tillgänglighetsanpassad. Det är angeläget att den blir det. Detta kommer säkerställas i samband med projekteringen.

Utfartsförbud har införts på detaljplanen för Nibblevägens västra sida.

”Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen anser att geotekniska undersökningar bör tas fram inom detaljplaneprocessen och inte först vid bygglovskedet. Länsstyrelsen vill även framhålla att kommunen bör ta hänsyn till att markstabiliteten kan komma att påverkas negativt vid framtida klimatförändringar med ökad nederbörd.”

Kommentar:

Geoteknisk undersökning har gjorts och kommer biläggas till länsstyrelsen inför granskningsskedet.

Behovsbedömning

”Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.”

Ingen kommentar

2 Trafikverket Region Stockholm

Yttrande

”Beteckningen TORG/PARKERING bör preciseras så att befintlig gång- och cykelväg under lokalgatan, Huddingevägen och järnvägen säkerställs.”

Kommentar:

”Gång- och cykelvägen från pendeltåget upp till torget/idéhuset är i dag för brant för att vara tillgänglighetsanpassad. Det är angeläget att den blir det. Detta kommer säkerställas i samband med projekteringen.”

”Trafikverket har tidigare diskuterat anläggande av ny busshållplats längst Huddingevägen norr om Nibblevägens anslutning. Detaljplanen bör möjliggöra för gående till/från en sådan busshållplats att bekvämt nå gång/cykelstråket som leder under Huddingevägen. Rörelsehämmades situation bör uppmärksammas särskilt.”

Kommentar:

Trafikverket har tidigare redovisat en busshållplats på norra sidan Huddingevägen, nära Tullinge centrum utan att kunna redovisa hur denna hållplats skulle nås på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Det framkom att det var svårt att lösa. Hållplatsen föreslogs därför flyttas närmre Nyängsvägen.

”Planen redovisar att ett antal infartsparkeringar utgår. Trafikverket anser att det är viktigt att bibehålla eller helst utöka antalet infartsparkeringar vilket inte bör försvåras genom detaljplanens genomförande.”

Kommentar:

Förvaltningen har hittat ersättningsbostad till hyresgästen som bebott enbostadshuset väster om befintlig infartsparkering. Detta frigör kommunal mark att utnyttja till ytterligare 40-50 nya parkeringsplatser.

”Planens bör redovisa utfartsförbud från det västra parkeringsområdet längs anslutningen till Huddingevägen.”

Kommentar:

Detaljplanen har ändrats i detta avseende.

”Verksamheter i det föreslagna idéhuset kan riskera att utsättas för trafikbuller och vibrationer förorsakade avtrafik på Huddingevägen samt på Västra Stambanan. Kommunen är planerande myndighet och kan under vissa förutsättningar acceptera oönskat trafikbuller och oönskade vibrationer om kommunen gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har kommunen tagit ansvar för störningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda vibrations- och trafikbullersituationen efter planens genomförande.

Kommentar:

Kommunen är medveten om detta. En geoteknisk undersökning har gjorts som har tagit hänsyn till risk för vibrationer.

3 Lantmäteriet

Grundkarta

”Orienterande koordinater saknas.
Fastighetsbeteckningar otydliga eller saknas.”

Kommentar:

Grundkartan är kompletterad.

Plankara/planbestämmelser

”Ska befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp på Slätten 1 markeras som u-område?

Är tomtindelningarna upphävda? Ta ställning till detta och skriv i så fall i planbestämmelserna att tomtindelningar upphävs för de planer som berörs.”

Kommentar:

Ledningarna ligger på allmän plats. Där anger Botkyrka kommun aldrig u-områden. I Nya PBL är tomtindelningar och fastighetsplaner en bestämmelse. Bestämmelser i gällande planer försvinner när ny plan vinner laga kraft.

Plangenomförandefrågor.

”Avstyckning och fastighetsregleringar är beskrivna. Slätten 1 ägs av Fastighets AB Tullinge centrum. I texten anges att de äger del av den blivande byggrätten för Idéhuset. Betyder det att överenskommelse finns?

Vem ska bekosta fastighetsbildningsåtgärderna?

Planekonomiska frågor och fastighetsrättsliga konsekvenser för de inblandade fastigheterna bör förtydligas.”

Kommentar:

Det finns ingen överenskommelse/avtal mellan kommunen och centrumägaren om den del som centrumägaren äger inom byggrätten. Däremot pågår en tät dialog. Centrumägaren deltar i planprocessen. Plan- och genomföranebeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser efter samråd med lantmäteri

Kommunen kommer begära och bekosta fastighetsbildningen.

Övrigt

Karta s 9 gällande planers utbredning stämmer ej överens med plankartan.

Kommentar:

Kartbilden har tagits bort

4 Vattenfall

”Befintliga kablar inom detaljplaneområdet måste flyttas för att marken ovanför ska kunna bebyggas (inom kvartersmark). För att möjliggöra en flytt av kablar bör ett avtal som reglerar hur detta ska ske upprättas mellan Vattenfall och exploitören. Ett liknade avtal om flytt av transformatorstation måste också upprättas mellan

Ovan nämnda parter. En eventuell flytt av kablar och transformatorstation bekostas av exploatören.

Vattenfall anser att avtal om flytt av ledning och transformatorstation måste ingås innan planen vinner laga kraft. Är detta avtal inte undertecknat mellan Vattenfall och exploatör innan planen vinner laga kraft kan Vattenfall komma att behöva överklaga planen, vilket man såklart vill undvika.

Vidare anser Vattenfall att det inte är lämpligt att anlägga en parkering inom platsmark ovanför våra högspänningskablar, då det kan bli problem att underhålla kablarna. Parkeringen bör flyttas. Vi anser att en eventuell parkering kolliderar med vår rättighet för ledningen.

Övrigt

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.”

Kommentar:

Förhandlingar pågår mellan Vattenfall och kommunen.

5 Skanova

”Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har ett betydande kanalisationsstråk inom aktuellt område. Enligt detaljplanen kommer våra befintliga ledningar att påverkas av den tilltänkta byggnationen. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.”

Kommentar:

Förhandlingar pågår mellan Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) och kommunen.

6 Trafikförvaltningen Strategisk utveckling

De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighetsproblem och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik.

Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta planarbetet.”

Kommentar:

Trafikplanerare från kommunen har deltagit i planprocessen. In- och utfarter kommer att utformas så att de inte blir några framkomlighetsproblem för busstrafiken.

Gång- och cykelvägen mellan pendeltågstationen och bussterminalen kommer att utformas så att den blir tillgänglighetsanpassad.

7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sammanfattning

”Platsen är väl vald och kan nås lätt utan bil och på en plats som delvis redan är hårdgjord och som saknar naturvärden. Uppvärmning med fjärrvärme är i dagsläget bra ur klimatpåverkansperspektiv, då det drivs med i huvudsak fossilfritt bränsle. Då huset inte är högre än 1,5 plan bedöms det inte skugga bakomliggande bostäder. Det saknas riktvärden för utomhusbuller för kulturhus, med miljöenheten delar planförfattarens åsikt att 45 dB(A)_{max} och 30 dB(A)_{eqv} (Socialstyrelsens krav för undervisningslokaler) bör klaras i utrymmen men bullerkänsligt verksamhet, t.ex. i biblioteket. Miljöenheten har inget att erinra mot planen, utom det faktum att dagvattenfrågan inte är löst. Intentionen att fördröja dagvatten genom att förse huset med s.k. grönt tak och ett fördröjningsmagasin är god. Men den dagvattenutredning som föreslås tas fram borde ha varit klar och bifogats handlingarna, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi, för att inte riskera att bygga bort möjligheter att rena dagvattnet innan det når nedströms liggande recipienter.”

Kommentar:

En dagvattenutredning kommer att göras.

8 Södertörns fjärrvärme

”Föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området kv. Nyängen 6-7, Björkliden 1, Slätten 1 och Solliden är ansluten till fjärrvärme.”

Kommentar:

Syftet är att idéhuset kommer att anslutas till fjärrvärme.

9 Södertörns brandförvarsförbund

”Risker utmed och intill planområdet

Huddingevägen (väg 226) utgör en primär rekommenderad väg för transporter av farligt gods och är belägen cirka 70 meter sydost om det planerade området. I samma riktning på ett avstånd av cirka 125 meter finns Västra Stambanan. Enligt Södertörns brandförvarsförbund kännedom finns det inga industrier eller andra fasta anläggningar som hanterar farliga ämnen i områdets närhet som kan påverka området.”

En rekommenderad väg för transporter av farligt gods innebär att alla typer av farliga ämnen kan transporteras på vägen. Hur stora mängder farligt gods som transporteras på en viss sträcka är uppgifter som är mycket svårt att kartlägga. Hur stor risken är för en olycka med farligt gods ska inträffa på en väg beror på ett antal faktorer där trafikflöden, vägsträckans utformning, rådande hastighet, antal transporter samt vilken typ av farligt gods som passerar är avgörande faktorer. Vedertagna undersökningar påvisar dock att det farligt gods som transporteras på det svenska vägnätet i huvudsak (ca 85 procent) utgörs av brandfarliga vätskor såsom bensin, diesel mm.

Konsekvensområdet för en olycka med farligt gods som omfattas av brandfarliga vätskor beror på hur stor mängd som strömmar ut, ansamlas och antänds. Avståndet från en brinnande vätskepöl och där risken för brännskador på grund av strålningspåverkan uppstår på en oskyddad människa uppgår till ungefär 40-60 meter. Riskområdet för att en oskyddad byggnad ska antändas av strålningspåverkan uppgår ungefär till ett tiotal meter. Konsekvensområdet för andra ämnen som t ex. utströmmande giftiga ämnen och explosiva ämnen kan uppnå flera hundra meter.

Enligt Södertörns brandförvarsförbund kännedom är Botkyrka kommun en kommun som inte har några tunga industrier som hanterar några större mängder farliga ämnen som brandfarliga eller giftiga gaser eller andra farliga ämnen som ger stora konsekvensområden vid en olycka med farliga ämnen. Enligt Södertörns brandförvarsförbunds kännedom utgör huvudsakligen transporterna av farligt gods på Huddingevägen förbi det planerade planområdet av brandfarliga ämnen (till bensinstationer och till vissa småindustrier) och av styckegodstransporter (till småindustrier). Konsekvensområdet av en olycka med brandfarliga vätskor som antänds kan ge brännskador på en människa som exponeras av strålningsvärmen upp till ungefär 40-60 meter från en brinnande vätskepöl medan konsekvensområdet för styckegods är begränsade till eller runt transportbilen.

Järnvägssträckan förbi Tullinge station

Enligt Södertörns brandförvarsförbunds kännedom utgör trafiken på järnvägssträckan förbi det planerade området av framför allt pendel- och persontrafik. På sträckan förekommer ett antal transporter av farligt gods men i mindre omfattning då huvudparten av sådana transporter sker på södra stambanan.

Mot bakgrund av ovan nämnda är Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning att en olycka med farligt gods på Huddingevägen eller på järnvägssträckan förbi Tullinge station inte kommer att påverka Idéhuset. Utformningen av öppna ytor såsom parker- och persontäta gångstråk bör inte anläggas i direkt närhet till Huddingevägen på grund av strålningspåverkan från en brinnande vätskepöI. Dessa ytor utformas lämpligen som parkeringsplatser eller dylikt som inte uppmanar människor till stadigvarande vistelse.”

Kommentar:

Detaljplanen är ändrad så att ett område med 25 meters bredd mot Huddingevägen nu är markerat parkering.

10 Kommunstyrelsen (tillgänglighet)/Elöverkänsligas förening

”Kommunala rådet för funktionshinderfrågor har en positiv inställning till ett Idéhus i Tullinge. Vi vill emellertid betona vikten av att det blir tillgängligt för alla medborgare oavsett funktionsförmåga. Enligt detaljplanen finns alla förutsättningar för att skapa god tillgänglighet, både vad gäller utomhus- och inomhusmiljö. Det kräver kunskap och kompetens på alla nivåer. Kommunala rådet för funktionshinderfrågor förutsätter att en certifierad tillgänglighetskonsult medverkar under hela byggprocessen, alltifrån planering till slutbesiktning. Endast en prövning i samband med bygglovet är inte tillräckligt för säkerställande av tillgänglighet som mänsklig rättighet. I nuläget tvingas kommuninvånare som lever med någon form av funktionsnedsättning alltför ofta konstatera att tillgängligheten brister vid ny- och ombyggnation. Tillgänglighetsaspekten kommer in alldeles för sent i kommunens olika byggprojekt. För att ingen besökare ska bli utestängd från Idéhuset måste alla upphandlingar ställa tydliga krav på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Universell design

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning understryker betydelsen av universell design/design för alla. Samhällsplanering måste utgå från verkligheten, att människor är olika och har olika förutsättningar och behov. Generella lösningar som fungerar för alla ska alltid utgöra det första alternativet. Anpassning eller specialutformning för vissa grupper ska inte behövas. Ytterligare en fördel med universell design är att det blir rätt från början vilket leder till att kostnaderna för olika tillgänglighetsåtgärder i efterhand uteblir. Kommunfullmäktige har antagit konventionen som sitt program för personer med funktionsnedsättning. Det markerar att frågorna är viktiga och att konventionen ska följas i sin helhet av kommunens nämnder och förvaltningar.

Botkyrka och västra Götalands pionjärarbete

Inom Västra Götalandsregionen har man sedan länge ett strukturerat och välorganiserat arbete för ökad tillgänglighet. Regionen delar gärna med sig av sina erfarenheter

och verktyg till andra kommuner runt om i vårt avlånga land. Bland annat har regionen arbetat fram gemensamma riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet till inom- och utomhusmiljöer. Riktlinjerna ligger dessutom till grund för Tillgänglighetsdatabasen, TD, till vilken Botkyrka kommun är ansluten. Eftersom kommunen valt att använda sig av detta verktyg förutsätter kommunala rådet för funktionshinderfrågor att riktlinjerna även kommer utgöra grunden för Idéhusets tillgänglighet.

Riktlinjer och standard för fysisk tillgänglighet

Bristande tillgänglighet ny diskrimineringsgrund

Tillgänglighet är en oundgänglig mänsklig rättighet. Det handlar om att alla lika värde. Ingen ska behöva vara utestängd från yrke, samhällsfunktioner och sociala kontakter på grund av bristande tillgänglighet. Flera lagar och föreskrifter ställer krav på tillgänglighet och nu har regeringen lagt fram en proposition om att i lag slå fast att bristande tillgänglighet ska ses som diskrimineringsgrund. Lagen kommer med all sannolikhet att träda i kraft 1 januari 2015.

Tillgänglighet för personer som är elöverkänsliga innebär delvis andra saker än för personer med andra funktionsnedsättningar. Elöverkänsligas förening i Södra Stor-Stockholm har gjort en sammanställning av detta vilken medföljer som bilaga till rådets yttrande.

Botkyrka har länge haft en stark position vad gäller kommunernas tillgänglighetsarbete. Tyvärr kan vi dock konstatera att arbetet med att öka tillgängligheten till den fysiska miljön har avstannat. Öppna jämförelser visar att Botkyrka numer sticker ut negativt jämfört med andra kommuner. En etablering av "Sveriges tillgängligaste Idéhus" ökar möjligheten att vända den negativa trenden."

Elöverkänsligas förening

För placeringen av Idéhuset, liksom av alla hus där det ska vara tillgänglighet för alla, vill vi i Elöverkänsligas förening peka på att man inte bör bygga nära TV-mast, mobilmast, järnväg, kraftledning, ställverk, radarstation eller transformatorstation.

Vi vill också redan nu ta tillfället i akt och peka på några saker som är viktiga i inomhusmiljön för att vi skall kunna få tillgänglighet till Idéhuset.

För oss som är el-överkänsliga innebär tillgänglighet delvis andra saker än för andra funktionshindrade. Den som inte har några besvär av mikro vågsstrålning, elektriska och magnetiska fält vill kunna utnyttja ny teknik till sin fulla potential men för oss el-överkänsliga är det en svår barriär och gör mycket av samhällsservicen oåtkomlig.

Elöverkänsligas förening i södra Stor-Stockholm har i skrivelse till Botkyrka kommun, se ärende sbf/2012.62, framfört vad man bör beakta redan vid byggandet av nya hus. Viktigt att se till att det inte uppstår elektriska eller magnetiska fält som kan und-

vikas. Om nödvändigt bör de avskärmade redan under byggprocessen. Jämför gärna med krav för elinstallationer i ladugårdar. Kor behöver en bra el-miljö för att mjölka bra.

Det finns också andra saker som man kan göra för att skapa tillgänglighet för elöverkänsliga. Bibliotek och medborgarkontor är särskilt viktiga för elöverkänsliga. När man inte kan titta på TV eller hålla på med dator blir böckerna världens särskilt viktiga. Att kunna gå in på biblioteket är därför av största vikt. Detsamma gäller för Medborgarkontoret eftersom den elöverkänsliga oftast inte kan göra sina ärenden via datorn hemifrån, just pga sitt funktionshinder.

Lämpliga åtgärder:

1. Sektionerad belysning så att lamporna kan slås av i olika zoner eller enskilda lampor slås av.
2. Använd led-lampor inte andra sk energisparlampor.
3. Moderna lysrör är generellt sett svåra. Bör åtminstone finnas utrymmen utan sådana.
4. Trådbunden kommunikation eller att WiFi(liknande) enkelt kan slås av vid behov.
5. Fast telefoni eller modern dect som bara strålar vid samtal t ex Eco-Dect från Maxicom eller Gigaset med "Eco Mode Plus"

Kommentar:

De flesta synpunkter som framförts av Kommunstyrelsen (tillgänglighet)/Elöverkänsligas förening är angelägna, men kan inte regleras i en detaljplan. Denna handling kommer överlämnas till byggprojektledaren.

Sakägare, yttranden enligt fastighetsförteckning

Av de 58 ytteanden som inkommit har många kommit in via mail. Flera av dessa har inte angivit adress, varför det har varit svårt att avgöra om det även här finns sakägare.

1 Fastighets AB Balder, centrumägaren, ägare till Slätten 1

”Vi önskar att besöksparkeringen på västra sidan blir lika lättillgänglig som nu och ger samma funktion till torget och dess verksamheter. D.v.s. att besökare till torget skall få plats när de kommer samt att viss personal skall kunna få platser att stå på permanent. Eftersom att vi antar att idéhuset kommer att öka besöksantalet skall detta räknas in och resultera i en utökning av antalet p-platser på platsen. Detta kommer troligtvis att lösas genom att c:a 75 platser öronmärks som besöksparkering till torget genom tidsbegränsning ex. 2h på parkeringen (här kallad parkering 2) på andra sidan Nibblevägen (del av nuvarande infartsparkeringen). Parkering 2 måste bli lika lättillgänglig som nuvarande, ha upprätthållen funktionalitet och kommunikation parke-

ring-torg. Detta (säkrandet av tillgänglighet, funktion mm) behöver givetvis ske även för handikappade inkluderat rullstol, rullator, permobil m.m. Detta genom att helt undvika kantstenar och ojämna ytor. Det skall även vara minst lika enkelt att ta sig fram med kundvagn och att komma fram med kundvagnen till bilen för att packa och sedan lämna den i närheten. D.v.s. vi behöver ett kundvagnsgarage på denna parkering också och man skall alltså från torget på jämn yta kunna dra sin kundvagn utan att behöva ta sig förbi någon kant. Detta är av yttersta vikt för våra verksamheter på Torget som ju är så viktiga för samhället att de fungerar och lever vidare.'

Kommentar:

Frågan om hur parkeringen är reglerad är egentligen inget som detaljplanen löser, annat än att hänvisa ytor, men det är en angelägen fråga för genomförandet. I dag finns drygt 40 parkeringsplatser med möjlighet till 3 timmars parkering öster om Nibblevägen för besökande i centrum. Knappt 20 av dessa kommer försvinna då idéhuset byggs. Som ersättning kommer, förslagsvis, ca 45 platser mot Huddingevägen att vara tillgänglig för dessa besökande, också med korttidsparkering. Det innebär ett tillskott på ca 20 platser för centrum gemförs med idag. Dessa platser arrenderas idag av Fastighets AB Balder AB, dels för att användas av besökande till centrum dels för parkering till hyresgäster.

Utanför detaljplanen väster om Nibblevägen finns i dag en infartsparkering. Denna kommer ökas ut åt väster med ytterligare **40-60 parkeringsplatser**. Det studeras om det är möjligt att avsätta ett mindre antal platser där för de anställda i Tullinge centrum.

2 Tullinge centrum. Företagarförening

”Företagare i mindre centrum som Tullinge för en ständig kamp för sin överlevnad mot de stora externa köpcentrum som dagens kunder i allt större utsträckning besöker. Om service och närhandel skall ha en möjlighet att bedrivas i Tullinge centrum är det mycket viktigt med tillgänglighet och goda parkeringsmöjligheter.

Förslaget att ersätta de parkeringsplatser som skulle försvinna utanför idéhuset med platser på andra sidan Nibblevägen anser vi inte hjälper.

Det blir för besvärligt för centrumbesökarna att ta sig över gatan, som stundtals är rejält trafikerad och köer uppstår vid trafiklyset ut mot Huddingevägen. Vintertid uppstår säkert även problem med snövallar.

Om det inte är lätt och bekvämt att parkera är det stor risk att man som kund åker väljer att åka till någon anläggning med bra parkering.

Vår ståndpunkt är därför att parkeringen måste finnas kvar i minst samma omfattning som i dag.”

Kommentar:

Se kommentarer, till centrumägaren Fastighets AB Balder **på sidan 17.**

3 Rauno Talonen, boende på Nibblevägen 4

Han har inte uppgivit någon boendeadress i sitt mail, men har varit i kontakt med kommunen tidigare och är därför känd.

”Det är oförskämt att bara bestämma överhuvudet på oss som bor i huset närmst mot detta Idéhuset! Jag som bor närmst, i hörnet, och på vån 1 så kommer jag hamna i mörker då jag får idéhusets vägg att titta på. När jag i alla år haft fri utsikt! Detta gör mig arg och besviken att man inte har frågat oss/mig först om hur det skulle påverka oss/mig! Ingen har frågat någonting! Är det så här det får gå till?? Vi gärna att ni kontaktar mig och komma på plats för att se vad jag menar! Kan ni förmodan tänka er göra detta? (kommer nu först att åka bort imorgon onsdag och borta 1 vecka för detta får mig att må väldigt dåligt).”

Kommentar:

Kommunens/Tullinges områdesutvecklare har besökt Rauno Talonen. Solstudier har visat att idéhuset inte kommer att påverka Rauno Talonens bostad.

I övrigt se ”Allmän kommentar på de två vanligaste synpunkterna”, på sidan 3.

4 Eivor Gädda boende på Nibblevägen 4

”Jag innehar en bostadsrätt i fastigheten intill ert förslag på ”Idéhus” i Tullinge. En stark protest riktar jag mot den tilltänkta platsen precis intill ett bostadshus.

- A. Danslokal, ungdomsgård, café, samlings-salar m m medför en höjd ljudvolym av musik, moppetrafik, bilpark. För tusentals besökare som väntas.
- B. Ljustillförseln minskas pga en husvägg framfönstren och användande av balkonger öppna fönster kan vi glömma.
- C. Vi missar folklivet och centrumaktiviteter.

Enligt min mening är er tänkta placering en kränkning mot oss som byggt upp en trivsam boendemiljö som vi vill behålla.”

Eivor Gädda bifogar en skiss som redovisar ett idéhus på andra sidan Nibblevägen.

Kommentar:

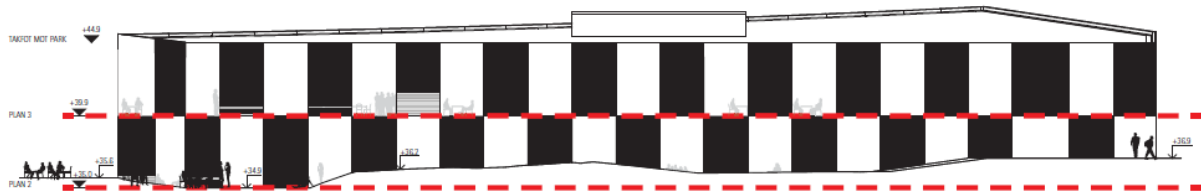
Vad gäller val av plats, se ”Allmän kommentar på de två vanligaste synpunkterna”, på sidan 3.

En förutsättning för idéhuset är att verksamheten inte ska bli sådan att den stör de kringboende. Syftet är att de som besöker idéhuset till övervägande

del kommer aktiviteter. Besökanden kommer inte ha anledning att ägna sig åt annat än dem.

Enligt framtagen solstudie kommer bostädernas solvärden för fastigheten att försämrans.

Nedan redovisas idéhusets fasad mot Brf Slätten. Byggnaden kommer till stor del att vara ”nergrävd”. Den streckade röda linjen visar var golven hamnar. Fasaden mot brf Slätten föreslås få en höjd mellan 9,5 och 7,5 meter. Fasaderna och övriga ritningar, såsom illustration/situationsplan och planlösningar på våningsplanen kommer att bifogas i läsbar skala.



5 Familjen Sjöberg-Hultén, boende på Nyängsvägen 15

”Vi och vår familj vill å det bestämdaste klaga på idéhuset som planeras att byggas i Tullinge centrum. För det första är platsen illa vald. Stackas människor som blir grannar med detta hus. Tänk på BRF Slätten med adressen Nibblevägen. Kostnaderna för detta skrytbygge . Pengarna behövs till mer angelägna saker. T ex den hemska, trånga pendeltågstation, och miljön runt densamma.

Tips. Däcka över den stora centumparkeringen och bygg ett idéhus på det som i bottenvåningen blir ett P-hus. Bygg sedan en gångbro från P-hus/idéhus till en ny pendeltågstation som ligger i mitten av plattformen med detta förslag behövs bara en bemanning i spärren.

Stationen blir i mitt förslag av typen Älvsjö station.”

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Eva Kamph
Planarkitekt

Bilagor:

- Situationsplan, fasader och planlösningar
- Geologisk undersökning
- Dagvattenutredning