



2014-10-09

Tid 2014-10-21, kl 18:30

Plats Kommunhuset Tumba, plan 2, rum 3

Ärenden

Justering

- 1 Medborgarförslag - Ett nytt boende för äldre i Vårsta
- 2 Medborgarförslag - Återställ gungorna i lekparken Övergårdsvägen 3, Tuna
- 3 Medborgarförslag - Hinder för motortrafik öster om förskolan Prästkragen, Hallunda
- 4 Begäran om planbesked för Wiad 1:2
- 5 Samråd - Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 i Rikstens friluftstad
- 6 Detaljplan för idéhus i Tullinge centrum
- 7 Yttrande över motion om översyn av äldre detaljplaner
- 8 Motion - Detaljpanelägg "Lilltumba" för bostadsområde
- 9 Återrapportering internkontroll 2014

2014-10-09

- 10 Namnärenden
- 11 Delegationsbeslut
- 12 Anmälningsärenden
- 13 Förvaltningschefen informerar
- 14-
22 Bygglov
- 23 Ev. övriga ärenden

Gabriel Melki
Ordförande

Ann-Britt Karlsson
Nämndsekreterare



1

Medborgarförslag - Ett nytt boende för äldre i Vårsta (sbf/2014:158)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Medborgarförslaget anses besvarat.

Sammanfattning.

Ett äldreboende är planerat att byggas på Brotorpsvägen, i närheten av Vårsta centrum. Vilken typ av verksamhet som fortsättningsvis ska finnas i den tidigare förskolan Ringen är i nuläget oklart, men samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att lokalerna är för små för att kunna fungera som ett äldreboende.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Bo Sigerlov om att bygga ett nytt boende för äldre i Vårsta. Mer konkret innebär förslaget att den tidigare förskolan Ringen skulle byggas om till ett äldreboende.

Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-02-10 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-03-04.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-08, utgör underlag för beslutet.



2014-09-08

Dnr sbf/2014:158

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Medborgarförslag - Ett nytt boende för äldre i Vårsta

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Medborgarförslaget anses besvarat.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Bo Sigerlöv om att bygga ett nytt boende för äldre i Vårsta. Mer konkret innebär förslaget att den tidigare förskolan Ringen skulle byggas om till ett äldreboende.

Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-02-10 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-03-04.

Yttrande

Ett äldreboende är planerat att byggas på Brotorpsvägen, i närheten av Vårsta centrum. Vilken typ av verksamhet som fortsättningsvis ska finnas i den tidigare förskolan Ringen är i nuläget oklart, men samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att lokalerna är för små för att kunna fungera som ett äldreboende.

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Agneta Engver Lindquist
t f Stadsbyggnadschef

Rubrik	Ett nytt boende för äldre i Vårsta, Grödinge
Förnamn	Bo
Efternamn	Sigerlöv
Namn	Bo Sigerlöv
Gatuadress	
Postadress	
Postnummer	
Telefonnummer	
Mobilnummer	
E-postadress	
Förslag	Ett nytt boende för äldre Ringvägen 6 Vårsta Grödinge Vårsta 1:111, en före detta förskola (Ringen)
Motivering	<p>Platsen är lämplig för ett nytt äldreboende. Eventuellt att detaljplanen justeras.</p> <p>Byggnaden kan byggas i flera våningsplan förslagsvis: "trappstegsterrassering" med plats för ett gemensamt soldäck på översta plan.</p> <p>Bottenvåningen kan innehålla gemensamhetsrum, café och matsal.</p> <p>Området är förberett med fjärrvärme, VA-ledningar och IT.</p> <p>Det har talats vitt och brett om att etablera någon form av äldreboende i Grödinge Vårsta.</p> <p>Den föreslagna platsen är lämplig med tanke på närhet till Vårsta Centrum avstånd 150 meter, där finns följande service: matbutik med post, restaurang, frisör, fotvård, bibliotek – medborgarkontor, mötesplats Grödinge (aktivitetslokal), Malmsjö skola med matsal, Grödinge församling med samkvämsaktiviteter, Vårstakyrkan avstånd 50 meter samt kollektivtrafik (busshållplats) avstånd 200 meter.</p> <p>Trafikflödet är begränsad då trafiken betjänar ett mindre område som saknar genomfartstrafik och med begränsad hastighet 30 km.</p> <p>Ytan fram till den uppräknade service- och handelsplats är belägen i samma nivå, vilket underlättar förflyttning på trottoar- och gatuplan.</p> <p>I området finns promenadvägar och grönområden samt närhet till Vårsta strandpark vid Malmsjön och hembygdsgården Vasastugan.</p> <p>Grödingeborna har en stark hemortskänsla och många önskar ett åldrande där man har sina rötter och minnen. I Grödinges Dialogforum, ett återkommande önskemål!</p>

**2****Medborgarförslag - Återställ gungorna i lekparken Övergårdsvägen 3, Tuna (sbf/2014:220)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår medborgarförslaget.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden delar förslagsställarens åsikt att lek på nära håll är angeläget. Just på den här platsen är detta mycket väl tillgodosett, dels genom den nya Sven Tumbas park, dels genom flera kvartersparker i Botkyrkabyggens kvarter. Därför planerar vi inte att återställa gungor eller annan lekutrustning vid Övergårdsvägen 3.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Allan Primsander om att återställa gungorna i lekparken, Övergårdsvägen 3 i Tuna. Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-03-25 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-04-03.

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



2014-10-06

Dnr sbf/2014:220

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Medborgarförslag – Återställ gungorna i lekparken Övergårdsvägen 3 Tuna, Tumba

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår medborgarförslaget.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Allan Primsander om att återställa gungorna i lekparken, Övergårdsvägen 3 i Tuna. Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-03-25 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-04-03.

Yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar förslagsställarens åsikt att lek på nära håll är angeläget. Just på den här platsen är dessbättre detta mycket väl tillgodosett, dels genom den nya Sven Tumbas park, dels genom flera kvartersparker i Botkyrkabyggens kvarter. Förvaltningen planerar därför inte att återställa gungor eller annan lekutrustning vid Övergårdsvägen 3.

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Ulrika Persson
Gata/Parkchef

Rubrik**Förnamn** Allan**Efternamn** Primsander**Namn** Allan Primsander**Gatuadress****Postadress****Postnummer****Telefonnummer****Mobilnummer****E-postadress****Förslag** Återställ gungorna i lekparken Övergårdsvägen 3 Tuna, Tumba.**Motivering** Jag finner det anmärkningsvärt att ni demonterar en lekplats i ett bostadsområde. Kommunens kommentar att ni hellre ser barnen i Tuna nyttja den nya lekparken vid Tunaskolan låter inte helt genomtänkt. Det kan väl inte vara möjligt att den nya lilla lekparken ska uppfylla behovet för **ALLA BARNEN** i området.
Långt ifrån lagom har en dålig klang som ledord.



3

Medborgarförslag - Hinder för motortrafik öster om förskolan Prästkragen, Hallunda (sbf/2014:107)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden anser medborgarförslaget besvarat.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden anser att medborgarförslaget är bra. Ett hinder i form av en stor sten har därför redan satts upp vid den aktuella vägen.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Dan Sturk om att sätta upp hinder eller bom för motortrafik på en gångväg öster om förskolan Prästkragen i Hallunda. Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-01-03 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-02-11.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-01, utgör underlag för beslutet.



2014-09-01

Dnr sbf/2014:107

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Medborgarförslag – Hinder för motortrafik öster om förskolan Prästkragen, Hallunda

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden anser medborgarförslaget besvarat.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att besvara ett medborgarförslag av Dan Sturk om att sätta upp hinder eller bom för motortrafik på en gångväg öster om förskolan Prästkragen i Hallunda. Förslaget inkom till Botkyrka kommun 2014-01-03 och till samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-02-11.

Yttrande

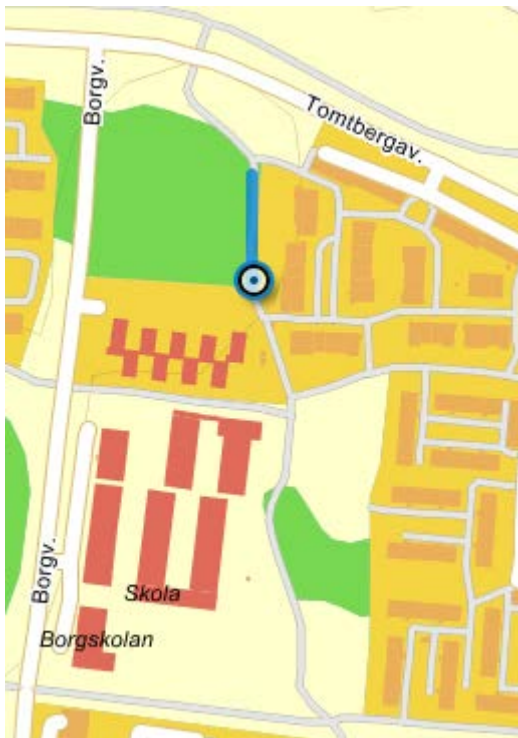
Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att medborgarförslaget är bra. Ett hinder i form av en stor sten har därför redan satts upp vid den aktuella vägen.

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Ulrika Persson
Gata/Parkchef

Jag rekommenderar kommunen att sätta upp hinder/bom eller liknande för motortrafik på gångvägen liggandes på östra sidan om Förskolan Prästkragen i Hallunda. Gångvägen löper mellan Prästkragen samt samfälligheten Odalå kern. (Nedan markerat med blått)

Gångvägen används ofta under kväll och nattetid av motorfordon i form av bilar och motorcyklar som framförs i hög hastighet. Även dagtid framförs där privata fordon. Stora hjulspår löper sedan över kommunens gräsmattor i anslutning till samfälligheten Odalå kern. Då gångvägen löper mellan förskolan och samfälligheten uppfattar jag risk för olyckor samt att det självklart är störande.



Dan Sturk



4

Begäran om planbesked för Wiad 1:2 (sbf/2014:370)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked gällande Wiad 1:2.

Sammanfattning

Området är beläget mellan Sibble och Eldtomta handel intill väg 569 åt sjösidan till. Området bildar en upphöjd ö i åkerlandskapet och naturen är i huvudsak gräsbevuxen med partier av tall, buskar och enstaka ädellöv.

Att planlägga för ca 17 bostadsfastigheter på en åkerholme mitt ute i ett åkerlandskap skulle bli ett kraftigt ingrepp i landskapsbilden. Åkerholmens utseende skulle förändras och p.g.a. dess höga läge skulle bebyggelsen bli ett dominerande inslag i landskapsbilden. Bedömningen är därför att bebyggelsen inte kommer att harmonisera med kulturmiljön och landskapet vilket den ska göra enligt gällande översiktsplan. Enligt översiktsplan vill kommunen inte heller utveckla en spridd bebyggelse utan bygga ut den som redan finns och på så sätt ta tillvara landsbygdskaraktären och slå vakt om värdefulla kultur- och miljövärden. Området ligger också inom riksintresse för kust, turism och frilufsliv och kommunens planering ska ta hänsyn till dessa värden så att de inte påverkas på ett betydande sätt. Åkerholmar innefattas också av biotopsskydd vilket gör dem olämpliga att bebygga i någon större omfattning.

Samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är därför att aktuell plats är olämplig att planlägga för bostäder.

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Ärendet

Syftet med begäran om planbesked är att kommunen ska redovisa sin avsikt gällande planläggning för ca 17 bostadsfastigheter på del av Wiad 1:2 i Grödinge.

2014-10-21

Dnr sbf/2014:370

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-29, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Marken ägs av exploatören. Plankostanden skulle bekostas av exploatören samt alla kostnader för infrastruktur.



2014-10-21

Referens
Lotta Kvist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Hasselbacken, del av Viad 1:2

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativ planbesked gällande Hasselbacken, del av Viad 1:2

Sammanfattning

Syftet med begäran av planbesked är att kommunen ska redovisa sin avsikt gällande planläggning för ca 17 bostadsfastigheter på del av Viad 1:2 i Grödinge.

Bakgrund

Området för begäran av planbeskedet är beläget mellan Sibble och Eldtomta handel intill väg 569 åt sjösidan till, Området bildar en upphöjd ö i åkerlandskapet och naturen är i huvudsak gräsbevuxen med partier av tall, buskar och enstaka ädel löv.

Att planlägga för ca 17 bostadsfastigheter på en åkerholme mitt ute i ett åkerlandskap skulle bli ett kraftigt ingrepp i landskapsbilden. Åkerholmens utseende skulle förändras och p.g.a. dess högt belägna läge skulle bebyggelsen bli ett dominerande inslag i landskapsbilden. Bedömningen är därför att bebyggelse inte kommer att harmoniera med kulturmiljön och landskapet vilket den ska göra enligt gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen vill man inte heller utveckla en spridd bebyggelse utan bygga ut den som redan finns och på så sätt ta tillvara landsbygdskaraktären och slå vakt om värdefulla kultur- och miljövärden. Området ligger också inom Riksintresse för kust, turism, friluftsliv och kommunens planering ska ta hänsyn till dessa värden så att de inte påverkas på ett betydande sätt. Åkerholmar innefattas också av biotopskydd vilket gör dem olämpliga att bebygga i någon större omfattning. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att aktuell plats är olämplig att planlägga för bostäder

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

2014-10-21

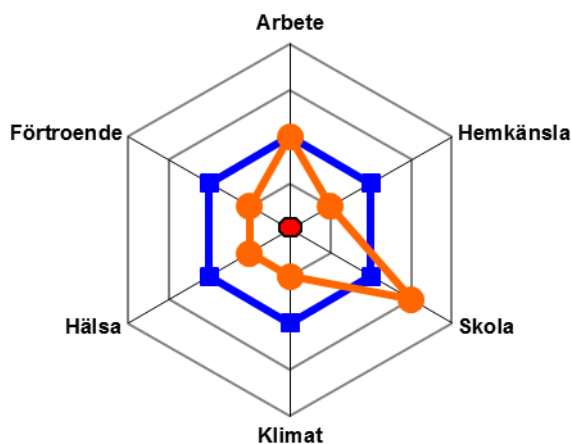
Ekonomi

Marken ägs av exploatören. Plankostnaden skulle bekostas av exploatören samt alla kostnader för infrastruktur.

Ett hållbart Botkyrka

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.



Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Planerad bebyggelse är tänkt att vara lokaliserad på en åkerholme i ett öppet åkerlandskap. Den planerade exploateringen kommer att påverka landskapsbilden i hög grad vilket kan påverka hemkänslan negativt för de som redan bor i området. Hälsan och klimatet kan också påverkas negativt i viss mån då det är ett kraftigt ingrepp i rekreativmiljön och då det kan störa viktiga biotoper. Eftersom planen innefattar bostäder kan underlaget för förskola och skola öka. Exploateringen kommer inte leda till ökat antal arbetstillfällen. Eftersom bedömningen är att planerad exploatering inte är förenlig med gällande översiktsplan kommer den inte bidra till ökat förtroende för Botkyrka kommun.

2014-10-21

Preliminär tidplan

Ett eventuellt planarbete med ett syfte att upprätta en detaljplan med normalt planförfarande bedöms kunna påbörjas under första kvartalet 2015 och med en antagen plan under första kvartalet 2017.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
samhällsbyggnadschef

Lotta Kvist
Planarkitekt

BILAGOR

1. Begäran om planbesked
2. Ställningstagande, planbesked för Hasselbacke, del av Viad 1:2

Expedieras till:
Planadministratör
Den sökande:
Wiad Fastigheter



BOTKYRKA KOMMUN

BEGÄRAN OM PLANBESKED

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

Inkom datum

Skickas/lämnas till
Botkyrka kommun, Plangruppen
Munkhättevägen 45
147 85 Tumba
Telefon: 08-530 610 00
plan@botkyrka.se

Fastighetsbeteckning	WIAD 1:2
Fastighetsägare	WIAD FASTIGHETER AB
Ange	se bifogade brev och planskisser.

Ritningar ska bifogas som redovisar

- Planområdets avgränsning
- Tänkt bebyggelse
- In- och utfarter till området

Kostnad för planbesked tas ut enligt gällande plantaxa. För mer information se kommunens webbplats.

Vi publicerar kallelser och protokoll på kommunens webbplats. När du lämnar in din begäran om planbesked godkänner du att ditt namn och begäran om planbesked publiceras på webbplatsen.

Namnteckning

Datum	Namnteckning	Namnförtydligande
2014-06-09		ANDERS GUSTAFZON

2014 -06- 18

Dnr: Stf 2014: 370.....

Wiad

Botkyrka Kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsenheten

147 85 Tumba

Wiad den 12 juni 2014

Angående detaljplan för Eldtomta, Sibble.

Härmed översändes banketten "Begäran om planbesked"

Vi har redan i remissvaret över detaljplanen begärt att Hasselbacken skall planläggas och bebyggas. Skisser till en detaljplan presenterades för Statsbyggnadsenheten vid ett möte den 13 juni 2013. Det är beklagligt att vi inte redan då fick besked om att en särskild ansöknings blankett skulle inlämnas. Även i programrådsredogörelsen av den 21 november 2013 kommentars vår begäran enligt följande

"Under detaljplaneprocessen kommer Wiads önskemål om planläggning av detta tillkommande område att prövas". Vi har därför varit i förvissningen om att vår önskan låg med i behandlingen och vår begäran är att planarbetet för Hasselbacken ingår i den pågående behandlingen av detaljplanearbetet Sibble/Eldtomta.

Med vänlig hälsning

WIAD FASTIGHETER AB


Anders Gustafzon

Bilagor

1. Begäran om planbesked
2. Områdesbeskrivning
3. Förslag till detaljplan

Områdesbeskrivning

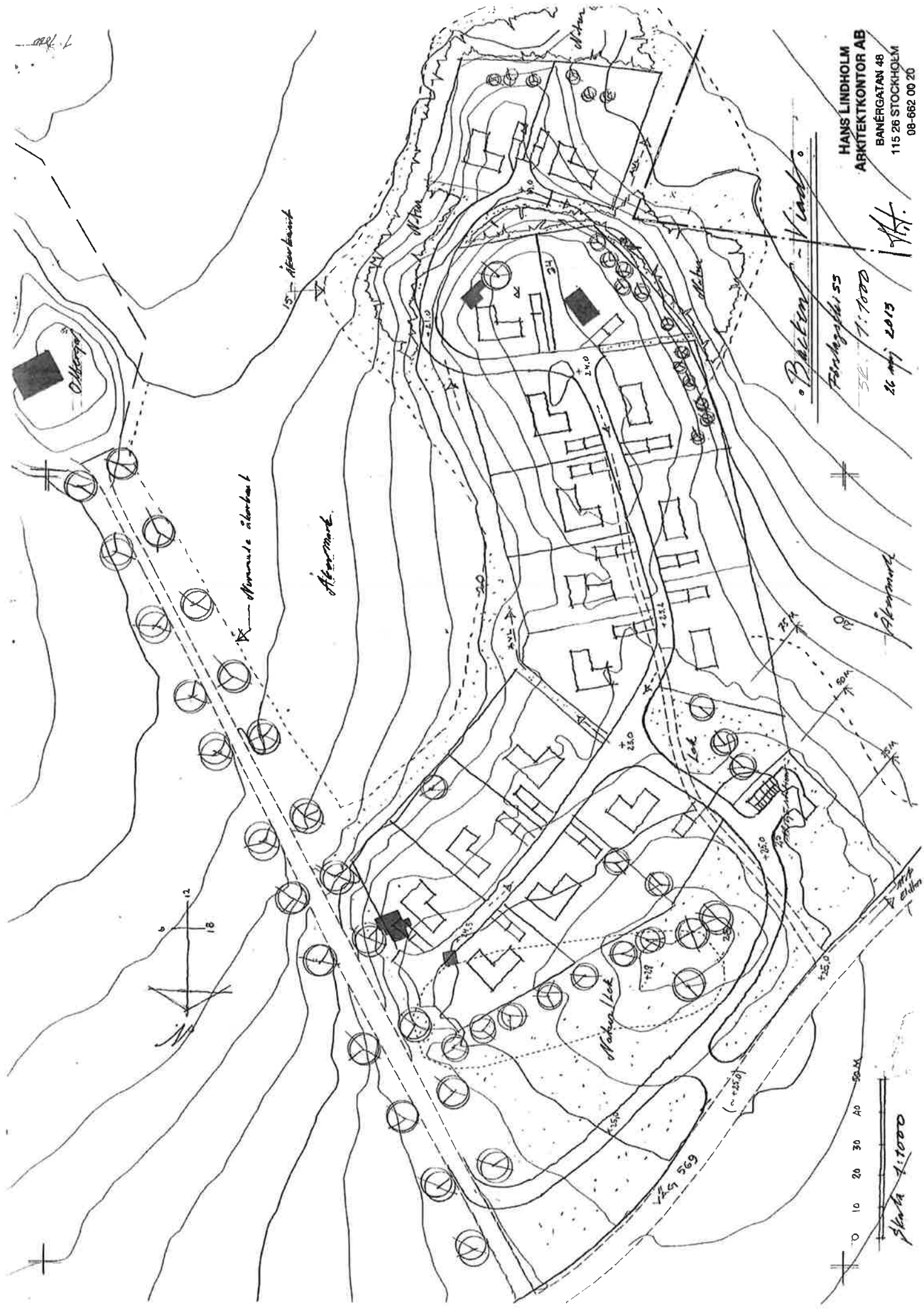
Hasselbacken tidigare benämnt Backen efter namnet på de torp som tidigare fanns där. Området har under lång tid varit bebyggt. Enligt gamla kartor fanns på området två torp och Olberga gårds ladugård med vidhängande byggnader. Enligt uppgift brann ladugården och ett av torpen ner 1934. Kvar i Hasselbacken finns nu ett torp (sommarmoende). Olberga gårds gamla smedja som sedan länge är ombyggd till bostad som används som åretruntbostad. Till detta hus finns kommunalt vatten och avlopp. Ytterligare ett fritidshus finns i Hasselbacken som för närvarande inte används. Utöver bostadshuset står Wiads gamla plansilo som ett stort monument. Denna användes enligt uppgift till mitten på 60-talet.

Från området går för närvarande två vägar dels Olberga allé, dels vägen från åretruntbostaden. Båda vägarna är ur trafiksynpunkt olämpliga på grund av att det saknas sikt från ett håll. Vid planläggningen bör därför en ny utfartsväg anläggas på högsta punkten så sikt finns. Flera äldre vägar har funnits i området när området användes som ladugårdscentrum med torparbostäder.

Naturen är i huvudsak gräsbevuxen med partier av tall, buskar och enstaka ädel löv. Norradelen av området där ladugård och brukningscentrum låg är gräsbevuxet mellan stenar. Visst område har betats. Södradelen är buskbevuxet. Hela området omslutes av brukad åker. Enligt uppgift finns ett fornminne på området. Hänsyn har tagits för detta i planförslaget. Några omistliga naturvärden går inte till spillo med vårt förslag då området under flera hundra år varit bebyggt och marken använd. Olberga allé lämnas orörd förutom den förändring som kan komma att krävas för en förändrad utfart.

VA frågorna går smidigt att lösa. Avloppsledningen från Sibble går strax söder om Hasselbacken. Nuvarande avlopp är anslutet dit. Vattenledning går från Eldtomta till Olberga skola, Olberga 1:4 och husen i Hasselbacken. Komplettering av vattentillförseln kan ske på olika sätt.

Enligt vårt förslag får samtliga tomter vid och underbar utsikt. Nästan alla har havsutsikt. Den västra delen av planen skulle kunna utökas med en eller två tomter. En byggnation på Hasselbacken skulle bidra till att smälta ihop Sibble och Eldtomta utan att ta produktiv åkermark i anspråk. Området kommer med största sannolikhet att bli attraktivt ur boendesynpunkt



HANS LINDHOLM
 ARKTEKTOR AB
 BANERGATAN 48
 115 26 STOCKHOLM
 08-662 00 20

Bakom Vind
 Forslag till 55
 Skala 1:1000
 26 maj 2013

0 10 20 30 40 50 M
 Skala 1:1000



2014-09-10

Referens
Lotta Kvist

Sökande
Wiad Fastigheter

Ställningstagande Planbesked för Wiad 1:2 Lexnummer: 2014-370



2014-09-10

Inledning

Syftet med begäran av planbesked

Syftet med begäran av planbesked är att kommunen ska redovisa sin avsikt gällande planläggning för ca 17 bostadsfastigheter på del av viad 1:2

Översiktlig beskrivning av området

Lokaliserat mellan Sibble och Eldtomta handel intill väg 569 åt sjösidan till, Området bildar en upphöjd ö i åkerlandskapet och naturen är i huvudsak gräsbevuxen med partier av tall, buskar och enstaka ädel löv.

Areal

Ca 44000 kvm

Markägoförhållanden

All mark ägs av Wiad fastigheter

Utrymmeskrav



2014-09-10

Motivering

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning av bebyggelseförslaget har resulterat i att vi föreslår ett negativt planbesked.

Att planlägga för ca 17 bostadsfastigheter på en åkerholme mitt ute i ett åkerlandskap skulle bli ett kraftigt ingrepp i landskapsbilden. Åkerholmens utseende skulle förändras och p.g.a. dess höga läge skulle bebyggelsen bli ett dominerande inslag i landskapsbilden. Bedömningen är därför att bebyggelse inte kommer att harmoniera med kulturmiljön och landskapt vilket den ska göra enligt gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen vill kommunen inte heller utveckla en spridd bebyggelse utan bygga ut den som redan finns och på så sätt ta tillvara landsbygdskaraktären och slå vakt om värdefulla kultur- och miljövärden. Området ligger också inom Riksintresse för kust, turism, frilufsliv och kommunens planering ska ta hänsyn till dessa värden så att de inte påverkas på ett betydande sätt. Åkerholmar innefattas också av biotopsskydd vilket gör dem olämpliga att bebygga i någon större omfattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är därför att aktuell plats är olämplig att planlägga för bostäder.

Uppskattad tidplan

Ett eventuellt planarbete med ett syfte att upprätta en detaljplan med normalt planförfarande bedöms kunna påbörjas under första kvartalet 2015 och med en antagen plan under första kvartalet 2017. Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet. Viktiga frågor att utreda under planarbetet bedöms vara: Fornminnen, biotopsskydd, förändringar i landskapsbild, riksintressen, naturvärden, geotekniska förhållanden.

2014-09-10

Begäran om planbesked enligt 5 kap 3§ PBL

	Ja	Nej	Kommentar
Är begäran skriftlig med en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet, med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs?	X		
Avser planbeskedet ett byggnadsverk? Innehåller begäran en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning. (ex. högsta våningsantal, antal lägenheter, friliggande hus, sammanbyggda etc.)		X	Inskickad begäran innefattar endast antal tomter, vart de ska ligga och hur stora de ska vara på ett ungefär.

Om begäran uppfyller kraven ovan ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader om kommunen och den som har gjort begäran inte kommit överens om något annat.

Gällande planer, program och strandskydd

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Är förslaget förenligt med översiktsplanen?			X	<p>I översiktsplanen framgår det att kommunen vill ge utrymme för mindre grupper med bostäder längs med väg 569 men det står också att inte alla lägen är lämpliga för nya bostäder. Kommunen ska från fall till fall pröva lämpligheten i relation till de restriktioner som finns, allt från fornlämningar och strandskydd till kraftledningar, järnvägsbuller och värdefull natur. Bebyggelsens läge och placering behöver harmoniera med kulturmiljön och landskapet och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den inte gör det i det här fallet.</p> <p>I gällande översiktsplan står det också att kommunen ska ta tillvara landsbygdskaraktären, slå vakt om värdefulla natur- och kulturvärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser. Kommunen ska också säga nej till</p>

2014-09-10

				fortsatt spridning av bebyggelsen men låta landsbygden leva genom att ge utrymme för nya bostädet och verksamheter i valda delar av Grödingelandet.
Ingår platsen i ett program eller fördjupad översiktsplan?			X	
Är marken detaljplane-lagd?			X	
Finns det någon fastighetsplan för området?			X	
Ligger området inom strandskyddat område som återinträder vid ny detaljplan?			X	

Hälsa och säkerhet

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Ligger området inom vattenskyddsområde?			X	
Är marken förorenad?			X	
Finns radon i området?	X			Normalriskområde
Råder det risk för översvämning?			X	
Hur är de geotekniska förhållandena?				Främst glacial lera, en del sandig morän och berg i dagen. En geoteknisk utredning krävs.
Råder det ras- skred och erosionsrisk?			X	
Är klimatförhållandet bra enligt översiktlig klimatutredning?		X		Grödinge finns inte med i klimatutredningen men det finns inga skäl att tro att de inte skulle vara bra.
Innebär etableringen några utsläpp?			X	

2014-09-10

Innebär etableringen någon brandrisk?			X	
Planeras etableringen i ett redan stört område av buller, vibration eller störande ljus?			X	
Bidrar etableringen till buller, vibration eller störande ljus?			X	
Ligger etableringen i närheten av led för farligt gods?			X	
Innebär etableringen en ökning av farligt gods?			X	
Finns det risk för explosionsrisk?			X	
Bidrar etableringen till en farlig trafikmiljö?			X	

Natur- och kulturvärden

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Är området ett område med höga naturvärden? (ex. Natura 2000 och Naturreservat)			X	
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för kulturmiljön?			X	
Ligger området inom riks eller kommunala intressen för det rörliga friluftslivet?			X	
Inkräktar etableringen på ett område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper?		X		Åkerholmar har biotopsskydd och dispens krävs från Länsstyrelse för exploatering
Innebär etableringen att gröna stråk, samband och			X	

2014-09-10

gröna kilar påverkas eller reduceras?				
Försörjs området med platser för lek och rekreation, dvs. lekplatser, bollplaner, motions-slingor etc.?	X			Eftersom det ligger på landsbygden finns det stora rekreati-onsområden men det ligger inte i anslutning till några an-lagda lekplatser eller motionsanläggningar.
Ligger platsen i närhet till naturmark för vand-ringsleder, skidsport, strövområden etc. som inte avses som anlagd park?		X		
Finns det några kända fornlämningar inom om-rådet?		X		En fornminnesinventering krävs ifall man ska exploatera området. Fornminnets status är oklar.

Utformning

	Vet ej	Ja	Nej	Kommentar
Påverkar etableringen stads- och landskapsbil-den?		X		Eftersom det rör sig om en åkerholme kommer bebyggelsen ligga upphöjt över åkerlandskapet.
Är utformningen estetiskt tilltalande?	X			Det framgår inte vilken typ av villabebyggelse det kommer att bli.
Finns det tillräckligt med yta för en eventuell ex-pansion?		X		
Finns det möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller oriente-ringsförmåga att använda området?		X		
Finns det ytor för parke-ring, in- och utlastning till och från området?		X		

2014-09-10

Service

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Finns det någon kommersiell service i närheten?		X		I Vårsta finns närmsta mataffären. Eldtomta handel har viss försäljning av dagligvaror.
Innebär etableringen utökad kommersiell service?			X	
Finns det kommunal service i närheten (skolor, daghem etc.)?		X		I Vårsta finns kommunala förskolor och skolor. Det finns en privat förskola som drivs i Olberga skola i Sibble.
Kommer etableringen att leda till behov av utökad kommunal service?		X		Behov av daghem och skolor kan öka.

Kommunikation

		Ja	Nej	Kommentar
Finns det utbyggd infrastruktur till platsen?		X		
Finns det kollektivtrafik?		X		Närmsta busshållplats är södra Sibble och Eldtomta handel. Bussturer går ungefär varannan timme dagtid i veckorna.
Finns det gång och cykelvägar till och från området?			X	

Teknisk försörjning

	Vet ej	Ja	Nej	Kommentar
Finns det kommunalt VA?			X	Nej men det finns i närliggande område. Troligen finns kapacitet men detta måste utredas.
Om inte ingår området i verksamhetsområde för VA?			X	
Tas dagvattnet hand lokal idag (LOD)?		X		

2014-09-10

Löses hanteringen av avfall på ett bra sätt?		X		Det kan lösas inom detaljplanen.
Finns det möjlighet att ansluta området/ fastigheten till fjärrvärmenätet?			X	

Ekonomiska och sociala aspekter

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Skapas från social synpunkt en god miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper?			X	Att exploatera en åkerholme i ett öppet åkerlandskap kan många se som ett intrång i landskapsbilden och dess rekreativmiljö.
Innebär etableringen en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt?			X	Det kan vara känsligt att exploatera en åkerholme då det kan påverka landskapsbilden i hög grad och även viktiga biotoper.

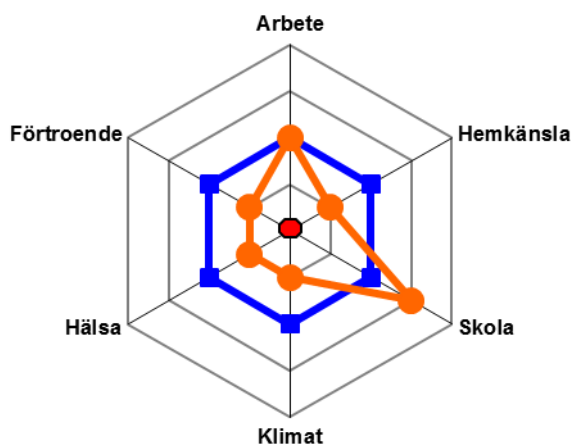
Kommunala kostnader

	Del vis	Ja	Nej	Kommentar
Förskola, skola mm (se ovan under service)		X		Behovet av skola och daghem kan öka.
Gata			X	
Vatten och avlopp			X	Nej, exploitören får finansiera detta, troligtvis via en sär-taxa.
Övriga kostnader				

2014-09-10

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden.



Motivering till kommunens sex hållbarhetsutmaningar: Planerad bebyggelse är tänkt att vara lokaliserad på en åkerholme i ett öppet åkerlandskap. Den planerade exploateringen kommer att påverka landskapsbilden i hög grad vilket kan påverka hemkänslan negativt för de som redan bor i området. Hälsan och klimatet kan också påverkas negativt i viss mån då det är ett kraftigt ingrepp i rekreativmiljön och då det kan störa viktiga biotoper. Eftersom planen innefattar bostäder kan underlaget för förskola och skola öka. Exploateringen kommer inte leda till ökat antal arbetstillfällen. Eftersom bedömningen är att planerad exploatering inte är förenlig med gällande översiktsplan kan den bidra till ett minskat förtroende för Botkyrka kommun.

2014-09-10

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt
Planarkitekt
Miljöutredare

Lotta Kvist
Ulla Ryk
Anders Forsberg

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Lotta Kvist
Planarkitekt



5

Samråd - Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 i Rikstens friluftsstad (sbf/2014:472)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 (E36-18) skickas ut på samråd.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter.

Detaljplanen genomförs med enkel planförfarande.

Området ligger i Rikstens friluftsstad öster om korsningen Eklundshovsvägen/Friluftsvägen och det består av en plan grusad yta.

Detaljplaneförslaget innebär en planändring som möjliggör att huvudbyggnader placeras 4 m från Friluftsvägen, Flygarvägen och Spåntorpsvägen i stället för 2m enligt den gällande detaljplanen. Begäran innebär också möjlighet till att ta bort kvartersgatan för att rymma byggnaderna och att balkonger får stickas ut ovan prickmark mot Eklundshovsvägen. Gestaltungsprogrammet anger plåttäckning på tak. Typhus ”Tryggboendet” har papp i ursprungsutförande.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts för den gällande detaljplanen Riksten 9:2 (36-13X) och bedömningen är att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Eftersom den nya ändringen är liten bedöms det att en ny behovsbedömning inte behövs.

Gällande detaljplan Riksten 9:2 (36-13X) vann laga kraft 2011-08-22.

Genomförandetiden är 7 år och den gäller fortfarande. Detaljplanen anger en möjlig användning för bostäder på den aktuella delen.

2014-10-21

Dnr sbf/2014:472

Ärendet

Syftet med planarbetet är att upprätta en detaljplan som prövar ändring av gällande detaljplan, med enkelt förfarande och bedöms kunna påbörjas under 3:e kvartalet 2014 och med en antagen plan under 1:a kvartalet 2015.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-09-30, utgör underlag för beslutet.

Ekonomi

Ett nytt plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och Riksten Friluftstad AB har upprättats för fortsatt planläggning av området.



Referens
Raad Al Khafagy

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samråd _ Tjänsteskrivelse

Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 i Rikstens friluftstad

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att förslaget till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 (E36-18) skickas ut på samråd.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter. Detaljplanen genomförs med enkel planförfarande och regleras enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900.

Området ligger i Rikstens friluftstad öster om korsningen Eklundshovsvägen/Friluftsvägen och det består av en plan grusad yta.

Detaljplaneförslaget innebär en planändring som möjliggör att huvudbyggnader placeras 4m från Friluftsvägen, Flygarvägen och Spåntorpsvägen i stället för 2m enligt den gällande detaljplanen. Begäran innebär också möjlighet till att ta bort kvartersgatan för att rymma byggnaderna och att balkonger får stickas ut ovan prickmark mot Eklundshovsvägen. Gestaltungsprogrammet anger plåttäckning på tak. Typhus "Tryggboendet" har papp i ursprungsutförande.

Förslag på ändring i detaljplanen innebär bl. a. möjligheten att kunna bygga 72 hyresrättslägenheter varav hälften 2 r.o.k. och hälften 3 r.o.k. med typhuset "Trygga boendet". Idag finns drygt 300 hyresrättslägenheter byggda i Riksten varav ca 200 som studentbostäder.

En behovsbedömning av planens miljöpåverkan har gjorts för den gällande detaljplanen Riksten 9:2 (36-13X) och bedömningen är att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Eftersom den nya ändringen är liten bedöms det att en ny behovsbedömning inte behövs.

2014-09-30

Dnr sbf/2014:472

Bakgrund

Gällande detaljplan Riksten 9:2 (36-13X) vann laga kraft 2011-08-22.
Genomförandetiden är 7 år och den gäller fortfarande.
Detaljplanen anger en möjlig användning för bostäder på den aktuella delen.

Området är på knappt en hektar.
Marken ägs av Riksten Friluftstad AB.
Verksamheten som begäran avser rymms inom befintligt kvarter.

Ekonomi

Ett nytt plankostnadsavtal mellan Botkyrka kommun och Riksten Friluftstad AB har upprättats för fortsatt planläggning av området.

Uppskattad tidplan

Syftet med planarbetet är att upprätta en detaljplan som prövar ändring av gällande detaljplan, med enkelt förfarande och bedöms kunna påbörjas under 3 e kvartalet 2014 och med en antagen plan under 1 e kvartalet 2015.
Inriktning och omfattning kan komma att ändras under planarbetet beroende på inkomna synpunkter och omständigheter som framkommer under planarbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Bilagor:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

Utredningar:

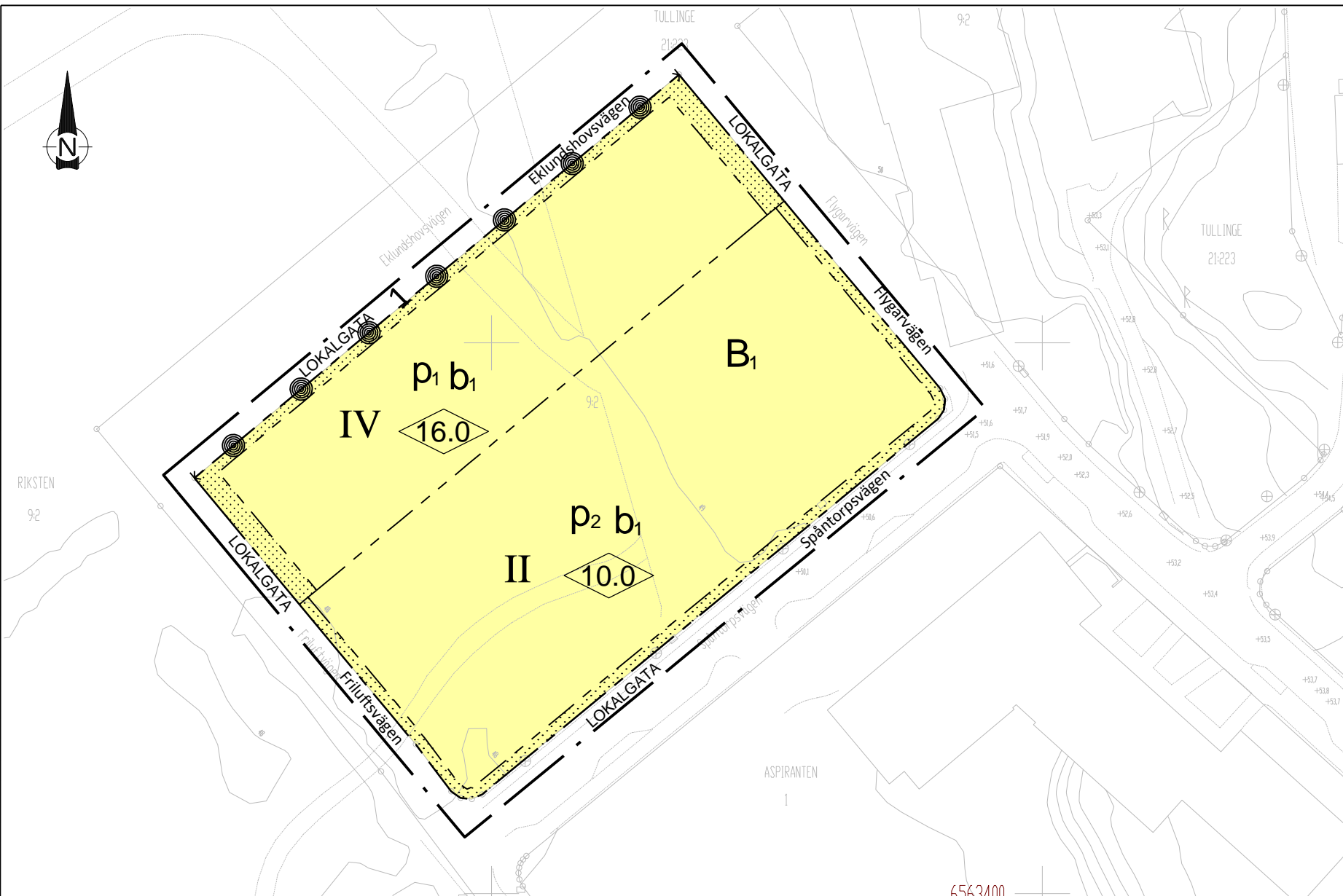
Bullerutredning, PM 02, Riksten, Botkyrka daterad 2014-06-19
genomförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB på uppdrag av Riksten friluftstad AB.

2014-09-30

Dnr sbf/2014:472

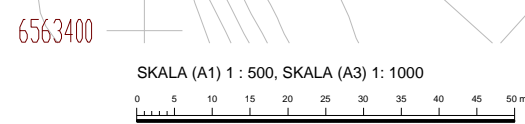
Expedieras till

Planadministratör
Riksten friluftstad AB



GRUNDKARTA
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem RH2000
 Grundkartan upprättad i september 2014
 genom utdrag ur kommunens kartbas.
 Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- Fastighetsgräns
 - Vägkant
 - Höjdkurva
 - Träd
 - Belysningsstolpe
 - Gränspunkt
 - Byggnad
 - Järnväg
 - Fornlämning



D@B69GHsAA9@G9F

Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m
 Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

- ; FsBG9F**
- Östlängd 100,00 m
 - Östbredd 100,00 m
 - Östlängd 100,00 m

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

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- B.** Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

- 69; FsBGB-B; 5J'5J'A5F?9BG'696M; 5B89**
- Östlängd 100,00 m
 - Östbredd 100,00 m

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation
 Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

- I hUfzg h gY**
- Östlängd 100,00 m
 - Östbredd 100,00 m

D@79F-B; žI H: CFAB-B; žI H: xF5B89

- Placering**
- Östlängd 100,00 m
 - Östbredd 100,00 m

- Utformning**
- P4* Östlängd 100,00 m
 - IV P4* Östlängd 100,00 m

- Byggnadsteknik**
- Östlängd 100,00 m
 - Östbredd 100,00 m

Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m
 Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

58A-B-GHF5HJ5'69GHsAA9@G9F
; Ybca Z'fubXYfX

Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

Planinformation

Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

ÖS UÜSÖDÁ/ÖSÁÖÖVÖSRÜSÖPÁÖS U

RIKSTENS FRILUFTSSTAD DEL 3
RIKSTEN 9:2

Botkyrka Kommun Östlängd 100,00 m
 Östbredd 100,00 m

ÖST U† ÖUP ÖP ÖS Ö Ö

Wj]:özzáÁ }á ÖÜÖSÖGFÖÖÖÖÖÖÖÖ Ö||•á**} zö•-4|cöqö }•^)

SBN oktober 2014

CHARLOTTE RICKARDSSON RAAD AL KHAFAGY
 Gruppchef planverksamhet Planarkitekt

E36-18

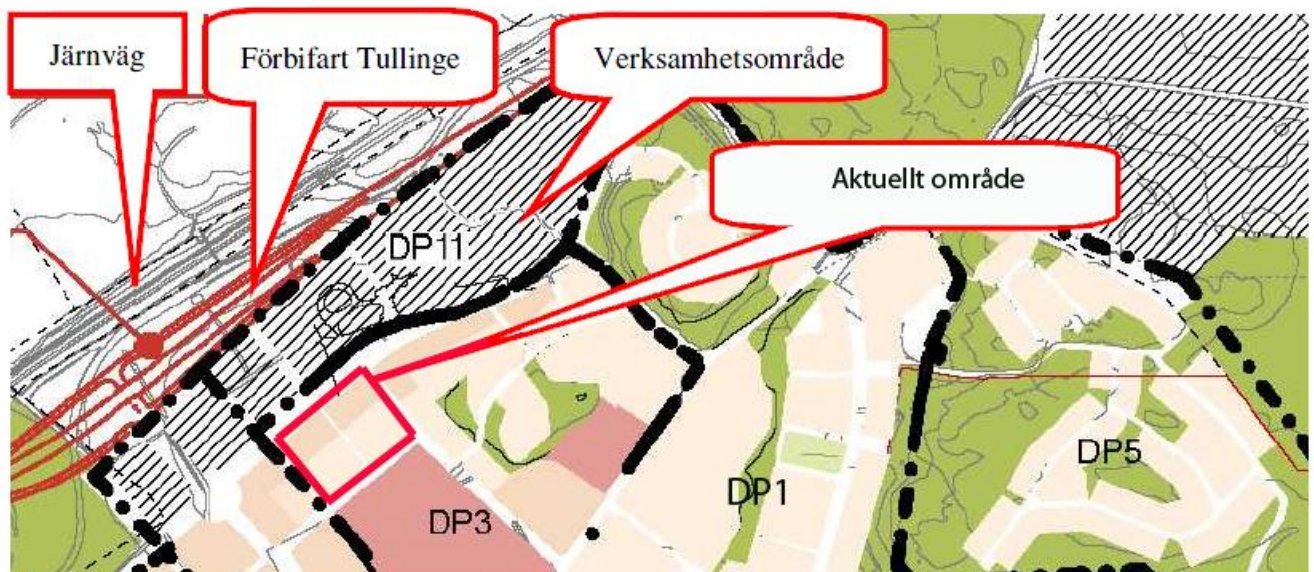


Samrådshandling

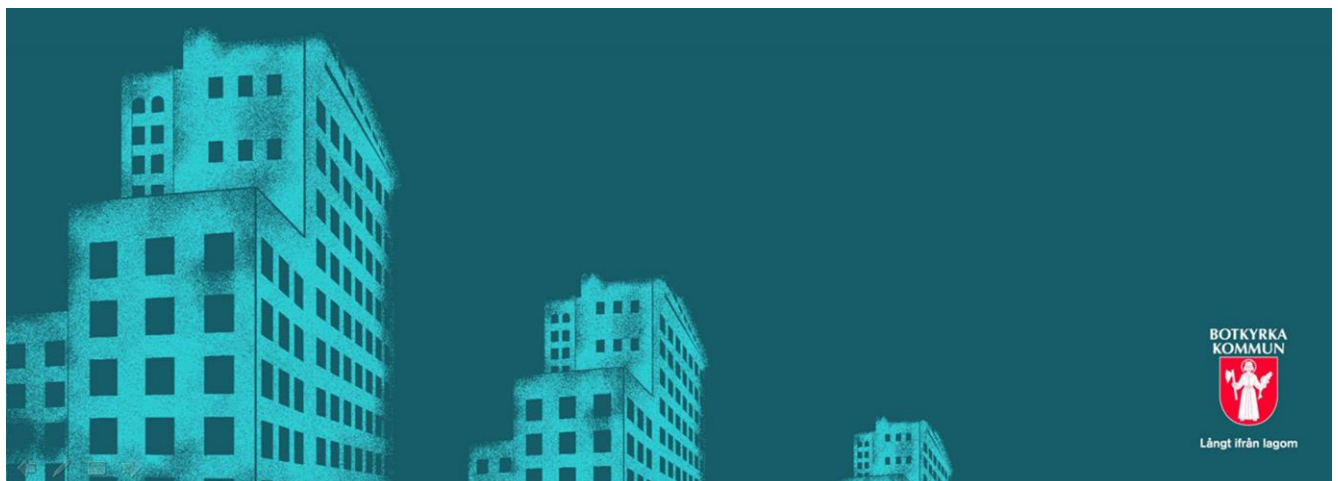
Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, etapp 3 Tullinge, Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Den här plan- och genomförandebeskrivningen av detaljplanen E36-18 ska läsas tillsammans med gällande detaljplanelhandlingar Rikstens friluftstad del 3, 36-13X, fastställd 2011-08-22. Denna planbeskrivning kompletterar planbeskrivningen av detaljplanen 36-13X. Därför har man valt några rubriker som berörs och behövs förtydligas och kompletteras i förhållande till de nya ändringarna i detaljplanen.



Översiktskarta år 2025



Innehållsförteckning

Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2	
XX-XX	1
Inledning.....	3
PLANBESKRIVNING	4
Handlingar.....	4
Syftet med förslaget till detaljplan.....	4
Förslag till planbestämmelser.....	4
Bakgrund.....	4
Plandata	5
Planens läge.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner.....	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Markägoförhållande.....	6
Störningar.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Bostäder/Arbetsplatser m m.....	6
Tillgänglighet.....	7
Friytor.....	7
Lek och rekreation.....	7
Gator och trafik.....	7
Parkering, utfarter.....	7
Kollektivtrafik.....	7
Avfall.....	7
Administrativa frågor.....	7

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy

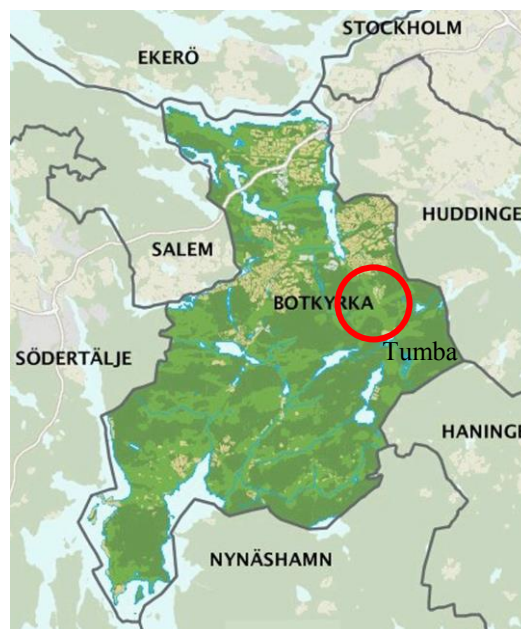
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten

e-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för del av Riksten 9:2, etapp 3 genomförs med enkelt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 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 skickas ut till samrådsretsen för att granskas. I det sista skedet, antagandeskedet, godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Bullerutredning, PM 02, Riksten, Botkyrka daterad 2014-06-19

Syftet med förslaget till detaljplan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter.

Förslag till planbestämmelser

Följande ändringar föreslås i förhållande till den gällande detaljplanen, 36-13X:

- Kvartersgatan tas bort för att skapa en trevligare gemensam gård.
- Huvudbyggnader placeras 4 m från de allmänna gatorna, Friluftsvägen, Spåntorpsvägen och Flygarvägen i stället för 2 m för att skapa trevliga uteplatser för lägenheterna på bottenvåningen.
- Balkonger mot Eklundshovsvägen får bebyggas på prickad mark.
- Förtydliga bullerbestämmelse efter den bullerutredning som gjordes den 2014-06-19.

Bakgrund

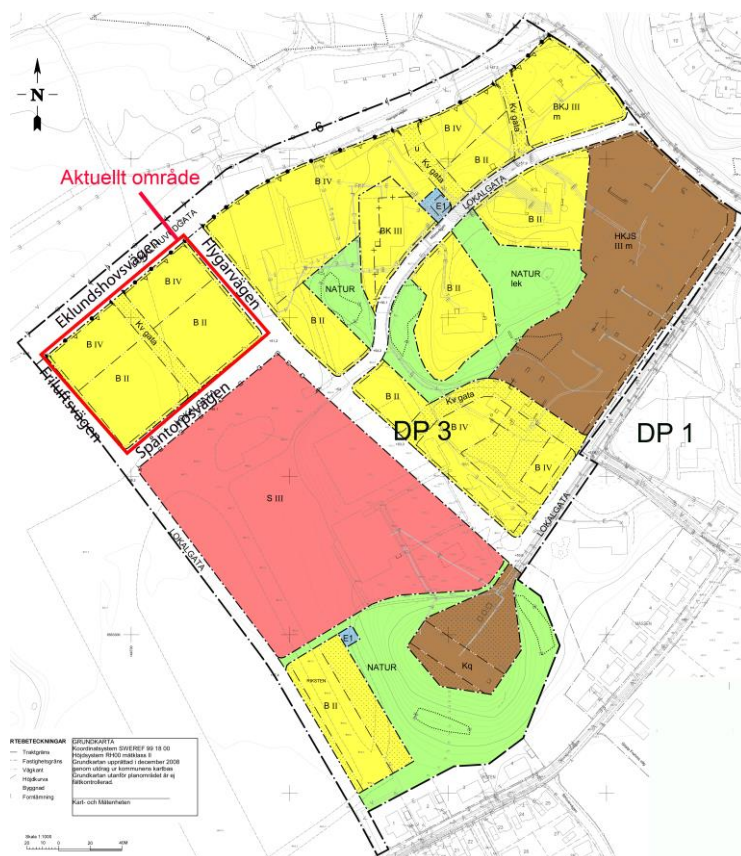
Utbyggnaden fortsätter i Rikstens friluftsstad som är ett nybyggt bostadsområde beläget cirka 2.5 km söder om Tullinge centrum. Målet är att skapa en ny stadsdel inom kommunen med cirka 2500 bostäder. Tre detaljplaner har vunnit laga kraft och en fjärde är på granskningsskede. De två första detaljplanerna är i stort sett utbyggda och den tredje har påbörjats.

Att det skulle finnas ett blandat typboende med äganderätt och hyresrätt inom Riksten är ett eftersträvat mål från kommunen.

Förslag på ändring i detaljplanen innebär bl. a. möjligheten att kunna bygga 72 hyresrättslägenheter varav hälften 2 r.o.k. och hälften 3 r.o.k. med typhuset ”Trygga boendet”. Idag finns drygt 300 hyresrättslägenheter i Riksten varav ca 200 som studentbostäder.

Plandata

Planens läge



Det ungefärliga planområdet. Förslaget till detaljplan rör ett område som omfattas av den gällande detaljplanen 36-13X

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att Rikstens friluftsområde är avsett för medeltät stadsbygd, vilket ligger väl i linje med förslaget till detaljplan som avser att möjliggöra nybyggnad av hyresrättslägenheter.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 36-13X som vann lagakraft 2011-08-22. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen 36-13X är 7 år och den gäller fortfarande.

Den gällande detaljplanen anger att området ska användas för bostäder typ flerbostadshus, radhus, kedjehus alternativ grupphusbebyggelse tillsammans med handel i bottenvåning på en del av området.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning för utveckling av hela Riksten utarbetades i samband med programarbetet. Den godkändes av kommunfullmäktige maj 2003. Den aktuella detaljplanen 36-13X har inte bedömts ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken har därför inte genomförts.

Detta förslag till detaljplan bedöms inte heller ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras eftersom de nya ändringarna i förhållande till den gällande detaljplanen är av mindre omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållande

Riksten Friluftstad AB äger fastigheten Riksten 9:2 och det berörda planområdet är på knappt en hektar.

Störningar

Buller

Nordvästliga delen av planområdet mot Eklundshovsvägen utsätts för buller från busstrafiken som har högra bullernivå än den som orsakas av tågtrafiken. En bullerutredning daterad 2014-06-19 som gjordes av en konsult ställer vissa krav för att nå en trevlig miljö inom- och utomhus.

En bestämmelse som tar hänsyn till den höga bullernivån från Eklundshovsvägen och vad som kommit i bullerutredningen har införts i plankartan.

Den nya planerade bebyggelsen bedöms inte leda till några påtagliga störningar i området.

Vibrationer

Det finns inga fastställda riktvärden för vibrationer. Bedömning enligt Svensk standard 460 48 61 är att vibrationer som inte överstiger 0,3 mm/s upplevs av ytterst få människor. En bestämmelse om detta har införts i plankartan.

Bebyggelseområden

Bostäder/Arbetsplatser m m

Det finns inga befintliga byggnader eller verksamheter inom det aktuella området.

Den nya ändringen av detaljplanen ger möjlighet att bygga 72 hyreslägenheter varav hälften 2 r.o.k. och hälften 3 r.o.k. med typhuset ”Trygga boendet”. Byggnaderna bildar en gemensam gård.

Tillgänglighet

Nya bostäder och verksamheter utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt Boverkets byggregler, BBR.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till det stora friluftsområdet Lida-Riksten där stora möjligheter finns före rekreation. Därutöver finns ett antal mindre parkområden i bostadsområdet Rikstens friluftstad.

Det finns en bestämmelse som kräver att en gemensam lekplats ska finnas. Huvudbyggnader ska placeras 4 m från tre allmänna gator, Flygarvägen, Spåntorpsvägen och Friluftsvägen för att skapa trevliga uteplatser för lägenheterna på bottenvåningen.

Gator och trafik

Parkering, utfarter

Parkeringstal ska vara minst 0,8 per lägenhet. Planområdet kommer att förses med kollektiv trafik i framtiden och Eklundshovsvägen är planerad som en busstrafikerad väg. Det är bara en utfart som tillåtit på denna väg och utformning som förutsätter en utfart med backande fordon får inte förekomma på denna detaljplan.

Förråd för cykelförvaring, barnvagnar och rullstolar kommer att anordnas för de 72 planerade hyresrättslägenheterna inom planområdet.

Kollektivtrafik

Det kommer att finnas busslinje som förbinder området med Tullinge centrum och pendeltågsstationen. Vissa turer går även till Lida Friluftsgård.

Avfall

Sophämtning sker i kärl som kommer att vara ovan eller nedgrävda vid gatan. Utrymme för sopbilen bör anordnas för att inte blockera trafiken i området vid sophämtning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är sju år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Beslut om samråd	21 oktober 2014
Samråd och särskilt utlåtande	december 2014
Antagande	under första kvartal 2015

Planen vinner laga kraft 3 veckor efter antagandet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Gruppchef planverksamheten

Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Kund Riksten Friluftstad AB Lars Avermalm Kanslivägen 29 146 37 Tullinge	Datum 2014-06-19	Uppdragsnummer 13116
	PM 02 Riksten, Botkyrka. Detaljplan 3 Trafikbuller	

I denna PM redovisas trafikbullersituationen vid planerade bostäder inom detaljplan 3 samt anges krav och exempel för att uppnå hög ljudkvalitet med avseende på trafikbuller.

Förutsättningar

De dimensionerande ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid planerade byggnaders fasaderna har beräknats.

På ritning 13116 A01 redovisas de ekvivalenta ljudnivåerna. Vid bland annat fasaderna mot och nära Eklundshovsvägen är den dimensionerande ekvivalentnivån 60 dB(A). Vid övriga fasader 55 dB(A).

På ritning 13116 A02 redovisas de maximala ljudnivåerna. Vid bland annat fasaderna mot och nära Eklundshovsvägen är den dimensionerande maximalnivån 80 dB(A). Vid övriga fasader 75 eller 70 dB(A).

Busstrafiken på Eklundshovsvägen ger de högsta maximala ljudnivåerna.

Krav

Trafikbuller utomhus

Byggnaderna och samtliga lägenheter, även äldreboende etc, ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån blir högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster i minst hälften av boningsrummen.

Trafikbuller inomhus

Byggnadernas ytterväggar, fönster och eventuella uteluftdon ska, utgående från dimensionerande utomhusnivåer enligt ritningarna A01 och A02, dimensioneras så att följande trafikbullernivåer inomhus inte överskrids.

- 26 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- 41 dB(A) maximal ljudnivå

Åtgärdsexempel – trafikbuller utomhus

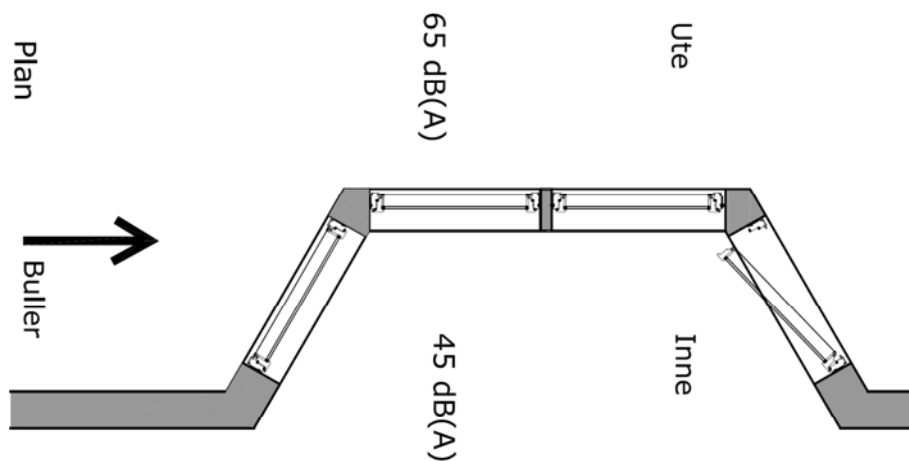
Genomgående lägenheter

Genom att förse minst hälften av boningsrummen i lägenheten med minst ett fönster i fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå innehålls kravet enligt detaljplanen.

Enkelsidiga lägenheter

Vid fasader som har 55 dB(A) dimensionerande ekvivalent ljudnivå kan enkelsidiga lägenheter förläggas.

Vid fasader som har 60 dB(A) dimensionerande ekvivalent ljudnivå och ligger i vinkel mot Ekelundshovsvägen kan enkelsidiga lägenheter förläggas om exempelvis minst hälften av boningsrummen i dessa lägenheter förses med burspråk. Se princip nedan.



Åtgärdsexempel – trafikbuller inomhus

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Här anges översiktligt exempel på ljudkrav för fönster. Ljudkraven varierar med fönsterstorleken.

Luftljudsisoleringen för fönster uttrycks i form av vägt laboratoriemätt reduktionstal R_w , dB, enligt SS-ISO 717/1.

För eventuella uteluftdon respektive ytterväggens övriga delar krävs 10 dB högre D_{new} respektive R_w .

<i>Dimensionerande maximal ljudnivå vid fasad, dB(A)</i>	<i>Ljudkrav fönster, R_w dB, vid följande fönsterarea/rumsarea</i>		
	<i>20 %</i>	<i>25 %</i>	<i>35 %</i>
80	47	48	49
75	42	43	44
70	37	38	39

För fasta fönster kan kraven enligt ovan minskas med 3 dB.

Utåtgående fönster och balkongdörrar med ljudkrav över ca $R_w = 43$ dB finns inte på marknaden. Dessa fönster och balkongdörrar måste därför vara inåtgående.

Flerlufts-fönster med ljudkrav över ca $R_w = 35$ dB kräver normalt fast mittpost.

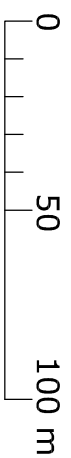
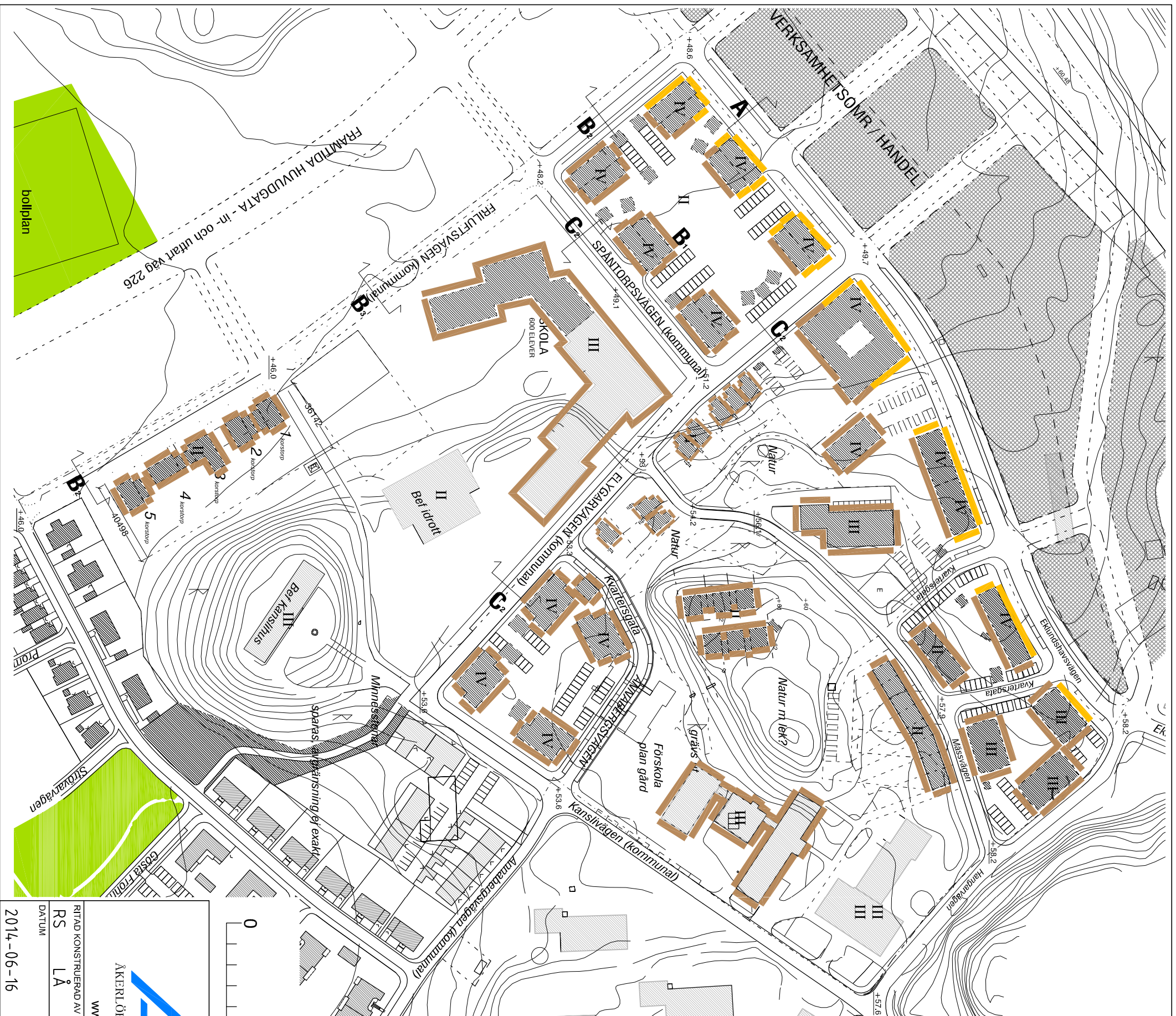
ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

Uppdragsansvarig

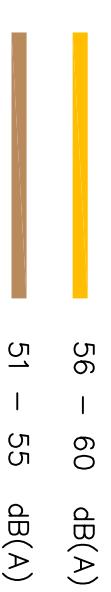
Granskad

Leif Åkerlöf
070-3019319
leif.akerlof@ahakustik.se

Anne Hallin
070-3019320
anne.hallin@ahakustik.se



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Fritättsvärde



REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
Rikstens friluftsstad, Botkyrka		
Trafikbuller		
Situationsplan		
Ekvivalentnivåer		

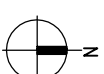
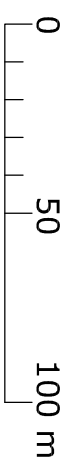
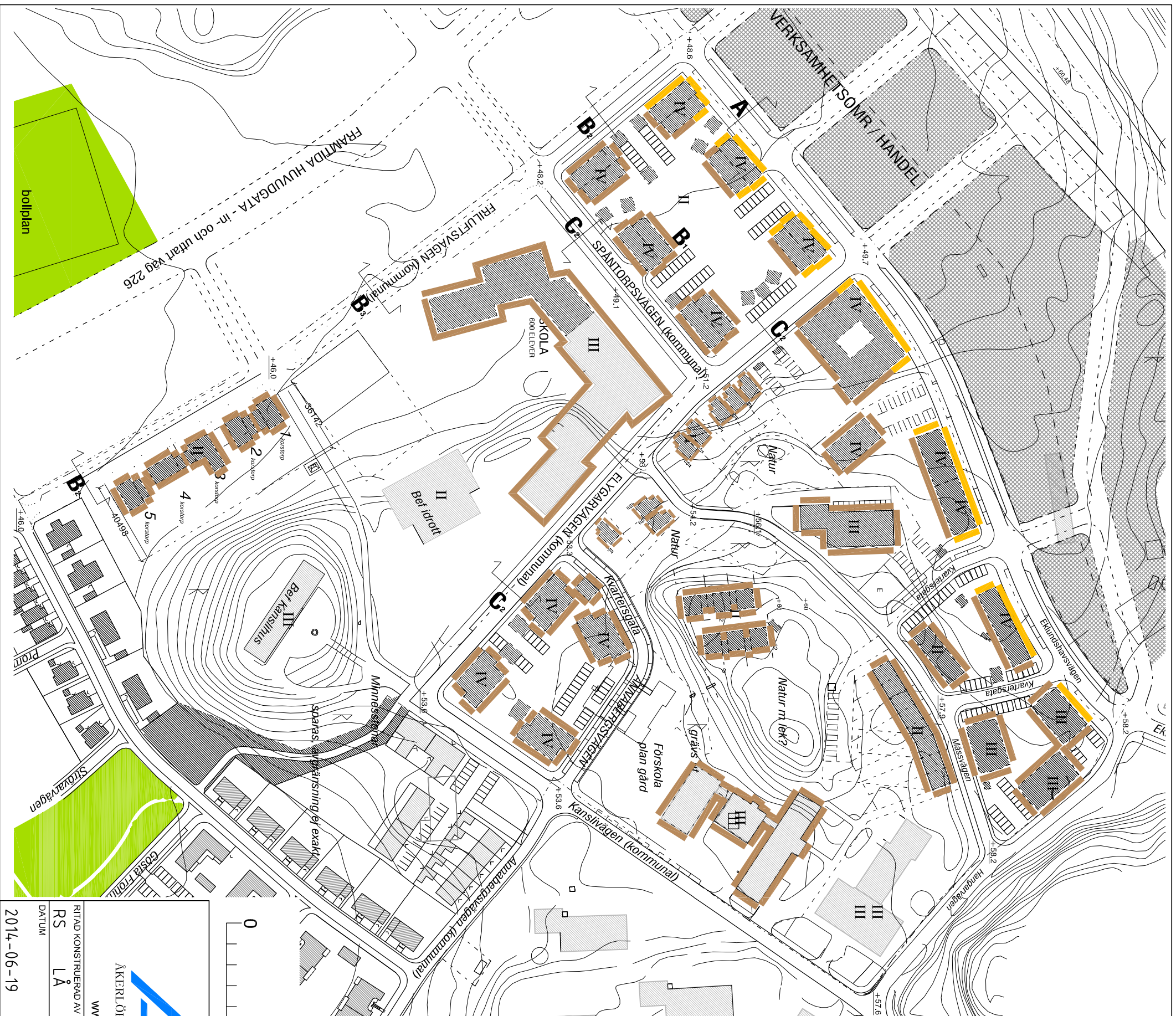


ÅKERIÖF HALLIN AKUSTIK
www.ahakustik.se

RITAD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV
RS LÅ LÅ

DATUM
2014-06-16

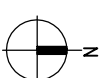
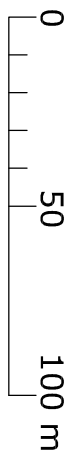
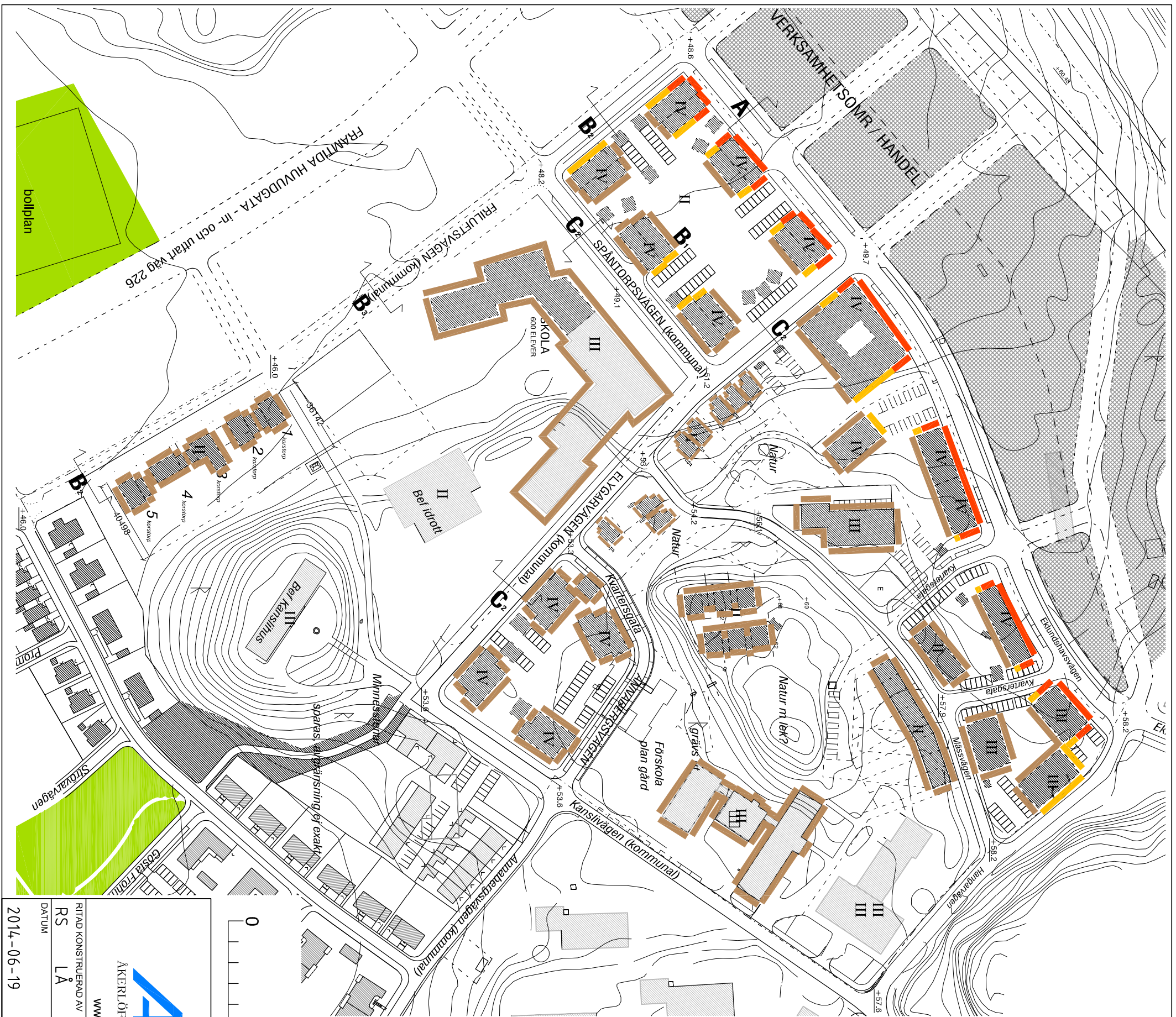
ARBETSNUMMER	RITNINGNUMMER	SKALA	REG
13116	01-01	1:2000	



Dimensionerande ekvivalent
ljudnivå för dagn vid fasad
Fritälvärde



 ÅKERIÖF HALLIN AKUSTIK www.ahakustik.se		REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
RITAD KONSTRUERAD AV RS LÅ	GRANSKAD AV LÅ	Rikstens friluftsstad, Botkyrka Trafikbuller Situationsplan Ekvivalentnivåer		
DATUM 2014-06-19	ARBETSNUMMER 13116	RITNINGNUMMER A01	SKALA 1:2000 REG	



Dimensionerande maximal ljudnivå
vid fasad
Fritättsvärde



ÅKERIÖF HALLIN AKUSTIK
www.ahakustik.se

FRITAD KONSTRUERAD AV
RS LÅ LÅ
DATUM
2014-06-19

REVIDERINGEN AVSER

SIGN DATUM

Rikstens friluftsstad, Botkyrka
Trafikbuller

Situationsplan
Maximalnivåer

ARBETSNUMMER
13116

RITNINGNUMMER
A02

SKALA 1:2000

REG



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:

2014-10-06

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.

2014-10-06

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).

2014-10-06

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

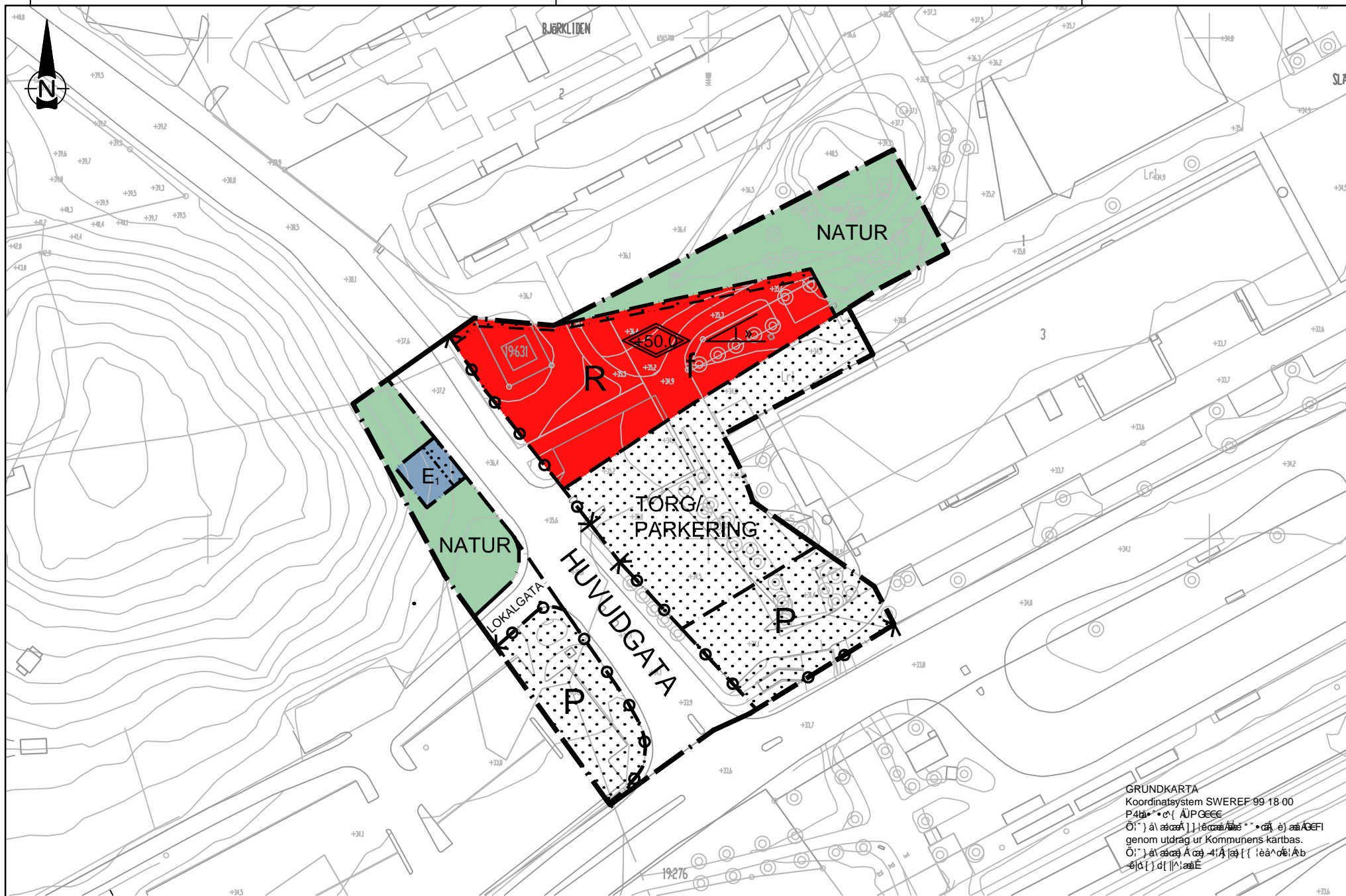
Bilagor

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

Utredningar

- Geologisk utredning
- Solstudier
- Dagvattenutredning pågår

Expedieras till
Planadministratör



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

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
P4t...
Ö...
Ö...
Ö...

D@B9GHsAA9@G9F

Ö...
Ö...
Ö...

;FsBG9F

- Ú...
Ö...
Ö...

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

- HUVUDGATA V...
LOKALGATA Lokaltrafik
P Parkering
NATUR p...
TORG/PARKERING Ö...
Kvartersmark
E...
R Kultur

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

T...
T...

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

I hlfhgh b[gY

S4...
S4...

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

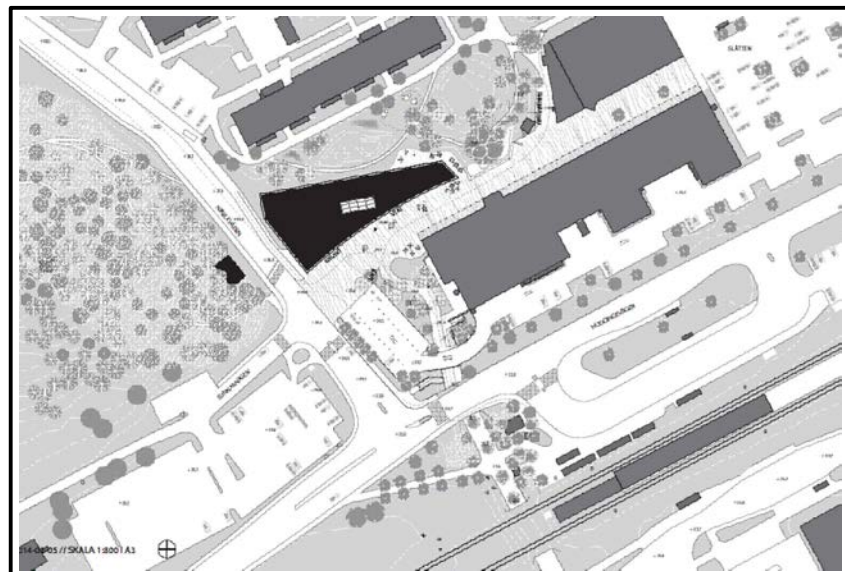
- P4...
Minsta taklutning i grader

Utseende

f Ö...
f Ö...

58A-B-GHF5HJ5'69GHsAA9@G9F ; Ybca Z'fUbXYHx

Ö...
Ö...



Ö...
Ö...



X...
X...



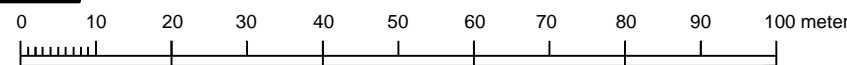
U...
U...



X...
X...

GRUNDKARTEBETEKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Höjdhöjda
- Träd
- Belysningsstolpe
- Gränspunkt
- Byggnad



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

Granskningshandling

2014-10-06

DETALJPLAN FÖR IDÈHUS I TULLINGE CENTRUM

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
DIARIENUMMER: SBF/2011:769

Innehåll

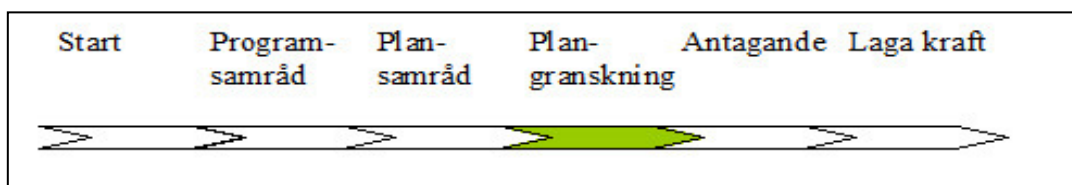
Sammanfattning	6
Idéhuset ”Idéhuset ska vara en byggnad med uttalad egen karaktär och identitet – såväl exteriört som interiört. En nyskapande byggnad med en arkitektur i särklass som stärker Tullinge torg som mötesplats och som ger Tullinge en attraktion. Ett landmärke när det handlar om arkitektur, 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 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 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.

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

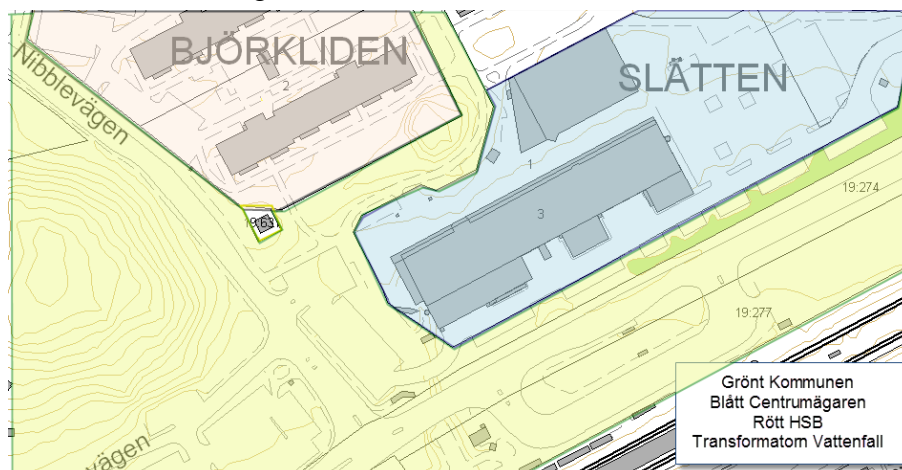
Planområdet är beläget i Tullinge centrum västra del.

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 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 paradisbuske.

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 arkitektävlingen. Wingårdhs kallar det anonyma förslaget för Rut, dels för att de alltid väljer kvinnonamn, dels för den rutiga fasaden.

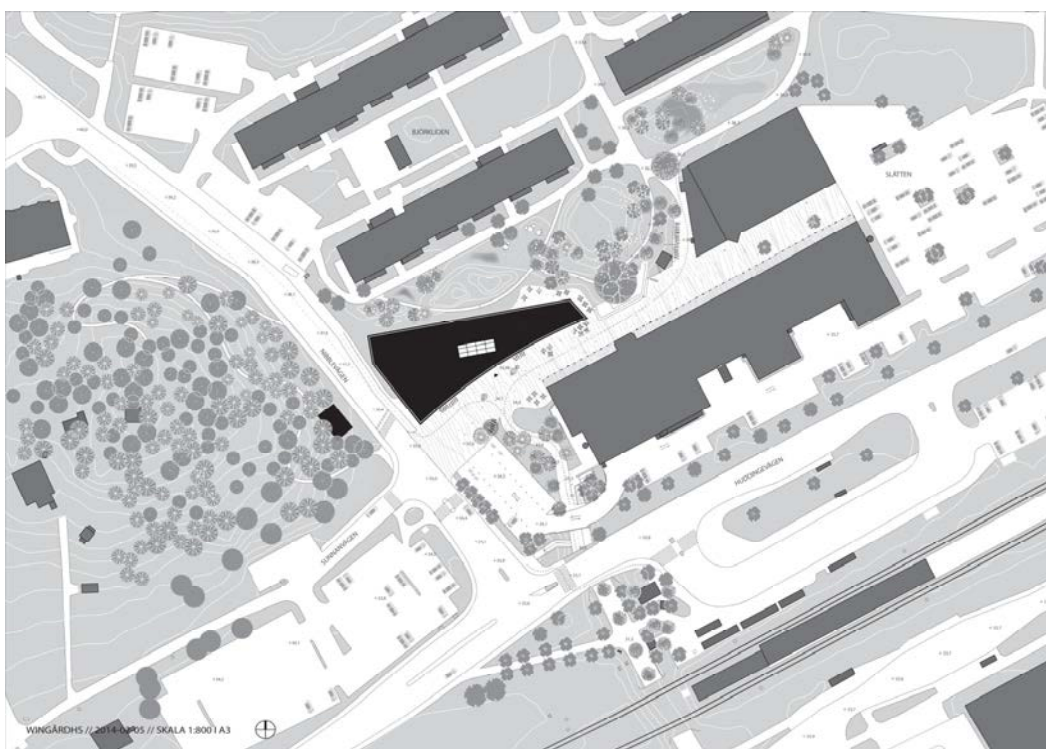
Idéhuset är placerat i den västra delen av Tullinge centrum, mot Nibblevägen.

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

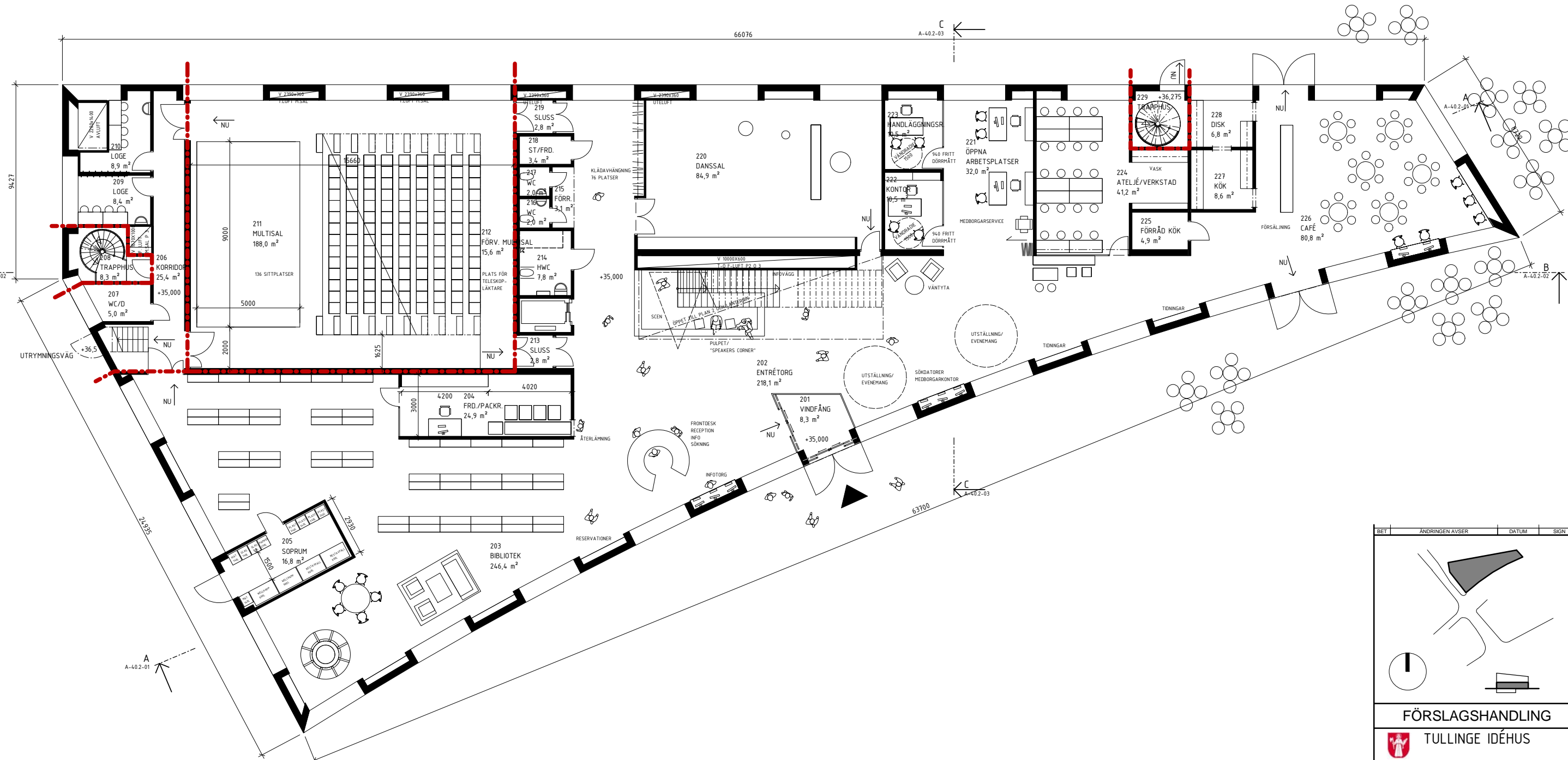
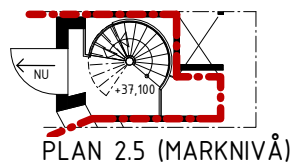
Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 7 år.

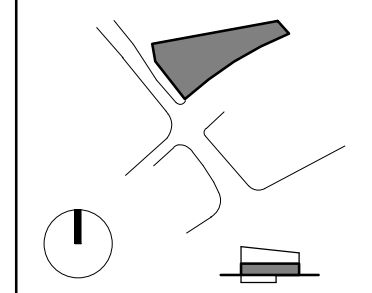
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Eva Kamph
Planarkitekt



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

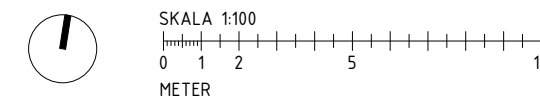
TULLINGE IDÉHUS

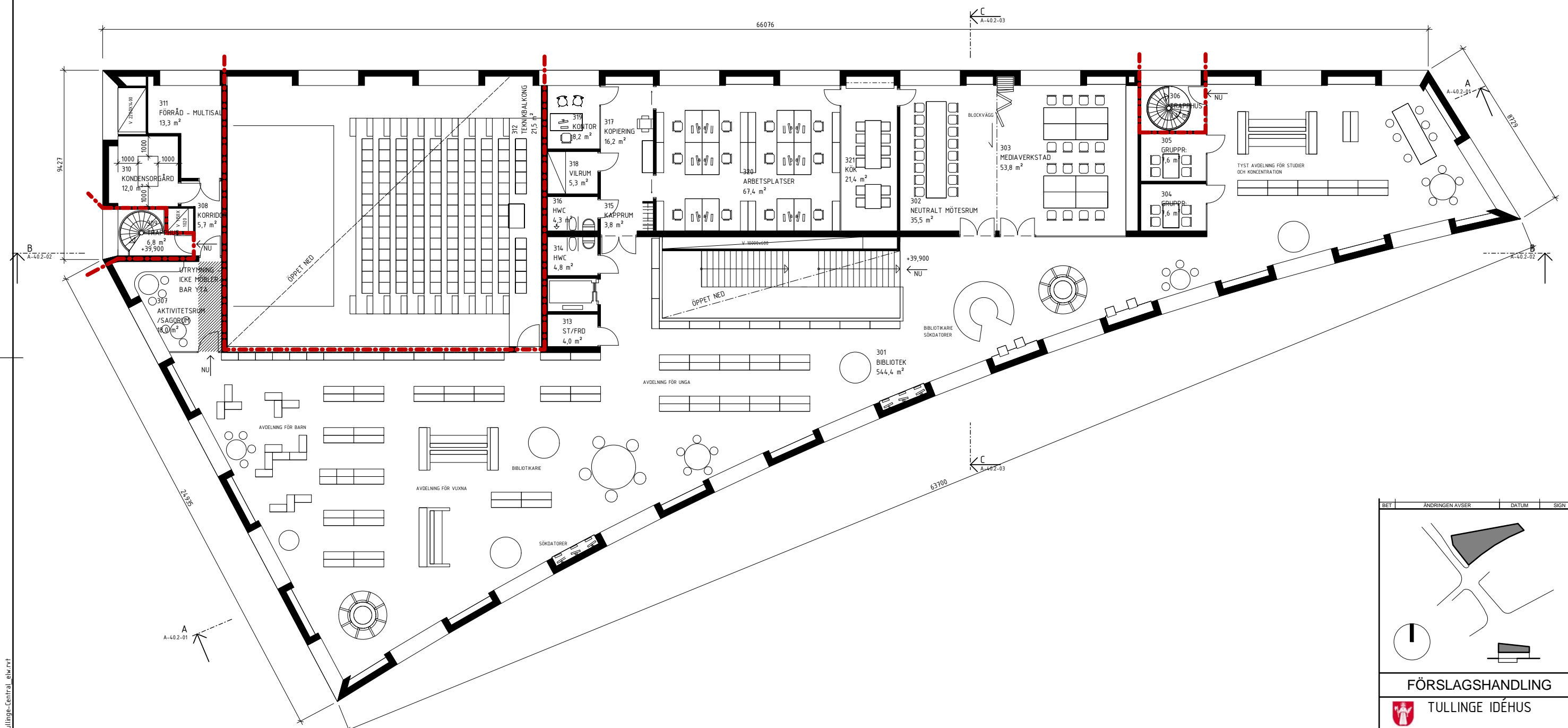
A	Wingårdh Arkitektkontor	tel. +46 809 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB	tel. +46 809 100 25 00

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

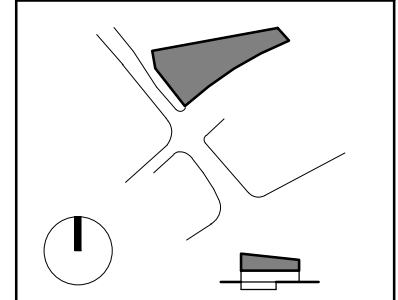
NYBYGGNAD
PLAN 2 (ENTRÉPLAN)

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

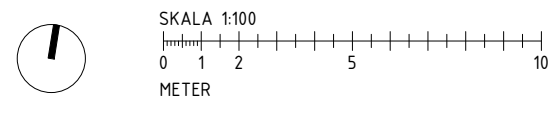




BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



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	RITADMONSTR. AV	HANDELAGGARE
746001	E. Wallinder	E. Wallinder
DATUM	ANSVARIG	
2014-09-09	J. Edblad	
NYBYGGNAD		
PLAN 3		
SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100	A-40.1-30	
A3 1:200		

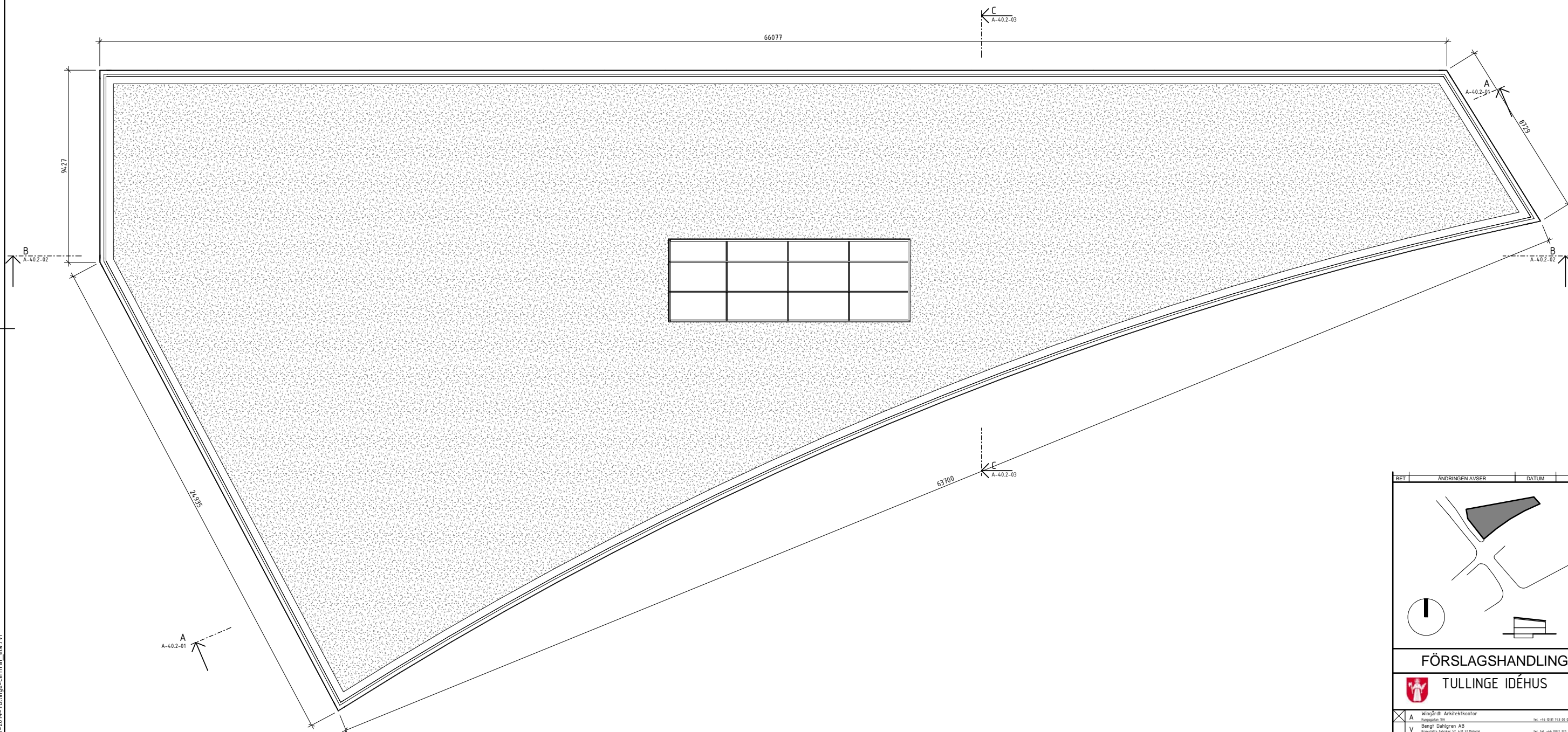


2014-09-08 14:38:30 C:\Revit\projekt\A-746001-2014-Tullinge-Central_ebwr.rvt

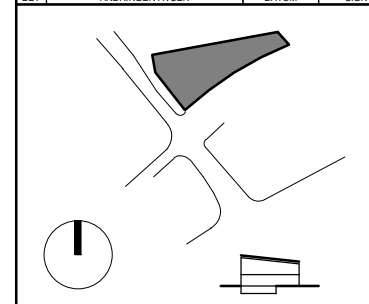
FÖRKLARINGAR
SE RITNING A-40.1-10

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

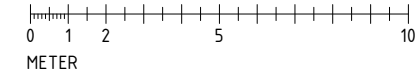
UPPDRAG NR 746001	RITADMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
TAKPLAN

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



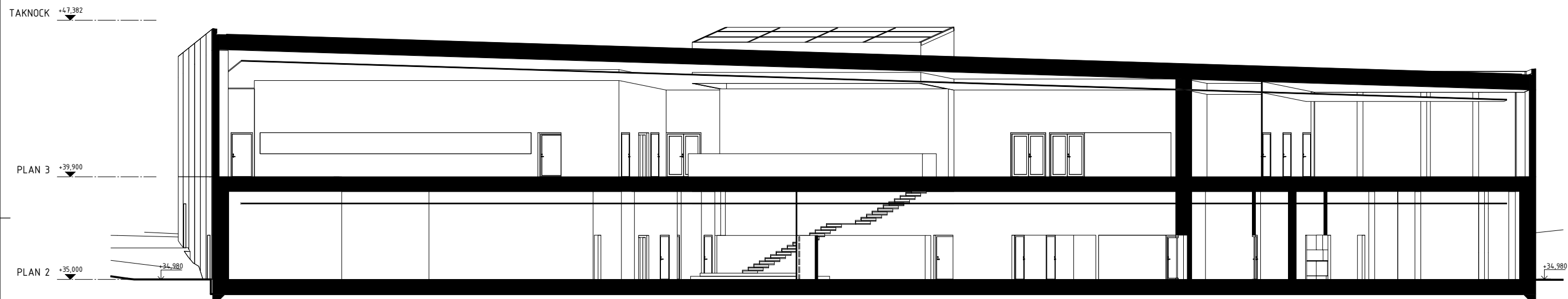
SKALA 1:100



FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

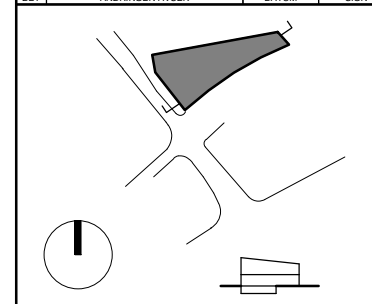
FÖRESKRIFTER

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, Ska	tel. +46 809 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färboväg 12, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färboväg 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 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

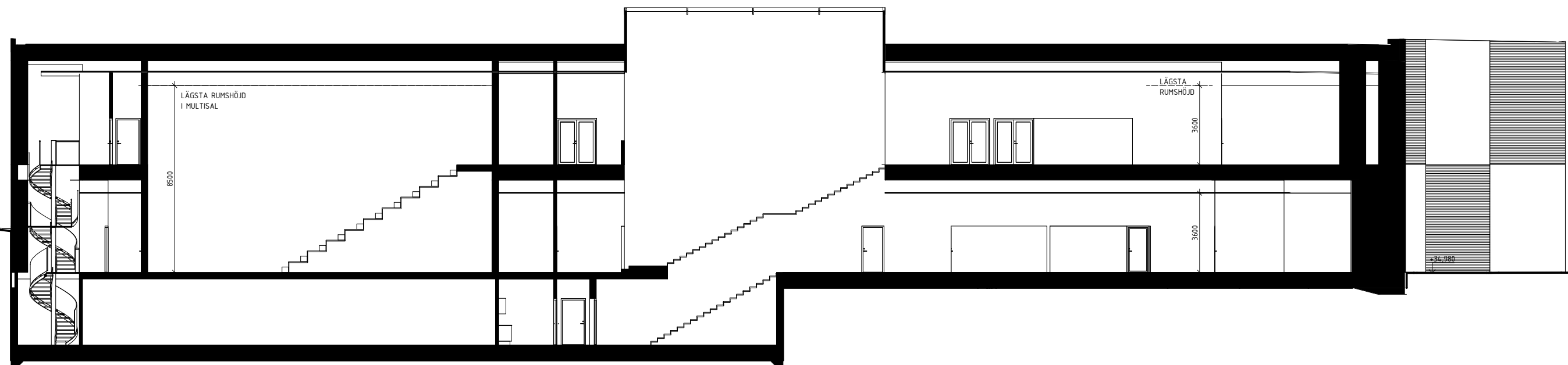
TAKNOCK +47.382

PLAN 3 +39.900

PLAN 2,5 +37.100 +37.081

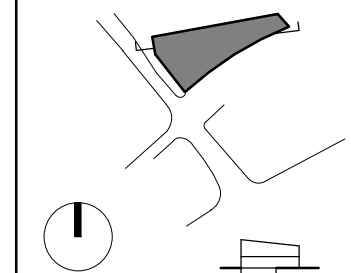
PLAN 2 +35.000

PLAN 1 +31.700



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

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

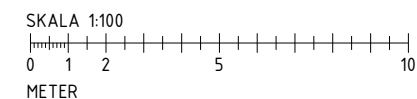
TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skå	tel. +46 809 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 809 100 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Färder 22, 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

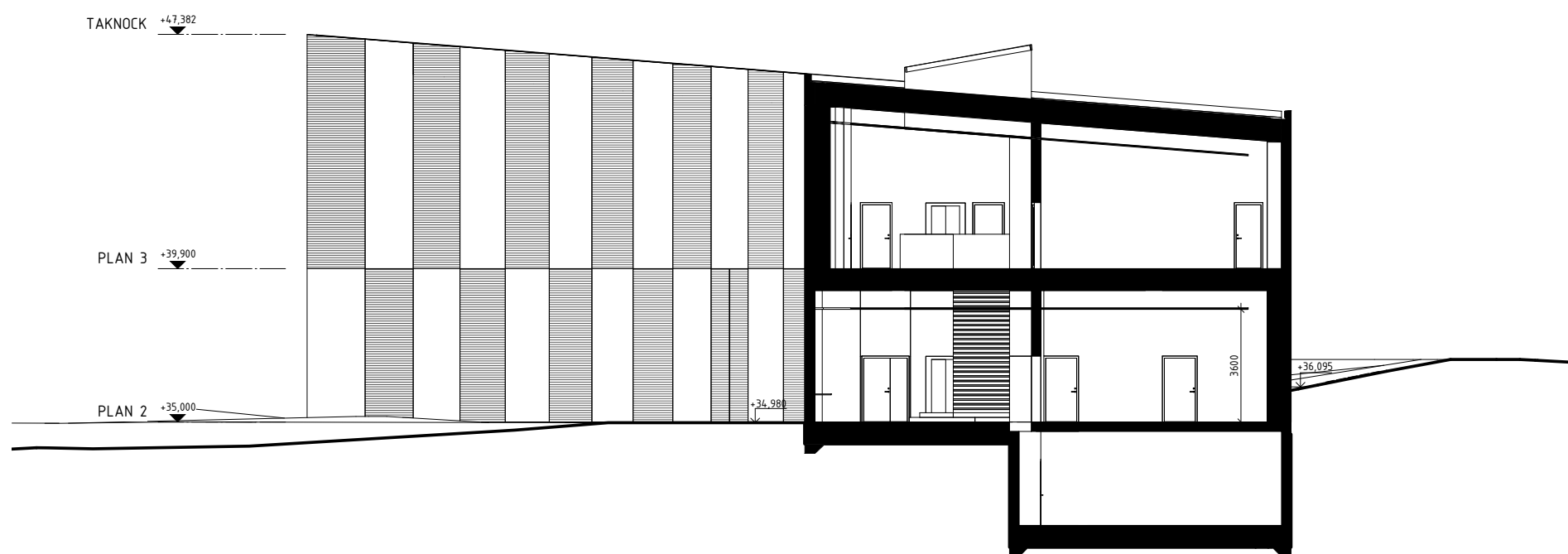
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.2-02	BET
-------------------------------	----------------------------	-----



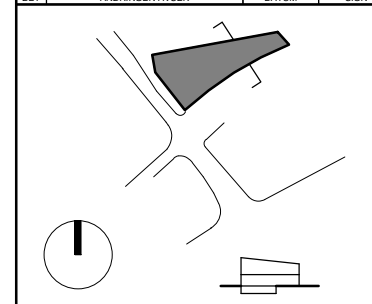
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

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

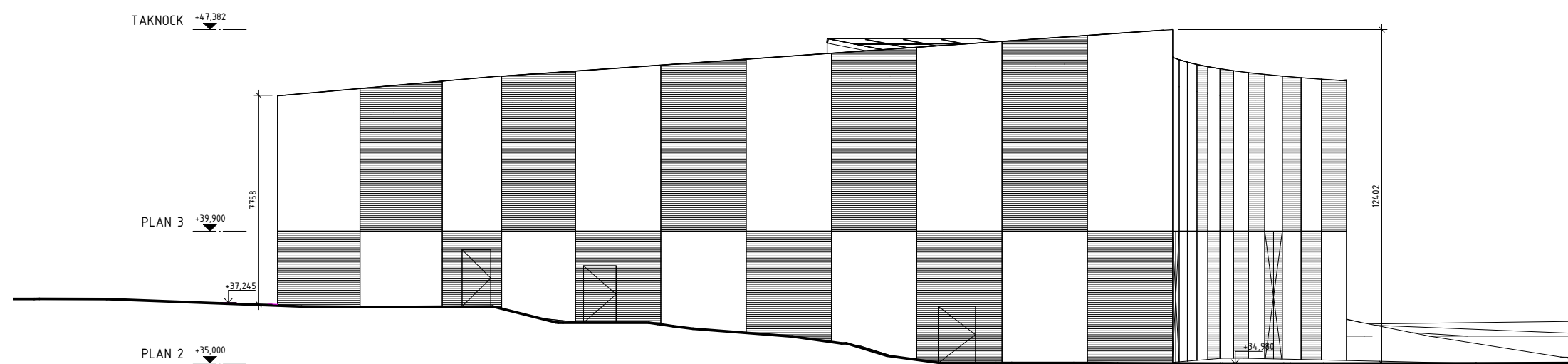
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.2-03	BET
-------------------------------	----------------------------	-----



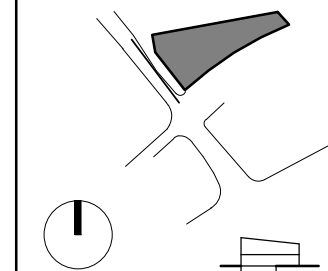
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

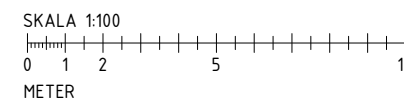
TULLINGE IDÉHUS

<input checked="" type="checkbox"/>	A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Skåne	tel. +46 809 743 00 00
<input type="checkbox"/>	V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fårövägen 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 8031 120 25 00
<input type="checkbox"/>	B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fårövägen 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 8031 120 25 00

UPPFÖRAG NR 746001	RITÄRMONSTR. AV E. Wallinder	HANDELAGGARE E. Wallinder
DATUM 2014-09-09	ANSVARIG J. Edblad	

NYBYGGNAD
 FASAD MOT NIBBLEVÄGEN

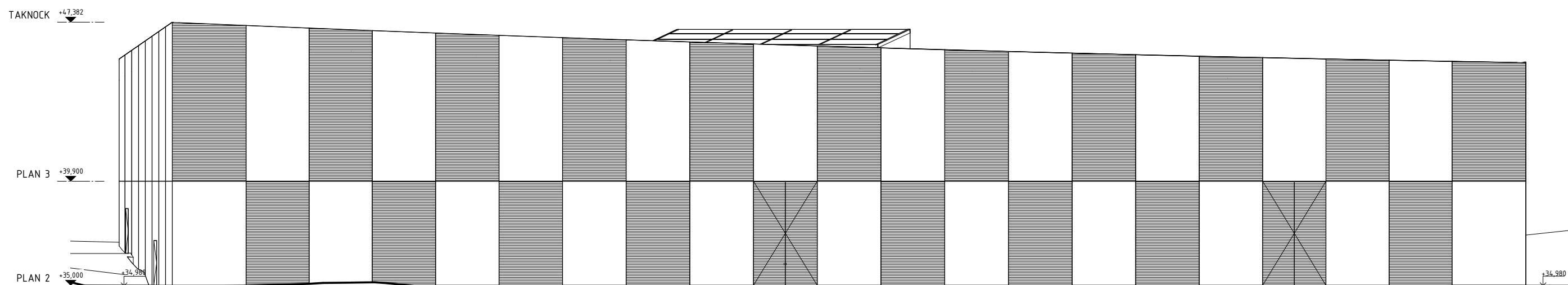
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.3-01	BET
-------------------------------	---------------------	---------



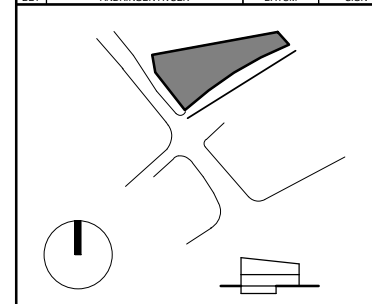
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



FÖRSLAGSHANDLING

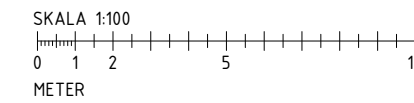


<input checked="" type="checkbox"/> A	Wingårdh Arkitektkontor Kungälv, Ska	tel. +46 3031 743 00 00
<input type="checkbox"/> V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 100 25 00
<input type="checkbox"/> B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 44 0301 100 25 00

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

NYBYGGNAD
 FASAD MOT TORGET

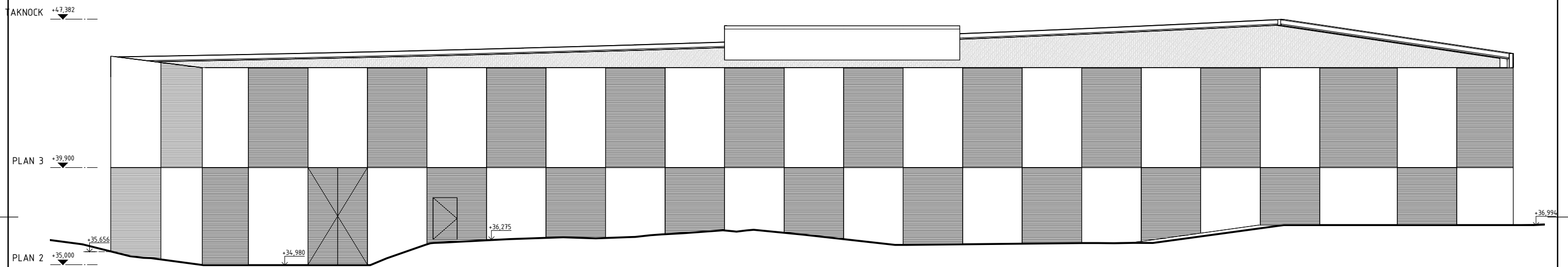
SKALA A1 1:100 A3 1:200	NUMMER A-40.3-02	BET
-------------------------------	---------------------	-----



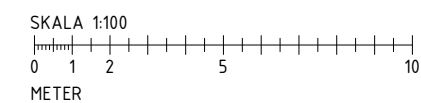
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

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	



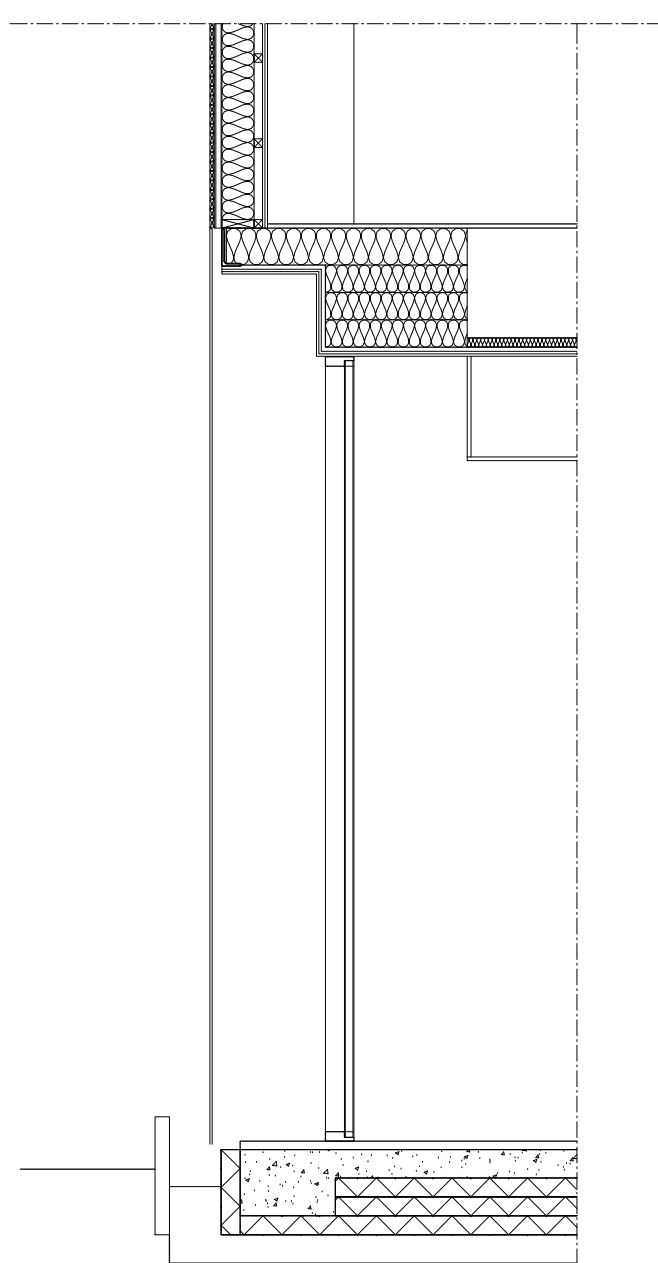
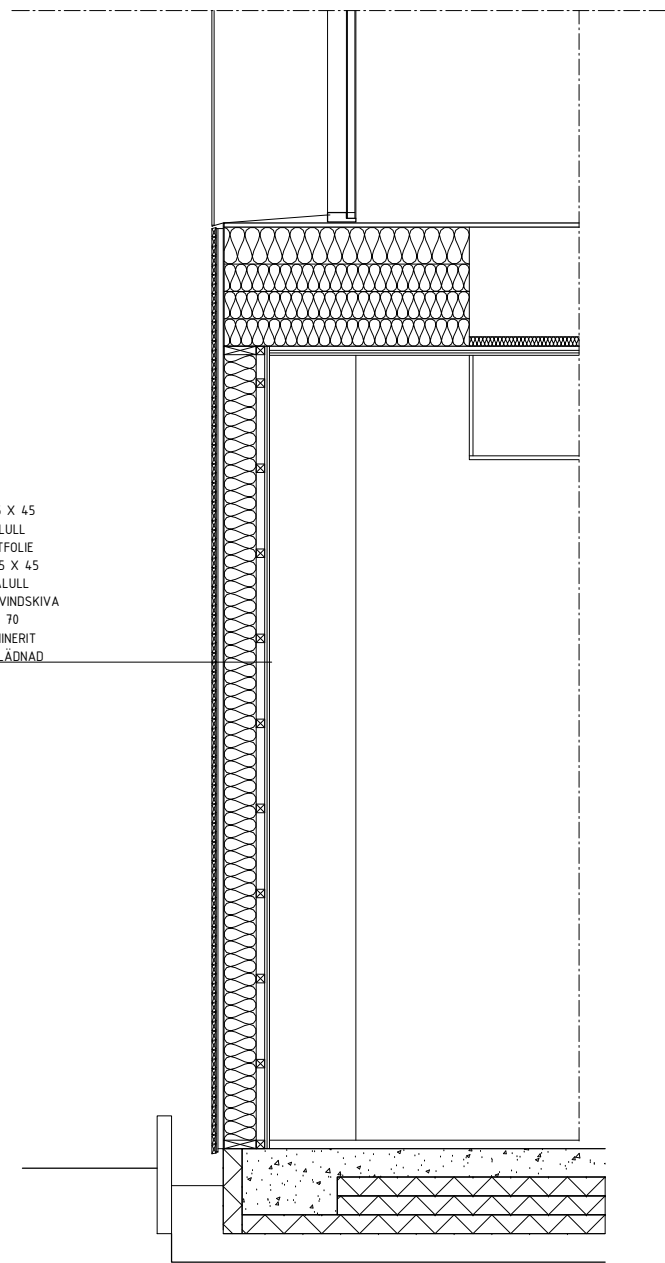
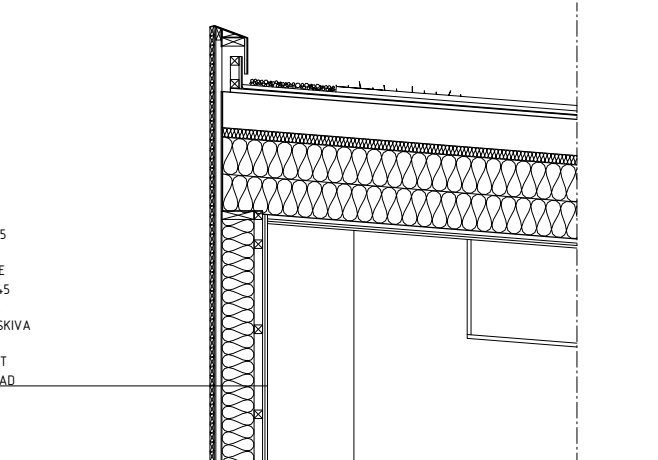
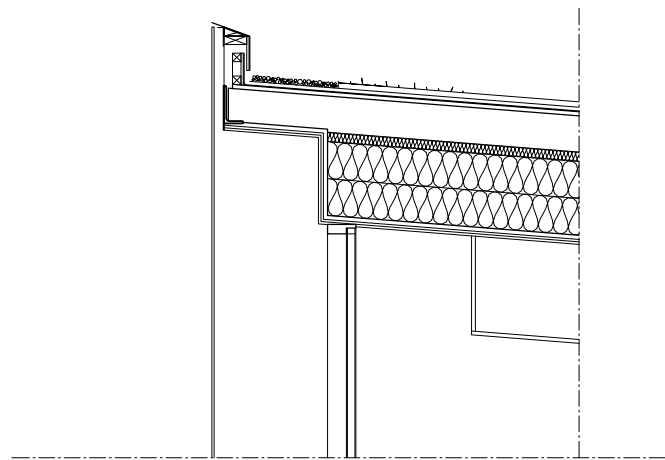
FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I MILLIMETER.
 ALLA PLUSHÖJDER I METER.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

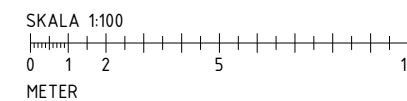
2x13 GIPS
 REGLAR 45 X 45
 45 MINERALULL
 0,20 PLASTFOLIE
 REGLAR 195 X 45
 170 MINERALULL
 6 MINERIT VINDSKIVA
 LÅKT 28 X 70
 10 FASADMINERIT
 FASADBEKLÄDNAD

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

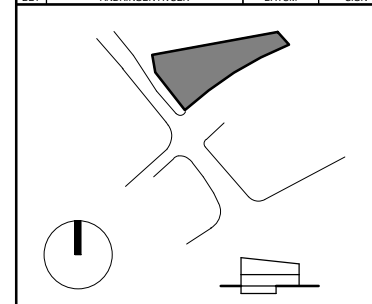


PRINCIPSnitt 1
 SNITT GENOM TÅT VÄGG PLAN 2
 OCH GLAS PLAN 3

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 4021 743 00 00
V	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 100 25 00
B	Bengt Dahlgren AB Kungälv, Fabrikväg 22, 431 37 Mölndal	tel. +46 4021 100 25 00

UPPDRAG NR 746001	RITADNINGSTR. 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 24 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
Rose-Marie Löfstrand	140314	1
Alice Nikodim	140316	2
Dennis Jarl	140322	3
Ulf Igergård	140330	4
En boende	140401	5
Rauno Talonen	140401	6
Trafikverket	140402	7
Fastighets AB Balder	140403	8
Lotta Enberg och Ingvar	140403	9
Södertörns Brandförsvarsförbund	140404	10
Ulla Söderman	140406	11
Magnus Åkehag	140406	12
Jens Jenslin	140409	13
Syvab	140410	14

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

Skanova	140423	42
Mikael Simonsson	140424	43
Catarina Haraldsson	140424	44
Erik-Olov Cloth	140424	45
Företagarföreningen Tullinge Centrum	140424	46
Sjöberg-Hultén	140424	47
Länsstyrelsen	140424	48
Kjell Engelmark	140424	49
Klas Bovin	140424	50
Mikael Widercrantz	140424	51
Dag Asplund	140425	52
Kommunledningsför- valtningen/ Elöver- känsligas förening	140424	53
Trafikförvaltningen	140425	54
Anne Percy	140425	55
Staffan Teste	140425	56
Ulla-Britt & Karl-Göran Karlsson	140425	57
Carl Widercrantz	140425	58
Björn Brandfors	140425	59
Vattenfall	140425	60
Jan-Eric Coradson	140425	61
Södertörns Fjärvärme	140428	62
Anna Hansson	140425	63
Miljö och hälso- skydds nämnden	140509	64
Lantmäterimyndig- heten	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 fyrvägs korsning 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 exploatören. 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 $45 \text{ dB(A)}_{\text{max}}$ och $30 \text{ dB(A)}_{\text{eqv}}$ (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 pågår.

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 Boende på Nibblevägen

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 Boende på Nibblevägen

”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:

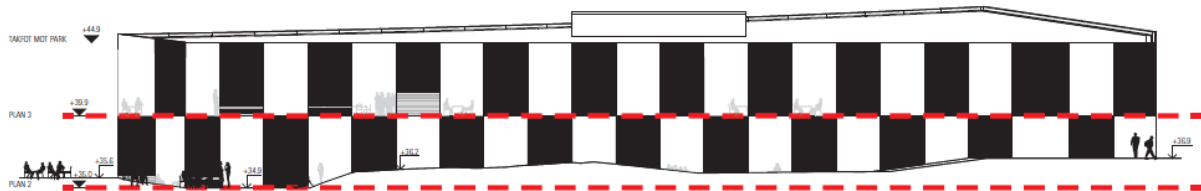
Vad gäller val av plats, se ”Allmän kommentar på de två vanligaste synpunkterna”, på sidan 3.

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 Boende på Nyängsvägen

”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 pågår



7

Yttrande över motion om översyn av äldre detaljplaner (sbf/2014:41)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Motionen anses besvarad.

Sammanfattning

Motionärerna anger i sin motion att uppdraget om en översyn ska gälla hela Botkyrka kommun och en modernisering av detaljplanerna har också genomförts i norra Botkyrka. Däremot är många detaljplaner i Tullinge gamla och saknar många lämpliga bestämmelser om markanvändning och bebyggelse. Detta innebär att området saknar det bindande skydd som behövs för att förhindra den goda miljön att skadas genom exploatering, samtidigt som det är svårt att göra förtätningar utan att ändra på områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Den inventering som efterfrågas i motionen har dock genomförts och redovisats i den dåvarande byggnadsnämnden under hösten 2006. Nämnden beslutade då att uppdra åt den dåvarande tekniska förvaltningen att ändra detaljplanen för Tullinge Lanthem. Området delades då in i sex mindre områden och i dessa genomfördes förändringar av detaljplanerna.

Samhällsbyggnadsnämnden håller med motionärerna om att vissa detaljplaner inom Tullinge är otidsenliga. Det arbete som påbörjades av den dåvarande tekniska förvaltningen borde därför återupptas. Frågan får beaktas i den kommande flerårsplanen.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att yttra sig över en motion om en översyn av äldre detaljplaner. Motionärerna yrkar att kommunfullmäktige, utifrån vad som anförs i motionen, beslutar att samhällsbyggnads-

2014-10-21

Dnr sbf/2014:41

förvaltningen får i uppdrag att genomföra en inventering av alla villaområden i Botkyrka och att utifrån den inventeringen ta ställning till vilka detaljplaner som ska prioriteras för ändringar. Vidare föreslås att förvaltningen får i uppdrag att initiera en planändring så att generella områdesbestämmelser införs som tillägg till alla detaljplaner i gamla villaområden.

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



2014-10-06

Dnr sbf/2014:41

Referens
Olov Lindquist

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Yttrande över motion om översyn av äldre detaljplaner

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Motionen anses besvarad.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att yttra sig över en motion om en översyn av äldre detaljplaner. Motionärerna yrkar att kommunfullmäktige, utifrån vad som anförs i motionen, beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en inventering av alla villaområden i Botkyrka och att utifrån den inventeringen ta ställning till vilka detaljplaner som ska prioriteras för ändringar. Vidare föreslås att förvaltningen får i uppdrag att initiera en planändring så att generella områdesbestämmelser införs som tillägg till alla detaljplaner i gamla villaområden.

Yttrande

Motionärerna anger i sin motion att uppdraget om en översyn ska gälla hela Botkyrka kommun och en modernisering av detaljplanerna har också genomförts i norra Botkyrka. Däremot är många detaljplaner i Tullinge gamla och saknar många lämpliga bestämmelser om markanvändning och bebyggelse. Detta innebär att området saknar det bindande skydd som behövs för att förhindra den goda miljön att skadas genom exploatering, samtidigt som det är svårt att göra förtätningar utan att ändra på områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Den inventering som efterfrågas i motionen har dock genomförts och redovisats i den dåvarande byggnadsnämnden under hösten 2006. Nämnden beslutade då att uppdra åt den dåvarande tekniska förvaltningen att ändra detaljplanerna för Tullinge Lanthem. Området delades då in i sex mindre områden och i dessa genomfördes förändringar av detaljplanerna.

Tanken var att senare ändra detaljplaner i Tullingseskog, Tullingeberg och i Tullinge villastad. Dessvärre stannade denna process upp beroende på att den dåvarande förvaltningen var tvungen att prioritera andra arbetsuppgifter och andra planärenden.

2014-10-06

Samhällsbyggnadsförvaltningen håller med motionärerna om att vissa detaljplaner inom Tullinge är otidsenliga. Det arbete som påbörjades av den dåvarande tekniska förvaltningen borde därför återupptas. Förvaltningen vill dock poängtera att ett sådant arbete i så fall måste finansieras inom förvaltningens budgetram, eftersom vi inte kan se att någon extern part kan finansiera detta. Det innebär givetvis att tid och resurser tas från annat arbete, vilket i sig är en utmaning då mycket annat idag prioriteras. Frågan får därför beaktas i den kommande flerårsplanen.

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Agneta Engver Lindquist
t f Stadsbyggnadschef

Kommunfullmäktige

Översyn av äldre detaljplaner

I Tullinge finns många detaljplaner kvar sedan lång tid tillbaka. Dessa detaljplaner tjänade med all säkerhet ett gott syfte under den tid som planerna skapades. Men samhällsutvecklingen går snabbt och flera Tullingebor har noterat komplikationer till följd av föråldrade detaljplaner.

I flera fall har vi i Tullingepartiet påpekat att dessa detaljplaner inte är tidsenliga. Vissa detaljplanerna tillåter byggnation på ett generösare sätt jämfört med vad många förväntar sig. I förlängningen öppnar detta upp för bebyggelse som förvanskar områden.

Generösa detaljplaner; som tillåter mycket hög exploatering och inte reglerar antalet hushåll på fastigheten, utnyttjas av byggherrar. Det innebär att byggherrar kan riva hus och bygga nytt och större. Fenomenet går ut på att aktörer i Storstockholm dammsuger attraktiva villaområden på tomter som kan bebyggas med flerfamiljshus och sedan säljs som bostadsrätter. På detta sätt förstör man karaktären i villaområden och skapar stor missämja hos de som drabbas. Den generösa byggrätten gör att få träd sparas till förmån för en maximering av boytan. Exploatören vill givetvis vinstmaximera. Detta har nu skett flera gånger i Tullinge vilket fått till följd att byggherrar med starkt vinstintresse styr Tullinges utveckling.

I det utvecklingsprogram för Tullinge som antogs av Botkyrkas kommunfullmäktige i maj 2010 står det skrivet att kommunen vill säkra och utveckla Tullinges kvaliteter. Många Tullingebor vill just detta, d.v.s. att Tullinge skall behålla sin karaktär och charm genom ansvarsfull styrning av byggandet. Tyvärr är dagens skydd mycket begränsat för dessa bevarandevärda miljöer.

Botkyrka bör mot bakgrund av detta agera proaktivt och långsiktigt genom att se över och ändra föråldrade detaljplaner. Syftet bör vara att uppdatera gällande detaljplaner så att de stämmer överens med dagens verkliga situation med hänsyn till områdets karaktärsdrag och andra omständigheter.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

- att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en inventering av alla villaområden i Botkyrka, samt
- att utifrån denna inventering ta ställning till vilka detaljplaner som ska prioriteras för ändringar.
- att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att initiera en planändring så att generella områdesbestämmelser införs som tillägg till alla detaljplaner i gamla villaområden.

Anders Thorén (TUP) Jörgen Gustafsson (TUP) Therese Lind (TUP)

**8****Motion - Detaljpanelägg "Lilltumba" för bostadsområde (sbf/2014:215)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Motionen anses besvarad.

Sammanfattning

Förslaget att påbörja ett detaljplanearbete för Lilltumba bör föregås av ett idéprogram om hur Tumba som helhet ska utvecklas i framtiden. Liksom kommunen har gjort i andra stadsdelar, där större förändringar har inletts med att ta fram ett program som en fördjupning av översiktsplanen. Programmet ska ange en översiktlig vision om hur kommunen vill att Tumba och de inbördes delarna ska hänga samman. Stadsdelens förändring kommer förmodligen att kunna ske i snabbare takt än vad utbyggnaden av Tumba park har gjort.

Översiktligt har vi en tillkommande bebyggelsevolym om cirka 1200 – 1400 nya bostäder i stadsdelen, förutom föreslagen bebyggelse i Lilltumba. Detta tillskott med nya bostäder, i kombination med att, stadsdelen är under förnyring gör att behovet av en fördjupning av översiktsplanen är angelägen, innan ett detaljplanearbete påbörjas för Lilltumba. Hur det framtida Tumba med sina olika delar ska hänga samman bör därför inledas med ett dialogarbete där medborgare, näringsliv och lokala politiska företrädare får möjlighet att tycka till om sin stadsdel och hur denna ska utvecklas.

Lilltumba har genom åren i flera omgångar varit föremål för utredningar inför detaljpaneläggning. Området används idag som jordbruksmark och är inte detaljpaneläggat. Kvaliteten på jordbruksmarken är enligt Länsstyrelsen åkermarksgradering klass 4 på en femgradig skala. Detta innebär att jordbruksmarken har 10 % högre skördar än medelförhållandet i länet.

2014-10-21

Dnr sbf/2014:215

I kommunens översiktsplan pekas Lilltumba ut som ett område för ett kollektivtrafikhärbostäder. Avsikten är att på sikt utnyttja delar av jordbruksmarken för bostäder i detta centrala läge väster om Tumbavägen. Kommunens bedömning är att det kollektivtrafikhärbostäder här väger tyngre än ambitionen att inte bygga på jordbruksmarken.

Kommunen har i detta fall en unik möjlighet att genom sitt planmonopol och i egenskap av markägare styra ett genomförande av Lilltumba så att detta stämmer med en vision om vad kommunen vill med ett framtida Tumba. Vi ser fram emot en inledande diskussion utifrån vad översiktsplanen anger och delar av motionens förslag till bebyggelse i Lilltumba. Detta är en mycket spännande uppgift samtidigt som det krävs en del resurser av förvaltningens organisation. Nämnden ser mycket positivt på att få detta som ett uppdrag med ovan beskrivna arbetsprocess.

Ärendet

Moderaterna har lagt en motion till kommunfullmäktige där de vill att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att detaljplanelägga Lilltumba för i första hand bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-07-01, utgör underlag för beslutet.



2014-07-01

Dnr sbf/2014:215

Referens

Per-Anders Framgård

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Motion - Detaljplanelägg "Lilltumba" för bostadsområde

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta att anse motionen besvarad.

Sammanfattning

Moderaterna har lagt en motion till kommunfullmäktige där de vill att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att detaljplanelägga Lilltumba för i första hand bostadsbebyggelse.

Moderaterna anför i sin motion att området som är i kommunal ägo ligger alldeles för centralt för att inte exploateras, i syfte att få ner bostadsbristen såväl i kommunen som i länet. De hänvisar till tidigare skisser som tagits fram av Botkyrkabyggen samt att företrädare från olika politiska partier har uttryckt sig positivt att använda marken för bostadsändamål.

Motionen skisserar ett planområde som sträcker sig mellan den befintliga bebyggelsen i Vretarna i norr och ner till korsningen Tumbavägen / Prästgårdsvägen i söder. I öst- västlig riktning sträcker sig området mellan Tumbavägen i öster över den öppna åkermarken fram till skogsområdet i väster. Området ska innehålla en blandad bebyggelse med både flerbostadshus samt villor och radhus. Sammantaget bör området kunna förtätas med cirka 400 till 500 bostäder. Området bör projekteras med olika byggherrar och eventuellt ska markanvisningar provas.

Motionen avslutas med vikten av att alla stadsdelar i kommunen måste utvecklas med fler bostäder, trygga gång och cykelvägar samt bättre belysning. Detta kan med fördel ske i samverkan med både allmännyttiga och privata intressenter.

Förvaltningens synpunkter

Förslaget att påbörja ett detaljplanearbete för Lilltumba bör föregås av ett idéprogram om hur Tumba som helhet ska utvecklas i framtiden. Liksom kommunen har gjort i andra stadsdelar, där större förändringar har inletts med att ta fram ett program som en fördjupning av översiktsplanen. Pro-

2014-07-01

Dnr sbf/2014:215

grammet ska ange en översiktlig vision om hur kommunen vill att Tumba och de inbördes delarna ska hänga samman. Stadsdelens förändring kommer förmodligen att kunna ske i snabbare takt än vad utbyggnaden av Tumba park har gjort.

Pågående förändringar i Tumba

I Tumba pågår flera olika projekt som är i olika faser. Nedan följer en kortfattad översiktlig summering av de projekt som är på gång:

- Tumba Centrum har snart en antagen detaljplan som medger en byggrätt för cirka 300 nya bostäder och utbyggt centrum
- Rödsthage som ägs av Crane AB står inför en omvandling med cirka 400 bostäder
- I de centrala delarna diskuteras ett antal infill projekt om cirka 200 nya bostäder
- I Sandstugan finns en antagen detaljplan som medger cirka 300 nya bostäder.
- Storvreten står inför renovering och eventuellt nytillkommande lägenheter i husens bottenvåningar, ett tillskott om cirka 50 nya bostäder.
- Under hösten startar byggandet av cirka 100 lägenheter vid Bergfoten.

Översiktligt har vi en tillkommande bebyggelsevolym om cirka 1200 – 1400 nya bostäder i stadsdelen, förutom föreslagna bebyggelse i Lilltumba. Detta tillskott med nya bostäder, i kombination med att stadsdelen är under förnyring gör att behovet av en fördjupning av översiktsplanen är angelägen, innan ett detaljplanearbete påbörjas för Lilltumba. Hur det framtida Tumba med sina olika delar ska hänga samman bör därför inledas med ett dialogarbete där medborgare, näringsliv och lokala politiska företrädare får möjlighet att tycka till om sin stadsdel och hur denna ska utvecklas.

Gällande planer för området

Lilltumba har genom åren i flera omgångar varit föremål för utredningar inför detaljplaneläggning. Området används idag som jordbruksmark och är inte detaljplanelagt. Kvaliteten på jordbruksmarken är enligt Länsstyrelsen åkermarksgradering klass 4 på en femgradig skala. Detta innebär att jordbruksmarken har 10 % högre skördar än medelförhållandet i länet.

I kommunens översiktsplan pekas Lilltumba ut som ett område för ett kollektivtrafiknära boende. Avsikten är att på sikt utnyttja delar av jordbruksmarken för bostäder i detta centrala läge väster om Tumbavägen. Kommunens bedömning är att det kollektivtrafiknära läget här väger tyngre än ambitionen att inte bygga på jordbruksmarken.

2014-07-01

Dnr sbf/2014:215

Slutsats

Förvaltningen kan konstatera att det inte finns något hinder att påbörja en prövning av hur området runt Lilltumba kan detaljplaneläggas. För att sätta Lilltumba i sitt sammanhang ser förvaltningen det som nödvändigt att först genomföra ett arbete med hur Tumba ska se ut i framtiden innan en planläggning av Lilltumba påbörjas. När ett samhälle växer måste den offentliga servicen följa med i form av förskolor, skolor samt verksamheter för fritidsändamål och föreningsliv. Det är redan många projekt som pågår i stadsdelen och en prioritering krävs för dessa.

Processen för detta arbete bör vara följande:

- Förstudie som anger avgränsning för programområde där Lilltumba ingår
- Program med analys, dialog samt idéförslag för hur Tumba eller del av Tumba ska utvecklas.
- En eller flera detaljplaner som upprättas i samverkan med en eller flera byggherrar.

Kommunen har i detta fall en unik möjlighet att genom sitt planmonopol och i egenskap av markägare styra ett genomförande av Lilltumba så att detta stämmer med en vision om vad kommunen vill med ett framtida Tumba. Förvaltningen ser fram emot en inledande diskussion utifrån vad översiktsplanen anger och delar av motionens förslag till bebyggelse i Lilltumba. Detta är en mycket spännande uppgift samtidigt som det krävs en del resurser av förvaltningens organisation. Förvaltningen ser mycket positivt på att få detta som ett uppdrag med ovan beskrivna arbetsprocess.

Motionen föreslås besvarad med vad som ovan anförts.

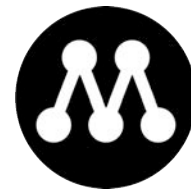
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Per-Anders Framgård
Utvecklingschef

Bilaga: Motion angående detaljplaneläggning av Lilltumba.

Expedieras till
Planadministratör



MOTION

2014-03-27

Kommunfullmäktige

Detaljplanelägg ”Lilltumba” för bostadsbyggande

Lilltumba är området som geografiskt ligger mellan Crane och Vretarna, väster om Tumbavägen. Fastigheten förvärvades av kommunen för ett antal år sedan för att få rådighet över marken. Området ligger alldeles för centralt och kollektivtrafikhärligt för att inte exploateras i syfte att utveckla Tumba och för att bidra till att få ner bostadsbristen såväl i kommunen som i länet.

Botkyrkabyggen lät, under 2008, arkitektbyråer skissa över hur marken skulle kunna användas. Även från politiskt håll har olika partiföreträdare uttryckt att det vore positivt att använda marken för bostadsändamål.

Det är nu hög tid att gå från ord till handling, vi vill inte vänta längre. Vi vill att området detaljplaneläggs för att kunna inrymma i första hand bostäder, i blandade upplåtelseformer och som blandad bebyggelse. Detaljplaneområdet bör även inbegripa den östra delen av Tumbavägen, där man med fördel kan förtäta med flerfamiljshus intill och framför Botkyrkabyggens lägre hus på Tunavägen. Sammantaget ger skisserna för handen att Tumba på detta sätt kan förtätas med 400-500 bostäder med närhet till såväl kommunal service som kollektivtrafik och kommersiell handel.

Vi vill se en modern utveckling som blir ytterligare ett steg i att bygga Tumbastaden. Området bör exploateras med villor, radhus samt såväl hyres- som bostadsrättslägenheter. Vi bör projektera tillsammans med olika byggherrar/investerare och eventuellt prova markanvisning.

Det är likaledes viktigt att peka på möjligheterna att verkligen sätta spaden i backen och utveckla flera av våra ”stadsdelar” (dvs. de lite mer centrala delarna i respektive kommun) med; fler bostäder, mer trygga gång- och cykelvägar, bättre belysning, ändrade vägbanor osv. Detta kan med fördel ske i samverkan både med allmännyttan likväl som privata intressenter.

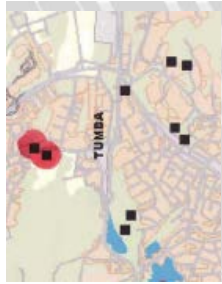
Kommunen bör systematiskt jobba bort otryggheten – samtidigt som takten i bostadsbyggandet måste öka. Utvecklingen av Lilltumba ser vi som en positiv möjlighet i en sådan process.

Vi föreslår kommunfullmäktige besluta

att att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att detaljplanelägga Lilltumba, inklusive de östra delarna av Tumbavägen, för i första hand bostadsbyggande.

Jimmy Baker

Yngve RK Jönsson



2016



Liltumba- Tuna

3- o 4-våningshus mot
Tumbavägen o kyrkan
2-våningshus i övrigt,
kedje- o radhus
Ca 465 lägenheter
Omdaning bef gårdar



Tumbavägen blir lokalgata med
verksamheter i gatuplan
(ungefär som Hägerstensvägen)

2008-12-08



BOTKYRKABYGGEN

Wy Jägge Tumbavägen



9

Återrapportering internkontroll 2014 (sbf/2014:492)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av uppföljningen av internkontrollplanen 2014 för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning

I enlighet med reglementet för budgetansvar och internkontroll har samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat en plan för internkontroll 2014. Valet av kontrollområden grundar sig till stor del på den handlingsplan som tekniska nämnden beslutade 2013-11-01 med anledning av en revisionsrapport om fastighetsenhetens investeringsprojekt. Handlingsplanen omfattar tiotalet punkter, varav flera sammanfaller med de förslag till förändringar och förbättringar som framförts i den internutredning som nyligen gjorts avseende fastighetsenhetens fakturahantering.

Handlingsplanen berör i huvudsak fastighetsenhetens verksamhet men flera av punkterna berör hela eller delar av samhällsbyggnadsförvaltningen, varför det känns naturligt att lägga planen till grund för internkontrollen 2014:

1. Åtgärder i samband med handlingsplanen för fastighetsverksamheten
2. Översyn av delegationsordning inklusive attestinstruktion för samtliga nämnder
3. Information och utbildning kring nya kontoplanen samt reglementet för budgetansvariga och attest.
4. Hantering av projekt inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

En slutlig rapportering kommer att ges i samband med årsredovisningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2014-10-08, utgör underlag för beslutet.



2014-10-08

Dnr sbf/2014:492

Referens
Gunilla Melkersson

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Återrapportering internkontroll 2014 - samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av uppföljningen av internkontrollplanen 2014 för samhällsbyggnadsförvaltningen.

En slutlig rapportering kommer att ges i samband med årsredovisningen.

Sammanfattning

I enlighet med reglementet för budgetansvar och intern kontroll har samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat en plan för internkontroll 2014. Valet av kontrollområden grundar sig till stor del på den handlingsplan som tekniska nämnden beslutade 2013-11-01 med anledning av en revisionsrapport om fastighetsenhetens investeringsprojekt. Handlingsplanen omfattar tiotalet punkter, varav flera sammanfaller med de förslag till förändringar och förbättringar som framförts i den internutredning som nyligen gjorts avseende fastighetsenhetens fakturahantering.

Handlingsplanen berör i huvudsak fastighetsenhetens verksamhet men flera av punkterna berör hela eller delar av samhällsbyggnadsförvaltningen, varför det känns naturligt att lägga planen till grund för internkontrollen 2014.

1. Åtgärder i samband med handlingsplanen för fastighetsverksamheten

Efter en revisionsrapport har det tagits fram en handlingsplan för fastighetsverksamhetens investeringsprojekt. Dnr. Sbf/2013:221.

Handlingsplanen återredovisades på nämnd 2014-05-19 Dnr. Sbf/2014:55.

Två aktiviteter kvarstår i handlingsplanen:

(punkt 2 i Handlingsplanen) Lokalförsörjningsprocessen har ännu inte antagits i kommunfullmäktige som planerades. Ett förankringsarbete kvarstår innan processen kan antas. Klf och sbf har tillsammans tagit fram beskrivningen. Ny antagande tid – december 2014 kommunfullmäktige.

2014-10-08

Dnr sbf/2014:492

(punkt 8 i Handlingsplanen) Processbeskrivning av kalkylering och uppföljning av projekt. Denna aktivitet har påbörjats och beräknas pågå under 2014. Arbetet leds av en konsult som är väl förtrogen med rutiner och organisation. Uppdraget är bl. a att tillsammans med byggprojektchef och fastighetschef ta fram en rutinbeskrivning för kalkylering och uppföljning av projekt. En del arbetet är att strukturera de bifintliga rutiner som finns.

Ansvarig: Maude Andersson-Pekkanen

2. Översyn av delegationsordning inklusive attestinstruktion för samtliga nämnder

Delegationsordningen är beslutade i nämnd för tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Ett arbete är påbörjat på samhällsbyggnadsnämnden och förväntas bli slutfört under 2014. Attestförteckningar är rapporterade till kommunledningen. Det som återstår är att förtydliga ansvarsförhållanden inom attestområdet samt fastställas beloppsgränser för avgränsade områden m.m. I samband med översynen av delegationsordningarna ska också återrapporteringen av delegationsbeslut till nämnderna kvalitetssäkras.

Ansvarig: Magnus Andersson

3. Information och utbildning kring nya kontoplanen samt reglementet för budgetansvariga och attest.

Ett arbete är påbörjat med att ta fram en kortversion av reglementet. Det är en instruktion som tas fram av den centrala ekonomifunktionen tillsammans med förvaltningen.

Alla nyanställda får en genomgång av förvaltningens ekonomienhet. Ekonomer genomför i samband med ekonomiska prognoser/ uppföljningar även utbildning av kontoplanen. Lathundar finns framtagna för hantering av verktyget Beslutstöd.

Denna aktivitet är ständigt pågående.

Ansvarig: Gunilla Melkersson

4. Hantering av projekt inom samhällsbyggnadsförvaltningen

2014-10-08

Dnr sbf/2014:492

I fastighetsverksamhetens handlingsplan ingår att ta fram och införa processer för kalkylering och slutredovisning se punkt 1. Arbetet som i första hand drivs av fastighetsenheten ska framöver överföras till VA- och gata och park enheterna. Detta arbete har inte påbörjats p g a resursbrist. Förvaltningen har lyft frågan ännu en gång till centrala ekonomifunktionen.

Ansvarig: Maude Andersson Pekkanen och Gunilla Melkersson

Magnus Andersson
Samhällsbyggnadschef

Gunilla Melkersson
Chef ekonomienheten

Sammanfattning

Text

Expedieras till
Text



10

Namnärenden (sbf/2014:144)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer följande:

Att kvarteret Brunna äng utökas.

Fastställa Kantarellbacken och Skogsmulleparken för de två nya parkerna i Riksten.

Fastställa detaljplanenamnen Tingstorget och kvarteret Synemannen i Alby.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämndens namnberedning har vid sammanträde 2014-09-23 föreslagit att samhällsbyggnadsnämnden tillstyrker de föreslagna namnen.



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kart o mät

PROTOKOLL 2014-09-23

Betty Biberg

Samhällsbyggnadsnämnden namnberedning

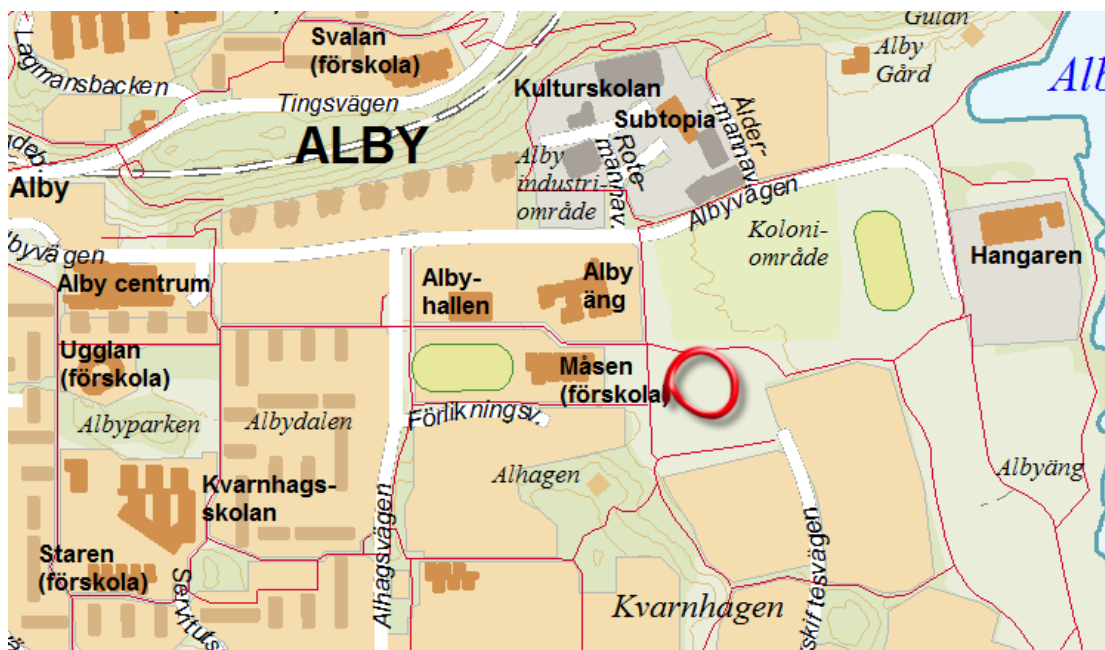
Tid 23 september 2014 kl. 16:45

Plats Stinsen plan 6

Deltagare Gabriel Melki (s)
Leif Backström (Kof)
Sanna Sparr-Olivier
Betty Biberg
Hedda Bring

1/ Nytt namn på förskola i Albydalen, Alby

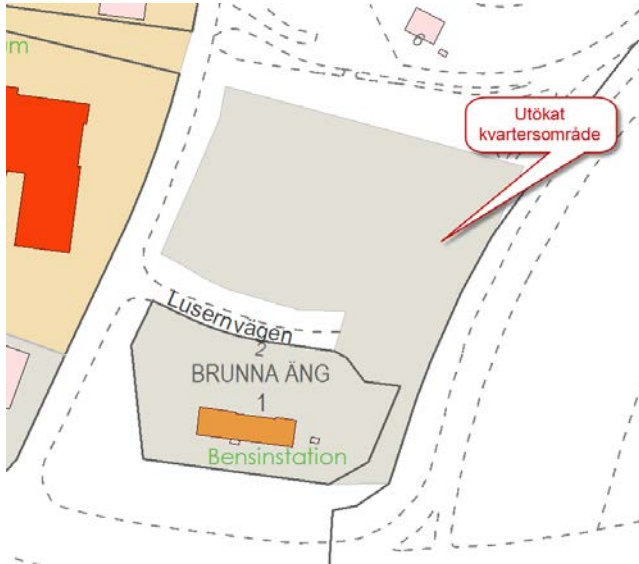
En ny förskola ska byggas i Alby. Utbildningsförvaltningen föreslår namnet Tranan och vill ha namnberedningens godkännande av namnet.



Namnberedningen beslutar att godkänna namnet Tranan för den nya förskolan i Alby.

2/ Detaljplan för hotelltomt m m i Hallunda

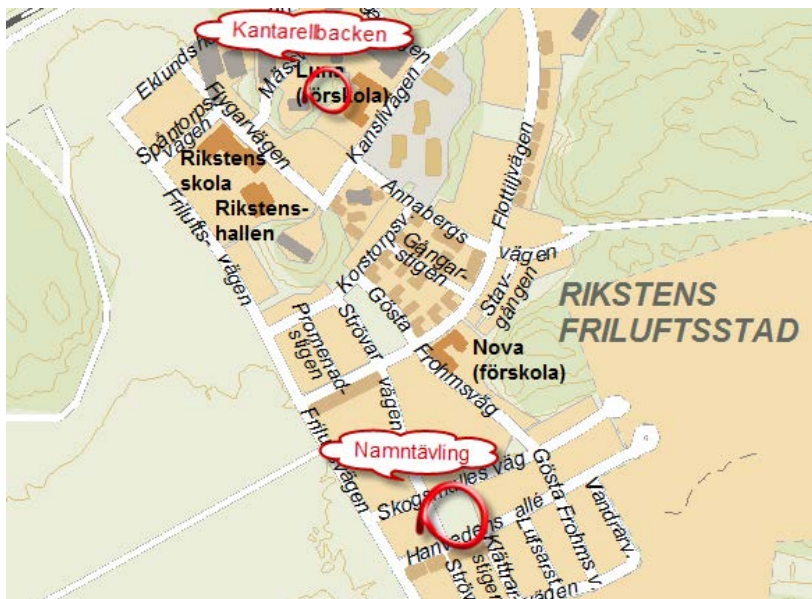
Förvaltningen har fått ett planuppdrag för ett nytt hotell m. m. i Hallunda. Kvartersmarken för kvarteret Brunna äng kommer att utökas. Enligt tidigare planskisser skulle Lusernvägen upphöra. I den nu upprättade detaljplanen ska Lusernvägen vara kvar.



Namnberedningen beslutar föreslå samhällsbyggnadsnämnden att fastställa att kvarteret Brunna äng utökas.

3/ Parknamn i Rikstens friluftstad

Den 5 september invigdes två nya parker i Rikstens friluftstad. Gata-parkenheten har föreslagit att en ska heta Kantarellbacken och den andra ska namnsättas genom en tävling. Namnförslaget ska anknyta till friluftsliv och de intilliggande kvarterens gatunamn. Namnberedningen utser det vinnande förslaget Skogsmulleparken bland de inkomna förslagen.



Namnberedningen beslutar föreslå samhällsbyggnadsnämnden att fastställa Kantarellbacken och Skogsmulleparken för de två nya parkerna i Riksten.

4/ Skogsbacken (tidigare Skogsbacksskolan) Storvretskolan

UF vill kalla en del av nuvarande Storvretskolan för Skogsbacken. Den har tidigare hetat Skogsbacksskolan.



Namnberedningen beslutar att godkänna namnet Skogsbacken vid Storvretskolan.

5/ Detaljplanenamn Tingstorget och kvarteret Synemannen i Alby

Två nya detaljplaner kommer att upprättas i Alby. En av dessa kommer att omfatta området Kv Synemannen. Detta kvartersnamn fastställdes redan 1981 i samband med den stora exploateringen i Alby.

Den andra detaljplanen omfattar ett område norr om Tingstorget, ett namn som fastställdes 2007.



Namnberedningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att besluta att fastställa detaljplanenamnen Tingstorget och kvarteret Synemannen i Alby.

6/ Övriga frågor

Från och med nästa namnberedning kommer alla handlingar att vara digitala och skickas ut via e-post.

Vid protokollet

Justeras

Betty Biberg
Sekreterare

Gabriel Melki
Ordförande



11

Delegationsbeslut (sbf/2014:318, sbf/2014:90, sbf/2014:89, sbf/2014:36)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisade delegationsbeslut

Handlingar

Redovisning av bygglov, 2014-09-10 – 2014-10-07.

Upplåtelse av servitut, 2014-08-21 – 2014-09-11 och tomträtter omreglering 2014-09-09 – 2014-09-29.

Upplåtelse av arrende, 2014-08-15 – 2014-08-19, försäljning/köp av fastighet, 2014-09-29 och upplåtelse av nyttjanderätt, juni 2014 och 2014-09-05.

Schaktlov, 2014-09-01 – 2014-09-30.

Fordonsärenden, 2014-09-01 – 2014-09-30.

Upplåtelse av offentlig mark, 2014-09-01 – 2014-09-30.

**Anmälan av delegationsbeslut**

Rubrik/ärendemening:		Upplåtelse av arrende			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)		
Markärende	Se nedan	Se nedan	Agneta Engver Lindquist, gruppchef mark o exploatering		
Beskrivning av ärendet					
Dnr	Datum	Innehåll	Ingående fastigheter	Arrendetid	Avgift
2014:421	2014-08-15	Arrende för parkeringsändamål	Vreta Gård 3	1 år	2 200
2014:427	2014-08-19	Arrende för parkeringsändamål	Hallunda 4:34	25 år	17 000

Rubrik/ärendemening:		Försäljning/köp av fastighet			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)		
Markärende	Se nedan	Se nedan	Agneta Engver Lindquist, gruppchef mark o exploatering		
Beskrivning av ärendet					
Dnr	Datum	Innehåll	Ingående fastigheter	Köpeskilling	
2014:452	2014-09-29	Friköp av tomträtt	Alhagen 42	346 500 kr	

Rubrik/ärendemening:		Upplåtelse av nyttjanderätt			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)		
Markärende	Se nedan	Se nedan	Se nedan		
Beskrivning av ärendet					
Dnr	Datum	Innehåll	Ingående fastigheter	Uppl.tid	Delegat
2013:11	juni 2014	Nyttjanderätt för Sportfiskarna	Vårsta FS:4	5 år	Magnus Andersson
2014:33	5 september	Nyttjanderätt för Vattenfall i Riksten	Tullinge 21:223		Agneta Engver Lindquist



Rubrik/ärendemening:		Upplåtelse av servitut			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)		
Markärende	Se nedan	Se nedan	Se nedan		
Beskrivning av ärendet					
Dnr	Datum	Innehåll	Ingående fastigheter	Avgift	Delegat
2014:456	2014-09-02	Sjövärmekabel	Uttran 1:322 och Norrbyvret 1:117	3300	Nina Vesterli
2013:466	2014-07-21	Gångväg	Skarpbrunna 1 och Hallunda 4:34	0	Nina Vesterli
2013:465	2014-09-11	Gångväg	Trälberget 3 och Hallunda 4:34	0	Nina Vesterli
2013:464	2014-09-11	Gångväg	Trälberget 2 och Hallunda 4:34	0	Nina Vesterli
2013:465	2014-09-11	Gångväg	Trälberget 1 och Hallunda 4:34	0	Nina Vesterli

Rubrik/ärendemening:		Tomträtter omreglering			
Ärendetyp	Diarienummer	Beslutsdatum	Delegat (namn och befattning)		
Markärende	Se nedan	Se nedan	Agneta Engver Lindquist, gruppchef mark o exploatering		
Beskrivning av ärendet					
Dnr	Datum	Innehåll	Ingående fastigheter	Ny avgäld	
2014:21	2014-09-18	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-09-26	Alhagen 57	7 784 kr/år	
2014:119	2014-09-15	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-09-26	Alhagen 58	7 784 kr/år	
2014:122	2014-09-11	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-09-26	Alhagen 61	7 784 kr/år	
2014:127	2014-09-11	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-09-26	Alhagen 67	8 216 kr/år	
2014:244	2014-09-09	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-10-14	Alhagen 35	7 944 kr/år	
2014:245	2014-09-11	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-10-14	Alhagen 38	7 952 kr/år	
2014:319	2014-09-15	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-11-07	Alhagen 37	7 952 kr/år	
2014:329	2014-09-22	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-11-07	Alhagen 51	7 784 kr/år	
2014:330	2014-09-22	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-11-07	Alhagen 52	7 784 kr/år	
2014:337	2014-09-29	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-11-12	Alhagen 21	7 632 kr/år	
2014:338	2014-09-29	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-11-28	Alhagen 8	8 328 kr/år	
2014:345	2014-09-29	Omreglering av tomträttsavgälden fr o m 2015-12-05	Alhagen 19	7 992 kr/år	



2014-10-21

12

Anmälningsärenden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antecknar till protokollet att man tagit del av anmälningsärendena.

Handlingar

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag § 137, 2014-09-25 – Antagande av detaljplan för Tumba centrum.

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag § 138, 2014-09-25 - Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för Sandstugan i Tumba.

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

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

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2014-09-08 § 175 lämnat ett förslag till beslut.

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

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

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

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

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

Yrkanden

Gabriel Melki (S), Dan Gahnström (MP), Mats Einarsson (V), Stefan Dayne (KD) och Yngve RK Jönsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

2014-09-25

Dnr KS/2014:268

Expedieras till:
Samhällsbyggnadsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Exploateringschef Heléne Hill, kommunledningsförvaltningen
Projektledare Kristofer Uddén, samhällsbyggnadsförvaltningen
Gruppchef mark & exploatering Agneta Engver, samhällsbyggnadsförvaltn.
Planadministratör Charlotte Nilsson, samhällsbyggnadsförvaltningen
Ekonom Inger Larsson, samhällsbyggnadsförvaltningen
Controller Monica Blommark, kommunledningsförvaltningen
Förvaltningsrätten i Stockholm – bevis om laga kraft

**§ 138****Exploateringsavtal och antagande av detaljplan för Sandstugan i Tumba (KS/2014:424)****Beslut**

Kommunfullmäktige antar samhällsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sandstugan Uttran nr 60-35.

Kommunfullmäktige godkänner bilagt förslag till exploateringsavtal med Uttran Förvaltnings AB, exploateringsavtal med Riddarstigen AB, Uttran Sandstugan 1 AB och Uttran Sandstugan 2 AB samt exploateringsavtal med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

Kommunfullmäktige godkänner kommunledningsförvaltningens förslag till genomförandebudgeten för projektet Sandstugan.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2014-09-08 § 176 lämnat ett förslag till beslut.

Detaljplanen för Uttran Sandstugan omfattar ett område väster om Tumba vid kommungränsen till Salem och innehåller 300 nya bostäder, förskola och gruppboende. Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen den 10 juni. Kommunen behöver träffa exploateringsavtal med de två privata fastighetsägarna inom planområdet, för att bland annat fördela kostnaden för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal som reglerar markförsäljning av cirka 50 småhustomter för delar av kommunens fastighet har träffats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Kommunen har dessutom ytterligare 18 småhustomter i området. Kostnader för allmänna anläggningar och detaljplanen är fördelad mellan markägarna i planområdet. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom markförsäljning. Netto i projektet beräknas till ca +31 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet 2014-06-10 § 178.

2014-09-25

Dnr KS/2014:424

Kommunledningsförvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse
2014-08-06.

Klimat- och planeringsberedningen har behandlat ärendet 2014-08-20 § 31.

Yrkanden

Gabriel Melki (S), Stefan Dayne (KD) och Lennart Lundell (M) yrkar bifall
till kommunstyrelsens förslag.

Expedieras till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Exploateringschef Heléne Hill, kommunledningsförvaltningen

Projektledare Åsa Hansson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Gruppchef mark & exploatering Agneta Engver, samhällsbyggnadsförvaltn.

Planadministratör Charlotte Nilsson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Ekonom Inger Larsson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Controller Monica Blommark, kommunledningsförvaltningen

Förvaltningsrätten – bevis om laga kraft



2014-10-09

Bygglovlista

14

Dnr: 2014-89
Fastighet: TORNET 3
Ärende: Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus.

15

Dnr: 2014-7
Fastighet: MÄSSEN 7
Ärende: Bygglov i efterhand för nybyggnad av stödmur och marklov för uppfyllnad.

16

Dnr: 2014-264
Fastighet: KUMLA HAGE 12
Ärende: Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad, anläggning av femton parkeringspaltser och rivning del av industribyggnad.

17

Dnr: 2014-134
Fastighet: NÄS 1:31
Ärende: Strandskyddsdispens för brygga.

18

Dnr: 2014-327
Fastighet: IDUN 1
Ärende: Bygglov för ändrad användning av gemensamhetslokal till verksamhetslokal.

19

Dnr: 2014-366
Fastighet: FÅGELVIK 1
Ärende: Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av industribyggnad (entré).

20

Dnr: 2014-367
Fastighet: FÅGELVIK 1
Ärende: Bygglov för tillbyggnad (lastgård) samt yttre ändring av industribyggnad, nya parkeringsplatser.

2014-10-09

21

Dnr: 2014-363

Fastighet: STÖKHAGEN 55

Ärende: Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt mur och rivningslov för komplementbyggnad.

22

Dnr: 2014-265

Fastighet: KALKSTENEN 2

Ärende: Bygglov för ändring av del av flerbostadshus för sexton tillkommande bostäder och tre tillkommande lokaler, tillbyggnad samt fasadändring och nybyggnad av fjorton komplementbyggnader.