

36-09 x



BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen
Plan- och bygglovenheten

Upprättad i januari 2006

1/9

LAGAKRAFT

Referens:
Eva Kamph

den 4 juli 2006

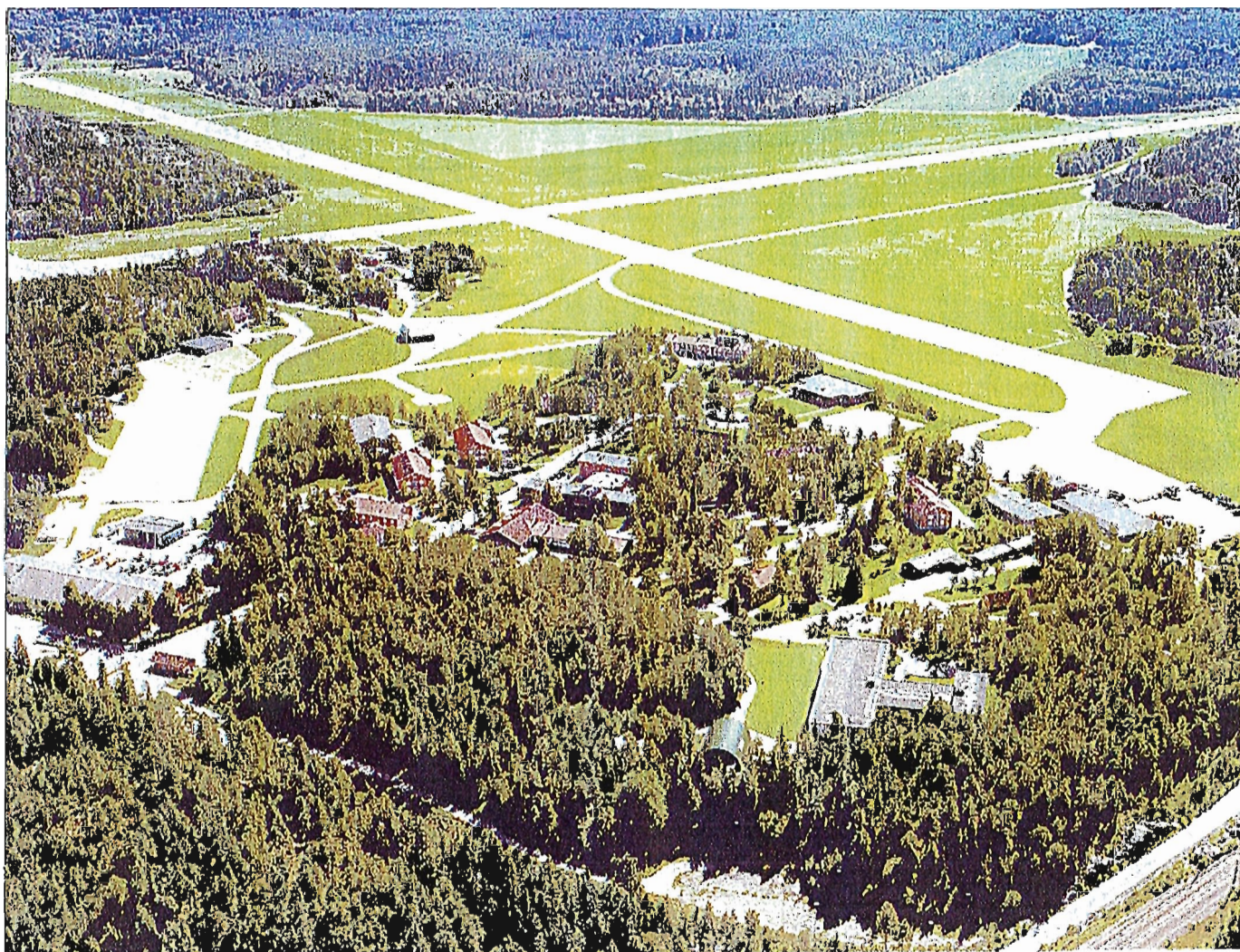
Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Eva Kamph

36-09 X

**Detaljplan för
Del av flottiljområdet mm
i Riksten, Botkyrka kommun**

PLANBESKRIVNING



TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Post Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA · Besök Munkhättevägen 45 · Telefon vxl 08-530 610 00

Direkt 08-530 613 39 · E-post eva.kamph@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Postgiro 821 45-4 · Fax 08-530 616 66 · Webb www.botkyrka.se

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Detaljplan med bestämmelser
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning (enligt bilaga 4 till MKB-förordningen)

Detta material grundar sig på tidigare program med följande handlingar:

- Program, för utvecklingen av Riksten. Godkänt av kommunfullmäktige maj 2003.
- Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten. Godkänt av kommunfullmäktige maj 2003.
- Detaljplaneprogram för del 1, godkänt av kommunstyrelsen i mars 2005
- Gestaltningssprogram för Riksten, godkänt av kommunstyrelsen i mars 2005
- Miljöåtgärdsprogram för Riksten godkänt av kommunstyrelsen i mars 2005

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp av Riksten Friluftsstad med cirka 250 nya bostäder i blandad tvåvåningsbebyggelse mm. Samtidigt planläggs den befintliga bebyggelsen inom det f.d. kasernområdet. Här finns idag ca 140 bostäder i form av studentlägenheter. Ytterligare ca 40 studentlägenheter finns i anslutning till dessa omedelbart utanför planområdet.

Planen följer de intentioner som finns redovisade i Programhandlingarna för Riksten från mars 2003 och handlingarna till detaljplaneprogram för den första etappen från mars 2005.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är ca 23 ha stort och ligger i anslutning till det före detta flottiljområdet med sin befintliga bebyggelse. Det avgränsas i väster av Kanslivägen/Hangarvägen, i norr av Flottiljvägen, i öster av de skogsklädda bergshöjderna som bildar dalgången och i söder har utbredningen begränsats så att området inte tar det öppna fältet i anspråk.

Markägförhållanden

Rikstens Friluftstad AB är ägare till större delen av marken. Ett mindre område i den östra delen av området ägs av Fortifikationsverket.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Översiktsplanen som är antagen 2002-10-31, anger "förändringsområde", vilket innebär att föreslagen bebyggelse följer översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Detaljplaneprogram

För den del av Riksten som benämns Flottiljområdet upprättades ett detaljplaneprogram i oktober 2003. Det godkändes av kommunfullmäktige i mars 2003. Denna detaljplan är den första som upprättas för Flottiljområdet och omfattar dess östra del.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av hela Riksten utarbetades i samband med programarbetet. Den godkändes av kommunfullmäktige maj 2003. För denna detaljplan gjordes kommunens miljöförvaltning i oktober 2005 en behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Här görs bedömningen att planens genomförande inte ger upphov till sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver göras. Däremot att buller från spår- och vägbunden trafik måste åtgärdas, förorenad mark saneras och dagvatten omhändertags enligt kommunens dagvattenstrategi.

Övriga kommunala beslut

- Program för utvecklingen av Riksten, mars 2003, godkändes av kommunfullmäktige maj 2003.
- Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten, mars 2003, godkändes av kommunfullmäktige maj 2003
- Gestaltungsprogram för Riksten, oktober 2003, godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Miljöåtgärdsprogram för Riksten, oktober 2003, godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Nuvarande markanvändning

Området omfattar en del av den historiska kasembebyggelsen kring Kanslivägen vilket kan karakteriseras som byggnader i park med vägar och parkeringsplatser. Byggnaderna där används idag som studentbostäder mm. En restaurangrörelse finns också i området.

Den största delen av området ligger öster om kasernområdet i dalgången som har använts i

Vegetation och topografi

Dalgångens botten är öppen och relativt plan. Den utgör till största delen av hårdgjorda ytor och av gräsytor. Dalgångens begränsning i öster består av en skogsklädd obebyggd bergssluttning. Dalens västra del är den markerade höjdskillnaden upp mot byggnadsområdet kring Kanslivägen. Denna del har en utpräglad parkkaraktär vilken är viktig att bevara. Att så sker säkras genom planbestämmelse. För de delar som inte berörs av bebyggelse och utgör natur enligt detaljplanen ska vegetation bevaras och skötas med normala skötselinsatser.

Regional grönstruktur

Området är väl beläget inom Stockholms regionala grönstruktur i den del som kallas Hanvedenkilen med förgreningar både mot Stockholms stad och Huddinge kommun

Rekreation och friluftsliv

Riksten var som flygfält en barriär i grönstrukturen men i och med att flygverksamheten flyttats från Riksten öppnas möjligheterna att röra sig genom och kring området och utnyttja de stora möjligheterna till rekreation och friluftsliv som naturen kring Lida och sjön Getaren erbjuder. Denna första detaljplan innebär att kopplingen mellan Tullinge och friluftsområdena påbörjas och på sikt skapas en bättre tillgänglighet totalt sett.

Klimatförhållanden

Sol- och vindförhållanden i denna första etapp är oproblematiska. Den låga bebyggelsen, placeringen av bebyggelsen och topografin gör att alla byggnadskvarter får goda eller mycket goda solförhållanden. Även vindförhållandena blir goda. Med den förhärskande vindriktningen från sydväst, skyddande skog/höjd/bebyggelse därifrån, en låg medeltät bebyggelse och träd- och buskplantering på tomtmark blir boplatsen väl skyddad från störande vindar. De delar som ligger längst söderut kommer dock under en begränsad tid att ligga något utsatt för vindar just från sydväst innan nästa etapp blir byggd med sin skyddande funktion.

Fornlämningar

I den sydöstra sluttningen i det höjdpå som ligger nordväst om Kanslivägen finns ett fornlämning skyddad av kulturminneslagen och dess bestämmelser. Det är en stenåldersboplatz belägen på en markerad avsats och skyddad av en brant bergssida i nordväst. Boplatsytan är inte arkeologiskt avgränsad, men en uppskattad avgränsning redovisas ändå på grundkartan. Fornlämningen kommer inte att beröras av mark- eller byggnadsarbeten och lämnas orörd.

Bebyggelse

Huvuddelen av de nya bostäderna kommer att ligga längs den nya gata som utgör Flottiljvägens förlängning och anslutande bostadsgator. Gatan följer dalgången som är smal i den norra delen men vidgas i den södra där bostadskvarteren kan breda ut sig.

Ett antal friliggande villor placeras dessutom på bergsknallen i norr.

Bostäderna kommer att vara en blandning av låg bebyggelse med olika upplåtelseformer, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Hustyperna kommer att variera från små flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus till friliggande villor.

Hushöjderna varierar, det planeras hus med 1 1/2 våning, två våningar och vissa hustyper med delvis tre våningar.

De byggnadstyper som ger en något tätare bebyggelse föreslås samlade längs lokalhuvudgatan genom området som blir en kombinerad gång-, cykel-, bil- och bussgata och alltså blir bredare än övriga gator.

Detaljer om bostadsområdets gestaltning redovisas i ett till planen hörande kvalitetsprogram. Detta program har utarbetats i enlighet med Gestaltungsprogrammet för Riksten och ska följas under genomförandefasen.

I tre kvarter, ett större och ett mindre i anslutning till cirkulationsplatsen på Flottiljvägen och ett större öster om Kanslivägen, tillåts utöver bostadsbebyggelse även verksamheter i form av handel och kontor. I det större vid cirkulationsplatsen även småindustri och hantverk

Den befintliga bebyggelsen längs Kanslivägen är omvandlad från militärt ändamål till studentbostäder mm. Den karakteristiska arkitekturen och parkmiljön innebär fina bostadsvärden och skall bevaras. Detta säkerställs genom planbestämmelser. Planen medger en försiktig komplettering med ett smalt bostadshus som ska anpassas till platsen.

Den befintliga byggnaden söder om den ovan nämnda bebyggelsen används idag som restaurang och konferensanläggning. Avsikten är och planen medger att även denna bevaras. Den har dock inte bedömts så värdefull som byggnad eller för miljön att den givits bevarandehänsyn genom planbestämmelse.

Kanslihusbyggnaden, idag delvis kontor, ligger utanför planområdet men avses också bevaras som byggnad medan användningen kan komma att ändras.

Bergrummen

I berget öster om bebyggelsen finns bergrum som har nyttjats av försvarsmakten, men som de lämnade under 2005. Dess framtida användning är oklar. Diskussioner pågår mellan kommunen och markägaren, försvarsmakten.

Lokal grönstruktur

Den lokala grönstrukturen kopplas samman med Lida-området och andra närliggande friluftsområden på flera sätt. Dels genom gatu- och vägnätet med sina trottoarer och gång- och cykelvägar men också genom ett grönt gångrum som vindlar sig genom kvarteren, passerar parkrum och gröna skogsbryn för att landa i det stora gröna rummet i sydost. Den lokala grönstrukturen består alltså av kommunala parker i form av anlagda parkrum i kvartersmönstret, parkmark i randzonen mellan kvarter och skog/berg, naturområden på bergen och dessa enkla gångvägar som förbinder det hela. Strukturen är kopplad till inriktningsprogrammet för Lida-Riksten som är ett separat program med syfte att utveckla friluftsområdet inom Lida-Riksten.

Service

Kommersiell service

Avståndet till Tullinge Centrum med vårdcentral, livsmedelsbutiker, bibliotek mm är ca 2,5 km. Busstrafik finns etablerad.

I området finns en restaurang och väster om Kanslivägen omedelbart utanför området en servicebutik (livsmedel).

Vård, skola, omsorg

Kommunen har formulerat ett program som innebär att en 6-avdelnings förskola med särskild inriktning på natur och friluftsliv planeras för denna första etapp. Den ska även kunna tjäna som skola för årskurs 0-3 under en övergångstid. Placeringen är vald för god tillgänglighet och god kontakt med naturmark.

Närmaste befintlig skola är Banslättskolan i Tullinge. I Tullinge finns också ett gymnasium.

Trafik

Tillfart och gator

Trafikstrukturen är översiktligt planerad för hela Riksten Friluftsstad och denna första etapp är naturligtvis kopplad till den strukturen. Tillfart (innan förbifarten är realiserad) kommer att vara en ny anslutande gata från Västerhaningevägen som angör området vid f.d. vaken där också Flottiljvägen ansluter. Denna korsning utvecklas till en fyrvägs-korsning med cirkulationsplats och Flottiljvägen får därifrån en fortsättning som infarts- och entrégata (lokalhuvudgata) genom första etappen. Denna lokalhuvudgata och ytterligare en lokalhuvudgata i områdets nordöstra kant bildar tillsammans med att antal lokalgator det allmänna gatunätet inom området. Till de allmänna gatorna kopplas kvartersgator. Tillsammans bildar de ett sammanhållet gatunät med god tillgänglighet bl.a därför att återvändsgator undviks i största möjliga utsträckning.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark. Ett visst mindre komplement med korttids gästparkering i form av kantstensparkering längs Flottiljvägens förlängning kan emellertid bli tillåten.

Kollektivtrafik

Det finns idag en busslinje som förbinder Riksten med Tullinge centrum och pendeltågstationen där. Den går också vissa turer till Lida. Denna busslinje är planerad att läggas på lokalhuvudgatan som går genom området för god anknytning till den nya bebyggelsen och den nya förskolan/skolan. Förläggningen stämmer också med den övergripande trafikstrukturen och den fortsatta utbyggnaden av kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

De övergripande gång- och cykel stråken som leder till mål som Lida, Tullinge Centrum, Brantbrinks idrottsplats, Flemingsberg mm ligger som separata gång- och cykelvägar i det ordinarie vägnätet. En komplettering kommer att ske längs nuvarande Flottiljvägen och längs Västerhaningevägen. Gångbanor längs gatorna kompletteras och som ett separat nät finns det ovan nämnda gröna gångrummet som förbindelseled i grönstrukturen.

Störningar

Buller

Bullersituationen för hela Riksten redovisas i en övergripande trafikbullerutredning från 2002. För planområdet befarades bullerproblem för bebyggelsen efter lokalhuvudgatan som går genom området och för vissa av de friliggande villorna i norr. Detta har studerats vidare i separata utredningar under planarbetets gång.

Där den ekvivalenta ljudnivån på fasad överstiger riktvärdet 55dBA har införts en planbestämmelse som säkerställer att kraven enligt avstegsfall B från riktvärdena uppfylls. Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster. Uteplats mot "tyst sida" skall finnas.

Den ekvivalenta ljudnivån från jämvägen överstiger 55dBA på delar av området i norr där de friliggande villorna ligger. För att klara bebyggelsen måste en 2m hög och ca 350m lång bullerskyddsskärm efter jämvägen byggas. En planbestämmelse förhindrar att bygglov för bostäder ges innan detta är gjort.

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Markföroreningar

Inom planområdet finns en gammal transportväg som innehåller ca 450 m³ tjärhaltiga beläggningssmassor. De aktuella massorna skall mellanlagras och återvinnas i närområdet enligt anmälan (Diarienummer 2005-000291) till Miljöförvaltningen i Botkyrka kommun. I det

nordostligaste kvarteret finns rester av drivmedel i marken. Denna förorening, som bedöms som mindre, ska vara åtgärdad innan bygglov ges. Strax utanför planområdet finns drivmedelsspill. Detta skall vara sanerat av försvarsmakten under 2006 och innan förskolan/skolan tas i drift.

Radon

Den låglänta dalgången har låga markradonvärden, medan de högre, som t ex det befintliga flottiljområdet har normala värden.

Skyddsrum

Bostadsförslaget ligger utanför det område där det för närvarande krävs skyddsrum.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området är beläget inom skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Dessa bestämmelser skall följas liksom kommunens dagvattenstrategi vid genomförandet. En utredning hur dagvattnet skall hanteras har utarbetats av GM Consult.

Större delen av dagvatten från området avleds för närvarande i ett ledningssystem med självfallsledningar söder ut mot Bysjön. Till Bysjön avleds även dräneringsvatten som pumpas från det befintliga bergrummet i området.

För att undvika att belastningen av förorenat vatten på recipienten Bysjön ökar skall det vid utbyggnad av dagvattensystemet inom området tillämpas åtgärder för att rena dagvattnet. Rent dagvatten, det vill säga dagvatten från grönytor, naturmarksytor och takytor samt dräneringsvatten från byggnader, skall i största möjliga mån återföras till grundvattnet genom infiltration.

Det förorenade dagvattnet, det vill säga dagvatten från trafikerade gator och vägar, avleds till dagvattenledningssystemet. Efter rening i oljeavskiljare avleds dagvattnet vidare till en dagvattendamm vid bankorsningen. Dammen förses med bräddavlopp som ansluts till befintligt dagvattenledningssystem för vidare avledning till Bysjön.

Ei

Tre tomter för transformatorstationer avsätts i detaljplanen. En vid en befintlig transformatorstation och två i nya lägen, relativt nära de befintliga stationer som ersätts.

Avfallshantering

Hushållssopor lämnas och hämtas vid respektive fastighet. Avfall med produktansvar lämnas och hämtas vid en återvinningsstation söder om Flottiljvägen strax utanför planområdet.

Fjärrvärme

Den tätare bebyggelsen inom området ska förses med fjärrvärme.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

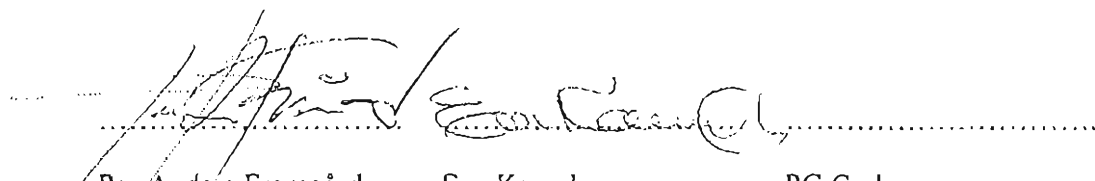
Ulf Ekberg	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen
Åke Eriksson	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen
Karin Jansson	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen
Johan Ericsson	Gata/ Parkenheten	Tekniska förvaltningen
Agneta Engver	Mark- och Exploateringsenheten	Tekniska förvaltningen
Matilda Odemo	Kart och mätenheten	Tekniska förvaltningen
Dan Arvidsson	Miljöövervakning	Miljöförvaltningen
Elisabeth Runesten	Plan- och bygglövenheten	Tekniska förvaltningen

Illustration och kvalitetsprogram är utarbetade av Arkitekter Engstrand och Speek AB

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

PG CARLSSON ARKITEKT AB

Plan- och bygglövenheten


.....

Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt

Eva Kamph
Planarkitekt

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

..... 30 maj 2006 §.106

intygar.....
kommunfullmäktiges sekr.



BOTKYRKA KOMMUN

Tekniska förvaltningen
Mark- och exploateringsenheten

2006-01-10

Dp 36-09 X

I (7)

Referens:

Agneta Engver Lindquist

LAGAKRAFT

den 4 juli 2006

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

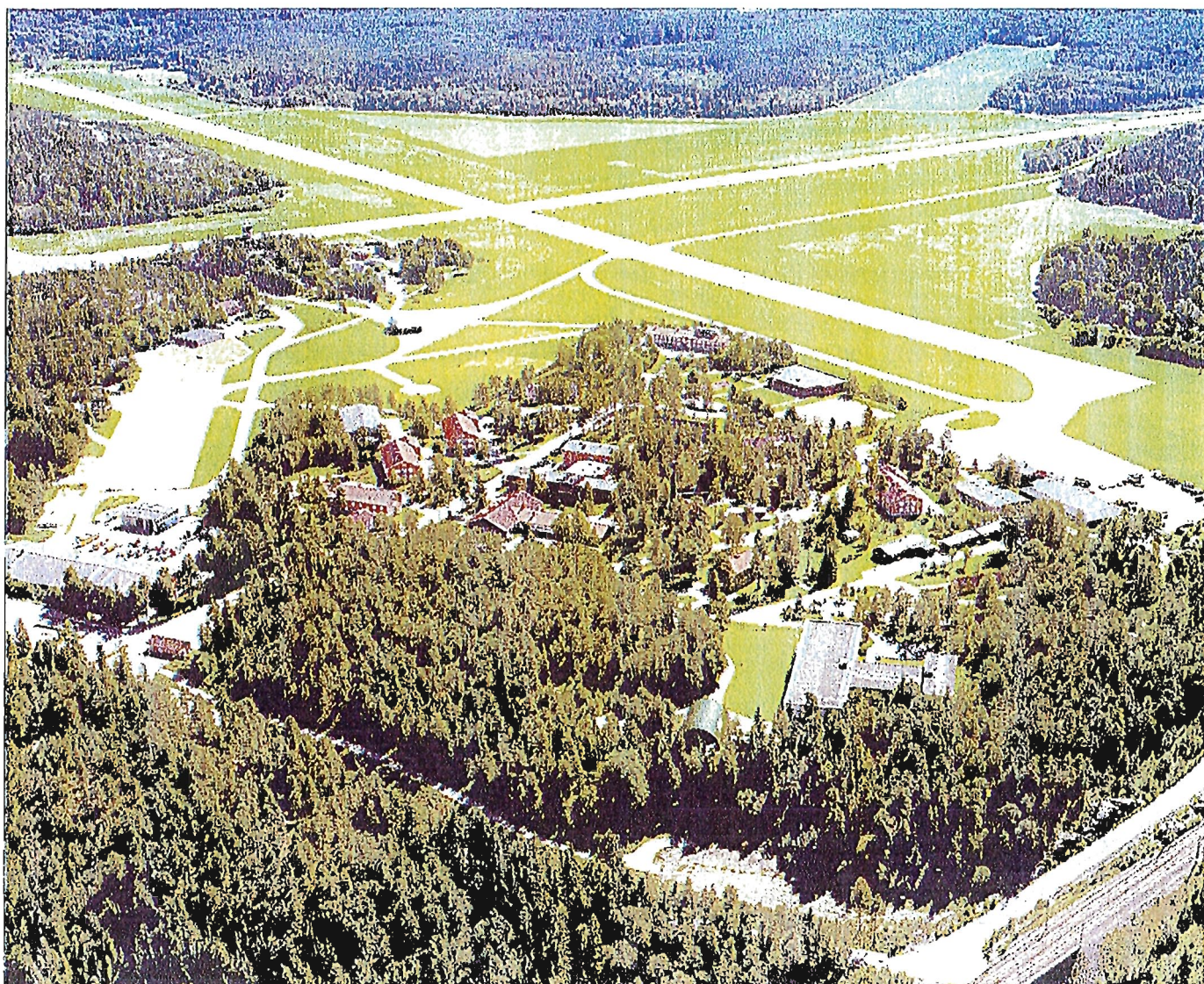
Birgitta Pers

Del av flottiljområdet mm i Riksten

Dp 36-09 X

Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanekarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Planillustration med kvalitetsprogram
Denna genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

ORGANISATION

Planen är indelad i två bostadsområden, dels ett på höjden mellan Flottiljvägen, Kanslivägen och Hangarvägen, dels ett i dalgången i Flottiljvägens förlängning. Avsikten är att bebyggelsen skall kunna utföras av flera olika byggherrar. Planläggningen har samordnats bl.a. genom att gemensamma gestaltungsprinciper ligger till grund för utformning av bebyggelse och utemiljö. Gestaltungsprinciperna läggs fast genom bilaga till detaljplanen och i exploateringsavtal. Riksten Friluftsstad AB är markägare till huvudparten av den i detaljplanen ingående marken och kommer att sälja delar av kvartersmarken till olika exploatörer/byggherrar.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Markägaren/exploatörerna projekterar och bebygger all kvartersmark.

Riksten Friluftsstad AB projekterar och bygger ut allmänna anläggningar utanför kvartersmark såsom exempelvis VA, lokalgator, gc-vägar och utföra åtgärder inom naturmarken.

Tidsplan

BN beslut om samråd:	14/6 2005
Samrådstid:	Juli - september 2005
BN beslut utställning:	Januari 2006
Utställning:	Februari – mars 2006
BN beslut antagande:	April 2006
Kommunstyrelsen:	Maj 2006
Kommunfullmäktige:	Maj 2006
Laga kraft:	ca 4 veckor efter KF-beslut

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturmark, parkmark, våtmark, lokalgator och VA-anläggningar.

Upplåtelse

Inom detaljplanen kommer friliggande villor, kedjehus, parhus, radhus, flerfamiljshus att uppföras.

Upplåtelseformen för bostäderna kommer att vara hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och markägaren under planarbetet regleras i ett samarbetsavtal. I detta regleras bl.a. vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta.

Genomförandet av planen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan markägaren och kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ungefärligen motsvarande punkter som samarbetsavtalet fast med högre detaljeringsgrad. Ett kvalitetsprogram som bland annat beskriver samspelet mellan de allmänna ytorna och kvartermarken skall ingå som bilaga i exploateringsavtalet.

Parkeringsytor

Parkering för de boende ska rymmas inom tomtmark. Bilupställningsplatser ska finnas till varje bostad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Riksten Friluftsstad AB äger idag större delen av marken inom planområdet. Fortifikationsverket och Botkyrka kommun äger en mindre delar i den östra respektive norra delen av planområdet.

Exploatörerna/byggherrarna skall köpa kvartermarken med tillträde efter det att fastighetsbildning skett och köpeskillingen är betald.

Allmän mark, som kommunen ska vara huvudman för, överläts till kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

Avtal med Fortifikationsverkets mark skall upprättas med kommunen för överlåtelse av den mark som är utlagd som allmän mark. För övrig mark som ingår i kvarter-

mark får PBL:s inlösenbestämmelser tillämpas om inte annan frivillig överenskommelse kommer till stånd.

Bevarandevärd bebyggelse

Befintlig bebyggelsen längs Kanslivägen avses bevaras. Bevarandet skall regleras i exploateringsavtalet och detaljplanen.

Rättigheter

Exploateringsområdet utgörs av del av fastighet Riksten 9:2 och 9:4 samt del av Tullinge 21:223 och 21:492.

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett.

Fastigheten (Riksten 9:2) besväras av: (fastighetsägare: F18 Vasallen AB)

- Väg för Botkyrka, Riksten 9:3 –5 0127-96/45.1, 98/2.2-3
- Kraftledning för Botkyrka, Tullinge 19:53 01-IM7-76/5091.1

Fastigheten (Tullinge 21:223) besväras av: (fastighetsägare: Botkyrka kommun)

- Väg för Botkyrka Tullinge 21:492 0127K-1605.1
- Väg för ej angiven fastighet 01-BOT-870.1
- Väg för ej angiven fastighet 01-BOT-882.1
- Väg för ej angiven fastighet 01-BOT-883.1
- Kraftledning för Botkyrka, Tullinge 21:263 01-IM7-26/303A.1
- Kraftledning för ej angiven fastighet 01-IM7-47/4271.1
- Teleledning för ej angiven fastighet 01-IM7-51/118.1
- Kraftledning för Älvkarleby Västån 6:19 01-IM7-86/16582.1

Fastigheten (Tullinge 21:492) besväras av: (fastighetsägare: F18 Vasallen AB)

- Kraftledning för Älvkarleby Västån 6:19 01-IM7-61/4703.1
- Kraftledning för Botkyrka, Tullinge 21:263 01-IM7-26/303A.1

Fastighetsbildning, avtal

Markägaren respektive exploatörerna/byggherrarna ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploateringsens genomförande. Detsamma gäller avstyckningen av transformator tomter.

Kommunen upprättar servitutsavtal för detaljplanens "x områden" (gc-vägar som skall vara tillgängliga för allmänheten) och "u-område" (område för underjordiska ledningar) om detta inte löses vid fastighetsbildningen.

För transformatorområdena skall nödvändig utfart till väg säkerställas vid fastighetsbildning eller genom separat servitutsavtal.

Övrig fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar, som behövs för de enskilda bostäderna, ansöks om och bekostas av markägaren/exploatörerna/byggherrarna.

Gemensamhetsanläggning inrättas vid behov för körytor, gångytor, lekytor, parkeringar, sophantering och VA-anordningar inne på kvartersmark.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom avstyckning. Där marken ska utgöras av enskilt ägda fastigheter såsom exempelvis villor, radhus eller parhus tas först ett preliminärt fastighetsbildningsbeslut av Lantmäterimyndigheten. Slutligt beslut och inmätning sker då byggnadsgrunderna är färdiga.

TEKNIK

Utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Någon MKB för detaljplanen görs inte då det finns en MKB för hela Riksten från mars 2003. Ett specifikt miljöåtgärdsprogram, som bygger på MKB för Riksten, mars 2003, har upprättats där det framgår hur de olika miljöaspekterna skall följas upp dels under detaljplaneskedet dels senare.

Bullerutredning

I MKB för Riksten mars 2003 har en bullerutredning gjorts avseende buller för lokalgatan och järnvägen (Grödingebanan).

Tekniska anläggningar m.m.

Gata

Lokalgator betjänar bostadsområdena och naturmarken. Riksten Friluftsstad AB projekterar och bygger dessa. Gatorna ansluter till befintliga gator som Flottiljvägen, Kanslivägen och Hangarvägen.

Inne i bostadskvarteren kommer vägarna att ingå i en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas av de boende.

Allmänna gång- och cykelvägar kommer att byggas ut av Riksten Friluftsstad AB.

Vatten och avlopp

Ingen förstärkning av kapaciteten till området behöver byggas ut vid denna planläggning. Vattenledningar finns utbyggda för den befintliga bebyggelsen inom planområ-

det. Nya ledningar för den tillkommande bebyggelsen byggs ut. Anslutningspunkter för den nya exploateringen avsätts i fastighetsgräns utmed de nya allmänna gatorna i bostadsområdena.

Avloppsledningar finns delvis inom planområdet och nya ledningar kommer att anläggas i de nya gatorna och anslutas med självfall till befintlig pumpstation söder om detaljplaneområdet. Anslutningspunkter för den nya exploateringen avsätts i fastighetsgräns utmed de nya allmänna gatorna i bostadsområdena.

Takvattnet (rent vatten) ska tas omhand lokalt med infiltration inom respektive tomt. Vatten från allmänna gator (smutsigt vatten) ska ledas ner till en anlagd dagvattendamm i anslutning till området och därefter ledas vidare via befintliga ledningar till Bysjön.

Samtliga VA-anläggningar inom lokalgatan och inom naturområdena projekteras och byggs ut av Riksten Friluftsstad.

Transformatorstationer

Inom planområdet finns tre lägen för transformatorstation, varav en är befintlig.

Markföroreningar

Inom planområdet finns två kända föroreningar. Den ena är en gammal transportväg som innehåller ca 450 m³ tjärhaltiga beläggningssmassor. De aktuella massorna skall mellanlagras och återvinnas i närområdet enligt anmälan (Diarienummer 2005-000291) till Miljöförvaltningen i Botkyrka kommun. Drivmedelsspill finns på två ställen varav ett strax utanför planområdet nära skola/förskoletomten. Alla markföroreningar skall vara åtgärdade innan inflyttning sker.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

Ekonomi

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Riksten Friluftsstad AB projekterar och bygger ut alla allmänna anläggningar.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnaden regleras i exploateringsavtal.

VA-kostnad

Ersättning för kostnader för VA-anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Administration

Planavgift regleras i exploateringsavtalet under genomförandetiden, därefter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN


Agneta Engver Lindquist
Tf Markchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

..... 30 maj 2006 s. 106
intygar.....
kommunfullmäktiges sekr.