



Detaljplan för RIKSTEN FRILUFTSSTAD; DEL 3 I RIKSTEN, BOTKYRKA KOMMUN

Planbeskrivning



Referens
Eva Kamph



BOTKYRKA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovenheten

2010-11-15

Innehållsförteckning

Inledning	4
PLANBESKRIVNING.....	4
Handlingar.....	5
Bakgrund.....	5
Planens/Programmets syfte	5
Plandata.....	5
Planens läge	5
Areal	
Markägförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	
Behovsbedömning/Miljöbedömning	6
Sammanfattning av behovsbedömningen.....	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Radon	9
Risk för skred och eller höga vattenstånd	
Fornlämningar	9
Bebyggelseområden	
Bostäder.....	10
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Tillgänglighet.....	11
Byggnadskultur och gestaltning.....	11
Fritid	13
Lek och rekreation.....	13
Naturmiljö.....	13
Gator och trafik.....	14
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.....	14
Kollektivtrafik.....	14
Parkering, varumottagning, utfarter	15
Störningar	15
 Teknisk försörjning	 16
Vatten och avlopp, dagvatten	16

2010-11-15

Värme	16
El	16
Avfall	16
Administrativa frågor	17

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ulf Ekberg	Seniorkonsult -projektledare
Eva Kamph	Planarkitekt
Agneta Engver	Mark- och exploateringsingenjör
Matilda Spångberg	Ingenjör
Dan Arvidsson	Miljöutredare
Riksten Friluftsstad AB	
Illustrationen är utarbetad av Arkitekter Engstrand och Speek AB	
e-post: eva.kamph@botkyrka.se	

2010-11-15

Inledning

En detaljplan ger en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för prövning av framtida bygglovärenden.

Genom planläggning garanteras olika intressen insyn och inflytande. Kommunen får också därigenom bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om marken och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen för-
enklas.

Under utställningen har medborgarna rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan. Synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen innan utställningstiden har gått ut. Endast skriftliga synpunkter från berörda fastighetsägare kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.

Syftet med denna detaljplan är framförallt att ge förutsättningar för en ny tvåparallellig skola för barn och ungdomar mellan 6 och 16 år. Detaljplanen föreslår också nya bostäder, kontor och inte, för omgivningen, störande små-industri.

PLANBESKRIVNING

2010-11-15

Handlingar

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustration
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram

Bakgrund

Detta material grundar sig på tidigare program med följande handlingar:

- Program för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Detaljplaneprogram för del 1, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Gestaltungsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Miljöätgärdsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.

Kommunstyrelsen beslutade 2008-04-07 § 69 bl a att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för område 3 i Rikstens friluftstad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-05-13 § 97 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Rikstens friluftstad, del 3 (36-13).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutad 2009-12-08 § 301 att samråd ska ske.

Planens syfte

Planens syfte är att ge förutsättningar för en ny skola för 600 elever på mellan 6 och 16 år, en förskola med 6 avdelningar och ett gruppboende. Dessutom möjliggör denna tredje utbyggnadsetapp av Riksten friluftstad cirka 180-240 nya bostäder i blandad två till fyra våningsbebyggelse. Området innehåller också möjlighet till arbetsplatser i befintliga byggnader och i bottenvåningen på flerfamiljshusen i fyra våningar.

Plandata

Planens läge

Området är ca 12,4 ha stort och ligger i anslutning till befintligt flottiljområde m m i Riksten (36-09X). Det avgränsas i nordväst av en ny lokal huvudgata med möjlig framtida busstrafik som sedan kommer länka den nya bebyggelsen med verksamhets-/handelsområde mot järnväg och framtida förbifartsväg. I nordöst gränsar området mot Hangarvägen, i sydöst av Kanslivägen, i sydväst av förlängningen av Friluftsvägen.

2010-11-15

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Riksten Friluftstad AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30 och anger ”förändringsområde” för den nu aktuella detaljplanen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Området gränsar till detaljplan för del av flottiljområdet i Riksten (36-09X). Planen vann laga kraft 2006-07-04.

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.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. En miljökonsekvensbeskrivning finns sedan programskedet över hela Rikstensområdet som belyst viktiga miljöförhållanden inom planområdet.

Det är viktigt att följa upp kritiska miljöaspekter såsom dagvatten, markföroreningar, buller och kulturmiljö. Dagvattenfrågan bör studeras närmare. Förorenat dagvatten renas i dammar innan det leds till Bysjön och rent dagvatten ska infiltreras. En kartläggning av områden som skulle kunna vara förorenade bör utföras. Utifrån den bör en bedömning göras vilka områden som bör provtas och ev. saneras. Bullerfrågan bör studeras närmare. Andra miljöfrågor som bör säkras är gröna stråk, spridningsvägar och stigar för att minska barriäreffekter och underlätta kontakten med natur och grönområden. Ställning bör tas till vilka byggnader och miljöer från flygflottiltiden som ska bevaras. Det är av stor vikt att redan tidigt i planeringsskedet sörja för att området förses med en effektiv kollektivtrafik samt att planera för välutbyggda gång och cykelvägar inom, till och från

2010-11-15

området för att minska det privata bilåkandet och därmed negativ miljöpåverkan. Stöd för ovan nämnda arbete och andra miljöåtgärder finns i miljöåtgärdsprogrammet för Riksten Friluftsstad.

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. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Läs mer på <http://helgonet.botkyrka.se/omkommunen/hallbarutveckling/>

Botkyrkaborna har arbete

Detaljplanen innehåller områden för såväl kontor, inte störande småindustri och skola. Detta ger möjlighet till fler arbetstillfällen.

Botkyrkaborna känner sig hemma

Riksten friluftsstad är ett helt nytt bostadsområde, men genom den befintliga förskolan i del 1 och nu en helt ny skola och med områden för arbetsplatser finns goda förutsättningar för att de boende ska känna sig hemma.

Botkyrka har de bästa skolorna

Den nya förskolan i del 1 är mycket uppskattad av de boende, såväl lokaler-na som personalen.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Riksten friluftsstads utformning är som namnet anger inriktat på att de boende ska vara friska och må bra. Området ligger intill stora rekreationsområden med bl a Lida på nära håll. På den blivande skoltomten finns en befintlig idrottshall som är tänkt för skolan under skoltid och för annan verksamhet på övrig tid.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatiförändringar

Med förskola och skola inom gångavstånd, bussförbindelse till Tullinge centrum och pendeltågstation innebär att bil inte behövs. Hela området ska anslutas till fjärrvärme.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Området är bebyggt med låga relativt tätt placerade hus med egen trädgård. Detta främjar kontakten mellan grannar. Den befintliga förskolan har utrymmen som går att hyra av de boende då förskoleverksamheten inte pågår. Den blivande skolan är också tänkt få sådana utrymmen. Dessutom finns en

idrottshall på den blivande skoltomten som också främjar kontakten mellan människorna i området.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Nuvarande markanvändning

Den huvudsakliga delen av området är en del av f.d. kasernområdets norra del. Användningen är idag kontor, utbildning, idrott, småindustri med ett relativt lågt markutnyttjande. Befintliga träd är inmäta i en inventering och vissa bestånd sparas för att ge denna del av Riksten en egen karaktär. En särskild del av planen omfattas av marken med befintlig idrottshall, tillhörande parkering, angöring och bollplan. Denna del blir en del av den planerade skoltomten.

Vegetation och topografi

Kanslikullen omges av löv och barrträd. Planens östra delar består av tall och hållmarker som till viss del avses bevaras. I planens nordvästra del finns stora hårdgjorda ytor och envåningsbebyggelse som rivs.

Regional grönstruktur

Området är beläget inom Stockholms regionala grönstruktur i den del som kallas Hanvedenkilen med förgreningar både mot Stockholms stad och mot 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 detaljplan innebär att kopplingen mellan Tullinge och friluftsområdena ytterligare förbättras och på sikt skapas en bättre tillgänglighet totalt sett.

Klimatförhållanden

SMHI har gjort en lokalklimatanalys som visar att området som helhet har ett bra vindskydd och är lämpligt för bostadsbebyggelse ur vindsynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning visar att största delen av området består av sediment med huvudsakligen sand och silt.

Inom områdets östra del förekommer ett delområde med fyllda massor som underlagras av morän på berg. Inom detta delområde förekommer även partier med berg i dagen.

2010-11-15

I anslutning till befintlig idrottshall och norr därom finns en grusplan som utgörs av fyllning av huvudsakligen sprängsten.

Inom områdets västra del förekommer även lokalt två mindre delområden med halvfast lerig silt eller silt. Inom dessa områden konstaterades en övre grundvattenbassäng med uppmätta grundvattennivåer ca 1,0 respektive 2,2 m under markytan.

Inom områdets västra del förekommer även lokalt två mindre delområden med halvfast lerig silt eller silt.

Förorenad mark

Inom området, i anslutning till befintlig idrottshall (blivande skoltomt), undersöktes befintligt fyllningsmaterial genom upptagning av provgröpar i två punkter, varvid fyllningen konstaterades utgöras av sprängsten utan synbara föroreningar. I övrigt finns inga kända föroreningar. Miljöenheten har kontinuerlig kontakt med exploatörerna under utbyggnadsskedet.

Radon

Enligt utförd undersökning av markradon kan marken, inom området, huvudsakligen klassas som normalradonmark. Undersökningspunkter i de högre belägna områdena nordost om befintlig gymnastikbyggnad och väster om Kanslivägen visar dock på värden som gränsar till högradonmark.

Fornlämningar

Detaljplanen är belägen inom ett område rikt på boplatser från den tid då Södertörn bestod av en större ö omgiven av skärgård. Vid denna tid låg vattenlinjen ca 55 meter högre än idag och flygfältsområdet var då en grund havsvik med sandiga stränder. Inför Grödingebanans anläggning intill planområdet undersöktes en större boplatser belägen vid denna strandlinje. Dess äldsta delar daterades till ca 8000 år gamla.

Inför planeringen av Rikstens friluftsstad gjordes en arkeologisk utredning. Den visade att området innehåller flera boplatser ifrån äldre stenålder. Två av dessa, Raä nr 509:1 och 510:1, är belägna inom planområdets östra del. Dessa boplatser är belägna under mark. Den första bör kunna bevaras och är utlagda i naturmark. Den senare ligger inom kvartersmark och efter godkännande av länsantikvarien kan den grävas bort. En tidigare känd fornlämnning, Raä 222:1, är beläget på en kulle i planens västra del. Denna fornlämnning består av två gravar från äldre järnåldern. De är de enda kända i det centrala området av Riksten. De har därför ett högt värde och ska därför bevaras tillsammans med ett visst skyddsområde. Även detta område är utlagt som naturmark i detaljplanen.

2010-11-15

Den minnessten som finns för omkomna flygare kommer flyttas till annat läge inom Riksten.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen består av en ny skola, befintlig bebyggelse samt nya bostäder.

Bostäder

Inom detaljplanen finns 49 befintliga studentlägenheter. 180 till 240 nya bostäder planeras. De består av dels två- till fyra vånings flerfamiljshus, dels småhus i två våningar. Flerfamiljshusen föreslås i ett kvarter nedanför "kanslikullen" och mot den nya lokala huvudgatan i norr övriga bostadskvarter föreslås bli småhus. Bebyggelsen ska i huvudsak vara gaturumsbildande för att tydliggöra de offentliga gaturummen och skapa en fortsatt trygg och trevlig friluftstad.

Det är angeläget att den föreslagna bebyggelsen får en god och attraktiv utformning som återspeglar dagens arkitektur. I det ingår också ekologiskt hållbara lösningar.

Särskild vikt ska läggas på den centralt belägna bostadsmarken. Därför ska Kommunen och Riksten Friluftstad AB tillsammans med blivande byggherrar finna former för genomförandet som gör att gestaltungsprogrammets mål kan uppfyllas. Det kan ske t.ex. genom parallella uppdrag.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns befintliga arbetsplatser i kontorshotell, i caféet och servicebutiken, i kanslihuset samt i de utbildningslokaler som polisen tidigare hyrde. Dessa lokaler planläggs för att även framöver kunna inrymma kontor, inte störande småindustri, handel och utbildning. Nya arbetsplatser kommer att tillskapas i den planerade skolan.

Detaljplanen medger också att en förskola på sex avdelningar i befintliga byggnader utefter Kanslivägen. För att få bästa möjliga solförhållanden på förskoletomten föreslås att ingen bebyggelse får ske på den inre och del av den sydvästra delen av bostadskvarteret sydväst om förskoletomten.

Detaljplanen medger även att ett gruppboende kan uppföras inom detaljplanen. Det finns tre möjliga placeringar, två norr om skoltomten och en nedanför och väster om kanslikullen.

Enligt programmet för Riksten anges att det ska planläggas för Riksten företagspark omedelbart öster om Flottiljvägen.

Företagsparken ska trafikmatas från den nya Rullstensvägen. Första etappen är under planläggning. Den ligger vid Pålamalmsvägen.

2010-11-15

För att skapa en livfull, attraktiv och varierad upplevelse av Rikstens friluftsstad medger detaljplanen verksamheter i bottenvåningen på flerfamiljs- husen i fyra våningar. Verksamheter som är lämpliga kan vara mindre när- butik, frisör, tandläkare o dyl.

Offentlig service

Kommunen bygger en skola för 600 elever på 6 till 16 år och med särskild inriktning på natur och friluftsliv. Skolan kommer att byggas ut i etapper och ha en utformning som gör att den även ska kunna fungera för mindre barn. Förskolan Nova finns korsningen Flottiljvägen, Gösta Frohms väg. Den kan även tjäna som skola för årskurs 0-3 under en övergångstid. Även i de f d polislokalerna kan en förskola med sex avdelningar ordnas. Detaljplanen medger också en förskola på sex avdelningar och ett gruppboende. (Se under arbetsplatser...)

Kommersiell service

Det befintliga caféet och servicebutiken kan efter behov expandera inom planområdet. Avståndet till Tullinge Centrum med vårdcentral och livsme- delsbutiker, bibliotek mm är ca 2,5 km. Busstrafik finns etablerad.

Tillgänglighet

De nya gatorna har inte brantare lutning än 5 % vilket gör att tillgänglighe- ten blir god.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse

De befintliga byggnader som redovisas på plankartan avses att bevaras inom överskådlig tid. Något uttalat krav på bevarande av kulturhistoriska eller andra skäl finns dock inte, förutom kanslihuset. Detta hus har fått marke- ringen **q** i detaljplanen, vilket innebär att byggnadens yttre karaktär inte får förvanskas. Kanslihuset får bara användas till kontor.

Användningen för den övriga bebyggelsen föreslås vara av skiftande karak- tär allt från förskola, undervisning, kontor och handel till service av olika slag för det framväxande Riksten Friluftsstad. Vissa kompletteringar och till- byggnader kan göras enligt planbestämmelser.

Skolan

Tomten för den nya skolan ligger nordväst om Kanslikullen. Den skall vara lätt tillgängliga och kunna användas utanför ordinarie skoltid, den ska vara planerade och byggd för ett lärande i samklang med naturen och ge möjlig- het till friluftsläktioner. Skolan ska kunna rymma ca 600 elever i åldern 6-16 år.

Befintlig idrottshall kommer att användas av skolan och även kunna använ- das av allmänheten utanför skoltid.

Tomtens planering bestäms av följande förutsättningar:

- ° Skolan ska kunna byggas ut i etapper och ha en så flexibel planlösning att den även ska kunna fungera som förskola.
 - ° Lokalgatorna på tre sidor av tomten och gång- och cykelvägen vid Kanslikullens fot på den fjärde tomtsidan.
 - ° Väderstrecket med solbelyst sluttande tomt mot sydost.
 - ° Skolans önskemål om kontakt med naturen för utomhusaktiviteter.
- Byggnadens volymer i en till tre våningar ska bilda trivsamma och användbara uterum för skolans uteaktiviteter samt ge stadga och tydlighet åt det allmänna gatunätet.

Nya bostäder

Den nya bostadsbebyggelsen kan översiktligt delas in i tre typer. Den första är den gaturumsbildande bebyggelsen mot förlängningen av den lokala huvudgatan i norr. Det är planens tätaste bebyggelse - i huvudsak fyravåningsbebyggelse. Den syftar till att tydliggöra denna gata som det huvudstråk för bussar, bilar, cyklister och fotgängare som det kommer utvecklas till. Gatan binder ihop det framtida handelsområdet norr om detaljplanen med bostadsbebyggelsen söder om gatan. Bostadsbebyggelsen ska vända entréer mot gatan så att det blir ett befolkat och trevligt gaturum att vistas i även för cyklister och fotgängare. På så sätt grundläggs förutsättningarna för att gatan kan fungera som ett lokalt handelsstråk när förbifarten och det regionala handelsområdet byggs. För att stärka karaktären på denna gata ger detaljplanen möjlighet till lokaler i bottenvåningen.

Den andra typen är småhusbebyggelse i upp till två våningar bland befintlig bebyggelse. Den här bebyggelsen ska förstärka omgivande nya och befintliga gator genom gatunära placering och entréer orienterade mot gatorna. Den gatunära placeringen förtydligar skillnaden mellan omgivande offentliga gaturum och framtida privata bostadskvarter. Det skapar också förutsättningar för att parkering smygs in mellan respektive hus alternativt förläggs inne i kvarteren. I dessa kvarter kommer dock naturmark, främst av håll- och tallmarkskaraktär sparas, för att skydda vackra träd och fornlämningar samt för att bidra till den naturkaraktär som denna bostadsbebyggelse kommer få. Det är ytterst angeläget att spara så mycket som möjligt av, den på platsen, typiska glesa tallskogen. Därför har en planbestämmelse införts där det krävs marklov för att fälla träd på bostadskvarter. Bedömningen om vilka träd som ska sparas görs i samband med att bygglov hanteras.

Utformningen av bebyggelsen regleras genom färg och materialval till att överensstämma med befintlig bebyggelse och natur. Se kvalitetsprogrammet.

Den tredje bostadstypen är bebyggelsen i de nya kvarteren norr om skoltomten intill kanslikullen. Kvarterens utgörs av den redan beskrivna typen 1. Entréer orienteras ut mot omgivande gator och staket uppförs i kvartersgräns.

Eventuell gemensam parkering löses i kvarterens mitt alternativt mellan husen.

Friytor

Lek och rekreation

Riksten friluftsstad ligger strategiskt placerat mellan Lida friluftsområde, Brantbrinks idrottsplats och det föreslagna reservatet för Hacksjön, samt reservatet för Flemingsbergsskogen i Huddinge kommun. Här finns bollplaner, idrottshall och badplats. I etapp 1 och 2 finns sammanlagt tre kommunala parker. Dessa är alla väl integrerade i stadsstrukturen, vilket gör att de är lätta att hitta till och att i princip all bebyggelse når en kvarterspark på mindre än tre minuters promenad. Dessa parker är planerade och anlagda för småbarnslek och lek för äldre barn samt utrustade med bänkar för vila och samtal, med gräsytor för lek och picknick. Dessa lekparkar är på plan mark. Inom planområdet finns en befintlig idrottshall som kommer att tillhöra den nya skolan. Den ska kunna användas av allmänheten på icke skoltid och i anslutning till den planeras en mindre bollplaner.

Dessutom finns naturmark planerad centralt i aktuell detaljplan. Detta är ett mer kuperat område är inte lämpligt för bolllek utan mer för spontan lek. Utanför denna detaljplan kommer en större bollplan att anläggas som ska kunna användas både av skolan och av allmänheten.

Naturmiljö

I Lida friluftsområde finns motionsspår, skidspår och vandringsleder. Även Brantbrinks IP har upplysta motionsspår för löpning, promenader och skidåkning, vintertid.

Dessutom finns naturmark bevarad i alla etapper av friluftsstaden. Större sammanhängande delar för promenader och rekreation finns mellan etapp 1 och två samt söder om etapp 2. Mindre naturmarker för lek och upptäcktsfärder finns i alla etapper. Stor vikt har lagts vid att placera ny bebyggelse så att upplevelsen och orienteringen till naturmarken ska vara god. En särskild tillgänglighetsanalys är gjord som visar att tillgängligheten till naturmark inom hela Riksten är mycket god. Från nästan all bebyggelse nås naturmark på 5-6 minuters promenad.

Dessutom finns naturmark planerad centralt i aktuell detaljplan. Detta är ett mer kuperat område är inte lämpligt för bolllek utan mer för spontanlek.

Vattenskyddsområde

Hela detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde för Tullinge grundvattentäkt.

2010-11-15

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Trafikstrukturen är översiktligt planerad för hela Riksten friluftsstad och denna tredje del är kopplad till den strukturen. Tillfart (innan förbifarten är realiserad) kommer i huvudsak att vara Rullstensvägen.

Den lokala huvudgatan i norr, med anslutning till Flottiljvägen, kommer att fungera för buss- och varutransporter och framtida förbindelse till Lida.

Kanslivägen och Friluftsvägen är andra viktiga gator som kommer att medverka till att knyta samman helheten. Alla gator är planerade för att bil-, cykel- och gångtrafik ska samsas i samma gaturum.

När förbifart Tullinge är klar kommer tillfarten i stället att ske från väster.

Gator utförs i omfattning enligt plankartan där principen är att gator som försörjer mer än ett kvarter ska vara kommunala. Övriga gator, kvartersgatorna, läggs fast i läge som ”prickmark”. Detta betyder att även kvartersgatorna vävs ihop med det allmänna gatunätet, vilket gör friluftsstaden enkel att använda och lätt att hitta i. Bilresor blir kortast möjliga och gång- och cykelresor blir gena och trygga även kvällen och nattetid då de är upplysta och nära bebyggelsen.

Trafikstrukturen bygger på ett nät av gator där återvändsgator undviks. Alla gator bebyggs med fasader och entréer orienterade mot gatorna. På så sätt blir gaturummen befolkade, trygga och enkla att använda för gångtrafikanter och cyklister. Korta resor inom stadsdelen uppmuntras därmed till att ske till fots eller på cykel. Generösa cykelbanor, integrerade i gaturummet, underlättar ytterligare den vardagliga kontakten med skolor och förskolor. Cykelvägar till Tullinge station och längs Pålamalmsvägen mot Huddingevägen är nu utbyggda för att förenkla användandet av cykel även till längre resor.

En särskild trafikanalys har utarbetats som beskriver hur statens vägnät påverkas av utbyggnaden på Riksten innan förbifarten byggs. Resultatet visar att i första hand korsningen Pålamalmsvägen (fd Västerhaningevägen) och Huddingevägen bör byggas om för att förbättra kapaciteten i korsningen. En särskild överenskommelse med Trafikverket om hur detta ska genomföras ska träffas parallellt med detta planarbete.

Kollektivtrafik

Det finns idag en busslinje som förbinder Riksten med Tullinge centrum och pendeltågstationen där. Det går också vissa turer till Lida. Denna busslinje går längs Flottiljvägen och är planerad att fortsätta söderut längs Friluftsvägen och vidare längs Hanvedens allé. Närmaste hållplats är Annabergsvä-

2010-11-15

gen. SL genomför i samverkan med kommunen en utredning om hur den långsiktiga trafikförsörjningen ska ske. En första etapp avses genomföras till hösttidtabellen 2011. På sikt kommer bussar även att gå genom etapp 3 längs den lokala huvudgatan i norr.

Provisoriskt finns det möjlighet för kollektivtrafiken att använda landningsbanorna för bussar för att bättre nå del 3 och skoltomten. Om enbart befintlig busshållplats erbjuds blir avståndet busshållplats skola knappt 400 meter vilket bedöms vara godtagbart. Avståndet mellan bostäder och befintlig busshållplats bedöms som längst bli upp till 750 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering sker på tomtmark. Visst komplement på kvartersgator och längs skoltomten i form av kantstensparkeringsplatser på de kommunala gatorna föreslås för korttidsuppställning i samband med hämtning och lämning av elever. Vid skolans huvudentré samt på skoltomten kommer cykelparkeringar att finnas. Var skolans varumottagning sker får utredas i samband med skolans projektering. Varubilar ska kunna köra både till och från skolan utan att behöva backa.

Störningar

Ingemanssons har gjort två bullerutredningar. Den ena är daterad 2009-11-18 och behandlar biltrafikbuller från den lokala huvudgatan. För att klara bullervärdet för bostäderna utefter vägen krävs avstegsfall. En planbestämmelse har införts som anger "Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (fri-luftsvärde) utanför fönster och vid uteplats.

Den andra som är daterad 2010-02-22 utreder buller från järnvägen, dels ekvivalent bullernivå, dels maximal nivå. Riktvärdet för den maximala nivån är 70 dBA och den nivån överstigs i den nu aktuella detaljplanen.

Utredningen visar modeller för nuvarande förhållanden dvs utan bebyggelse och med föreslagna bebyggelse. Den visar också bullersituationen med 1,5 meters bullerskärm på järnvägsvallen och på bullersituationen utan plank.

Det kan konstateras att en bullerskärm krävs för att stora delar av bostäderna ska kunna byggas. Avsikten är också att en skärm ska byggas. Det är max nivåerna som är styrande. Järnvägsbullret regleras i exploateringsavtal där det står att: "Bolaget ska innan försäljning genomföra av fastighet som berörs av buller från järnvägen som överstiger riktvärdet tillse att bullerskärm uppförs så att inga hinder föreligger för bygglov, enligt Ingemanssons Trafikbullerutredning för området närmast järnvägen; daterad 2010-02-22.

Dessutom ska en skriftlig överenskommelse/avtal finnas mellan exploatör och Trafikverket om att bullerplank får uppföras, finnas före antagande.

2010-11-15

Även för viss del av skoltomte överstigs riktvärdena för buller. Därför har en planbestämmelse införts som lyder ”Skolan ska utformas så att undervisningslokaler får högst 30dBA ekvivalent ljudnivå och skolgården högst 55 dBA ljudnivå”.

Teknisk försörjning

Huvuddelen av befintliga ledningar inom området kommer att utgå.

Dagvatten

Större delen av dagvatten från områdets hårdgjorda ytor avleds för närvarande i ett ledningssystem med självfallsledningar söder ut mot Bysjön.

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

Förorenat dagvatten, det vill säga dagvatten från gator, vägar och parkering, avleds till en dagvattendamm sydväst om planområdet. Dammen har oljeavskiljare och sedimentfång. Den kommer även att fungera som utjämningsmagasin och förses med bräddavlopp för vidare avledning till Bysjön.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar i det allmänna gatunätet kommer att förläggas på frostfritt djup.

Värme

Hela området kommer att försörjas med fjärrvärme.

I det miljöåtgärdsprogram som utarbetades i samband med programmet och som godkänts i kommunstyrelsen är det inte tillåtet att elda med fast bränsle i braskaminer el dyl. i bostäderna inom området. Därför har en planbestämmelse införts som anger att förbud mot detta.

El

En befintlig transformatorstation finns på Mässvägens norra sida. Eventuellt kommer ytterligare en transformator behövas. Framförallt för att försörja skolan. Ett område för transformator har markerats i detaljplanen i nordvästra delen av Kanslikullen.

Avfall

Hushållssopor lämnas och hämtas vid respektive fastighet. Avfall med producentansvar lämnas och hämtas vid en återvinningsstation vid Pålamalms-

2010-11-15

vägen/Smedvägen. Möjlighet finns att uppföra en ny återvinningsstation i anslutning till Flottiljvägen/Hangarvägen.

Administrativa frågor

För större delen av området gäller en genomförandetid på 7 år. För det område i sydöst som är bullerstört på grund av järnvägstrafiken, börjar genomförandetiden först då bullerskydd längs spåret ordnats.

För området kommer ett exploateringsavtal att tecknas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Enhetschef

Eva Kamph
Planarkitekt



2010-11-15

Referens

Agneta Engver Lindquist

DETALJPLAN FÖR RIKSTENS FRILUFTSSTAD; DEL 3

I Riksten, Botkyrka kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	4
Parkering	4
Byggtrafik	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Projektekonomi	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
Gatukostnad	5
VA- kostnad	5
Övrigt	5
TEKNIK	6
Tekniska utredningar	6
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	6
Dagvattenutredningar	6
Bullerutredning	6
Vibrationsutredning	6
Geoteknisk utredning	6
Trafikutredning	6
Arkeologisk utredning	6
Tekniska anläggningar	6
Gata	6
Vatten och avlopp	7
El, Tele, Fjärrvärme	7
Övrigt	7
Underlag för projektering	7
Dokumentation och kontroll	7

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustration
- Denna genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra den tredje utbyggnadsetappen av Riksten Friluftsstad med 180 - 240 bostäder, en skola för 600 elever samt ge planbestämmelser för delar av de befintliga byggnader som finns i området var flygflottilj.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: dec 2009
- Samrådstid: dec – feb 09/10
- BN beslutar om utställning: aug 2010
- Utställningstid: sep 2010
- SBN beslut antagande: nov 2010
- Kommunstyrelsen: dec 2010
- Kommunfullmäktige: dec 2010
- Laga kraft tidigast 4 veckor efter kommunfullmäktige.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Markägaren ansvarar för att ta fram de utredningar, som bedöms behövas som underlag för detaljplanen. Kommunen upprättar den formella planen från underlag som markägaren tillhandhåller.

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Genomförandet av planen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan markägaren och kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ungefär motsvarande punkter som samarbetsavtalet fast med högre detaljeringsgrad. Ett kvalitetsprogram som bland annat beskriver samspelet mellan de allmänna ytorna och kvartersmarken skall ingå som bilaga i exploateringsavtalet. Även en checklista för miljöåtgärdsprogram kommer att ingå som en bilaga till exploateringsavtalet.

Parkering

Parkering för de boende ska rymmas inom tomtmark. Biluppställningsplatser ska finnas till varje bostad. Skolans behov inklusive idrottshallens behov av parkering ska lösas inom kvarteret.

Byggtrafik

En förutsättning för byggnation inom detaljplanen är att all byggtrafik sker så att de boende inte störs. En plan på hur byggtrafiken ska åka ska utarbetas. Detta regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Riksten Friluftsstad AB äger all mark inom planområdet utom en fastighet som ägs av Vattenfall.

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

Kommunen köper mark för ny skola och mark för gruppboheter. Ersättningen regleras i exploateringsavtalet.

Rättigheter

Exploateringsområdet utgörs av del av fastigheten Riksten 9:2 och Riksten 9:3

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: Rikstens Friluftsstad AB)

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| • Väg för Riksten 9:2 | 0127-96/45.1, belastning |
| • Kraftledning för Tullinge 19:263 | 01-IM7-26/303A.1, belastning |
| • Kraftledning för okänd fastighet | 01-IM7-47/4271.1, belastning |

- Kraftledning för Västån 6:19 Älvkarleby 01-IM7-61/4703.1, belastning
- Kraftledning för Tullinge 19:220 01-IM7-76/5091.1, belastning

Fastigheten (Riksten 9:3) besväras av/har förmån av: (fastighetsägare: Vattenfall)

- Väg för Riksten 9:3 0127-96/45.1, belastar Riksten 9:2 och Tullinge 21:223
- Kraftledning för Tullinge 19:220 01-IM7-76/5091.1, belastning

Fastighetsbildning, avtal

Parterna (markägaren/kommunen resp. exploatörerna/byggherrarna) ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploateringsens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet.

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.

Område för underjordiska ledningar säkerställs genom U-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Projektekonomin består till största delen av kommunala kostnader för framtagande av detaljplan, avtal och kostnader för granskning av handlingar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna samt förvärv av skoltomt och gruppbestäder.

Kostnader för 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.

Övrigt

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

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

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, via en särskild upprättad checklista, skall följas upp dels under detaljplaneskedet dels senare.

Dagvattenutredningar

Då området är beläget inom yttre skyddsområde för Tullinge vattentäkt ska kommunens dagvattenstrategi följas för anläggningar som byggs på tomt och gatumark .

Bullerutredning

Finns gjord av Ingmansson, daterad, februari 2010.

Vibrationsutredning

Finns i MKB:n från 2003

Geoteknisk utredning

Övergripande geoteknisk utredning är utförd av J&W mars 2002.

Trafikutredning

Trafikanalys finns som beskriver konsekvenserna för dels det statliga vägnätet (Pålamalmsvägen (fd. Västerhaningeleden) och korsningen med Huddingevägen) dels för den kommunala vägen Flottiljvägen i Tullinge söder om Huddingevägen, 2007-03-14.

Arkeologisk utredning

En inventering av fornlämningar har utarbetats av RAÄ år 2003.

Tekniska anläggningar

Gata

Lokalgator som betjänar bostadsområdena och naturmarken projekteras och byggs ut av Riksten Friluftsstad AB. Gatorna ansluter till gatorna i etapp 1. Inne i bostadskvarteren kommer vägarna att ingå i gemensamhetsanläggningar som ska förvaltas av de boende. Allmänna gång- och cykelvägar kommer att byggas ut av Riksten Friluftsstad AB.

Vatten och avlopp

Ledningar för den kommande bebyggelsen byggs ut. Anslutningspunkter för exploateringen avsätts i fastighetsgräns utmed de nya allmänna gatorna i bostadsområdena. Befintliga ledningar inom detaljplanen flyttas till nytt läge utanför kvartersmark.

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

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

El, Tele, Fjärrvärme

Ett nytt läge för transformatorstation planeras inom planområdet.

Övrigt

Alla kända föroreningar inom exploateringsområdet är sanerade till känslig markanvändning. Om det under genomförandeskedet skulle upptäckas nya föroreningar så kommer de att åtgärdas enligt de rutiner som är upprättade mellan exploatören och kommunens tillsynsmyndighet. Marken ska saneras till känslig markanvändning innan bostäder eller skola tas i anspråk för avsett ändamål.

Underlag för projektering

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

Dokumentation och kontroll

Det särskilda miljöåtgärdsprogrammet med tillhörande checklista som ingår som bilaga till exploateringsavtalet ska följas upp dels under planeringsskede dels under utbyggnadsskedet. Särskild dokumentation ska visa hur miljöåtgärdsprogrammet följs upp och genomförs. Detta regleras i exploateringsavtalet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovenheten

2010-11-15

Referens
Eva Kamph

**Detaljplan för
RIKSTEN FRILUFTSSTAD; DEL 3
I Riksten, Botkyrka kommun**

KVALITETSPROGRAM



INNEHÅLL

Syfte	2
Vision	2
Generellt/Övergripande	2
Miljöåtgärdsprogrammet	2
Kvartersmark	3
Befintlig bebyggelse	3
Nya bostäder	3
Skolan	4
Färgsättning	5
Gestaltungsbestämmelser	6
Kvartersgator och parkering	6
Gårdar och gröna stigar	6
Illustration bebyggelse	7
Parkmark	8
Kanslikullen	8
Fornlämningsplatsen	8
Naturmark, lek	8
Illustration gatu- och naturmark	9
Gatemark	10
Lokala huvudgatan i norr)	10
Kanslivägen	10
Friluftsvägen	10
Skolgatorna	10
Gatusektioner	13
Utvändig belysning	15

SYFTE

Detta Kvalitetsprogram är ett komplement till detaljplan för Riksten friluftsstad del 3 med tillhörande planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Det skall vara styrande för gestaltning och utformning av mark och hus inom kvarters- och allmänmark.

Gällande handlingar

Detta material grundar sig på tidigare program med följande handlingar:

- Program för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Detaljplaneprogram för del 1, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Gestaltningsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Miljöåtgärdsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.

Kommunstyrelsen beslutade 2008-04-07 § 69 bl a att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för område 3 i Rikstens friluftsstad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-05-13 § 97 att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Rikstens friluftsstad, del 3 (36-13).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutad 2009-12-08 § 301 att samråd ska ske.

VISION

Botkyrka kommun och Riksten Friluftsstad AB har formulerat en vision för helheten som lyder:

Riksten, en ny attraktiv stadsdel med naturnära boende, låg och luftig bebyggelse, med varierande boendeformer för människor som värdesätter närhet till rörligt friluftsliv.

Egenskaper i detaljplanen och gestaltningen som stöder detta är: naturnärhet, öppenhet, frihet, mångsidighet, användbarhet och informell gestaltning.

Citat från Riksten Friluftsstads hemsida:

"Vill du bo modernt, tryggt, bekvämt och naturnära, då är Riksten Friluftsstad ett naturligt val."

GENERELLT/ ÖVERGRIPANDE

Byggnadsstruktur, grönstruktur och trafikstruktur skapar tillsammans med den sociala strukturen helheten, Riksten friluftsstad. Byggnadsstrukturen ska vara låg och luftig och innehålla olika boendeformer och byggnadstyper med

tillhörande service. Grönstrukturen är mycket viktig för helheten och bildas av befintliga stora friområden, närnatur och mindre skapade kvartersparker nära byggnadskvarteren samt enkla förbindande gångstigar. Trafikstrukturen ska binda samman byggnads- och grönstruktur och koppla Riksten friluftsstad till omgivande delar av samhället.

MILJÖÅTGÄRDSPROGRAMMET

Ett miljöåtgärdsprogram finns för hela Riksten friluftsstad och en checklista är upprättad för de i denna detaljplan relevanta punkterna.

KVARTERSMARK

Kvartersmark indelas i privat mark och gemensam mark och kan användas för hus och uthus (byggnadsstruktur), uteplatser, grönytor och lekplatser (grönstruktur), parkering, kvartersgator samt gång- och cykelvägar (trafikstruktur).

I denna tredje detaljplan skapas en kvartersstruktur som styrs av föreslagen övergripande trafik-, grön- och bebyggelsestrukturer, befintligt kasernområde samt utbyggnaden av del 1 och 2.

Befintlig bebyggelse

Längs Kanslivägen, i det nordöstra kvarteret samt på kanslikullen finns befintlig bebyggelse. De 49 studentlägenheter som inryms där kommer finnas kvar. Den övriga användningen som kontor, inte störande småindustri, café och närbutik samt som utbildningslokaler kommer också vara kvar och kunna utvecklas. Vid tillbyggnader till dessa finns kulörer beskrivna nedan. Trähusen är idag faluröda. De kan målas om och renoveras i falurött eller falusvart (kulörer se nedan). De putsade husen kan renoveras i ockragult eller grått (se kulörer nedan). De här materialen och kulörerna står vackert mot den hållmarksnatur som präglar området med höga tallar och berg i dagen.

Nya bostäder

Området kan ses som tre olika typer avseende bostadsbebyggelsekaraktär.

Den första är bebyggelsen kring områdets viktigaste stråk, förlängningen av Hangarvägen (den lokala huvudgatan i norr). Den kommer att bli ett viktigt orienterande och sammanbindande gaturum. Den är avsedd för busstrafik och angränsar till bostadsbebyggelse på södra sidan i denna plan. I framtiden kommer den norra sidan angränsa till handelsverksamhet längs järnvägen och den nya sträckningen av väg 226, den sk. förbifarten. Ur trivsel och trygghetssynpunkt är det viktigt att Hangarvägen (den lokala huvudgatan i norr) utformas som ett samlat, tydligt gaturum, kantad av bebyggelse med entréer. Planen är att även handelsverksamheten ska vända framsida och entréer mot denna gata så att den kan fungera som ett lokalt handelsstråk förutom den roll som regional handelsplats som den kommer att få när förbifarten är byggd.

4(11)

Den lokala huvudgatan knyter an till Tullinge via Flottiljvägen och kan i framtiden komma att fungera som en ny bussgata till Lida friluftsområde. Hangarvägen utgör därmed ett av de stora entrérummen till Riksten. Bebyggelsen är tät, gaturumsbildande och generellt två till fyra våningar. Entréer vetter ut mot stråket och större, gröna, avskiljda gårdar kan skapas i kvarterens mitt. 1,10m höga staket, utformade tillsammans med respektive kvarters bebyggelse, definierar gaturummet. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad. Det östra "storkvarteret" färgsätts i harmoni med befintlig bebyggelse och den natur av hållmarkskaraktär som det utgör. De två västra kvarteren kan utformas och färgsättas friare enligt "nya färgskalan". (se nedan).

Den andra typen är bebyggelsen som kompletterar de stora befintliga kvarteren i gamla lägerområdet. Bebyggelsen varierar mellan två och tre våningar för att svara upp mot den äldre bebyggelsens skala. Mot skoltomten uppförs staket i tomtgräns. Inne i kvarteret kan gårdarnas avgränsningar utformas friare. Inom kvarteren finns skyddade tallar som bidrar till bevarandet av den vackra naturtyp som området redan har. Små platser som "tallgården" och "fornlämningsplatsen" förstärker ytterligare naturkaraktären. Små gångstigar binder samman dessa gröna rum och minskar upplevelsen av de stora kvarteren. Typologin ska understödja en tydlig utformning och användning av marken, bebyggelsen är gatunära för att tydliggöra omgivande gator och för att bilda skyddade gårdar i kvarterens mitt. Detta säkrar också att entréer vänds mot gatan och fasader tillsammans med staket och häckar definierar gatorna medan parkeringsytor läggs inne i kvarteren eller mellan husen. Sydväst om kanslikullen finns bostadsbebyggelse mot Friluftsvägen i två våningar. Entréerna ska vetta ut mot Friluftsvägen och eventuell parkering ordnas bakom bebyggelsen. 1,10m höga staket, utformade tillsammans med kvarterets bebyggelse, definierar Friluftsvägen som kommer att utgöra ett viktigt promenadstråk till skolan, både nu och i framtiden. Kanslihuset med sin synliga placering på kullens topp bevaras i nuvarande utformning. Den vackra tegelfasaden får gärna inspirera den nya bebyggelsen i kvarteret. Ur trivsel och trygghetsaspekt ska omsorg läggas på att fönster, både på entréfasader och på gavlar vetter mot gatan. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala i harmoni med befintlig bebyggelse används för tak och fasad (se nedan).

Den tredje typen är bebyggelsen i de två nya kvarteren i planens norra del. Bebyggelsen som vetter mot den lokala huvudgatan i norr är redan beskriven. Resterande delar är gaturumsbildande i två våningar. Entréer vetter ut mot omgivande gator och större, gröna, avskiljda gårdar kan skapas i kvarterens mitt. 1,10m höga staket, utformade tillsammans med respektive kvarters bebyggelse, definierar gaturummet mot skoltomten. Avgränsningen mot övriga gator kan utformas friare med staket, murar eller häck i tomtgräns. Ur trivsel och trygghetsaspekt ska omsorg läggas på att fönster, både på entréfasader och på gavlar, samt entréer vetter mot gatan. Entréer ska därmed

vara synliga från gatan, men kan placeras vinkelrätt mot den. Det viktiga är att det exteriöra entrérummet är orienterat mot gatan. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

Skolan

Skolkvarterets gränssnitt mot omgivande gator är viktigt att utforma så att miljön upplevs som trygg och variationsrik. Utformningen ska uppmuntra till gång och cykel både till och från skolan men också inom planen i övrigt. Skolan ska uppfattas som välkomnande och inbjudande, som en del av stadsdelen och samhället. Extra omsorg ska läggas på utformningen av huvudentrén. Extra vikt ska läggas på att utforma parkering och inlastning så effektivt och ytsnålt som möjligt. Den här typen av ytor ska inte skapa ”baksideskaraktär” åt skolkvarteret och inte ligga med långsidan mot någon gata. Skoltomten har kantstensparkerings längs omgivande gator vilket är ett trevligt sätt att utforma parkering på; dels skyddas fotgängare på trottoaren fysiskt av de parkerade bilarna. Kantstensparkeeringen, ska vara korttidsparkerings och nyttjas enbart för att hämta och lämna elever. Miljön både för byggnaden och skolgården ska vara variationsrik och lätt för eleverna att använda. Gården ska vara en väl integrerad miljö i elevernas vardag. Det ska vara lätt att äta, undervisa, samlas och leka på gården. Det finns utrymme på tomten för en mindre bollplan. En sju Mannabollplan, 40x60m ska finnas inom gångavstånd. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

Färgsättning

Färgplanen för del 3 är framtagen med hänsyn till naturen och den befintliga bebyggelsen.

Ettapp 3 av färgplanen för Riksten anknyter till ettapp 1 och 2 med några vita, ljusgrå och mörkare grå grundkulörer som är lika i samtliga etapper och har fungerat bra nu när resultat kan ses. Den kulörta delen av paletten har några gemensamma kulörer men i nya paletten tillkommer fler ”dova” kulörer som med fördel kan sammanlänkas med de ljusa grundfärgerna. Detta för att undvika alltför många helvita hus.

När de befintliga husen renoveras längs Kanslivägen ska de ges tidstypiska kulörer genom dokumentation och framskrapande av ev. originalkulörer. Falurött, falusvart helst i äkta slamfärg, ockragult och ljusgrått samt snickerikulörer som är harmoniska med fasadkulörerna.

En målsättning bör vara att dialog mellan arkitekter och färgsättare förs för varje delområde – bostadsområde som färdigställs. Detta för att undvika en alltför monoton färgskala samt hitta den bästa kulörkombinationen för varje projekt utifrån arkitekterna och byggherrarnas önskemål och ambitioner. Med stöd av ovan kommer en färgpalett i ncs-kulörer presenteras i slutet av denna handling.

Gestaltungsbestämmelser

Fasader, huvudbyggnad: Entréer vändes mot gatan liksom fönster. Även hörnhus och gavlar mot gatan ges en särskild omsorg med studerade och gestaltade fasader.

Fasader uthus, staket, plank, uteplatser kan ha samma eller avvikande kulör som huvudbyggnad, dock ska även dessa kulörer hämtas från ovanstående palett och täckmålas. Allt detta skall framgå av bygglovshandlingarna för respektive projekt.

Tak huvudbyggnad: Taktegel, takpannor eller falsad slätplåt. Uthus kan ha papptak.

Taklutningar 1-4 våningsbebyggelse:

Taktegel och takpannor 22°, 27°, 34° eller 38°

Plåt 5,6°, 10° eller 14°.

Staket eller häck i tomtgräns: Längs den nya lokala huvudgatan och gator runt skoltomten hålls gaturummet samman genom att staket utförs i tomtgräns mot gata. Höjd 1,1 m, kulör staket samordnas med respektive kvarters byggnader och husfärger. För skola med mindre barn kan staketen vara högre. Staket alternativt häck, bör även placeras i tomtgräns längs övriga gator i de tätare kvarteren. I glesare bebyggda kvarter och mellan tomter etc. kan gränser behandlas mer fritt med häck eller staket.

Uppmärksamhet ska läggas vid siktförhållanden.

Stolpar för gatubelysning ges en mörkt grågrön/gråblå kulör som samordnas med den generella kulörpaletten för del 1 och 2.

Transformatorstation

Inom området behålls en transformatorstation. Den målas i samma kulör som övriga transformatorstationer (se färgpalett). Eventuellt behövs ytterligare en transformator för elförsörjning av skolan. Läge för denna transformatorstomt redovisas i detaljplanen.

Kvartersgator och parkering

Kvartersgatorna ska ingå i det gemensamma gatunätet som är ett lättorienterat och lättanvänt gatunät. Kvartersgatorna bör utformas lika lokalgata, 9m. Gatumåttet kan utökas för att inrymma kantstensparkering till respektive kvarter. Mått och utformning se bilaga.

Gårdar och gröna stigar

Inom varje kvarter finns möjlighet att åstadkomma avskiljda gårdar. Dessa kan vara gemensamma eller delas upp på flera privata tomter. För att säkerställa den befintliga grönskan krävs marklov för trädfällning.

NATURMARK

Naturmark är den allmänna delen av grönstrukturen och består av till kvarteren angränsande befintlig natur. På denna mark ska större delen av trädbeståndet bevaras.

Kanslikullen

Kanslikullen utgör större delen av det naturrum som annonserar sig mot Kanslivägen. Den binder samman den stor kommunala naturmarken i detaljplan 1 med den nya skoltomten och dess idrottshall och bollplan. Den kommer att fungera som genväg till och från skolan och som tvärförbindelse mellan Kanslivägen och den framtida centralgatan –entrégatan som ansluter mot förbifarten – med planerat lokalt centrum. Kullen är gräsbeväxt med en del uppväxta träd. Naturen gallras och användningen blir informell; som pulkabacke till skolan, för lek och för små promenader vid dess fot.

Fornlämningsplatserna

Detaljplanen är belägen inom ett område rikt på boplatser från den tid då Södertörn bestod av en större ö omgiven av skärgård. Vid denna tid låg vattenlinjen ca 55 meter högre än idag och flygfältsområdet var då en grund havsvik med sandiga stränder. Inför Grödingebanans anläggning intill planområdet undersöktes en större boplatser belägen vid denna strandlinje. Dess äldsta delar daterades till ca 8000 år gamla.

Inför planeringen av Rikstens friluftsstad gjordes en arkeologisk utredning. Den visade att området innehåller flera boplatser ifrån äldre stenålder. Två av dessa, Raä nr 509:1 och 510:1, är belägna inom planområdets östra del. Dessa boplatser är belägna under mark. De ena bör kunna bevaras och är utlagda i naturmark. Den fornlämning som är belägen längst i sydost kommer att grävas ut. En tidigare känd fornlämning, Raä 222:1, är beläget på en kulle i planens västra del. Denna fornlämning består av två gravar från äldre järnåldern. De är de enda kända i det centrala området av Riksten. De har därför ett högt värde och ska därför bevaras tillsammans med ett visst skyddsområde. Även detta område är utlagt som naturmark i detaljplanen.

Naturmark, lek

Platsen iordningställs för att stimulera lek i en kuperad och spännande natur. En promenadväg som en slinga anläggs med koppling till förskolan. Längs vägen placeras lämplig lekutrustning anpassad till platsens topografi. Naturen gallras och rensas från farligheter för att ge utrymme även för spontan lek.

GATUMARK

Gatemark är den allmänna delen av trafikstrukturen och består av en lokal huvudgata och lokalgator med kommunen som huvudman.

Målet med trafikstrukturen är att ge transporterna trygghet, säkerhet, hållbarhet, effektivitet, trivsamt och upplevelserikedom.

Gång- och cykeltrafik förutsätts av trygghets- och säkerhetsskäl ske i samma gaturum som bil- och busstrafik. Dessa gaturum är frekvent använda, upplysta och generellt tillgängliga. Gaturummen bildar i sin tur ett nät – vilket befrämjar orienterbarhet, tillgänglighet och överblickbarhet.

Hangarvägen (den lokala huvudgatan)

Den lokala huvudgatan utformas för att hantera varutransporter, bil- och busstrafik samt cyklister och fotgängare. Gatans roll som entrérum till Riksten, som framtida lokalt handelsstråk samt som bostadsmiljö ställer höga krav på bebyggelsen längs den. Våningsantalet är två till fyra och förgårdsmarken ska vara densamma för respektive kvarter, dock max två meter för att tydliggöra gaturummet. Gatan träd planteras mellan körbana och trottoar på södra sidan och 1.10m höga staket, utformade i överensstämmelse med respektive kvarter ska stå i kvartersgräns. På båda sidor om körbanan finns enkelriktade cykelbanor. (se gatusektion)

Kanslivägen

Det dominerande motivet längs Kanslivägen är Kanslihuset på kullen i fonden på gatan. Riktningen förtydligas ytterligare genom ny bostadsbebyggelse i två till fyra våningar, som likt befintlig bebyggelse på norra sida, är parallell med gatans sträckning. Längs kanten sparas också uppväxta tallar som förstärker naturkaraktären i gaturummet. Ny bebyggelse kan ha staket, sten- eller tegelmurar mot Kanslivägen som är väl utformade i samklang med bebyggelsen. Alternativt kan häckar planteras i kvartersgräns, så som det idag ser ut på södra sidan om gatan. (se gatusektion)

Friluftsvägen

Friluftsvägen började byggas i etapp1, byggs ut i etapp2 och kommer nu in i etapp 3. Innan Förbifarten byggs så utgör den kanten mot naturen och friluftsområdet i väster. Dess utformning stämmer med tidigare etapper, men utökas med angoringsficka mot skoltomten. Hur den västra sidan utformas får anpassas när den centrala bebyggelsen längs framtida huvudgatan – entrégatan från förbifarten - växer fram. (se gatusektion)

Skolgatorna

De båda skolgatorna norr och öster om skoltomten utformas för att kunna ta emot varuleveranser och abonnerad buss. Dessutom finns här dubbelriktad cykelbana på ena sidan och angorings- och parkeringsfickor. Gatorna kommer naturligtvis användas för elever, lärare och besökare till skolan, men också av övriga rikstensbor under skoltid och på kvällar och helger. Reserverad kantstensparkerings för skolans ändamål bidrar till trevligheten och tryggheten längs gatorna. Det gör också att skolan kan spela en roll under icke skoltid som uthyrningsbar för evenemang, föreläsningar etc. Kanske kan ett skolcafé och

bibliotek förses med generösa öppettider och möjliggöra mötesplats för elever, lärare, rikstensbor och besökare. (se gatussektion).

UTVÄNDIG BELYSNING

Sammanfattning

Ett belysningsprogram har tagits fram av Retea AB på uppdrag av Botkyrka kommun. Programmet avses att användas som riktlinjer för projektering av belysning i utbyggnaden av Rikstens friluftsstad. Underlag för Belysningsprogrammet har varit Program för Riksten och Gestaltungsprogram för Riksten och avses att användas tillsammans med dessa.

Belysningsprogrammet avses tillämpas för såväl allmän mark som för enskilda vägar och bostadsområden.

En god belysning kan och ska inte eftersträva att till fullo skapa en miljö som efterliknar den vi upplever under fullt dagsljus. För att arbeta mot de mål och visioner som är satta för Riksten friluftsstad kommer det artificiella ljuset att ha en framträdande roll i förhållande till armaturer, stolpar och synliga ljuspunkter. De fysiska armaturerna skall användas för att i första hand belysa inte lysa. Ljuset skall användas till att belysa ytor och objekt för att på så sätt skapa en säker miljö, en god orientering och en i övrigt tilltalande miljö utifrån de mål och visioner som finns. Den naturnära miljön skall ha en framträdande roll även när det artificiella ljuset tar över.

Visioner och mål

Ökad tillgänglighet

Skapa belysning som lyser upp och leder människor på vägstråk och höjer säkerheten och trygghetskänslan. Både normalt trafikerade områden och områden som inte trafikerar lika frekvent. Det gäller alla trafikanter men främst gångtrafikanter.

Attraktiva platser

Skapa huvudstråk med högre ljusnivå, med sidostråk som har lägre ljusnivå. Särskilda områden och orienteringsfonder kan ha intensivare ljussättning med högre ljusnivå. Men överlag skall det vara en försiktig ljussättning.

Minskade olycksrisker

Skapa en modern nydanande belysning vad gäller säkerhetsaspekten. Viktiga punkter för detta är korsningar mellan bilvägar, gång- och cykelvägar.

Tydliga samband mellan olika rum

Knyt samman olika områden med hjälp av alla typer av kommunikationsvägar. Samtidigt skall de olika kommunikationsvägarna med hjälp av belysning visa sin egen karaktär. Samma typ av armatur kan användas med varierad stolphöjd, ljuskälla och reflektor.

Lyft fram arkitekturen

10(11)

Belys fasader på vissa framträdande, karaktärsfulla byggnader. Detta kan användas både som orienteringsbelysning och effektbelysning som bör göras på en relativt låg belysningsnivå.

Ökad trygghetskänsla

Även om mindre gångstigar inte skall belysas kan träd och fonder belysas som mål och orienteringspunkter. Belys parker på ett sätt som verkar inbjudande under den mörka tiden. Skapa mötesplatser med hjälp av ljus. Inom området finns ett antal berg och klippväggar, flera i direkt anslutning till trafikstråk och planerade rondeller. Belysning av dessa kan vara ett bra sätt att skapa en god orienteringsförmåga.

Armaturförslag

Lokala huvudgator: Philips Selenium

Lokalgator, kvartersgator, torg: Flux FLA740.

Kvartersmark, parker, gång- och cykelvägar: Flux FLA730.

Några ledord som kan tas i beaktning vid vidare belysningsprojektering:

-Belysa inte lysa

-En synlig stjärnhimmel

-Belys den naturnära miljön till att förmedla ljuset

Kvalitetsprogrammet är utarbetat tillsammans med Riksten Friluftsstad AB och Arkitekter Engstrand och Speak AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Enhetschef

Eva Kamph
Planarkitekt

Bilagor

Gatusektioner

Fyra stycken färgpaletter