

**13****Godkännande av detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (sbf/2011:769)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, daterad december 2014 och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

**Sammanfattning**

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

**Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-21, § 296, att godkänna förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), ställs ut för granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 2014-11-03 till 2014-11-30.

Totalt har 27 yttranden kommit in under samrådet. Av de 27 yttranden som kommit in är fyra remissinstanser, åtta bedöms vara sakägare enligt fastighetsförteckningen, som upprättats av lantmäteriet och uppdaterats av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Återstår 15 varav flera inte angivit adress, varför det är svårt att avgöra om det även här finns sakägare. Det är framförallt tre synpunkter som framförts, samma som under samrådet: 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 förekommit i flera yttranden.

2015-01-27

Dnr sbf/2011:769

Inga nya synpunkter har framkommit under granskningen i jämförelse med de som framkom under samrådet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-12-17, utgör underlag för beslutet.

### **Ekonomi**

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



Referens  
Eva Kamph

Mottagare  
Samhällsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av detaljplan för idéhus i Tullinge centrum (40-35)**

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, daterad december 2014 och överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

### **Sammanfattning**

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

### **Bakgrund**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-21 § 296 att godkänna förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), ställs ut för granskning

### **Granskning**

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 2014-11-03 till 2014-11-30. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7, och tillgängliga på medborgarkontoret och biblioteket i Tullinge samt på [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se). På biblioteket har också funnits en modell. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014 11-02 och information i Södra Sidan 2014-11-01 samt i Mitt i Botkyrka-Salem 2014-11-04.

### **Sammanfattning av inkomna synpunkter**

Totalt har 27 yttranden kommit in under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Av de 27 yttranden som kommit in är fyra remissinstanser, åtta bedöms vara sakägare enligt fastighetsförteckningen, som upprättats av lantmäteriet och uppdaterats av samhällsbyggnadsförvaltningen. De kommenteras nedan.

2014-12-17

Dnr sbf/2011:769

Återstår 15 varav flera inte angivit adress, varför det är svårt att avgöra om det även här finns sakägare. Genom sökning har sakägares adress hittats, men inte adresser till samtliga som yttrat sig.

Det är framförallt tre synpunkter som framförts, samma som under samrådet: 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.

Inga nya synpunkter har framkommit under granskningen i jämförelse med de som framkom under samrådet.

Inkomna yttranden med kommentarer redovisas i särskild handling: Granskningsutlåtande, som bifogas.

### **Ekonomi**

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

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Magnus Andersson  
Samhällsbyggnadschef

Eva Kamph  
Planarkitekt

### **Bilagor:**

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationskartor
- Granskningsutlåtande

#### Expedieras till:

planadministratör  
sakägare som har kvarstående invändningar  
kommunfullmäktige via kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges beslut expedieras till:  
planadministratör på samhällsbyggnadsförvaltningen

Samrådshandling

2014-02-13

# FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR IDÉHUS I TULLINGE CENTRUM

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
DIARIENUMMER: SBF/2011:769



## Innehåll

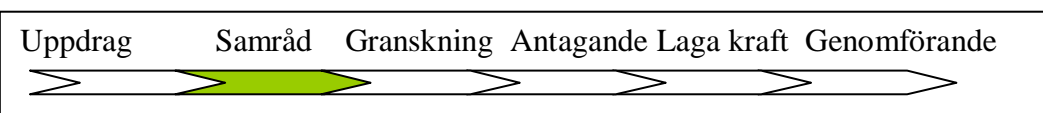
<b>XX-XX</b> .....	<b>1</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
Idéhuset ”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, design och innehåll. ....	<b>6</b>
<b>INLEDNING</b> .....	<b>7</b>
<b>Handlingar</b> .....	<b>7</b>
<b>Planens syfte</b> .....	<b>7</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>7</b>
Arkitekttävlingen.....	<b>7</b>
<b>Planens läge och areal</b> .....	<b>8</b>
<b>Markägoförhållanden</b> .....	<b>8</b>
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>9</b>
Översiktliga planer .....	<b>9</b>
Program för planområdet .....	<b>9</b>
Detaljplaner.....	<b>9</b>
Kommunala beslut .....	<b>10</b>
Behovsbedömning/Miljöbedömning .....	<b>10</b>
Sammanfattande bedömning .....	<b>10</b>
Ett hållbart Botkyrka .....	<b>11</b>
Rättigheter .....	<b>13</b>
Geotekniska förhållanden.....	<b>13</b>
Radon.....	<b>13</b>
Fornlämningar .....	<b>13</b>
Störningar .....	<b>13</b>
Vibrationer .....	<b>13</b>
Bebyggelseområden .....	<b>14</b>
Tillgänglighet och trygghet .....	<b>15</b>
Solstudier .....	<b>15</b>
Natur .....	<b>15</b>
Teknisk försörjning .....	<b>15</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>17</b>
Fastighetsbildning .....	<b>17</b>

Rättigheter .....	17
Geotekniska förhållanden.....	17
Riskanalys. Farligt gods .....	17
Radon.....	17
Störningar .....	17
Bebyggelseområden .....	18
Solstudier .....	22
Natur .....	22
Teknisk försörjning .....	22
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>24</b>
Tidplan .....	24
Genomförandetid .....	24



Detaljarbetet för idéhus på Tullinge torg 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

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Jimmy Wilbacher byggprojektledare      | Fastighetsenheten    |
| • Sigvard Andersson projekl. mark o expl | Stadsbyggnadsenheten |
| • Eva Kamph. planarkitekt                | Stadsbyggnadsenheten |
| • Serop Bidros, trafikplanerare          | Gata- parkenheten    |
| • Katarina Holmkqvist, 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 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.

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 detta samråd.

### 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
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar som ska tas fram under planarbetet

- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- 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 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.

Juryn 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 mm. Idéhuset med sin kultur- och ett 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 bygggrätten för idéhuset. Slätten 1 ägs av Fastighets AB Tullinge Centrum. Idéhuset gränsar till Björkliden 2 som ägs av Bostadsrättsföreningen Slätten.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

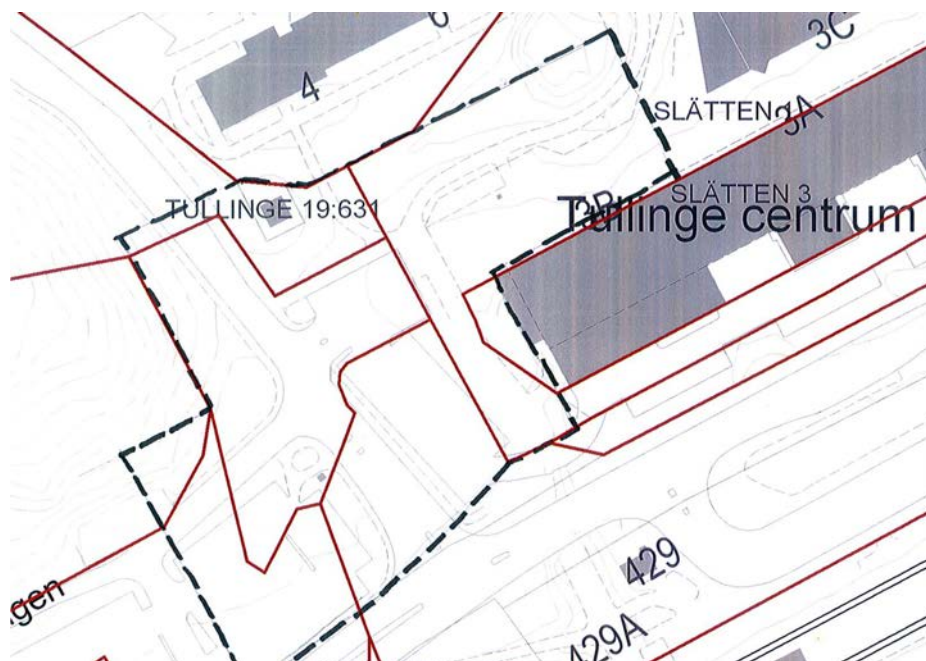
### Översiktliga planer

Gällande Översiktsplan för Botkyrka kommun är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Centrala Tullinge är angivet som förändringsområde. Även i den Översiktsplan som varit på samråd under våren 2013 anges Tullinge centrum som ”område med tät stadsbygd”. Översiktsplanen bedöms överrensstämma med ett nytt idéhus.

### Program för planområdet

Detaljplaneprogram för centrala Tullinge utarbetades 2005.

### Detaljplaner



*Svart streckad linje, ungefärlig plangräns. Röd linje, gällande 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 1934-09-23. 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.

### **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.

### **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.

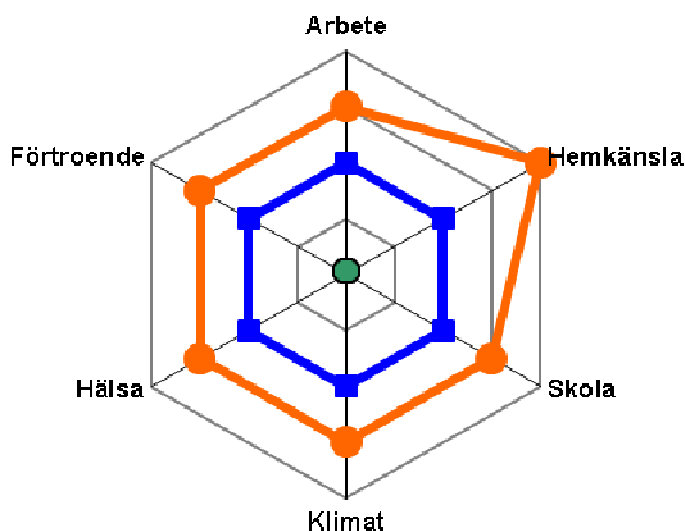
Det är huvudsakligen rent dagvatten från Idéhusets byggnad som kommer att uppkomma till följd av detaljplanen. Påverkan på nedströms liggande Tullingesjön bedöms därför bli marginell. Om Idéhuset byggs som planerat med s k. grönt tak och om någon form av fördröjning för dagvattnet anläggs i marken bedöms 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.

### Ett hållbart Botkyrka



Bilden visar kommunens sex hållbarhetsutmaningar.

Hemkänslan, skolan förtroendet och arbete kommer att gynnas av idéhuset som mötesplats. Även klimatet kommer att gynnas genom att ett krav på idéhuset är att det ska vara miljösamt.



## OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR

### Rättigheter

Tullinge 19:631 är upplåten för Vattenfalls transformatorstation. 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 avtal erfordras för parkering i samband med utbyggnaden.

Inom Slätten 1 ligger underjordiska ledningar som bör säkras med avtal och u-område. Någon fullständig utredning har inte skett.

### Geotekniska förhållanden

Den naturliga jordarten i planområdet är postglacial lera. Geoteknisk undersökning krävs inför bygglovhanteringen.

### 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 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 från Idéhuset bli betydande.

### **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 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 ide huset 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.

### Rättigheter

Centrumbolaget har genom avtal med kommunen säkrat ett antal parkeringsplatser för centrum. Planförslaget innebär att avtalen bör ses över.

### Geotekniska förhållanden

Den naturliga jordarten för större delen av planområdet är postglacial lera. Det är stor risk för sättningar, enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta. Inför projektering bör geoteknisk utredning göras. Sannolikt krävs pålning. Äldre geotekniska utredningar finns

### Riskanalys. Farligt gods

En sakkunnig inom risk- och säkerhet (Magnus Andersson, Södertörns brandförsvaret) har gjort en tidig bedömning av riskbilden och konstaterat att det inte krävs fördjupade studier vad gäller riskhantering vid framtagandet av detaljplanen. Om parkeringsytan sydväst om planområdet senare under planprocessen skulle infogas i planområdet och omvandlas till ett torg är det rimligt ur ett riskperspektiv att placera parkbänkar och liknande installationer, där människor kan uppehålla sig under längre tider, med ett avstånd på minst 25-30 m från Huddingevägen.

### 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**

Tidigare gjorda geotekniska undersökningar i området och en eventuell ny undersökning kan ge mer information om detta. Det kommer troligen att bli nödvändigt att förebygga risken för markvibrationer vid grundläggningen av den nya byggnaden.

#### **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.

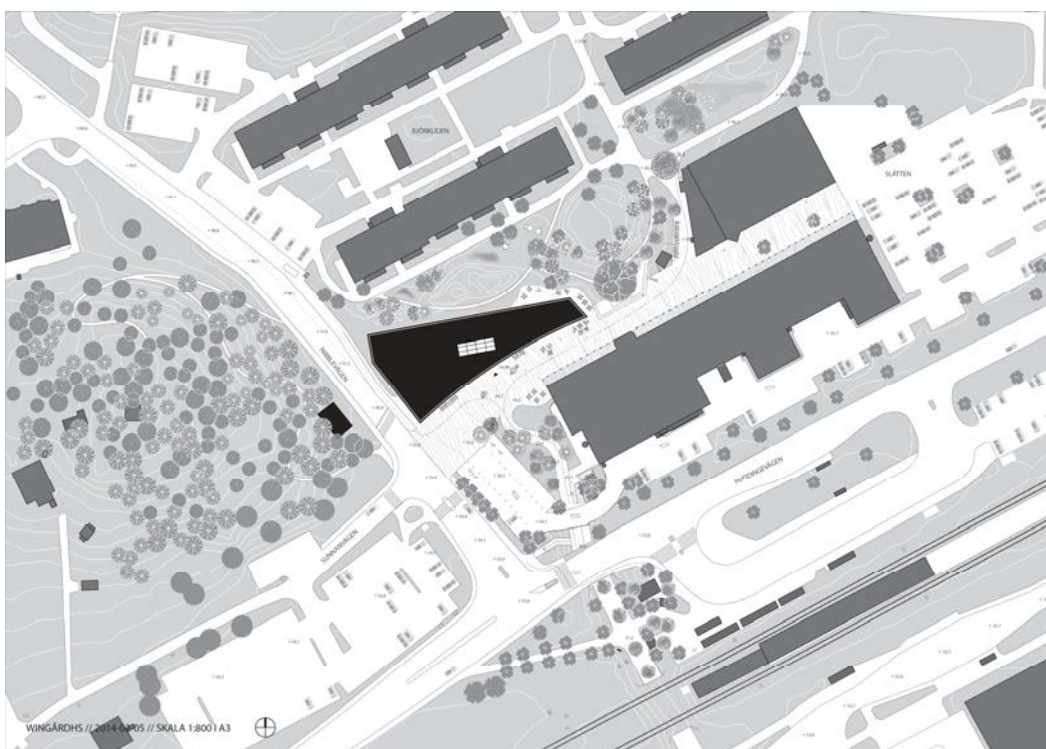
Idéhuset är placerat i den västra delen av Tullinge centrum, mot Nibblevägen.

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, te x 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.

### **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 från Idéhuset bli betydande.

### **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

Idéhuset kommer att angöras, last, sop och angöring kommer att ske på torget från Nibblevägen.

Även parkeringen nås via Nibblevägen. Parkeringen kommer att minskas till ca 20 platser, varav tre är platser för funktionshindrade.

Övrig besöksparkering hänvisas till nuvarande infartsparkering väster om Nibblevägen. Viss del av dessa närmast Nibblevägen kommer bli besöksplatser. (För tillfället arbetas med att utöka infartsparkeringen åt väster.) Större publika aktiviteter i idéhuset kommer att vara på kvällar och helger då infartsparkeringen inte utnyttjas för kollektivresenärer.

Cykelparkering planeras i anslutning till idéhuset.

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 skrent 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.

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.

### **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 att angöras från Tullinge torg via Nibblevägen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Tidplan

Beslut om samråd SBN	februari 2014
Beslut om granskning SBN	september/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

Agneta Engver  
Tf enhetschef stadsbyggnad

Eva Kamph  
Planarkitekt

Antagandehandling

2014-12-17

# DETALJPLAN FÖR IDÈHUS I TULLINGE CENTRUM

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
DIARIENUMMER: SBF/2011:769



## Innehåll

<b>XX-XX</b> .....	<b>1</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
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. ....	<b>6</b>
<b>INLEDNING</b> .....	<b>7</b>
<b>Handlingar</b> .....	<b>7</b>
<b>Planens syfte</b> .....	<b>7</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>7</b>
Arkitekttävlingen.....	<b>7</b>
<b>Planens läge och areal</b> .....	<b>8</b>
<b>Markägoförhållanden</b> .....	<b>8</b>
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>9</b>
Översiktliga planer .....	<b>9</b>
Program för planområdet .....	<b>9</b>
Detaljplaner.....	<b>9</b>
Gällande detaljplaner som berörs:.....	<b>9</b>
Kommunala beslut .....	<b>9</b>
Behovsbedömning/Miljöbedömning .....	<b>10</b>
Sammanfattande bedömning .....	<b>10</b>
<b>OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>10</b>
Rättigheter .....	<b>10</b>
Geotekniska förhållanden.....	<b>11</b>
Radon.....	<b>11</b>
Fornlämningar .....	<b>11</b>
Störningar .....	<b>11</b>
Vibrationer .....	<b>11</b>
Bebyggelseområden .....	<b>12</b>
Tillgänglighet och trygghet .....	<b>13</b>
Solstudier .....	<b>13</b>
Natur .....	<b>13</b>
Teknisk försörjning .....	<b>13</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>15</b>

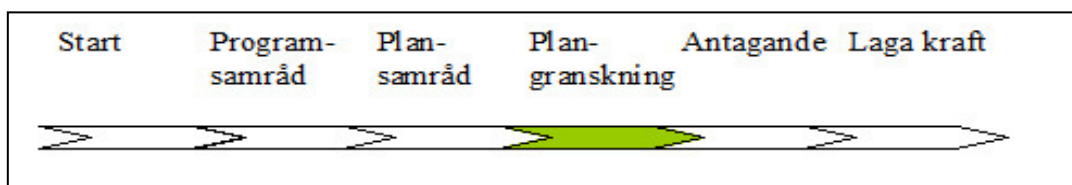
<b>Fastighetsbildning .....</b>	<b>15</b>
<b>Rättigheter .....</b>	<b>15</b>
<b>Geotekniska förhållanden.....</b>	<b>15</b>
<b>Riskanalys. Farligt gods .....</b>	<b>15</b>
<b>Radon.....</b>	<b>15</b>
<b>Störningar .....</b>	<b>15</b>
<b>Bebyggelseområden .....</b>	<b>16</b>
<b>Solstudier .....</b>	<b>19</b>
<b>Natur .....</b>	<b>19</b>
<b>Teknisk försörjning .....</b>	<b>19</b>
<b>Idéhusar kommer att angöras via Nibblevägen från torget. ....</b>	<b>19</b>
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>21</b>
<b>Tidplan .....</b>	<b>21</b>
<b>Genomförandetid .....</b>	<b>21</b>



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

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

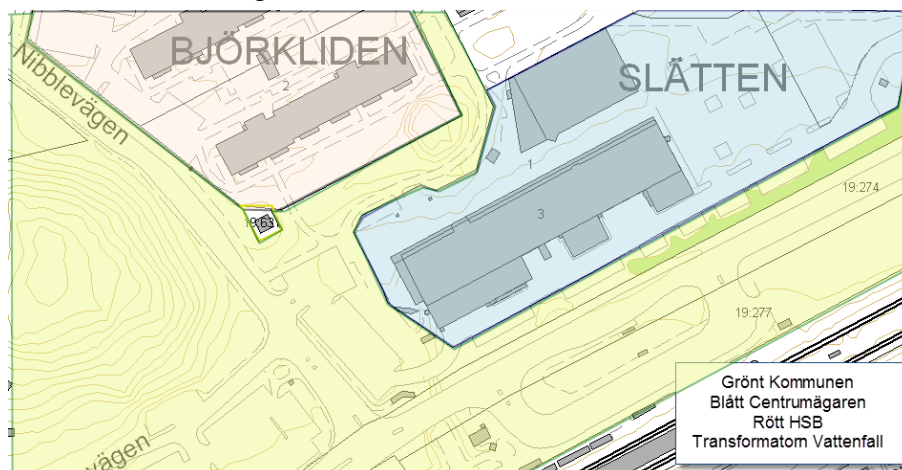
Planområdet är beläget i Tullinge centrum västra del.

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 så att 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.

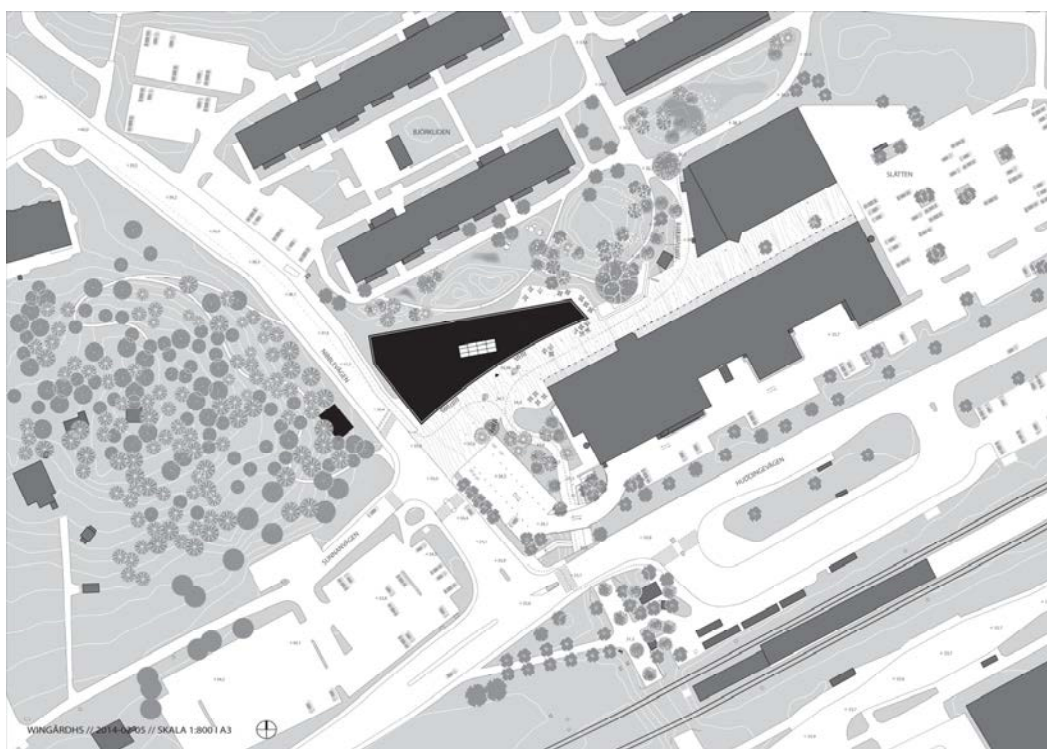
Idéhuset är placerat i den västra delen av Tullinge centrum, mot Nibblevägen.

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



Referens

Eva Kamph

## **Granskningsutlåtande**

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

#### **Bakgrund**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-21 § 296 att godkänna förslaget till detaljplan för idéhus i Tullinge centrum, (40-35), ställs ut för granskning.

#### **Planens syfte**

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

#### **Granskning**

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 2014-11-03 till 2014-11-30. Samtliga handlingar har funnits för granskning i kommunalhuset i Tumba på plan 7, och tillgängliga på medborgarkontoret och biblioteket i Tullinge samt på [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se). På biblioteket har också funnits en modell. Kungörelse har varit införd i Dagens nyheter 2014 11-02 och information i Södra Sidan 2014-11-01 samt i Mitt i Botkyrka-Salem 2014-11-04.

#### **Sammanfattning av inkomna synpunkter**

Totalt har 27 yttranden kommit in under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Av de 27 yttranden som kommit in är fyra remissinstanser, åtta bedöms vara sakägare enligt fastighetsförteckningen, som upprättats av lantmäteriet och uppdaterats av samhällsbyggnadsförvaltningen. De kommenteras nedan.

Återstår 15 varav flera inte angivit adress, varför det är svårt att avgöra om det även här finns sakägare. Genom sökning har sakägares adress hittats, men inte adresser till samtliga som yttrat sig.

Det är framförallt tre synpunkter som framförts, samma som under samrådet: 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 förekommit i flera yttranden.

Inga nya synpunkter har framkommit under granskningen i jämförelse med de som framkom under samrådet.

### **Yttranden**

Fyra yttranden anger att man inte har något att erinra mot förslaget. Dessa är:

- Lantmäteriet
- Svenska kraftverk
- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen SLL

Två yttranden som innebär erinringar eller synpunkter på planförslaget har kommit in. Yttrandena återges i helhet eller i väsentliga delar.

### **Trafikverket**

Trafikverket har tidigare framfört att detaljplanen bör preciseras så att befintlig gång- och cykelvägspassage under lokalgatan, Huddingevägen samt järnvägen säkerställs. Trafikverket anser fortsättningsvis att gång- och cykelvägsundergången bör preciseras bättre i detaljplanen så att eventuella oklarheter undviks vid detaljplanens genomförande.

I övrigt har Trafikverket Region Stockholm inget att erinra.

### **Kommentar**

Ny gång- och cykelväg från pendeltågstation och bussterminal norrut är under projektering och därför kan inte någon precisering göras. En förutsättning är att denna väg kommer bli tillgänglighetsanpassad.

### **Vattenfall**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

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.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

### **Kommentar**

Förhandlingar pågår mellan Vattenfall och kommunen.

## SAKÄGARE

### Fyra yttranden har kommit in från Nibblevägen 4:

Yttranden redovisas i sin helhet

1. ”Opponerar mig mot detaljplanen för det planerade ide'huset i Tullinge centrum!  
Bor på Nibblevägen 4 och kommer att få se en stor vägg ca 20-25 m från mitt fönster.  
Solen kommer att skymmas hela dagen!  
Jag tycker att det är vansinnigt att förstöra hela min framsida.  
Hur kan man komma på en sådan här ide' ? Tänk om! Skrota planerna!”
2. ”JAG PROTESTERAR STARKT MOT DETTA IDIOTISKA IDEHUS BYGGET!!  
JAG SOM BOR PÅ NIBBLEVÄGEN 4 KOMMER ATT BARA SE EN VÄGG,  
EFTERSOM JAG BOR SÅ LÅGT NERE. DET JAG INTE FÖRSTÅR ATT MAN EJ  
HÖR MED OSS SOM BOR PRECIS MITT EMOT OCH KOMMER ATT BLI SÅ  
DRABBADE AV DETTA?! SÅ LÄNGE SOM JAG HAR BOTT HÄR SÅ KÄNNES  
DET NU ATT NI TVINGAR EN ATT FLYTTA!! OCH FLYTTAR JAG INTE SÅ  
KOMMER VÄRDET PÅ LÄGENHETEN DEFENETIVT SJUNKA!! HUR TAR NI  
STÄLLNING TILL DET?? MYCKET OFÖRSKÄMT ATT BARA KÖRA ÖVER OSS  
SOM BOR HÄR!!  
NI ÄR HJÄRLIGT VÄLKOMNA HIT TILL MIG FÖR ATT SJÄLVA FÅ EN BILD  
PÅ VAD JAG MENAR, OM NI VILL SÄGA BRYR ER OM MINA MÄNSKLIGA  
RÄTTIGHETER!!”
3. ”Jag bor på Nibblevägen 4 och kommer att påverkas av försämrad boendemiljö i form av sämre ljusinsläpp och sämre utsikt från min balkong. Detta i sin tur kommer även att påverka värdet av min bostadsrätt. Jag står absolut inte bakom beslut om att bygga idehuset på denna plats.”
4. ”Protesterar ånyo mot era planer för Idehuset. Jag är närboende och vill inte ha mitt boende försämrat av att få ett hus framför mina fönster. Hitta annan plats för placandet! Vi vill ha in ljus och sol och bevara lugnet i vårt område. Protest lämnad av fler än 2/3 av Tullinges befolkning så ta hänsyn till detta.”

### Fyra yttranden har kommit in från Nibblevägen 6

Yttrandena redovisas i sin helhet.

- 1 ”Undertecknade opponerar och överklagar den presenterade detaljplanen för det planerade Idehuset i Tullinge Centrum. Vi bor i huset intill, dvs Nibblevägen 6., och kommer att bli oerhört drabbade av byggnationen. Huset påverkar alla intillboende väldigt negativt, det passar absolut inte in i miljön, parkeringsplatser som redan nu är för få försvinner, vilket gör att kundtillströmningen till Tullinge centrum minskar.  
Varför skall vi på tvingas ett Idehus, som väldigt få tullingebor vill ha?

Kostnaden för detta vansinnesprojekt bör omprioriteras till bättre ändamål, ex förfallna skolor, vägunderhåll etc”

2. ”Jag tycker att iden att bygga ett Ide hus är dåligt  
Det är bättre att satsa pengarna På bättre att bygga parkerings palatser åt penlarna och rusta upp- Skolor och dagis.”
3. ”lägenheter behövas den fria sikten från balkong och vardagsrummet och det resulterar i en stängd, tråkig och mörkare boende miljö. Detta gör att bostadsrätten blir mindre attraktiv och sänker värdet på bostadsrätten i huset plus att blir mindre trivsamt att bo i lägenheten. Det hade jag inte räknat med när jag köpte lägenheten  
och detta påverkar värdet och möjligen resulterar i förlust vid försäljning Istället satsar på arbete för unga människor i området(hundra miljon öppna många möjligheter)  
Ni bygga ett klumpigt hus med mera än hundra miljoner (skatta pengar)i ett trångt område för att unga människor ska umgås några timmer på kvällarna. (redan finns möjligheter i skolan teater. musik m.m hundra meter från centrum).  
Har ni tänkt på vilket stäng och ful miljö kommer och blir centrum! istället gör nånting riktig bra och fint till centrum, vem vinner med det här planen!  
Ni som har bestämt och planerat för detta bor ni inte här, det är vi som bor här kommer och drapas av allt och fly därifrån för att ni förstöra den fina miljön som vi har.  
Vi betalar högskatt i Tullinge ska inte belånas att förstöra våren bostadsområde.
4. ”Vill meddela Samhällsbyggnadsförvaltningen att vi är emot byggandet av Ide'huset i Tullinge. Det borde kunna infogas i planerna av att nybygga det av Falkbergsskolan istället.  
Jag och många som bor på Nibbla. 4-6 tycker att det verkligen påverkar vår boendemiljö. Vi flyttade hit eftersom det är ett luftigt och grönt område där man trivs att bo. Byggs ett nytt hus framför vårt så kommer det att förändra och försämma öppenheten av Tullinge Centrum och även öppenheten och utsikt samt grönområdeskänslan för oss som bor i närområdet.”

#### 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 centrumanlägg-

ningar, 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.

Att bygga nytt i täta stadsmiljöer innebär alltid att omgivningen påverkas. Därför hör just de synpunkter som förts fram om sol och ljus till det som prövas i den planprocess som pågår. Kommunens slutsats hittills är dock att idéhusets påverkan på omgivningens sol- och ljusförhållanden trots allt är begränsad. Inte heller tror vi att oron för lugnet i området är befogad. Idéhusets verksamhet kommer rimligen inte att uppföras som störande och till viss del skärmar byggnaden dessutom av intilliggande bostäder från störningar från centrum och från trafiken.

### Parkering

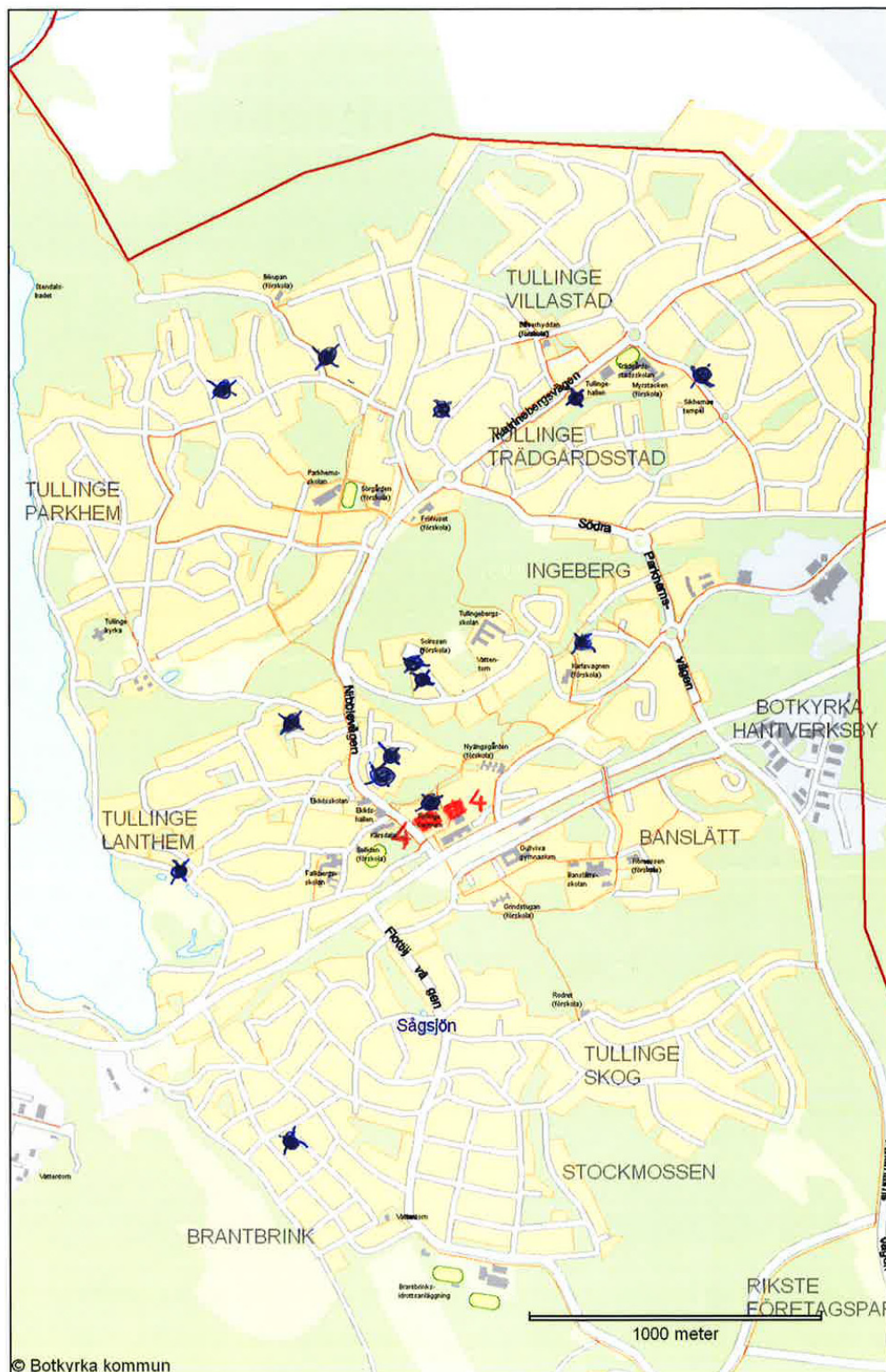
Frågan om hur parkeringen är reglerad är egentligen inget som detaljplanen löser, annat än att hänvisa ytor, men det är en angelägen fråga för genomförandet. I dag finns drygt 40 parkeringsplatser med möjlighet till 3 timmars parkering öster om Nibblevägen för besökande i centrum. Knappt 20 av dessa kommer att försvinna då idéhuset byggs. Som ersättning kommer, förslagsvis, ca 45 platser mot Huddingevägen att vara tillgängliga 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 ca 60 parkeringsplatser.

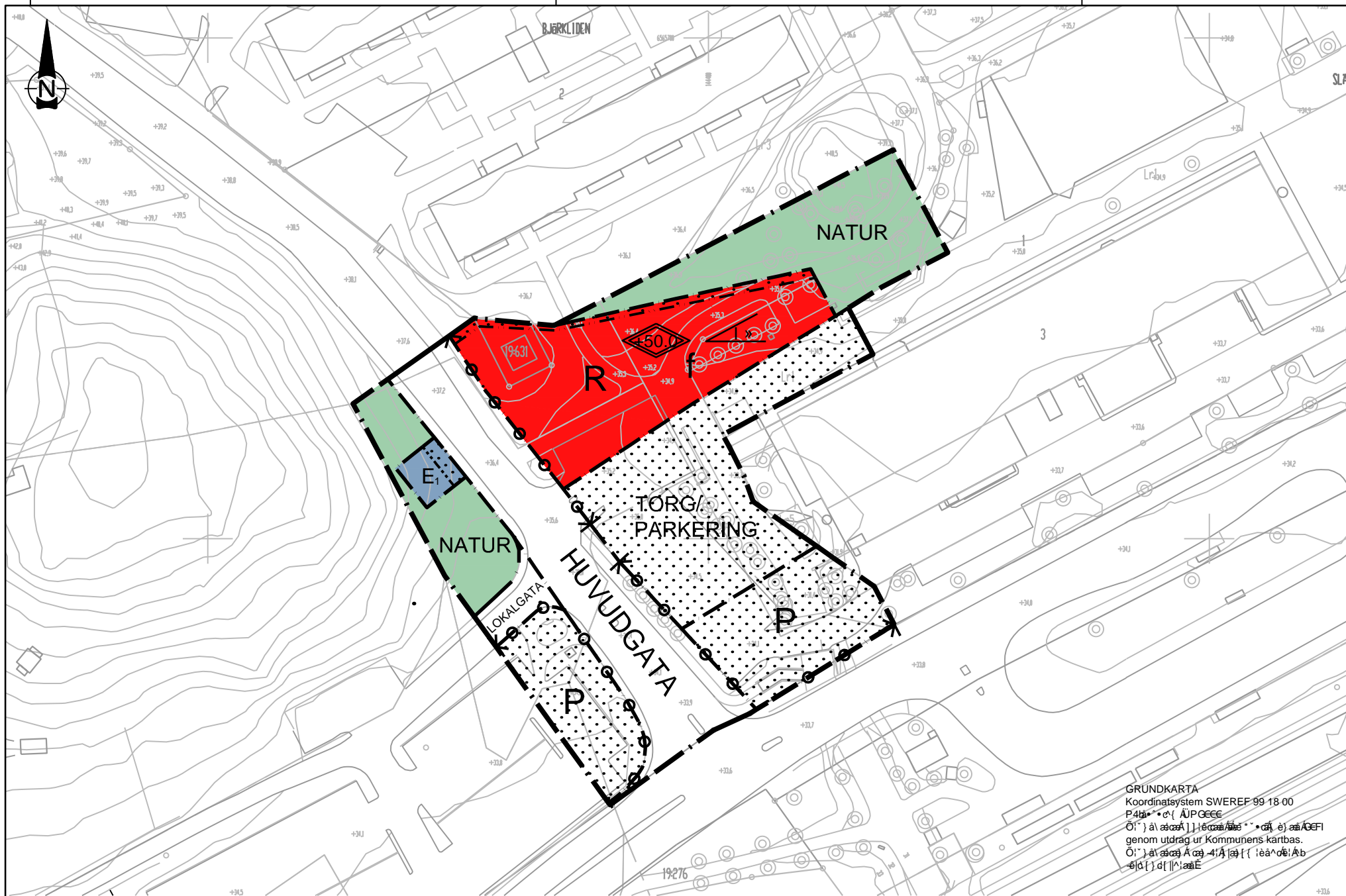
### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Eva Kamph  
Planarkitekt

Kartan nedan redovisar läget för de boende som kommit in med synpunkter och som gått att spåras på nätet. Lägen markerade med blå punkt. **Rött** område markerar de åtta sakägarnas boende.





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

GRUNDKARTA  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
P4: 1:500  
Ö: 1:500  
Ö: 1:500

**D@B69GHsAA9@G9F**

Ö: 1:500  
Ö: 1:500

**; FsBG9F**

- Ú: 1:500
- Ö: 1:500
- Ö: 1:500

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

- HUVUDGATA: V: 1:500
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- P: Parkering
- NATUR: p: 1:500
- TORG/PARKERING: Ö: 1:500

**Kvartersmark**

- E: V: 1:500
- R: Kultur

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

T: 1:500

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**I hlfhgh b[ gY**

S: 1:500

**D@79F-B; žI H: CFAB-B; žI H: xF5B89**

**Utformning**

- P4: 1:500
- Minsta taklutning i grader

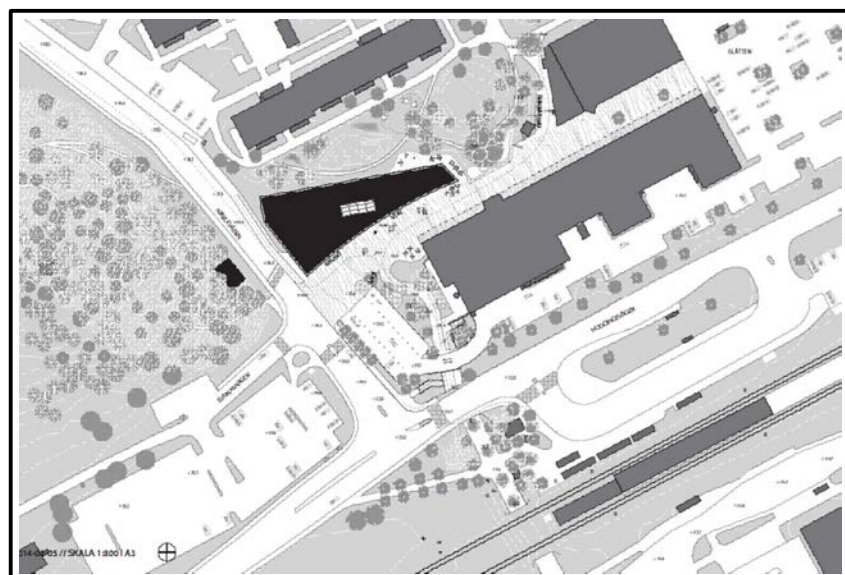
**Utseende**

f: 1:500

**58A-B-GHF5HJ5'69GHsAA9@G9F**

**; Ybca Z'fUbXYHx**

Ö: 1:500



Ö: 1:500



X: 1:500



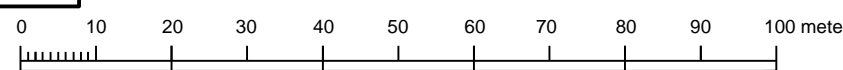
U: 1:500



X: 1:500

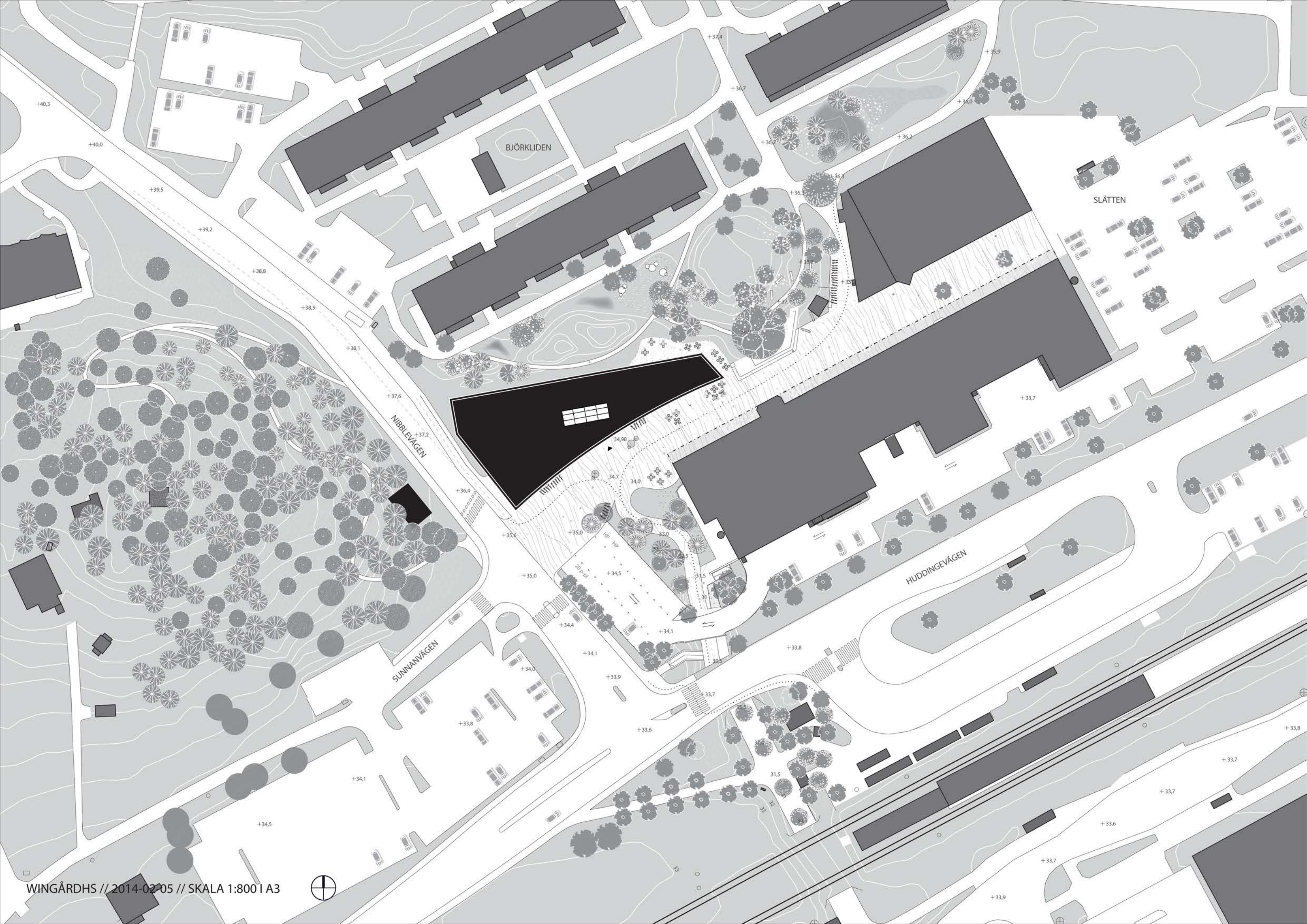
**GRUNDKARTEBETEKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Höjddiagram
- Träd
- Belysningsstolpe
- Gränspunkt
- Byggnad



Ö: 1:500		BOTKYRKA KOMMUN	
Ö: 1:500		Långt ifrån lagom	
Botkyrka Kommun		Ú: 1:500	
<b>ANTAGANDEHANDLING</b>		Beslutsdatum	Instans
december 2014		Ö: 1:500	SBN
W: 1:500		Antagande	KF
		Laga kraft	
CHARLOTTE RICHARDSSON Gruppchef planverksamhet		EVA KAMPH Planarkitekt	<b>40:35</b>





BJÖRKLIDEN

SLÄTTEN

NIBBLEVÄGEN

HUDDINGEVÄGEN

SUNNAVÄGEN





