



(redaktionella ändringar 2008-01-13)

Referens
Tina Hatt
Planarkitekt**LAGAKRAFT**

den 25/11-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten*Kvalitet*

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Rikstens Grustag

Del av Riksten 8:2 Botkyrka kommun



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Trafikutredning
- Bedömning miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en etablering vid Rikstens grustag för tillverkning av torrbruk till byggbranschen. Sand & Grus AB Jehander driver sedan länge täktverksamhet på fastigheten. Då önskemål om att torrbrukstillverkningen som idag bedrivs i Liljeholmen ska läggas ner föreslås en etablering vid Rikstens grustag där den tunga delen av materialet redan finns på plats.

Planens läge

Området ligger vid norra delen av Rikstens grustag, ca 4 km söder om Tullinge i direkt anslutning till Pålamalmsvägen (före detta Västerhaningevägen).



Ägandeförhållande

Fastigheten ägs av Sand & Grus AB Jehander. Bolaget ägs av Heidelberg-Cement Group som också äger Maxit AB. Maxit AB är det företag som ska etablera sig på platsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Marken är inte tidigare detaljplanlagd.

Översiktsplan

Kommunen har fattat ett policybeslut att verka för att grustäkterna ska avvecklas efter gällande täktillstånd. I Översiktsplan 2002 står det att grustäkternas avslutning och återställning bör ägnas stor omsorg för att på sikt kunna bli attraktiva skogsområden. Området är av riksintresse för friluftslivet. Länsstyrelsen har i yttrande över översiktsplanen angivit att uttag från vissa grustäcker kommer att medges med en långsammare utveckling än vad kommunens policy medger. Vidare står under förslag till markanvändning bland annat att om ny bebyggelse tillåts bör företräde ges till de som främjar näringslivet i trakten i anslutning till befintlig bebyggelse, inom rimligt gångavstånd från de vägar som har kollektivtrafik i området.

För närvarande hanterar Länsstyrelsen i Stockholms län en ansökan från Sand & Grus AB Jehander om täktillstånd i ytterligare 20 år. Om det föreslagna täktillståndet erhålls innebär det att översiktsplanen inte gäller för denna del. En förutsättning för att anta denna detaljplan är att Länsstyrelsen ger denna förlängning.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen lämnade 2007-01-08, §6 följande uppdrag:

1. Samhällsbyggnadsnämnden ska upprätta en detaljplan för Rikstens grustag. Antagandet av planen måste föregås av ett nytt täktillstånd för Rikstens grustag och ett exploateringsavtal med markägaren.
2. I planarbetet ska en extern trafikutredare anlitas.
3. Kommunledningsförvaltningen ska upprätta förslag till exploateringsavtal med markägaren.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2007-03-06, §37 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Riksten 8:2 med inriktning på industriändamål samt att genomföra samråd av förslaget.

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

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Detaljplanen bedöms **inte** medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöenhetens bedömning daterad 2007-04-12. Planområdet är utpekad som ett riksintresse för det rörliga friluftslivet, dock är den mark som omfattas av planläggningen redan exploaterad som grustäkt sedan 1940-talet och har delvis även omfattats av asfaltstillverkning i flera decennier. Inget friluftsliv förekommer inom det tänkta planområdet med anledning av den befintliga täktexploateringen, men däremot i direkt anslutning, där Sörmlandsleden passerar. Detta kan komma att innebära att bullernivåerna för det rörliga friluftslivet överskrids och vilket bör beaktas i planbestämmelserna. Störningarna kan dock reduceras med hjälp av bullerreducerande teknik.

Värt att beakta är även det faktum att planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Tullinge grundvattentäkt och utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Krav på teknik som medger en långtgående rening av spill- och dagvatten måste ställas.

Hela behovsbedömningen från miljöenheten finns i bilaga 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det föreslagna planområdet ligger i nordvästra hörnet av Rikstens grustag. I västra delen kantas detaljplaneområdet av en trädrida med ca 12 m höga träd.

Geotekniska förhållanden

Marken består av isälvsediment och grus. I samband med bygglov bör nödvändiga grundläggningsförhållanden redovisas.

Förorenad mark

Det har funnits spillasfalt på platsen som tidigare verksamhetsutövare har orsakat. Arbetet pågår för närvarande med en sanering och beräknas vara klart i slutet av 2007.

Radon

Detaljplaneområdet ligger inom högriskområde för radon. Tidigare mätningar 1985 och 1998 har påvisat lägre strålningsvärden än Boverkets nuvarande gränsvärde (för gammastrålning av byggnadsmaterial.) En ny mätning är planerad under våren 2007. Vid högre värden än Boverkets gränsvärde ska nödvändiga åtgärder vidtas och behandlas i samband med bygglov.

Vattenskyddsområde

Detaljplaneområdet ligger inom yttre skyddsområde för Tullinge grundvattentäkt. All verksamhet som kan komma att påverka grundvattnets kvalitet skall utföras först efter det att tillstånd erhållits från tillsynsmyndigheten enligt gällande föreskrifter för Tullinge vattenskyddsområde.

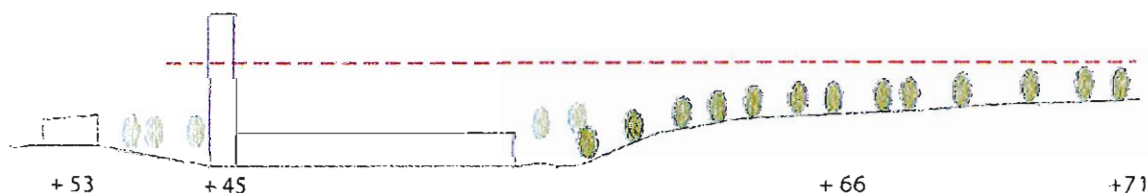
Bebyggelse

Industribyggnader

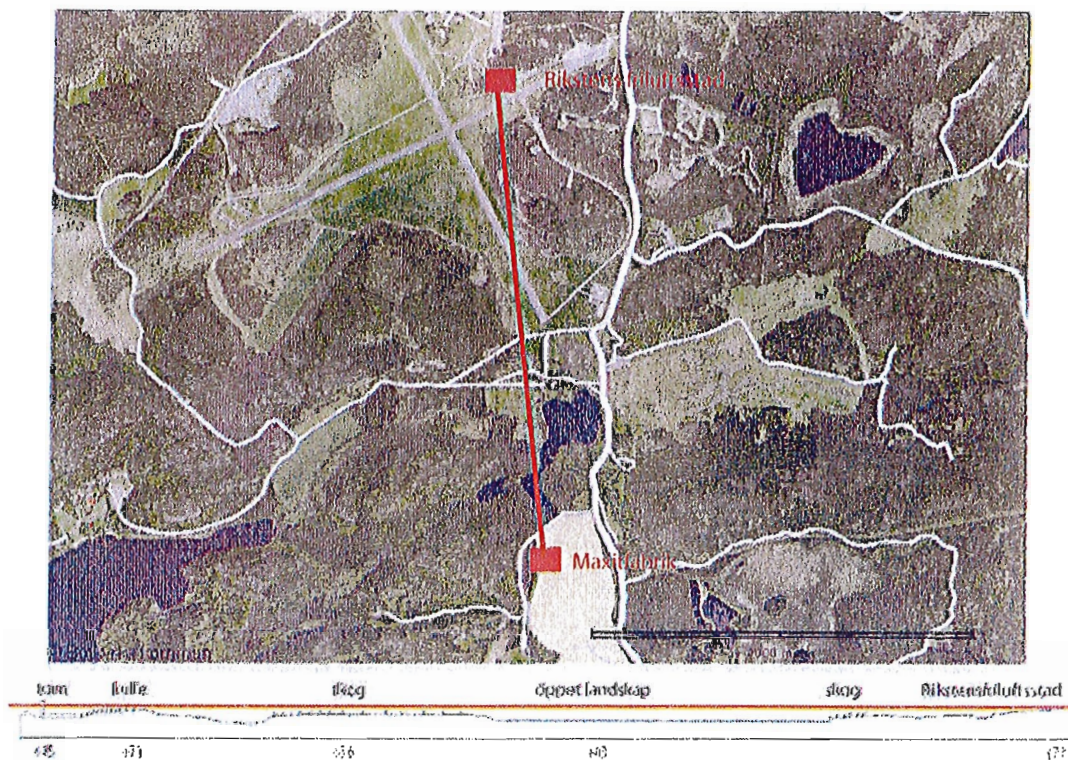
Den tilltänkta etableringen kommer att bestå av en fabrik för tillverkning av torrbruksprodukter med tillhörande 55 meter högt torn samt lagerlokal. Tornet skall ges en estetisk tilltalande utformning. Den totala byggnadsarean kommer att uppgå till ca 10 000 kvadratmeter.

Landskapsbild

Den nya fabriakens läge ligger i ett redan etablerat grustag i anslutning till Pålmalmsvägen. Den direkta närmiljöns karaktär påverkas därför inte mycket. Ett torn med en höjd av 55 meter kommer att uppföras i planområdets västra del. Tornet placeras i den lägsta delen med botten på en ungefärlig nivå av +45 meter över nollplanet. Omgivande skogsbeklädda kullar ligger på ungefärliga höjder från +65 meter till +78 meter. Kullarna är beklädda med ca 12 meter hög skog. I anslutning till detaljplanens västra del går Sörmlandsleden. Då vegetation bitvis är något glesare kommer nyetableringen att glimtvis synas från leden. Till närmaste bostad är det ca 200 meter och till den högsta punkten av Rikstens friluftstad är det drygt 3 km fågelvägen. Bedömningen är att påverkan på landskapsbilden för omgivningen blir liten.



Principskiss av etableringens närområde



Principskiss av landskapsbild mot Rikstens friluftstad

Arbetsplatser

Den nya etableringen kommer att generera ca 50 nya arbetstillfällen.

Gestaltning

Utformningen av byggnader och framför allt torn ska ges stor omsorg då etableringen ligger invid natursköna områden. Färg- och materialval ska ske i samråd med bygglovshandläggningen. Inom området bör även plantering ske.

Fornlämningar

Detaljplaneområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

Gatunät

Idag är trafikflödet på Pålamalmsvägen vid in/utfarten till grustaget ca 2000 fordon vardagsdygn. Trafikflödet till och från grustaget är ca 120 fordon vardagsdygn. Med ny etablering kommer de tunga transporterna öka med ett 20-tal transporter per vardagsdygn (+ - 25 %). Denna ökning bedöms marginell i förhållande till det totala trafikarbetet i området.

Parkering, angöring in- och utfart

All parkering kommer att ske på egen mark.

Befintlig in/utfart till grustaget kommer även att användas för aktuell nyetablering. Även om trafiktillskottet är begränsat är det aktuellt att i samband med planläggning utföra åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten. En refug med trafikdelare placeras i korsningen mellan grustagets anslutningsväg och Pålamalmsvägen. Utöver det sker skyltning och målning för stopplikt vid utfart mot Pålamalmsvägen. Vidare ska anslutningsvägen asfalteras ca 70 meter för att motverka att grus dras ut på Pålamalmsvägen. Detta kommer att minska den dammbeläggning som vägnära skog för närvarande besväras av. Behov finns också av röjning av skog för fri siktlinje om 170 meter innan korsningen (vid 70 km/h hasighetsbegränsning).

Störningar

Buller

Detaljplaneområdet gränsar i väst mot Sörmlandsleden. Högsta tillåtna ljudnivå för det rörliga friluftslivet är 40 dB ekvivalent vilket är ett strängare krav än för bostäder. Planerad verksamhet bedöms inte nå upp till den ljudnivån och innebär då inte heller någon störning för närliggande bostadshus (ca 200 meter). Skulle värdet överskridas skall bullerdämpande åtgärder vidtas för planområdets västra delar som gränsar mot Sörmlandsleden. Tillåtna bullernivåer regleras i planbestämmelserna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Under förutsättning att tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna ges skall dagvatten omhändertas på tomtmark och särskilda åtgärder skall vidtas för att förhindra förorenat dagvatten från att infiltrera inom planområdet. Dagvatten med höga halter föroreningar, t.ex. från trafik- och parkeringsytor, ska avskiljas från slam- och oljeföroreningar. Vägsaltning får inte förekomma annat än efter tillstånd från kommunens nämnd för miljö- och hälsoskyddsfrågor. Materialval för byggnaden skall göras så att förorening av dagvatten undviks, exempelvis bör inte kopparkoppar användas och förzinkade ytor bör målas. Utöver vad som ovan angivits bör Botkyrka kommuns dagvattenstrategi antagen av kommunfullmäktige 2001-04-26 följas.

Detaljplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Produktionen är torr och kräver marginell vattenåtgång. Det huvudsakliga vatten- och avloppsbehovet står personalutrymmen för.

Höga krav ställs på utformningen av dagvatten, vatten- och avloppsanordning och lösningar ska redovisas både i samband med ansökan om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna samt i samband med bygglovsansökan.

El

För att klara elbehovet kommer en förstärkning av transformatorstationerna att ske. Planområde betecknat med J (industri) tillåter uppförande av nya elstationer.

Sammanfattning och rekommendationer

Verksamhet inom grustagsområdet innebär en påverkan vad gäller landskapsbild, omgivande friluftsliv och trafik längs Pålamalmsvägen. Den totala påverkan bedöms dock vara begränsad då den största förändringen av området redan skett genom det stora uttag av naturgrus som pågått sedan 1940-talet.

Om grustäktstillstånd förlängs kommer aktuellt område att vara ianspråktaget av en verksamhet som stämmer med sökt etablering. Då merparten av det material som används redan finns på plats blir det i ett större perspektiv en minskning av de tunga transporterna. Platsen bedöms därför som lämplig för industriändamål.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Anna Holm	Projektledare, samhällsbyggnadsförvaltningen
Johan Ericsson	Trafikutredare, samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Södervall	Utredningsingenjör VA, samhällsbyggnadsförvaltningen
Alexsandra Hellsten	Miljöingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen
Ylva Bergman	Bygglovsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
Eva Kamph	Planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ulf Ekberg
Tf Plan- och bygglovschef

.....
Tina Hatt
Planarkitekt

Referens
Anna Holm

LAGAKRAFT

25/11 - 2008
den.....Botkyrka kommun
Plan- och bygglövenheten*Anna Holm*
.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Rikstens Grustag

Del av Riksten 8:2 Botkyrka kommun



Innehållsförteckning

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

INLEDNING

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Denna genomförandebeskrivning
- Trafikutredning
- Bedömning miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en etablering vid Rikstens grustag för tillverkning av torrbruk till byggbranschen. Det bedrivs sedan länge täktverksamhet på fastigheten. Då önskemål om att torrbrukstillverkningen som idag bedrivs i Liljeholmen ska läggas ner föreslås en etablering vid Rikstens grustag där den tunga delen av materialet redan finns på plats.

Tidplan

Planen har övergått från enkelt till normalt planförfarande och antagande kommer därmed att prövas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtal ska hanteras av kommunfullmäktige innan planen kan antas. Detaljplanens och exploateringsavtalets antagande hänger på om markägaren får det tillstånd som söks hos länsstyrelsen till fortsatt täktverksamhet i området. Om besked från länsstyrelsen kommer under tidig höst 2007 kan följande tidplan hållas.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • KF beslut godkänna exploateringsavtal | vår 2007 |
| • Samråd detaljplan | vår 2007 |
| • Utställning detaljplan | höst 2007 |
| • KF beslut antagande detaljplan | vår 2008 |
| • Laga kraft | tidigast 4 veckor efter antagande |

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen med tillhörande handlingar. Markägaren svarar för samtliga utredningar, prövningar och arbeten som rör utbyggnad av kvartersmark. Markägaren bekostar nödvändiga åtgärder för trafiksäkring av utfart till Pålamalmsvägen.

Huvudmannaskap

Markägaren skall vara huvudman för anläggningar inom planområdet. Vägverket är väghållare för Pålamalmsvägen.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och markägaren regleras i ett exploateringsavtal. I exploateringsavtalet regleras vem som utför och bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Sand & Grus AB Jehander äger fastigheten Riksten 8:2 där planområdet ingår. Bolaget ägs av HeidelbergCement Group som också äger Maxit AB. Maxit AB är planerad verksamhetsutövare gällande torrbruksframställning och markägaren har för avsikt att stycka av planområdet.

Rättigheter

Marken är inte tidigare detaljplanlagd. Enligt utdrag ur fastighetsregistret i april 2007 belastas fastigheten Riksten 8:2 av följande:

- Ledningsrätt för starkström, VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB, FRM-akt 0127-93/57.1
- Avtalsservitut för kraftledning, TULLINGE 19:220, FRM-akt 01-IM7-80/8228.1

Rättigheterna kan kvarstå och hänsyn har tagits till skyddsavstånd i detaljplanens utformning.

Fastighetsbildning, avtal

Markägaren ansvarar för att ansöka och bekosta eventuell fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga prövningar eller avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Markägaren ersätter kommunen för kostnader för framtagande av utredningar, detaljplan, avtal samt utbyggnad av allmänna anläggningar i enlighet med exploateringsavtal. Anläggningar inom kvartersmark utförs och bekostas av markägaren.

Gatukostnad

Markägaren bekostar nödvändiga åtgärder för trafiksäkring av utfart till Pålamalmsvägen i enlighet med exploateringsavtal. Markägaren erlägger en en-

gångsersättning för kommunens planerade åtgärder längs Pålamalmsvägen i enlighet med exploateringsavtal.

VA- kostnad

Markägaren svarar för och bekostar planering, prövning och utbyggnad av avloppsanläggning.

Övrigt

Markägaren erlägger planavgift enligt gällande taxa i enlighet med exploateringsavtalet.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöenhetens bedömning daterad 2007-04-12. En särskild miljöbedömning krävs därför inte för detaljplanen. Beskrivning av konsekvenser för miljö och hälsa framgår av planbeskrivningen. Torrbruksframställningen omfattas av miljöbalkens krav på prövning och markägaren ansvarar för nödvändiga ansökningar.

Dagvattenutredningar

Området ligger inom yttre skyddsområde för Tullinge grundvattentäkt. Markägaren svarar för att genomföra erforderliga utredningar inför bygglovprövning och särskild prövning av dagvattenhanteringen i miljö- och hälso-skyddsnämnden enligt vattenskyddsföreskrifterna.

Markföroreningar

Detaljplaneområdet ligger inte inom förorenad mark. De markföroreningar som tidigare verksamhet (asfaltverk) på platsen orsakat har sanerats i samråd med miljöenheten. Ytterligare sanering eller utredning bedöms inte behövas. Sedvanlig uppmärksamhet ska hållas i samband med att markarbeten sker.

Bullerutredning

En bedömning av ljudnivåer har gjorts utifrån befintlig verksamhet vid Liljeholmen. Ljudnivåerna från verksamheten är låga vilket redovisas i planbeskrivningen. Högsta tillåtna nivå för det rörliga friluftslivet är 40 dB ekvivalent. Skulle det överskridas skall bullerdämpande åtgärder vidtas.

Geoteknisk utredning

Markägaren svarar för utredning av grundläggningsförhållanden i samband med prövning av bygglovansökan.

Trafikutredning

Trafikökningen för verksamheten omfattar ett tjugotal fordon per dygn och är begränsad i jämförelse med befintlig taktverksamhet, vilket redogörs för i trafikutredning och planbeskrivning.

Tekniska anläggningar

Gata

Befintlig utfart till Pålamalmsvägen kompletteras med en refug med trafikdelare samt skyltning och målning för stopplikt vid utfart. Markägaren inom grustaget svarar för att vägar inom området hålls asfalterade och röjda för att motverka damning samt att grus dras ut på Pålamalmsvägen. Möjlighet till röjning av skog för fri siktlinje om 70 meter (vid 70 km/h hastighetsbegränsning) kommer att utredas i samråd med berörd fastighetsägare.

Markägaren svarar för utbyggnad av lokala vägar för försörjning av området och har för avsikt att asfaltera dessa för att undvika damning.

Vatten och avlopp

Markägaren svarar för att planera och utföra vatten- och avloppsanläggning samt hantering av dagvatten.

Området ligger inom yttre skyddsområde för Tullinge grundvattentäkt. Markägaren svarar för att ansöka om särskild prövning enligt miljöbalken samt vattenskyddsföreskrifter för Tullinge grundvattentäkt. Prövningen sker i kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd.

El, Tele, Fjärrvärme

Markägaren svarar för kontakter med ledningsägare, bl a kring åtgärder för B-klassad elledning samt kring placering av den transformatorstation som behövs inom området.

Underlag för projektering

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

Dokumentation, samordning och kontroll

Arbeten inom kvartermark och eventuella allmänna anläggningar ska samordnas och en gemensam tidplan ska upprättas på initiativ av kommunen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Maja Nilheim
Markchef



Anna Holm
Projektledare