

01-02-28

DETALJPLAN FÖR RIKSTENS GOLFBANA

OMFATTANDE DEL AV RIKSTEN 8:1
RIKSTEN, BOTKYRKA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.
Planbeskrivning (detta dokument)
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Fastighetsförteckning
Naturinventering
Samrådsredogörelse

SYFTE OCH INNEHÅLL

Denna detaljplan har tillkommit för att möjliggöra utbyggnad av en golfbana i anslutning till Rikstens säteri i samarbete med Huvudstadens Golf AB. Denna bana planeras förläggas över nuvarande jordbruksmark och i vissa skogspartier.

ORIENTERING

Området är beläget öster om Rikstens säteri c:a 3 km söder om bostadsområdena vid Tullinge skog, några hundra meter sydost om korta banan vid Tullinge flygplats. Planområdet trafikförsörjs via befintlig väg 571 till Rikstens gård från väg 226 i norr till väg 257 i söder. Uppkommande bilplatsbehov är beräknat till c:a 150 platser. Ett område för detta ändamål kommer att avsättas i kommande detaljplan norr om de stora ekonomibyggnaderna vid Rikstens säteri. Planområdet omfattar c:a 94 ha och är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I gällande översiktsplan redovisas området delvis som bevarandeområde eftersom det ingår i område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. För området närmast Bysjön gäller utökat strandskydd om 300 meter. Rikstens Gård med omgivning utgör en kulturmiljö som inte får förvanskas (PBL § 3.12). Översiktsplanen är under bearbetning och ett första samråd genomförs i början av 2001.

Detaljplaneprogram godkänt av kommunstyrelsen 2000-10-02 § 166, finns för området.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 18 december 2000 – februari 2001.

LAGAKRAFT den 1 januari 2002

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björkta Rön

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och geoteknik

Planområdet består till övervägande del av jord- och skogsbruksmark. I de lägst belägna delarna ligger isälvsavlagringar delvis överlagrade med postglacial finlera. I de högre belägna delarna är finmorän överlagrad på berg, som går i dagen på bergshöjderna.

Jordbruksmarken är fortfarande öppen och ingen salix- eller skogsplantering har ännu påverkat det gamla jordbrukslandskapet, förutom delvis skogsplanterad hagmark i områdets norra kant.. Programområdet omfattar i de höglänta delarna skogspartier, med inslag av lövträd i randzonen mot åkermarken. Kommunens hagmarksinventering berör områdets norra kant.

Idag är marken inom området i huvudsak utarrenderad jordbruksmark. Genom att moränen är relativt finkornig saknas i stort sett odlingsrösen, utom på de högre belägna odlingsterrasserna i programområdets nordvästra del. Områdets värde som strövområde har varit måttligt på grund av jordbruksdriften. Programområdets östra delar utgörs av kuperad skogsmark, där berget går i dagen i stor omfattning på de tre högsta partierna. Nivåskillnaden från de lägre delarna till de högsta topparna är c:a 30 m. På de högst belägna partierna med toppar över 70 m.ö.h. utgörs vegetationen i stort sett av gles och mager barrskog, huvudsakligen tall, medan de lägre skogspartierna uppvisar en rikare vegetation med inslag av lövträd och stora barrträd. Skogspartierna utgör till viss del strövområde för omkringliggande fritidsbebyggelseområden. En framtida passage av golfbanan via befintlig brukningsväg är möjlig.

Nästan hela golfbanan och hela driving-rangen kommer att etableras direkt på den öppna jordbruksmarken. Befintliga bryn sparas, eftersom de utgör ett positivt inslag i banans gestaltning. Vissa mindre nya "åkerholmar" kommer att skapas för att ge banan ett attraktivt utseende. Detta innebär att det öppna landskapet i huvudsak kommer att fortsätta vara öppet. Hål 13 och 14 anläggs genom uthuggning av barrskogen i programområdets högre belägna östra delar. Detta innebär att greener mm anläggs på naturmark, men avsikten är att naturens egen karaktär av skogsmark skall utgöra grunden för gestaltningen av dessa hål. En del av hål 5 är tänkt att anläggas på befintligt hygge. Allemansrätten gäller även inom golfbanans område.

Naturinventering med växtinventering har genomförts under sommaren 2000. Inga rödlistade arter noterades.

I områdets norra del finns ett område med odlingsterrasser. Här finns grova hagmarksekar och naturbetesmark. Hagmarksområdet i planområdets norra del betonades i den genomförda naturinventeringen åter som den mest värdefulla biotopen.

Avsikten är att banan läggs på ett sådant sätt att ekarna kan stå kvar och att hagmarksfloran bevaras i största möjliga utsträckning. Om området används som ruff där gräset slås några gånger per år är det positivt jämfört med om området lämnas för fri utveckling., under förutsättning att ruffen inte gödslas och besprutas. Detta område innehåller enligt tidiga banskisser hål 4 och green för hål 3. Vid slutlig bandisposition avses ingen del av dessa hål att placeras inom det känsliga naturområdet, utan omedelbart söder om detta, i samråd med miljöförvaltningen. På detta sätt beräknas hagmarken till viss del komma användas som ruff och ge förutsättningar för den skötsel som föreslagits.

Hydrologi

Områdets hydrologi är komplicerad, både avseende dagvattenflöden och grundvatten. Dagvatten genom golfanläggningen förs i de befintliga öst-västliga diken. Dessa kommer vid plangenomförandet att förändras lokalt så att ett meandrande lopp skapas. På vissa ställen byggs vattentrösklar så att dammar bildas. Dessa dammar kommer att användas för bevattning av greener, vilket blir möjligt genom att magasinera vårflödet. En större utjämningsdamm kommer att anläggas i slutet av vattensystemet, endast 150 m öster om Bysjön. Vattenmagasinen kommer att dimensioneras så att tillräckligt vatten finns att tillgå för bevattning, utan att ianspråkta annan vattentäkt. Banorna förläggs och utformas så att inget dagvatten hamnar i Bysjön. För dessa vattendammar söks vattendom enligt Miljöbalken parallellt med planprocessen.

Ytvatten – dagvatten

Området ligger inom Bysjöns avrinningsområde som tillhör Kagghamraåns sjösystem (Norrgagrenen). Kagghamraån är klassad som riksintresse för naturvård med avseende på den unika havsöringspopulationen samt geologin. Dagvattenflöden, nederbörd, avdunstning mm är frågor som behandlas i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

Verksamheten kommer att bedrivas enligt särskild skötselplan som upprättas i samråd med miljöförvaltningen.

Grundvatten

Bebyggelsen i planområdets västra kant ligger inom föreslaget nytt yttre skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Botkyrka och Haninge kommuner avser att ansöka om utökade skyddsområden för sina vattentäkter. **Planområdet ligger idag utanför dessa skyddsområden.** Tillrinningsområdet till Tullinge vattentäkt sträcker sig från Pålalm/Riksten i söder till Tullingesjön i norr och utgörs av isälvsavlagringar i form av en rullstensås som brukar kallas Tullingestråket. Grundvattennivån har vid Riksten varit så låg under ett antal år, att den legat under botten på Bysjön, vars största djup uppgår till 17 m. Grundvattenuttag berör vattenströmmar som utnyttjas av såväl Tullinges som Haninges vattentäkt och kan påverka vattentillförseln till Kagghamraån.

Fornlämningar - kulturhistoriskt värdefull miljö - bebyggelse

Inom området finns en känd fornlämning i form av järnåldersgravfältet väster om utslagsplatsen för hål 7. Runt Rikstens gård finns kända lösfynd från stenåldern, gården själv etablerades senast under yngre järnålder. Hela området mellan Rikstens gård och gravfältet är kulturpräglad och kan förmodas rymma ytterligare fornlämningar. Områdets östligaste delar ligger på en sådan höjd att det inte kan uteslutas lämningar från jägarstenåldern. Arkeologisk utredning är beställd och kommer att genomföras av Riksantikvarieämbetet. Kända fornlämningar och nyupptäckta skyddas enligt kulturminneslagen KML och kommer att lämnas orörda, samt på byggherrens bekostnad förses med en för allmänheten informativ skyltning. I 2 kap 6, 8 & 10 §§ KML regleras anmälningsplikt, tillstånd mm. Efter genomförd arkeologisk utredning kommer banlayouten att anpassas efter denna, så att inget hål gör intrång i det kulturhistoriska intresset. Hål 3, 4 och 5 kommer att förändras.

Friluftsliv

Genom att ändra markanvändningen från jordbruk till golfbana kan troligen områdets värde öka för det rörliga friluftslivet. Golfbanan är tillgänglig enligt allemansrätten. De stigar som behövs för golfspelarna kan givetvis också nyttjas av övriga vandrare. Befintlig brukningsväg kommer att vara utgångspunkt för en framtida möjlighet att passera genom golfbanan även under spelsäsongen. Vid den slutliga banlayouten kommer stor vikt att fästas vid säkerheten för passerande friluftsliv under spelsäsongen. Under vinterhalvåret kan banan användas allemansrättsligt i obegränsad utsträckning.

Användningsområden

Kvartersmark

Inom planområdet finns två typer av kvartersmark, med golfverksamheten som överordnat ändamål.

Y1-område om c:a 91 ha, för golf.

Y2-område om c:a 2,7 ha för parkering och servicebyggnader till golfbanan.

E-område för vattenfalls kopplingsstation

Bebyggelse

Inom planområdet finns delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i anslutning till Rikstens säteri. En del av dessa byggnader kommer att ändras varsamt, inte förvanskas och användas för golfbanans behov. Inom området behövs klubbhus med restaurang mm., samt en maskinhall för fordon och redskap för golfbanans drift och underhåll. Dessa funktioner planeras till en början att inrymmas i befintliga byggnader, men kommer på sikt att inrymmas i nya byggnader.

Ny bebyggelsen ska lokaliseras med tanke på en god helhetsverkan i landskapet, i samspel med vegetation och topografi. Ny bebyggelsen inom området föreslås maximalt omfatta 1000 kvm BTA, förutom mindre paviljonger ute på banan. Dessa kan vara regnskydd, skärmtak, pumphus och liknande, som normalt behövs på en golfbana. Tillkommande bebyggelse skall också ta hänsyn till ett utökat skyddsområde för Tullinge vattentäkt.

Arbetsplatser

Rikstens golfbana beräknas efter utbyggnaden sysselsätta c:a 10 årsarbetande med stor säsongsmässig variation.

Service

Viss kommersiell service och kommunal service finns i Tullinge centrum på c:a 5 km avstånd. Klubbhuset kommer vid planområdets utbyggnad att inrymma en sportshop.

Tillgänglighet

Utformning av byggnader och golfbana förutsätter inga avsteg från tillgänglighetskraven enligt PBL.

TRAFIK

Planområdet trafikförsörjs via länsväg 571, med Vägverket som väghållare. På denna passerar idag den tunga trafiken till och från de industriella grustäkterna vid Pålalmalm. Vägverkets önskemål om utfartsutformning kommer att tillgodoseas i genomförandeskedet. Avtal kommer att tecknas mellan Vägverket och fastighetsägaren/arrendatorn innan planen vinner laga kraft.

Genom planområdet trafikförsörjs också viss bostadsbebyggelse utanför planområdet. Denna trafikförsörjning säkras genom planbestämmelse. Befintlig väg till scoutstugan öster om planområdet är öppen för allmän gångtrafik, men kommer också att vara tillgänglig för biltrafik till och från scoutstugan. Denna rättighet kommer att tillförsäkras genom avtal mellan golfbanans operatör och scoutkåren.

Någon risk för att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar ska överskridas föreligger inte.

Kollektivtrafik

Idag finns viss busstrafik till Lida friluftsområde i kanten av planområdet. Planområdets kollektivtrafikförsörjning kommer troligen att förbättras i samband med utvecklingen av Tullinge flygfältsområde.

Parkering

Uppkommande bilplatsbehov är beräknat till inmot 150 platser inom planområdet för klubbhus och golfbana. Kvartersmark Y 2 har avsatts i planen för bland annat detta ändamål och rymmer c:a 250 bilplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer vid plangenomförandet att anslutas till det kommunala va-nätet, via en lps-ledning om c:a 2 km. För klubbhusets ringa behov av färskvatten avses inledningsvis befintlig vattentäkt vid Rikstens Gård, att utnyttjas, för att täcka det beräknade behovet om c:a 150 timliter (800 kbm/år) under spelsäsongen om 200 dagar. Se vidare MKB

Bevattning - Brandvatten

Inom banområdet kommer greener att bevattnas under spelsäsongen. För att skapa tillräckliga vattenmängder för detta kommer ett antal dammar att anläggas. Dammarna fylls under högvattenflöde (vanligen vårflödet) före banans öppnande. Dessa dammar dimensioneras för att täcka bevattningsbehovet och behov av brandvatten

För uttag av brandvatten kommer tillfart till utjämningsdammar och Bysjön att säkerställas i projekteringsskedet.

Se vidare MKB

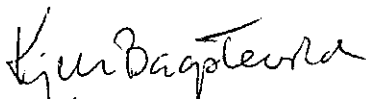
Elförsörjning

Planrådets elförsörjning kommer att lösas i projekteringsskedet. Vattenfall har idag en 20 kV luftledning över banområdet. Denna förutsätts vid plangenomförandet att ersättas med markkabel, för vilken särskilt ledningsområde avsatts i planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

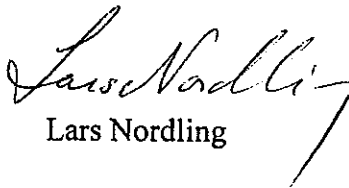
Planens genomförandetid går ut 2016-07-01

Upprättad 2001-02-27 av HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR
i samarbete med Tekniska förvaltningen i Botkyrka kommun.



Kjell Bagstevold

Stadsarkitekt
Botkyrka kommun



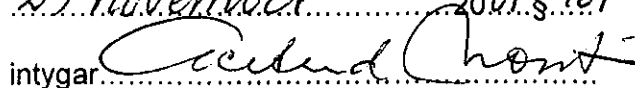
Lars Nordling

arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

29 november 2001 s. 164

intygar


kommunfullmäktiges sekr.

01-02-28

**DETALJPLAN för
RIKSTENS GOLFBANA (36-7)**OMFATTANDE DEL AV RIKSTEN 8:1
BOTKYRKA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan planprocessen**

Utställning	april	2001
Antagande byggnadsnämnden	juni	2001
Laga kraft	september-oktober	2001

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för va-ledningar inom planområdet. För utbyggnad av LPS-ledning till Tullinge flygfält för anslutning till det kommunala va-nätet ansvarar fastighetsägaren Rikstens Säteri genom blivande arrendator Huvudstadens Golf AB. Denna utbyggnad förutsätter ett avtal mellan Vasallen och fastighetsägaren. Vägverket är väghållare för den allmänna väg som tangerar planområdets västra kant.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2016.07.01. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills det att annat beslut fattas.

2. TEKNISKA FRÅGOR**Vatten och spillvatten**

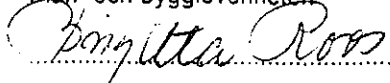
För klubbhusets behov av färskvatten avses inledningsvis befintlig vattentäkt vid Rikstens Säteri utnyttjas för att täcka det beräknade behovet om c:a 150 timliter (800 kbm/år) under spelsäsongen om 200 dagar. På sikt kommer planområdet att anslutas till det kommunala va-nätet.

De spillvattenmängder som kommer att bli aktuella från golfbanans byggnader är försumbara inom ramen för kommunens avtal med Vasallen. Den planerade LPS-ledningen avses att projekteras under hösten 2001 och utföras under våren 2002. Dagvatten omhändertas lokalt.

LAGAKRAFT den 1 januari 2002

Botkyrka kommun

Plan- och bygglovenheten



3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen skall sökas och bekostas av markägaren/exploatören.

Fastigheten Riksten 8:12 har sin utfart genom planområdet säkrad genom planbestämmelse. Hela planområdet avses utarrenderas till Huvudstadens Golf AB, varför inga fastighetsförrättningar förutses.

4. AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Botkyrka kommun och fastighetsägaren. Detta avtals rättigheter och skyldigheter kommer att överföras på exploatören, Huvudstadens Golf AB, i följdavtal. Godkännande av dessa avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige.

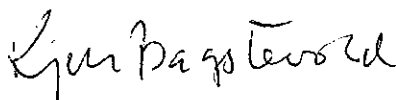
Exploateringsavtalet kommer i huvudsak att reglera va-frågornas lösning och skötselplan för golfbanan.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader i samband med planprocessen och plangenomförandet, såväl kommunens kostnader som övriga myndighetskostnader.

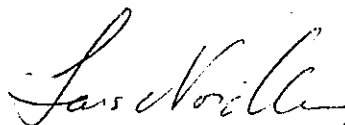
Fastighetsägaren har genom avtal överlåtit detta ansvar på exploatören, byggherren Huvudstadens Golf AB. Kommunen har upprättat avtal om planarbete med byggherremedverkan med Huvudstadens Golf AB (namnändrat från Kårsta Golf AB).

Upprättad 2001-02-27 av HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR
i samarbete med Tekniska förvaltningen i Botkyrka kommun.



Kjell Bagstevold

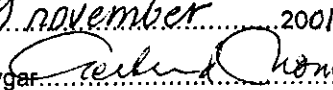
Stadsarkitekt



Lars Nordling

arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Botkyrka
kommun beslut den

29 november 2001 s. 16
intygat 
kommunfullmäktiges sekr.