



Referens

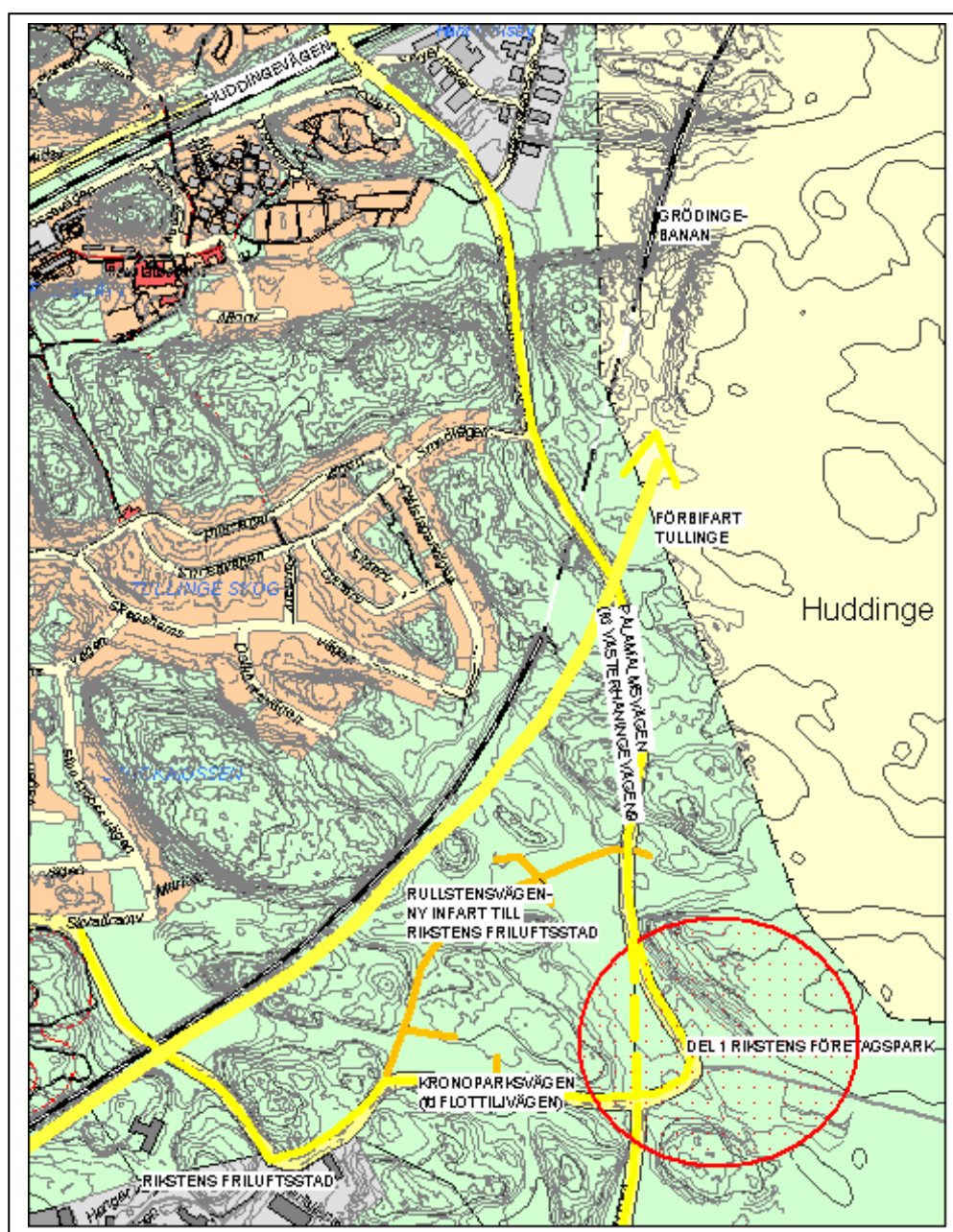
Raad Al Khafagy

**DETALJPLAN FÖR
RIKSTENS FÖRETAGSPARK, DEL 1 (36-10),
TULLINGE, BOTKYRKA KOMMUN**

LAGAKRAFT

Den 2018-06-28

 Botkyrka kommun
 Planenheten

PLANBESKRIVNING


SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 610 45 · E-post raad.alkhafagy@botkyrka.se

Org.nr 212000-2882 · Bankgiro 624-1061 · Fax 08-530 612 54 · Webb www.botkyrka.se

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Utlåtande

Övriga handlingar

- Program
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan
- Sammanfattning av groddjursinventering
- Samrådsyttrande från länsstyrelsen, 12 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)
- Samrådsredogörelse, 2008-09-09
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2017-09-26
- Miljöteknisk markundersökning, Skanska, 2008-05-30
- Geoteknisk utredning, Skanska, 2008-04-21
- PM om översvämningsrisk vid skyfall, 2018-01-09

Bakgrund

Ett program för Rikstens företagspark upprättades av tekniska förvaltningen (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i november 2005. Kommunstyrelsen beslutade 2007-01-08 bland annat att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för den del av programområdet som ligger öster om den uträtade Pålamalmsvägen.

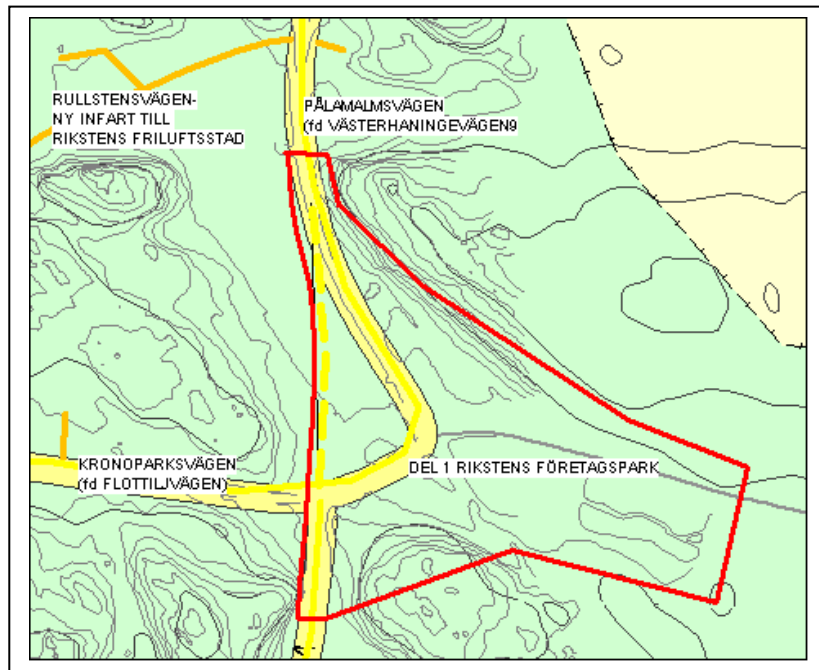
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för etableringsklar mark för små och medelstora företag. Planen är den första inom område för planprogram från 2005.

I samband med planläggningen visas ett nytt läge för Pålamalmsvägen som rätar ut den idag skarpa och siktskymda kurvan.

Planens läge

Rikstens företagspark ligger i Tullinge söder om Grödingebanan, utefter Pålamalmsvägen. Planområdet för del 1 av företagsparken är beläget öster om Pålamalmsvägen mitt emot utfarten från Kronoparksvägen.



Areal

Planen omfattar ca 12 hektar varav ca 7,6 ha är kvartersmark.

Markägförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun.

Skanska Sverige AB och Stockholms kommun var vid tidigare samråd och utställning ägare till delar av området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun från maj 2014 anger medeltät stadsbyggd för planområdet.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram finns upprättat för hela Rikstens företagspark daterat 2005-11-21. Programområdet omfattar en större företagspark där aktuell detaljplan utgör den sydöstra delen.

I samband med programmet gjordes bedömningen att byggnation bör kunna prövas även öster om Pålamalmsvägen trots den då gällande översiktsplanens begränsning. Området är ianspråktaget och ligger relativt väl avskärmat från bostadsområden och naturområden.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2007 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del 1 av Rikstens företagspark (36-10) i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2007-01-08, § 5 punkt 2. Nämnden beslutade i november 2007 att gå ut på samråd med förslaget. I september 2008 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om utställning av planen. Planen var utställd under hösten 2008. Ny utställning ägde rum under maj, juni 2015.

Planens miljöpåverkan med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplanen bedöms *inte* medföra betydande miljöpåverkan, varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Sammanfattning av behovsbedömningen:

I stort sett hela planområdet är idag ianspråktaget för industriell verksamhet (bergkross- och sågverksamhet). Inga ytterligare större ingrepp i områdets natur är aktuella. På och intill planområdet finns naturvärden som är knutna till de olika småvattnen (diken, mindre våtmarker, gruvhål). Där lever och fortplantar sig ett flertal groddjursarter. En av dessa är större vattensalamander som är upptagen i EU:s habitatdirektiv, vilket är ett skydd för arten och dess livsmiljö (habitat). En inventering har pekat ut de mest värdefulla fortplantningslokalerna i området (Bolander, 2007). Om dessa lokaler bevaras och inte beskuggas samt dränering/kulvertering inte genomförs av områdets ytvatten bedöms groddjuren även i fortsättningen ha en livskraftigt bestånd i området.

På sågverkstomten på fastigheten Tullinge 21:223 har det bedrivits en mindre sågverksamhet sedan 1950-talet. Impregnering har sannolikt inte förekommit. Viss annan verksamhet såsom uppställning och reparation av maskiner och fordon har också bedrivits. Området bör undersökas på föroreningar för att klargöra om halterna för mindre känslig markanvändning underskrids.

Detaljplanen kommer att medföra ökade barriäreffekter för områdets fauna. Utformningen av industriområdet bör göras så att passager för djur och människor (till fots) underlättas.

Planen kommer att innebära ökade transporter på Pålamalmsvägen och Hud-dingevägen. Ökningen bedöms dock inte bli betydande när det gäller buller och luftkvalitet.

Riskerna för föroreningspåverkan av Tullingesjön bedöms som små om lokal omhändertagande av dagvattnet tillämpas i enlighet med miljöåtgärdsprogrammet för Riksten.

Sammantaget bedöms detaljplanen *inte* medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

En översiktlig geoteknisk utredning visar att marken är dålig mellan den nya dragningen av Pålamalmsvägen och den gamla, utom i den södra delen där det finns berg i dagen.

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Förstärkningsåtgärder krävs för Pålamalmsvägen i ny sträckning, främst för stabilitet men vid högre bankhöjd även sättningar. Anpassning bör göras efter grundläggning av befintlig väg samt tänkt omgivande markanvändning. Lokalgator bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder om de ligger på nuvarande nivåer.

Byggnader bedöms i detta skede generellt behöva pålas, men andra åtgärder kan räcka beroende på markförhållanden samt byggnadens storlek. Inom delar av den tidigare fastigheten Riksten 11:8 där jorden utgörs av fyllning kan byggnader troligen grundläggas utan särskilda åtgärder.

Kring de plana ytorna finns uppvuxen skog och i diken och sankområden förekommer salamandrar enligt en groddjursinventering som genomförts våren 2007 (sammanfattning i bilaga). Länsstyrelsen har den 17 juni 2009 yttrat sig i samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken angående större vattensalamander i området. Länsstyrelsen bedömde att nedanstående åtgärder innebär att salamanderns reproduktionsförutsättningar i området totalt sett stärks. Området ligger utanför föreslagen detaljplan.



Flygbild över groddjurslokalen (inringad av blå linje) öster om planområdet. Ungefärlig utbredning av föreslagen urgrävning (inringad av röd linje) och av träd som föreslås avverkas (inringad av gul linje).

Kompensationsåtgärder:

1. Urgrävning av den befintliga våtmarken för att utvidga det område där vattendjupet är tillräckligt för den större vattensalamandern att leka i. Detta skyddar även lokalen mot uttorkning under torrperioder och kompenserar för naturlig uppgrundning. Det område där leken fungerar bra idag kommer inte att åtgärdas.

2. Avverkning av 4-5 träd i södra kanten av våtmarken, dessa skuggar delvis det potentiella lekområdet. Vattensalamanderns lek gynnas av solljus.

Planområdet genomkorsas av en grusväg som leder till Nybo gruva i Huddinge kommun (Huddingegruvan). Vägen är idag avstängd för biltrafik.

Se även bilaga gestaltungsprogram under ”byggnadshöjd”.

Förorenad Mark

Miljöteknisk utredning har genomförts och den visar att marken till stor del uppfyller de markanvändningskriterier Naturvårdsverket anger för mindre känslig markanvändning. En viss förorening av PAH och zink, främst inom den tidigare fastigheten Riksten 11:8 (Skanska 2008-05-30). Omfattningen av förorening utreds vid projektering och utbyggnad. Förorenade massor schak-

tas bort när vägkroppen byggs. Sedvanlig uppmärksamhet hållas i samband med att markarbeten sker. En bestämmelse (a) som villkorat att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän de överskridande riktvärdena av föroreningshalter för MKM och PAH åtgärdas så att Naturverkets användningskriterier uppnåts.

Sydost om Tullingekrossen, utanför planområdet, finns en gammal tipp där föroreningar har påträffats. Exponeringsrisken för denna bör utredas i samband med utbyggnad av bostäder och bedöms inte öka i och med denna detaljplan för industriändamål.

Radon

Området utgörs till större delen av normalriskområde för markradon enligt kommunens radonriskkarta. En mindre del mellan den nya och gamla sträckningen utgörs av lågriskområde.

Fornlämningar

Området bedöms inte innehålla några fornlämningar.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Planområdet består av ianspråktagen mark som tidigare använts för upplag krossverksamhet, såg och liknande verksamhet. Väster om planområdet finns planer på en utökad företagspark. Norr om planområdet, vid Huddingevägen, ligger en hantverksby som är fullt utnyttjad med verksamheter.

Service

I Tullinge finns stadsdelscentrum med två livsmedelsbutiker. I Tumba finns ett större stadsdelscentrum. Restaurang och café med mindre närbutik finns i friluftsstaden Riksten. Ett litet handelsområde är planerat vid infarten till friluftsstaden. Idrottsplats finns vid Brantbrink. Övrig offentlig service finns i Tullinge och Tumba centrum.

Tillgänglighet

Trafiksäkerheten vad gäller utfart för fordon samt gång- och cykeltrafik på Pålmalmsvägen måste säkerställas. Det gäller även oskyddade trafikanter utefter den del av vägen som används gemensamt för arbetsplatserna inom området och av dem som ska ta sig förbi området mot Huddingegruvan. Tillgänglighetsfrågor för byggnaderna hanteras i bygglovskedet.

Byggnader och gestaltning

Byggnadshöjden begränsas till 10 meter för större delen av området för att möjliggöra etablering av små och medelstora företag.

Inom området ska byggnadernas färgskala vara samstämd och överensstämma med färgskalan inom Rikstens bostadsområde etapp 1. I kvarteret mot Pålamalmsvägen skall särskild vikt läggas på utformningen av fasaderna längs med denna väg. Fasaderna mot Pålamalmsvägen får inte utföras i plåt. Avsikten är att de ska vara motståndskraftiga mot mekanisk åverkan. Byggnaderna i området får inte ha platta tak.

Bestämmelsen om den lägre byggnadshöjden i den östra delen av området är för att inte skymma ”groddjurslokalen”, då det är viktigt att denna får tillräcklig solinstrålning.

Till höger om infarten till området finns en plats avsedd för skyltning och plantering. Stor vikt bör läggas vid utformningen av en gemensam skylt. Plats för gemensam skylt finns även inne i området.

Träd ska planteras på båda sidor utefter infartsgatan till området. Skyddande växtlighet ska också finnas utefter lokalgatorna, samt utefter Pålamalmsvägen. Ett gestaltungsprogram som innehåller anvisningar om skyltning, belysning samt tomternas gestaltning och koppling till gatubilden finns som bilaga till planbeskrivningen.

Naturmiljö

Området ligger nära stora skogsområden däribland naturreservatet Flemingsbergsskogen. Gångförbindelse mot öster hålls öppen.

Gator och trafik

Enligt förslaget föreslås en uträtning av Pålamalmsvägen vid gamla Vinkelboda och Skanskas kross.

Gång- och cykelväg kommer att byggas utefter Pålamalmsvägen. Gång- och cykelväg planeras också utefter lokalgatan, som sedan i östra delen mynnar i en vändplan där gc-vägen fortsätter och ansluter till befintlig väg mot gamla Huddingegruvan. Anslutningsvägen och den befintliga vägen kan användas för trafik med tillstånd.

Kollektivtrafik:

Idag går ett begränsat antal bussar dels till Rikstens friluftsområde, dels till Lida. Busshållplats kan anläggas i anslutning till området. Gång- och cykelvägar finns planerade för ev. andra lösningar av var busshållplats kommer att

ligga. När Rikstens friluftsstad har byggts ut finns ökade möjligheter till bussförbindelser. Utrymme för eventuell framtida spårväg bedöms kunna få plats väster och norr om planområdet.

Parkering samt lastning och lossning skall ske på egen tomt. Utfartsförbud gäller från kvarteren mot Pålamalmsvägen och utefter en del av infartsgatan. Plank, med möjlighet för passage för gående, ska finnas vid den norra vändplanen mot Pålamalmsvägen. Detta för att utfart inte är lämplig och eftersom det finns risk för bländning.

Pålamalmsvägen och Flottiljvägen klarar den trafikökning som uppstår i och med exploateringen på Riksten. Detta framgår i ”Trafikutredning Riksten, bilaga till detaljplan för etapp 2, Rikstens friluftsstad” (Johan Ericsson 2007-03-12). Beräknade trafikflöden på Pålamalmsvägen år 2008 var ca 3000 fordon/dygn och när Riksten är fullt utbyggt knappt 4000 fordon/dygn. Överskommelse har träffats med Trafikverket om föruträkning och övriga åtgärder längs Pålamalmsvägen.

Störningar

Området är avsett för små och medelstora företag som inte bedriver störande verksamhet. Området i sig kan dock störas av buller från trafiken längs Pålamalmsvägen, vilket bör kunna hanteras genom fasad- och fönsteråtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät i Rullstensvägen, nya ledningar dras längs Pålamalmsvägen ner till planområdet. Pumpstation(er) kommer att anläggas inom kommunens mark väster om planområdet.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principen LOD - Lokalt Omhändertagande av Dagvatten. Norconsult uppdaterade sin utredning, daterad 2017-09-26, med fördjupning av detaljplan del 1. Hantering av dagvatten sker via öppna diken som ligger på norra och södra delar av kvartersmark, markerat g2 i plankartan. Det gröna bandet längs lokalgatan kan öka infiltrationsmöjligheter och bromsa avrinningsflöde från den kommande hårdgjorda marken.

Vatten från takytor leds ner i marken. Vatten från hårdgjorda ytor på tomtmark leds via oljeavskiljare och dagvattenledning till en anlagd damm på kommunens mark väster om Pålamalmsvägen. Där kan sedimentation och oljeavskiljning ske innan det leds vidare i öppet dike till Tullingesjön. Åtgärder för ytterligare fördröjning och rening planeras inom resterande programom-

råde väster om Pålamalmsvägen. Dagvatten från gatuområdet leds i dagvattenledningen till den anlagda dammen.

För att undvika skador på bebyggelse vid skyfall har höjdsättningen inom planområdet anpassats och lokalgatan kan användas som avrinningsväg.

Värme

Fjärrvärmeförsörjning av området kan inte garanteras då det ligger perifert. Möjligheten till framtida utbyggnad av fjärrvärme kan läggas under den allmänna lokalgatan.

El

Elnätet behöver byggas ut och befintlig elledning utefter vägen mot Nybo gruva i Huddinge behöver flyttas i samband med utbyggnad av området. Två E-områden för transformatorstation har skapats inom området.

Tele

Teleledningar väster om Pålamalmsvägen behöver flyttas i samband med omläggning av vägen.

Avfall

Möjlighet till gemensam avfallsanläggning finns i planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planen gäller en genomförandetid om fem år.

Planen har hanterats genom normalt planförfarande.

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

PLANBESKRIVNING
2018-03-02

11 [11]

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Rolf Söder	Gata/Parkenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Forsberg	Miljöenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Lisa Bodinger	Mark- och exploatering	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Maria Höglund	VA-enheten	Tekniska förvaltningen
Raad Al Khafagy	Planenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt

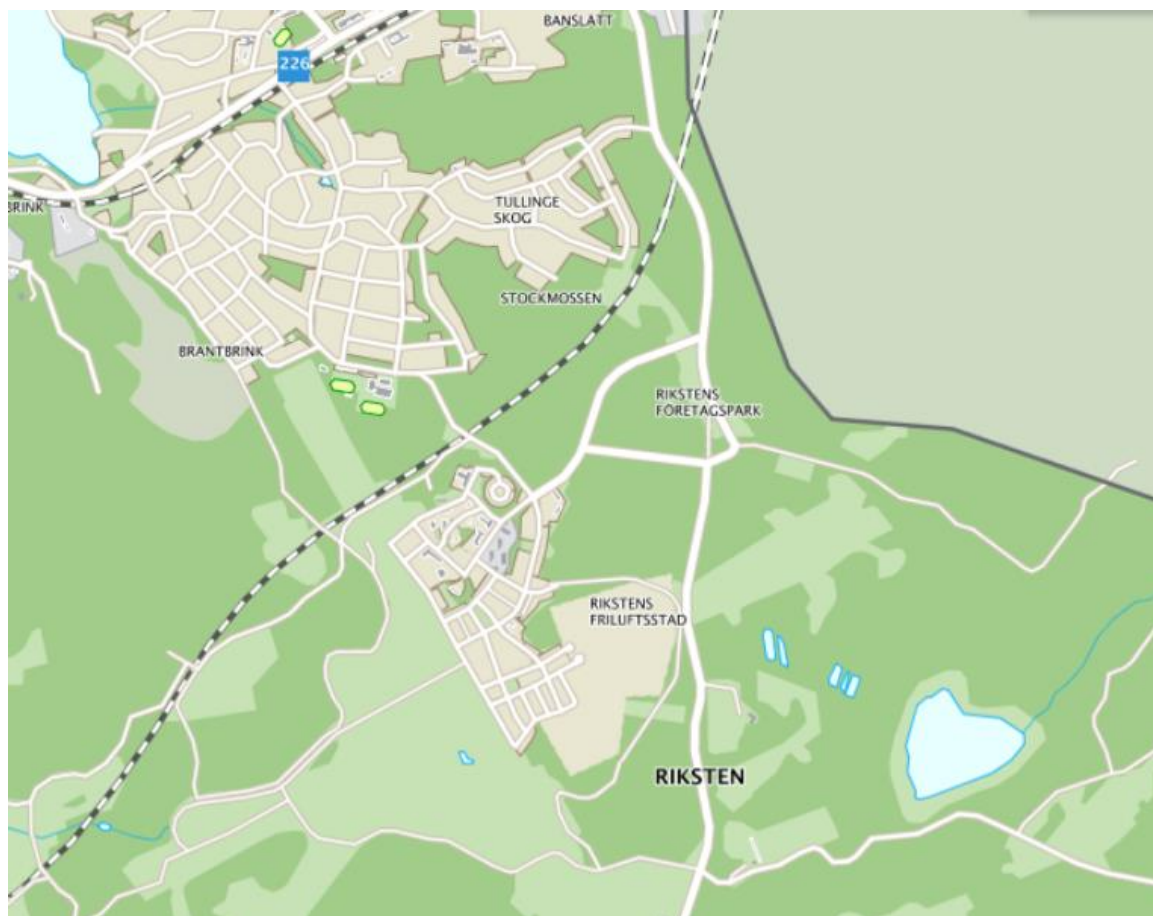


Referens
Lisa Bodinger

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Rikstens företagspark, del 1

Botkyrka kommun



INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Utlåtande

Övriga handlingar

- Program
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan
- Sammanfattning av groddjursinventering
- Samrådsyttrande från länsstyrelsen, 12 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)
- Samrådsredogörelse 2008-09-09
- Dagvattenutredning, Norconsult 2017-09-26
- Miljöteknisk markundersökning, Skanska 2008-05-30
- Geoteknisk utredning, Skanska 2008-04-21
- PM om översvämningsrisk vid skyfall, 2018-01-09

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Genomförandebeskrivningen ska ange hur planens syfte ska uppnås vad gäller organisation, fastighetsrättsliga frågor, ekonomi och teknik.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för etableringsklar mark för verksamheter av en typ där det idag finns efterfrågan, dvs små och medelstora företag. Planen är den första inom område för planprogram från 2005. I samband med planläggningen visas ett nytt läge för en utträdad Pålamalmsväg (före detta Västerhaningevägen) vid infart till Kronoparksvägen (före detta Flottiljvägen).

Tidplan

Planen hanteras genom normalt planförfarande.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • Samråd detaljplan | vintern 2007/2008 |
| • Utställning detaljplan | hösten 2008 |
| • Utställning detaljplan | våren 2014 |
| • Utställning detaljplan | våren 2015 |
| • Utställning detaljplan | vintern 2017 |
| • Antagande | våren 2018 |
| • Laga kraft | tidigast 4 veckor efter antagande |
| • Projektering | påbörjas vår/sommar 2018 |
| • Utbyggnad allmänna anläggningar | påbörjas 2019 |
| • Tomtförsäljning | påbörjas 2020 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen med tillhörande handlingar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna vägar och allmänna anläggningar inom området. Markägare är huvudman för enskilda anläggningar inom planområdet. Trafikverket är väghållare för Pålamalmsvägen.

Avtal

Köpeavtal ska tecknas vid framtida överlåtelse av tomtmark, dessa kan innehålla en del åtaganden för köparen avseende plantering/skötsel av vegetation, hantering av dagvatten och gestaltning av byggnader.

Avtal har upprättats med Trafikverket för uträtning och övriga åtgärder längs Pålamalmsvägen.

Avtal upprättas vid behov med övriga berörda.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Planområdet berörde vid planläggningens början tre fastigheter, Tullinge 21:223, Riksten 11:8 och Riksten 11:1. Under planläggningens gång har kommunen förvärvat Riksten 11:8 och berörda delar av Riksten 11:1. Dessa delar har nu fastighetsreglerats till Tullinge 21:223 och kommunen är nu ensam ägare av hela planområdet.

Rättigheter

Marken är inte tidigare detaljplanelagd. Enligt fastighetsförteckning belastas fastigheterna av följande rättigheter som kan ha koppling till planområdet:

Officialservitut 1 0127-14/7.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Tumba 7:126	DeLaval International AB Box 39 147 21 TUMBA	
Belastar:		

Tullinge 21:223	Botkyrka kommun	
-----------------	-----------------	--

Servitutet avser utfart från Tumba 7:126 till allmän väg, Pålamalmsvägen. Utfart kommer när den nya detaljplanen är klar att kunna ske via allmän plats, naturmark ner till den nya Malmstensvägen.

Avtalsservitut 2 0127IM-10/44873.1		Servitut, ELLEDNING
Till förmån för:		
Tumba 8:21	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Tullinge 21:223	Botkyrka kommun	

Eventuellt berörda delar av Riksten 11:1 har fastighetsreglerats till Tullinge 21:223. Om delar av detta servitut faller inom detaljplanens område måste hänsyn tas till detta vid genomförandet.

Avtalsservitut 3 01-IM7-61/4703.1		Servitut, KRAFTLEDNING
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:19	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Tullinge 21:223	Botkyrka Kommun	

Om delar av detta servitut faller inom detaljplanens område måste hänsyn tas till detta vid genomförandet.

Fastighetsbildning, avtal

Botkyrka kommun ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning och bekostar fastighetsbildningen för området. De individuella industritomterna kommer att avstyckas efterhand och köpeavtal för dessa ska tecknas.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör inrättande av gemensamhetsanläggning för skylt vid infarten till området. I plankartan reserveras också utrymme för gemensamma dagvattendiken inom kvartersmark. Planen medger gemensam avfallsinsamling men särskild plats för gemensamhetsanläggning för avfallshantering läggs inte in i plankartan.

Kommunen eller fastighetsägare i området kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnad

Kommunen utför utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt uträtning av Pålamalmsvägen. Industritomterna säljes inklusive gatukostnadsersättning.

VA- kostnad

Kommunen utför utbyggnad av vatten- och avloppsförsörjning till förbindelsepunkt. Köparna av industritomterna erlägger anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa samt utför och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Övrigt

Köparna av industritomterna erlägger planavgift och bygglovavgift samt eventuella övriga avgifter enligt kommunal taxa. Ledningsägare svarar för överenskommelser med markägare om villkor för anslutning.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivning

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Eventuella konsekvenser för miljö och hälsa belyses i planbeskrivningen.

Dagvattenutredning

Hantering av dagvatten inom planområdet har utretts (Norconsult 2017-09-26). I samband med framtida exploatering av Rikstens företagspark och detaljplan 1 i Rikstens företagspark så ökar ytavrinningen väsentligt jämfört med befintlig situation. Fastighetsägaren ansvarar för att fördröja dagvattnet inom sin fastighet, genom att exempelvis anlägga magasin. Infiltration kan vara möjligt i vissa områden, bland annat under grusplanen i detaljplan 1.

Fastighetsägaren ansvarar för att rena och fördröja dagvattnet på sin egen fastighet, innan vattnet kan avledas till kommunala system. Reningen på fastighet bör utformas efter behov och kan exempelvis bestå av att filterförsedda brunnar och makadammagasin anläggs.

Skyfall

Botkyrka kommuns VA-avdelning har låtit utföra en markavrinningsmodell för hela kommunen med ett 100-årsregn pålagt. Vid skyfall behövs ytliga avrinningsvägar och höjdsättningen av området anpassas för detta.

Markföroreningar

Miljöteknisk utredning har genomförts och den visar viss förorening av PAH och zink, främst inom Riksten 11:8 (Skanska 2008-05-30). Omfattningen av förorening utreds vid projektering och utbyggnad. Förorenade massor schaktas bort när vägkroppen byggs. Sedvanlig uppmärksamhet ska hållas i samband med att markarbeten sker.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning (Skanska 2008-04-21) visar att marken är dålig mellan den nya dragningen av Pålamalmsvägen och den gamla, utom i den södra delen där det finns berg i dagen. En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Förstärkningsåtgärder krävs för Pålamalmsvägen i ny sträckning, främst för stabilitet men vid högre bankhöjd även sättningar. Anpassning bör göras efter grundläggning av befintlig väg samt tänkt omgivande markanvändning. Marknivåerna är lägst i de norra delarna och högst i sydost. Lokalgator bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder om de ligger på nuvarande nivåer. Byggnader bedöms i detta skede behöva pålas, men andra åtgärder kan räcka beroende på mer detaljerade markförhållanden samt byggnadens storlek. Inom delar av den tidigare fastigheten Riksten 11:8 där jorden utgörs av fyllning kan byggnader troligen grundläggas utan särskilda åtgärder.

Trafikutredning

Trafikfrågorna har utretts av gata/parkenheten inom ramen för projektet. Avstämning har skett med Trafikverket som ställer sig bakom utvärdering och anläggande av cirkulationsplats längs Pålamalmsvägen för att lösa trafiksäkerhet och tillgänglighet till området.

Övrigt

I yttrandena över detaljplanen har länsstyrelsen påpekat att de större vattenslammandrar som finns omedelbart öster om planområdet måste skyddas genom vissa åtgärder. Detta kommer att ske genom kommunens försorg innan försäljning av tomterna sker.

Tekniska anläggningar

Gata

Pålamalmsvägen rätas ut enligt planförslaget och en cirkulationsplats anläggs för angöring till området. Övrig trafikförsörjning av området sker genom lokalgator. Anslutning behålls för gång- och biltrafik genom området till befintlig skogsväg mot Nybo gruva i Huddinge. Parkering, lastning och lossning ska inrymmas inom tomtmark. Tomtmarkens gestaltning och koppling till gatubilden framgår av gestaltningsprogrammet.

Gång- och cykelvägsförbindelse längs Pålamalmsvägen ska etableras och plats för busshållplats reserveras. Utrymme för eventuell framtida spårväg bedöms kunna hanteras väster och norr om planområdet.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Pumpstation för spillvatten anläggs väster om planområdet inom kommunens mark. Anslutning sker vid tomtgräns. Dagvattnet ska hanteras lokalt inom tomtmark och området avvattnas via en ny dagvattendamm samt befintliga och nyanlagda diken. Gemensamma dagvattendiken byggs ut av kommunen innan försäljning av tomter. Åtgärder för ytterligare fördröjning och rening planeras inom resterande programområde väster om Pålamalmsvägen.

El, Tele, Fjärrvärme

Plats för två transformatorstationer reserveras inom planområdet. El- och teleledningar längs Pålamalmsvägens tidigare sträckning kommer att flyttas av ledningsägare. Arbetet samordnas av kommunen. Möjlighet till fjärrvärmeförsörjning kan finnas i och med utbyggnad av nätet till Rikstens friluftstad.

Avfall

Planen medger gemensam avfallsinsamling men särskild gemensamhetsanläggning läggs inte in i planen.

Underlag för projektering

En digital grundkarta har tagits fram för hela området och används för planläggning och projektering av allmänna anläggningar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Lisa Bodinger
Projektledare

.....
Antonio Ameijenda
Mark- och exploateringschef