



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för RIKSTENS FRILUFTSSTAD; DEL 4 Botkyrka kommun

LAGAKRAFT

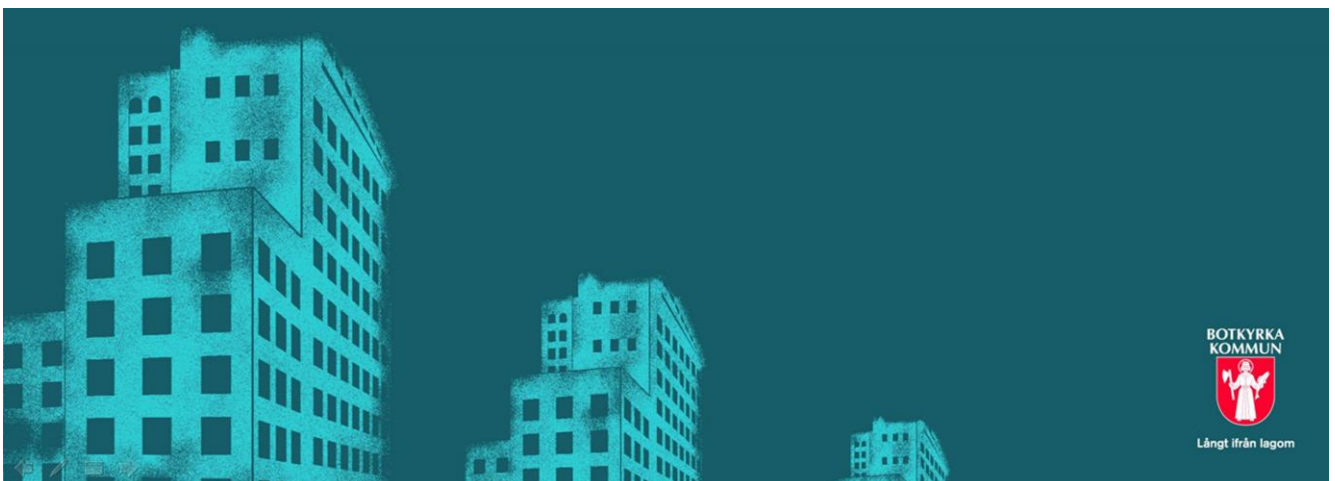
Den 2018-06-29

Botkyrka kommun
Planenheten

Plan- och genomförandebeskrivning



Foto: Bergslagsbild, Redigerat av Ruth Wiberg, Arkitekter Engstrand och Speek AB.



Innehållsförteckning

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Bilagor	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Plandata	6
Planens läge och areal	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Program för planområdet	6
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Vattenskyddsområde	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning	8
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Klimatstrategi för Botkyrka	8
De sex hållbarhetsutmaningarna	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Markägförhållanden	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Radon.....	10
Markföroreningar	11
Fornlämningar	11
Störningar	11
Buller.....	11
Vibrationer	12
Bebyggelseområden	12
Bostäder/ Arbetsplatser m m.....	12
Service	12
Tillgänglighet.....	12
Natur	12
Mark och vegetation.....	12
Lek och rekreation	13
Teknisk försörjning	13
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	13
Dagvatten.....	13
Vatten och avlopp	13
Värme	13
El	13
Avfall	14
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
Markägförhållanden	14

Fastighetsbildning	14
Fastighetskonsekvensbeskrivning	15
Radon.....	15
Markföroreningar	16
Fornlämningar	16
Störningar	16
Bebyggelseområden	17
Bostäder	17
Arbetsplatser	18
Tillgänglighet och trygghet	18
Solstudier	19
Klimat	19
Natur	19
Mark och vegetation.....	19
Lek och rekreation	19
Teknisk försörjning.....	20
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	20
Parkering, varumottagning, utfarter.....	20
Kollektivtrafik	21
Dagvatten.....	21
Vatten och avlopp	24
Värme	24
El	24
Avfall	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	25
Tidplan	25
Genomförandetid	25
Huvudmannaskap	25
Ansvarsfördelning	25
Avtal	25
Projektekonomi	26

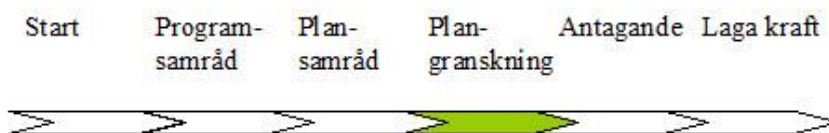
Inledning

Detaljplanearbetet för Rikstens friluftstad, del 4 genomförs med normalt planförfarande, och regleras i Plan- och bygglagen, PBL.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy, planarkitekt
Åsa Hansson, projektledare
Dan Arvidsson, miljöutredare
Lotta Magnuson, landskapsarkitekt
Maria Höglund, projektledare
Birgitta Persson, projektledare
Sven-Gunnar Broström, kart/mät- ing

Planenheten
Mexenheten
Miljöenheten
Gata- och parkenheten
VA-enheten
Fastighetsenheten
Kart och Mäteneheten

Illustrationen är utarbetad av Ruth Wiberg från WSP

E-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Granskningsutlåtande

Bilagor

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar:
 - Bullerutredning, Riksten DP 4, Botkyrka kommun, daterad 2012-12-07 genomförd av Ramböll på uppdrag av Botkyrka kommun.
 - PM Klargörande gällande potentiellt förorenade markområden inom detaljplan 4 på f.d. F 18 i Tullinge, daterad 2013-01-18 kompletterad 2013-11-19, utförd av ÅF infrastruktur AB på uppdrag av Riksten Friluftstad AB
 - PM Geoteknik, daterad 2013-10-16, utförd av COWI på uppdrag av Riksten Friluftstad AB.
 - PM 01 Trafikbuller, daterad 2013-11-11, utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB på uppdrag av Riksten Friluftstad AB och kompletterad med PM 03 daterat 2014-08-07.
 - Diken och infiltration inom DP4, Tyréns 2015-06-01
 - Hydrauliska modeller för Riksten, Spill och dagvatten, DP 4-5, Tyréns 2014-01-08
 - Dagvattendammar Riksten, Tyréns 2017-10-20
 - Riksten dagvattenutredning, föroreningsbelastning DP4, Tyréns 2017-11-24
 - PM om bullerutredning från industribullerkällor, WSP 2018-02-22

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en förskola med 6 avdelningar samt den fjärde utbyggnadsetappen av Rikstens friluftstad med cirka 350 nya bostäder i blandad bebyggelse.

Bakgrund

Detaljplanen 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.

Inriktningsprogram för friluftsområdet Lida-Riksten daterad februari 2005

Reviderat gestaltungsprogram för Riksten, daterad 2012-05-16 och godkänd av kommunfullmäktige i juni 2012.

Reviderat miljöåtgärdsprogram för Riksten, daterad 2012-05-16 och godkänd av kommunfullmäktige i juni 2012.

Reviderat belysningsprogram för Riksten, daterad 2012-05-16 och godkänd av kommunfullmäktige i juni 2012.

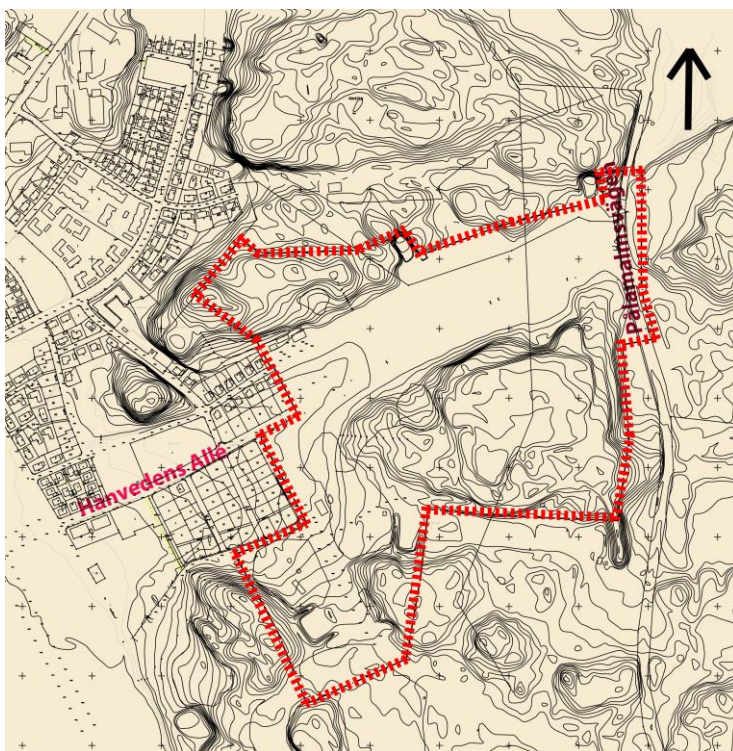
Ramavtal mellan kommunen och Riksten Friluftsstad AB, daterad 2017-05-31 och godkänd av kommunfullmäktige i juni 2017.

Plandata

Planens läge och areal

Området ligger i Tullinges södra del i Rikstens friluftsstad, mellan detaljplan del 2 och Pålamalmsvägen.

Området är på ca 28 hektar.



Ungefärlig planavgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

För området gäller ett reviderat gestaltungsprogram för Rikstens friluftsstad, daterat 2012-05-16 som godkändes av kommunfullmäktige i juni 2012. (Övriga beslut se under bakgrund.) Parallellt med planarbetet tas ett

kvalitetsprogram fram som blir styrande för området. Kvalitetsprogrammet och aktuell detaljplan bedöms följa gestaltungsprogrammet.

Översiktliga planer

Den nya översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2014-05-22 och vann laga kraft i juni 2014. Översiktsplanen redovisar hela Rikstens friluftsstad som medeltätt stadsbygdsområde.

Detaljplaner

Området är tidigare inte planlagt. Det gränsar i väster till detaljplan för Rikstens friluftsstad, del 2, som vann laga kraft 2008-11-30 och Kv Banljuset m m, som vann laga kraft 2011-04-05. Genomförandetiden för dessa planer pågår fortfarande.

Vattenskyddsområde

Den västra delen av planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Tullinge vattentäkt. De bestämmelser som gäller för kommunens yttre vattenskyddsområde och för kommunens dagvattenstrategi ska följas. (Se vidare under dagvatten.)

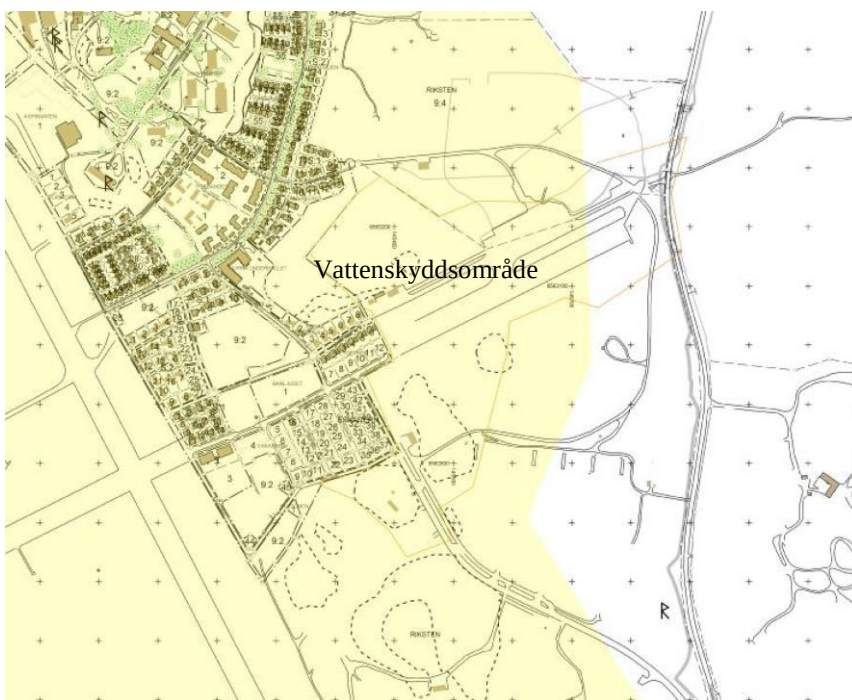


Bild som illustrerar vattenskyddsområdet

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-04 § 118 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för etapp 4 av Rikstens friluftstad.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2012-08-28 § 183 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Rikstens friluftstad, del 4 (36-16).

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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Kommunen har upprättat en behovsbedömning för planområdet, daterad mars 2013. Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utförs. En miljökonsekvensbeskrivning finns i programskedet över hela Rikstensområdet och har belyst viktiga miljöförhållanden inom planområdet.

I samband med utarbetandet av detaljplan för Rikstens friluftstad, del 4 har följande bedömning gjorts: Planarbetet måste följa upp kritiska miljöaspekter såsom dagvatten, eventuella markföroreningar, natur- och kulturmiljö samt buller och vibrationer. Dagvattenfrågan måste studeras närmare. Naturligt utformade dammar som ska rena förorenat dagvatten från hela friluftstaden måste projekteras och anläggas för att inte riskera ökad belastning på nedströms liggande recipienter. En utredning av markområden som skulle kunna vara förorenade bör utföras. Utifrån den bör en bedömning göras vilka områden som bör provas och ev. saneras. Gröna stråk, spridningsvägar och stigar för att minska barriäreffekter behöver säkras för att underlätta kontakten med natur och grönområden. Fornminnen bör om möjligt lämnas orörda, men om det inte går, så måste de undersökas och tas bort, vilket kräver tillstånd av Länsstyrelsen. I övrigt är det 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 området för att minska det privata bilåkandet och därmed negativ miljöpåverkan. Stöd för ovan nämnda arbete och andra miljöåtgärder finns i miljöåtgärdsprogrammet för Rikstens friluftstad.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att gå mot en hållbar utveckling 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.

Botkyrkaborna har arbete

Förutom den mängd arbetstillfällen som tillkommer i samband med utbyggnaden av området, finns ett kvarter i detaljplanen som möjliggör arbetsplatser. Även förskolan kommer att generera 20-25 arbetsplatser.

Botkyrkaborna känner sig hemma

Rikstens friluftsstad kommer fullt utbyggd bli en egen stadsdel med fullt utbyggd service och närhet till rekreation, vilket bör ge goda möjligheter till att skapa en god hemkänsla.

Botkyrka har de bästa skolorna

De tidigare etapperna 1-3 innehåller både nyetablerade förskolor och skola med hög standard och modern utformning. Även denna detaljplan innehåller en förskola.

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Området ger alla förutsättningar för att de boende kan bli både friska och må bra. De boende kommer att ha nära kontakt med stora naturområden. Stor hänsyn har också tagits till tryggheten i området bl a genom att bilister, cyklisterna och gående rör sig på genomgående stråk och att entréerna till bostäderna vänds mot dessa stråk.

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

I utvecklingen av stadsdelen pågår ett ambitiöst miljöarbete som beskrivs närmare i miljöåtgärdsprogrammet som styr miljöarbetet under hela processen från planering till färdigutbyggt område.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

Det råder en öppen dialog med medborgarna i olika forum vid planering och genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet, Riksten 9:2, ägs av Riksten Friluftsstad AB. En mindre del i den nordöstra delen, Riksten 9:4, ägs av Fortifikationsverket. Lagfaren ägare till marken öster om Pålamalmsvägen, Tumba 7:126 är DeLaval International AB.

Rättigheter

Trafikverket Region Stockholm innehar vägrätt enligt väglagen för den allmänna vägen 571.

Fastigheterna Riksten 9:2 och Riksten 9:4 belastas båda av servitut för kraftledning. Båda fastigheterna belastas även av teleledningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologisk karta i miljökonsekvensbeskrivningen för hela friluftsstaden från 2002 består det låglänta området av sand. För de högre partierna i norr och söder är det berg.

I den sydöstra delen av området finns en platå som består av bland annat sprängsten från den tidigare militära verksamheten i området. De värdefulla sprängstensmassorna kommer att tas bort, förädlas och användas för grundläggning inom området, både på platån och i andra delar av Rikstens friluftsstad, för att på bättre sätt få en massbalans inom området.

En geoteknisk utredning har utförts och utifrån denna har nya marknivåer föreslagits för området. En del av området består av andra fyllnadsmassor än sprängsten och dessa massor kommer tas bort.

Kompletterande undersökningar av de nedre fyllningslagrens stabilitet kommer att utföras när dessa delar frilagts.

Radon

Större delen av planområdet ligger inom område med normal radonrisk. En mindre del i väster ligger inom ett lokalt högriskområde för markradon.

Östligaste delen av området utsätts för buller från trafik på Pålmalmsvägen som har en mycket hög andel tung trafik. Tidigare var delar av området även

utsatta för buller från Hacksjöns skjutbana och närliggande motorsportbana. Åtgärder för att dämpa ljudet från skjutbanan och motorsportbanan har haft avsedd effekt och beräkningar och mätningar visar att gällande riktvärden för dessa verksamheter idag klaras inom planområdet. Det finns också industribullerkällor från bergrummen inom planområdet.

Vibrationer

Det finns inga fastställda riktvärden för vibrationer. I de tidigare detaljplanerna inom stadsdelen har ett riktvärde enligt svensk standard 460 48 61 använts som riktlinje. Bedömningen enligt svensk standard är att vibrationer som inte överstiger 0,3 mm/s upplevs av ytterst få människor.

Bebyggelseområden

Bostäder/ Arbetsplatser m m

Det finns inga befintliga byggnader eller verksamheter inom aktuellt område som har något bevarandevärde.

Service

Inom planområdet planeras en förskola med sex avdelningar. Förskolan är en förutsättning för att bostäder ska kunna byggas. Inom etapp 1 finns en förskola, Nova, med sex avdelningar i korsningen Flottiljvägen/Gösta Frohms väg. I etapp 3 finns två förskolor, Luna och Stella, utefter Kanslivägen.

I norra delen av Rikstens friluftsstad tog Rikstens skola emot sina första elever i augusti 2013. Skolan har idag plats för elever från förskoleklass till åk 4. Skolan är färdigbyggd och rymmer 600 elever från förskoleklass 1 till åk 9. I anslutning till skolan finns också en idrottshall, Rikstenshallen. En ny dagligvaruhandel finns vid korsning Rullstensvägen/Flottiljvägen och i området finns även restaurang, biograf, tandläkare, frisör/ skönhetsvård . Bibliotek, och vårdcentral finns i centrala Tullinge.

Tillgänglighet

Större delen av planområdet är relativt plant och ger goda förutsättningar för en god tillgänglighet. Ett område i sydöstra delen av planområdet är en höjdplatå och gatans lutning upp till och på platån har studerats i en förprojektering.

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området är plant och består av den gamla flygbanan med dess anläggningar. Området ligger i en dalgång med bergspartier i norr och söder. Även det sydvästra området är relativt plant. På en sträcka på ca 250 meter stiger nivån med fem till sex meter. I sydost finns en platå som till viss del

består av sprängmassor från den f d militära verksamheten. Planområdet ligger mellan Flemingsbergsskogen och Lida naturreservat.

Lek och rekreation

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är åtskilliga i närområdet. Naturen kring Lida och sjön Getaren är tillgängligt både till fots, cykel och med en direktbuss. I närheten av planområdet finns även en motorsportsbana, skjutbana och en golfbana. Området ligger också i nära anslutning till Lida friluftsgård. Norr om friluftsstaden finns Brantbrinks idrottsplats som förutom löp- och skidspår även erbjuder möjligheter till tennis, fotboll och ishockey.

I dagsläget finns två parker i etapp 1, en park i etapp 2 och en naturlek i etapp 3 av Rikstens friluftsstad.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Området är idag sammankopplat med gator i alla väderstreck. Från området finns en utfart till Pålmalmsvägen, där Trafikverket är huvudman.

Kollektivtrafik

Den del av Hanvedens allé som är byggd i etapp 2 är försedd med en busshållplats, så goda förutsättningar för en förlängning av busslinjen till området finns.

Dagvatten

Större delen av dagvattnet från områdets hårdgjorda ytor avleds via befintlig bandränning till ett ledningssystem med självfallsledningar som leder vattnet söder ut mot Bysjön.

Vatten och avlopp

Inom området saknas ledningar för vatten och avlopp.

Värme

I området finns en verksamhet som alstrar överskottsvärme. Denna kan med fördel återanvändas i bostadsområdet. Fjärrvärme finns i intilliggande planområden.

El

Vattenfall har elledningar inom norra och östra delen av planområdet.

Avfall

Det finns en återvinningsstation för källsortering av hushållens förpackningar och tidningar nedan Hanvedens Allé.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Markägoförhållanden**

Huvuddelen av marken inom planområdet, Riksten 9:2, ägs av Riksten Friluftsstad AB. En mindre del i den nordöstra delen, Riksten 9:4, ägs av Fortifikationsverket. Lagfaren ägare till marken öster om Pålamalmsvägen, Tumba 7:126 är DeLaval International AB.

Rättigheter

Trafikverket Region Stockholm innehar vägrätt enligt väglagen för den allmänna vägen 571.

Beröda ledningshavare inom området är Telia Sonera och Vattenfall. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Fastigheterna Riksten 9:2 och Riksten 9:4 belastas även av rättigheter avseende VA-ledningar, dagvattenledningar och fjärrvärmeledningar, kraftledningar mm. Dessa ligger utanför planområdet och berörs ej av detaljplanen.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att behövlig fastighetsbildning ska regleras i exploateringsavtal. Parterna (markägaren/kommunen resp. exploatörerna/byggherrarna) ansöker om den fastighetsbildning som krävs för exploateringens genomförande. Detta kommer att regleras i avtal mellan parterna.

Kvartersmarken som ägs av Riksten Friluftsstad AB och Fortifikationsverket kommer successivt att säljas till olika exploatörer i takt med utbyggnaden av infrastrukturen. De delar som planläggs som allmänplats (gata, park, natur) överläts till kommunens fastighet Tullinge 21:223 genom fastighetsreglering.

Exploatören för respektive kvarter ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar för körytor/kvartersgator, gångytor, lekytor, parkeringar, sophantering och eventuella VA-anordningar inom kvartersmark.

Ledningsrätt alternativt servitut bildas i samband med fastighetsbildningen för befintlig elledning. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om rättighet, samt bekostar eventuell lantmäteriförrättning.

Markreservat för gemensamt infiltrationsdike har avsatts (g4) inom kvartersmark. Förvaltning av markreservatet är avsett att säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Tillfart till det östra E-området (E₂) kommer att säkerställas genom att gemensamhetsanläggning bildas.

Områden för teknisk anläggning E₂, ägs och förvaltas av ägaren till Riksten 9:4 idag och de ska fortsätta äga och förvalta områdena. Område E₁ överlåts till kommunens fastighet och rättigheten säkras genom markupplåtelseavtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Riksten 9:2

Förslagen detaljplan innebär att en del av fastigheten Riksten 9:2 planläggs för att möjliggöra nya bostäder. Områden som planläggs som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning. De delar som planläggs som allmänplats (gata, park, natur) överlåts till kommunens fastighet Tullinge 21:223 genom fastighetsreglering. Ingen ersättning ska erläggas för marken.

Riksten 9:4

Ca 5 940 kvm av Riksten 9:4 planläggs som kvartersmark. Marken överlåts genom fastighetsreglering till Riksten 9:2.

Ca 3750 kvm planläggs som allmän plats (gata, natur) och överlåts till kommunens fastighet Tullinge 21:233 genom fastighetsreglering. Fastighetsregleringen regleras genom överskommelser mellan parterna. Avtalen ska vara påskrivna innan detaljplanen antas.

Tumba 7:126

Ca 2 370 kvm planläggs som allmän plats och överlåts genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Tullinge 21:233.

Radon

Åtgärder för markradon hanteras i samband med bygglovsansökan.

Markföroreningar

En utredning har gjorts för att klarlägga potentiellt förorenade markområden inom denna detaljplan av ÅF infrastruktur AB, daterad 2013-01-18, kompletterad 2013-11-19. Den sammanfattade bedömningen i denna utredning är att de fyra områdena som tidigare bedömts kunna vara förorenade inte ger upphov till betydande miljöpåverkan på markmiljö, grundvatten eller Tullinge vattentäkt. Det kan uppstå behov av att provta mark i samband med den kommande exploateringen.

Fornlämningar

RAÄ 513 och 514 ligger inom naturmark och kommer inte att påverkas. RAÄ 492, 515 och 518 har förundersökts och avgränsats. För att exploatering ska bli möjlig enligt detalj- och illustrationsplan krävs att RAÄ 516 och 517 grävs ut. RAÄ 515 kan också komma att behöva delundersökas om den visar sig beröras av exploateringen. Information om fornlämningarna finns på plankartan.

Länsstyrelsen tog den 29 juni 2017 beslut, 4311-15640-2014 Riksten Botkyrka kommun, om tillstånd till att ta bort fornlämning RAÄ-nr Botkyrka 516:1, 517:1 samt delar av 518:1 och 492:1 i Botkyrka kommun.

Störningar

Ramböll har på uppdrag av kommunen utfört en bullerutredning för skottbullen från Hacksjöns skjutbana och trafikbuller dels från Pålamalmsvägen dels från gata inom området som kommer att trafikeras av buss. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB har på uppdrag av Riksten Friluftstad AB gjort två kompletterande bullerutredningar daterade 2013-11-11 och 2014-08-07.

PM Trafikbuller redogör för att det inte behövs några avsteg från bullernormen längs Hanvedens Allé. Till denna del av planen införs en bestämmelse om att Riksdagens riktvärden ska klaras, dvs. 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

Skottbullernivåer från Hacksjön skjutbana överstiger inte maxnivån 60 dB(I) över hela området.

För bebyggelse mot Pålamalmsvägen överskrider bullervärdena. En bestämmelse om att bebyggelsen utförs med ljuddämpad sida i kombination med utökade krav på inomhusbuller har införts på plankartan. Den extra tysta inomhusmiljön i kombination med en tyst gård i gott solläge ger förutsättningar för en god ljudmiljö för de boende. Att flytta bebyggelse närmare Pålamalmsvägen till 30 m från vägmitt och tillåta avsteg ges ett bättre nyttjande av marken och mindre impediment som lämnas mellan Pålamalmsvägen och bebyggelsen. Den sammanlagda ljudmiljön inom kvarteret blir god med en kombination av bullerdämpad sida och tystare inomhusmiljö. Bebyggelsen ska avskärma resten av området från buller. Det blir en bättre

bullersituation i området som helhet. Bebyggelsen utgör dessutom entré till området från Pålamalmsvägen varför bullerskärm inte lämpar sig.

Översiktplanen anger Riksten som medeltät stadsbygd och på sikt vill kommunen att Rikstens friluftsstad försörjs med Spårväg Botkyrka.

Rikstens friluftsstad planeras för ca 3500 bostäder när det är fullt utbyggt. Stadsdelen kommer att bestå dels av småhus men också av flerbostadshus i kärnor runt knutpunkter för kommunikation. I dessa lägen, vid bussgator och trafikknutpunkter är bebyggelsen av sådan karaktär att den kan betraktas som tät bebyggelse, vilket motiverar att avstegsfall för buller kan accepteras.

PM Trafikbuller konstaterar att vid en sänkning av hastigheten på Pålamalmsvägen till 50 km/h innehålls riktvärdena för bostäder utan avstegsfall ca 30m från vägmitt och vid 60 km/h innehålls riktvärdena för bostäder utan avstegsfall ca 45m från vägmitt. Plankartan reglerar att bebyggelse inte får placeras närmare än 30m från vägmitt.

I närheten av byggnaderna finns ett bergrum med två industribullerkällor. WSP Akustik har utfört industribullerberäkningar för att säkerställa att Boverkets krav på ljud från industrier och verksamheter kan uppfyllas vid de planerade byggnaderna. Beräkningarna har visat att:

- Riktvärdena uppfylls inte för de bostadshus som ligger närmast de två industribullerkällorna. Resten av husen klarar riktvärdena med dagens utformning, så länge ljuddämpad sida tillämpas där det krävs. En ny bestämmelse, b4, med krav på ljuddämpad sida har lagts in i plankartan. Gränsen av bebyggelse mot Pålamalmsvägen och nära den östra industribullerkällan har flyttat söderut för att klara Boverkets krav.
- Riktvärdena uppfylls vid förskolan.

Inom området kan marken ha en sådan beskaffenhet att vibrationsnivån kan överstiga det rekommenderade värdet 0,3 mm/s som anges i miljökonsekvensbeskrivningen, som gjordes i samband med att programmet togs fram 2003 och som berör hela framtida Rikstens friluftsstad.

En planbestämmelse har införts som anger att byggnader ska uppföras så att vibrationsnivån inte överstiger 0,3 mm/s.

Bebyggelseområden

Stor del av de områden som föreslås bebyggas består av asfalterad mark, fd landningsbanan för flyget. De lägre områdena nedanför bergen i norr och söder är bevuxna med mindre lövträd, företrädesvis björk.

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet till att bygga drygt 350 nya bostäder.

För större delen av området ges möjlighet att bygga friliggande enbostadshus, radhus, parhus, kedjehus alternativt flerbostadshus. Detaljplanen är flexibel

och reglerar inte var de olika hustyperna, bortsett från flerbostadshus som är placerade mot Pålamalmsvägen och vissa kvarter söder om Hanvedens Allé, kan byggas. Detaljplanen är uppdelad i kvarter inom vilka kvartersgator kan byggas. För att minimera utfarterna på Hanvedens Allés norra och södra sida där trädallé ska finnas, har antalet utfarter reglerats i planbestämmelse, detta för att åstadkomma en sammanhängande trädplantering på dessa sidor av gatan.

- För friliggande enbostadshus gäller att minsta tomtstorleken är 400 kvm, varav 30 % får sammanlagt bebyggas i två våningar. Högsta byggnadsarea är 200 kvm.
- För radhus gäller att minsta tomtstorleken är 175 kvm, samt att halva tomten får bebyggas i högst två våningar. Högsta byggnadsarea är 130 kvm.
- För parhus/kedjehus gäller att minsta tomtstorleken är 250 kvm, samt att halva tomten får bebyggas med högst två våningar. Högsta byggnadsarea är 150 kvm.
- För flerbostadshus gäller att högst 40 % av tomtstorleken får bebyggas. Flerbostadshusen får vara mellan två och fem våningar.

Tre områden på höjdplatån i sydost och ett område i början av gata som går upp till platån har sådana höjdförhållanden att souterrängvåning krävs. Byggnadshöjden är satt till högst 7 meter.

För att öka tryggheten i området ska entréer placeras i första hand mot allmänna gator och i andra hand mot kvartersgator; (mer information finns i kvalitetsprogrammet).

Det är angeläget att det blir en sammanhållen gestaltning på bebyggelsen inom hela detaljplanen, men framförallt utefter Hanvedens allé och den södergående lokalgatan, som kommer att ansluta till kommande etapper. Här tillåts högst två våningar med undantag för de kvarter som ligger söder om Hanvedens allé för att ge bättre variationer av bebyggelse inom planområdet. Här kan två till fyra våningar byggas, men byggnader inom samma egenskapsgräns ska ha samma bostadstyp och samma taknockshöjd. För att få ett enhetligt gaturum ska bostadshusen placeras utefter egenskapsgränsen mot allmän gata.

Arbetsplatser

På den planerade förskolan med sex avdelningar beräknas 20 till 25 personer arbeta. I korsningen Pålamalmsvägen/Hanvedens allé anger detaljplanen för ett kvarter möjlighet att uppföra byggnad för centrum/bostäder.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten inom området blir god.

En förutsättning för att skapa en trygghetskänsla är att alla trafikslag samsas utefter samma stråk. En annan är att entréer orienteras mot dessa stråk enligt en planbestämmelse och kvalitetsprogrammet.

Solstudier

Den geotekniska undersökningen visar att det finns fyllningsmassor med bland annat sprängsten på platån. Dessa massor kommer att tas bort under genomförandet vilket kommer att sänka befintlig marknivå. Bebyggelsens placering på platån och längs Hanvedens allé bidrar till goda solchanser för bebyggelsen på södra sidan av Hanvedens Allé. Byggnaderna ska placeras två meter från Hanvedens Allé och får på så sätt djupa tomter i söder vilket i sin tur skapar stora chanser till soliga lägen på byggnader och enskilda gårdar. Särskild solstudie bedöms därför inte behövas.

Klimat

Rikstens friluftsstad ligger i ett område med s k kallluftssjö med starkt inflytande. Detta innebär att varm luft vid en viss typ av väderlek inte kan stiga i höjddled som den brukar. För att undvika att varm luft med luftföroreningar stannar i marknivå är det rekommenderat att undvika ha eldstäder med fast bränsle och en planbestämmelse om detta har lagts in i plankartan.

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av detaljplaneområdet består av naturmark. Här kommer vegetationen huvudsakligen att bevaras. Utefter Hanvedens Allé kommer en trädrad planteras. Från etapp 2 kommer trädraden från den södra sidan. I jämnhöjd med förskolan kommer växling att ske där träd finns på båda sidor för att sedan fortsätta med en trädrad på den norra sidan.

Lek och rekreation

Inom planområdet planeras för en park med lekplats. Parken är på cirka 4000 kvm. Parken ska fungera som en samlingsplats för boende i Rikstens friluftsstad och lekaktiviteter i parken ska komplettera de som ska finnas på förskolagården. En viktig del i parkens utformning är att ta tillvara de befintliga kvaliteterna som är de befintliga tallarna. Parkens karaktär ska ge känslan av en skogsglänta. Parken ska vara en mötesplats för de boendena i kvarteret och här kan finnas lekytor, grillplats och utegym. Gångstråk inom parken ska koppla samman naturområde i norr och söder om parken tillika gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning längs Pålamalmsvägen.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Utfarten från området till Pålamalmsvägen kommer att flyttas söder ut när Hanvedens Allé förlängs. Kommunen har inlett en diskussion med Trafikverket, som är huvudman för Pålamalmsvägen, och korsningen Hanvedens Allé med Pålamalmsvägen har förprojekterats. Utefter Pålamalmsvägens västra sida planeras en gång- och cykelbana som ansluter till gång- och cykelvägen vid Rullstensvägen och vidare till Huddingevägen. Inom området finns fyra olika utföranden på gatorna. Dessa är redovisade med beteckningen A-D på illustrationen och typsektioner redovisas i särskilt kvalitetsprogram. Gatorna som betecknats med B-D är kommunala och kommer att projekteras, byggas och förvaltas av kommunen. Gatorna som betecknas med A är enskilda s.k. kvartersgator och kommer att projekteras och byggas av respektive exploatör och inrättas som gemensamhetsanläggning och förvaltas av de boende som har angöring till dessa. Principen för tidigare etapper av Rikstens friluftstads trafikytor har varit att de gator som försörjer mer än bara ett kvarter ska vara kommunala och övriga gator på kvartersmark ska vara s.k. kvartersgator.

Hanvedens Allé som förlängs från etapp 2 och ansluter till Pålamalmsvägen kommer att utformas med en trädad på den ena sidan och gång- och cykelväg på ömse sidor. Gång- och cykelvägar kommer att byggas inom området för att öka tillgängligheten och bidra till det hållbara resandet. Huvuddelen av parkeringen ska ske på kvartersmark. Undantaget är kantstensparkeringen på ömse sidor om Hanvedens Allé vid förskolan. Denna parkering kommer att fungera som angöring/korttidsparkering för hämtning och lämning av barn.

Detaljplanen anger utfartsförbud för delar av norra och södra sidan av Hanvedens Allé där kantstensparkering föreslås, med undantag för möjlighet till lastintag för förskolan. Även för området närmast Pålamalmsvägen anges utfartsförbud. Från höjdplatån i södra planområdet kommer en gångväg att anläggas för att det ska finnas en genväg till busshållplats, förskola och park.

Parkerings-, varumottagning, utfarter

Huvudregeln är att parkering ska ske på kvartersmark. Garage/carport ska placeras minst 6,0 m från gatan och ska vara högst 30 kvm per bostad. Taknockshöjd ska vara högst 3,0 m. för friliggande garage/carport ska avståndet till tomtgräns vara minst 1,0 m.

Ett undantag är angöringsparkering för förskolan. Där redovisas kantstensparkering för korttidsuppställning på ömse sidor av Hanvedens Allé samt på lokalgatan vid förskolan. Det finns en parkeringsyta för förskolans personal vid entré till tekniska anläggningen.

På delar av kvarteren längs med Hanvedens Allé har antalet utfarter begränsats för att trädraden ska kunna prioriteras.

Kollektivtrafik

Längs Hanvedens Allé planeras en busslinje med hållplats och vändplan för att kunna förlänga den befintliga busslinjen i Rikstens friluftstad, dels för att möjliggöra för eventuellt tillkommande busslinje till stadsdelen. Vid busshållplatsen, som planeras vid parken, ska cykelparkering finnas.

Dagvatten

Rent dagvatten, det vill säga dagvatten från grönytor, naturmarksytor och takytor samt dränvatten från byggnader, skall i största möjliga mån omhändertas lokalt och återföras till grundvattnet genom infiltration.

Förorenat dagvatten, det vill säga dagvatten från gator, vägar, bussvändplats och parkering, avleds till ett magasin vid Hanvedens Allé, som kommer att fungera som ett lokalt utjämningsmagasin. Därefter leds vattnet vidare till en dagvattendamm sydväst om planområdet där vattnet renas genom en oljeavskiljare och sedimenteras. Även denna damm fungerar som utjämningsmagasin. Ett ledningssystem med självfallsledningar leder därefter vattnet söder ut mot Bysjön och systemet ska Bevakas vid projektering av allmänna anläggningar. Den befintliga dammens kapacitet och reningsförmåga är utredd och nuvarande damm klarar inte ytterligare dagvatten. Tre nya dagvattendammar projekteras för tillfället som ett eget projekt. Målet är att dammarna, förutom att rena vattnet genom sedimentering och översilning, även ska vara estetiskt tilltalande och vara en tillgång för området.

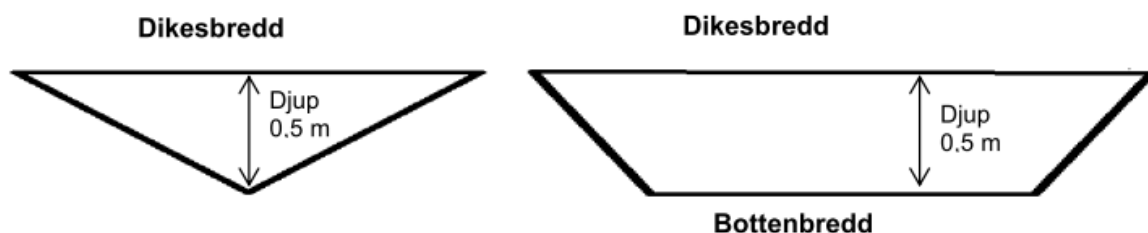
För att kunna undersöka hur stora föroreningshalter samt mängder som kan förväntas komma från DP4 samt vilken reningsanläggning som krävs för att rena dagvattnet tog Tyréns 2017-11-24 fram en föroreningsbelastning inom planområdet. Enligt Miljöåtgärdsprogram för Rikstens friluftstad ska minimering av föroreningsinnehållet i avrunnet ytvatten från Riksten till Bysjön och Tullingesjön minimeras samt att ingen ökad förorening av grundvattnet ska ske inom den del av Riksten som ligger inom Tullinge vattenskyddsområde. Detta innebär också att rent dagvatten får infiltreras. Eftersom föroreningsbelastningen från området är låg rekommenderas att anlägga ett dike, alternativt att använda ett torrt fördröjningsmagasin för reningen. Om man väljer att rena vatten med fördröjningsmagasin i form av torrdamm måste denna utformas med strypt utlopp så att erforderlig uppehållstid (10-12) timmar för sedimentering erhålls. Någon permanent vattenvolym i dammen bedöms inte krävas, den skulle sannolikt bli reningsmässigt över dimensionerad utifrån de låga halterna. Den torrdamm som föreslagits som fördröjningsmagasin bedöms kunna rena dagvattnet tillräckligt. Enligt tidigare utförda utredningar kommer den slutliga dagvattenanläggningen, belägen strax utanför DP6, ta hand om dagvatten från ett större område som innefattar alla detaljplaneområden i Riksten, dvs DP1-DP13. Den kommer då att bestå av fyra dammar som kommer att anläggas i serie. Detta innebär att dagvatten från DP4 kommer genomgå en ytterligare rening i dessa våta dammar innan den leds vidare mot Bysjön.

Tyréns har på uppdrag av Botkyrka kommun och Riksten Friluftsstad AB tagit fram en hydraulisk modell för dagvattennätet i detaljplan 4 – 5 i Riksten. Syftet med uppdraget har varit att ge förslag på dimensionering av ledningar och fördröjningsdamm inom dels DP 4 och dels DP 5. Ytterligare ett syfte har varit att undersöka om det befintliga spillvattennätet, framför allt ledningarna i DP 2, har tillräcklig kapacitet för att avleda spillvattenflödet från DP 4 och DP 5. Ett ytterligare utjämningsmagasin föreslås byggas inom DP 4 för att fördröja avrinningen i den södra delen av planområdet.

Diken

För att skydda framtida bebyggelse från avrinning från närliggande och högre belägen naturmark har förslag på placering av infiltrationsdiken tagits fram. En utredning om utformning och placering har studerats av Tyréns i rapport, Riksten Friluftsstad Diken och infiltration inom DP4, daterat 2015-06-01, (se kapitel 6 och bilaga 3 för föreslagna lösningar).

Dikenas storlek presenteras för ett dike med ett djup på 0,5 meter i dikets mitt med en sidolutning på 1:1. Dikena presenteras antingen som ett triangulärt dike eller dike i form av en parallelltrapets.



Figur 1 Schematiska dikessektioner. Höger bild visar dikessektion som omvänd triangel, vänster parallelltrapets. Dikets översida benämns dikesbredd. Dikesbotten i ett parallelltrapetsformat dike benämns bottenbredd.

En sammanställning på dikenas storlek presenteras i tabell i bilaga 3 till dikesutredningen. Den framräknade volymen för respektive dike kan även användas för att utforma en så stor damm eller underjordiskt magasin (t ex dagvattenkassetter eller stenkista) om det inte är önskvärt med diken av angiven storlek på de aktuella tomterna. Vid utformning med stenkista måste det beaktas att hålrumsvolymen är ca 1/3 av den totala volymen. Stenkistans totala volym måste alltså vara ca 3 gånger större än den i texten angivna volymen. Om diken utformas med en damm eller ett magasin för att omhänderta den avrunna volymen behöver diken enbart kunna transportera vattnet dit. Dikenas storlek kan då avsevärt minskas jämfört med den storlek som anges i kapitel 6.

I detaljplanen har diken markerats som gemensamhetsanläggningar på kvartersmark där tomter riskerar att belastas av avrinning från högre liggande naturmark.

Längs några av dikenna kommer marknivåerna variera mycket vilket kräver att dikenna och marknivåerna ska anpassas för att undvika översvämning vid dikets lågpunkt. Det är även generellt av stor vikt att tomterna planeras så att vatten vid kraftiga regn rinner bort från husen.

En bestämmelse ”g4” om olika diken har lagts in i plankartan som gemensamhetsanläggning och ”g5” om markhöjning och nivåanpassning.



Figur 2 Översikt över dikenas placering.

9 Bilaga 3, Sammanställning av dikesstorlek

Dike	Dikesprofil	Dikesbredd (m)	Bottenbredd (m)	Magasin (m ³)
1	Trapets	1,3	0,3	-
2	Trapets	1,2	0,2	-
3	<i>Ej dike, upphöjning av tomtmark</i>	-	-	Infiltrationsyta behöver rymma 155 m ³
4	Triangulärt	0,5	-	16
5	Trapets	1,6	0,6	-
6	Trapets	1,7	0,7	-
7	Triangulärt	0,5	-	80
8	Triangulärt	0,5	-	60

Figur 3 Beräknad dikesstorlek för 0,5 meter djupt dike med triangulärt eller trapetsformat tvärsnitt med sidolutning 1:1. Diken med kompletterande infiltrations-/magasinslösning presenteras som 0,5 meter breda.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar i det allmänna gatunätet kommer att förläggas på frostfritt djup och utförs täta inom vattenskyddsområdet.

Anslutningspunkter för kommunalt VA avsätts i fastighetsgräns utmed de allmänna gatorna i stadsdelen. Detta måste särskilt beaktas vid projekteringen av de souterränghus som har nedersta våningen under gatunivå.

Värme

Området kan försörjas med fjärrvärme.

El

I området finns fyra ytor för transformatorstationer inplanerade.

Avfall

Hushållssopor lämnas och hämtas vid respektive fastighet. En återvinningsstation behövs byggas på de kommande detaljplanerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

För att samordna arbeten med utbyggnaden av infrastruktur respektive kvartersmark ska en tidsatt samordningsplan upprättas i samförstånd med exploatören.

Preliminär tidplan:

Våren 2018 Antagen detaljplan

2019-2020 Utbyggnad av allmänna anläggningar

2020 och framåt Utbyggnad av kvartersmark

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna anläggningar
Utbyggnad av allmänplats samordnas med utbyggnad av ledningar för va, värme, el mm och byggs ut innan utbyggnad kan ske för kvartermark.

Blivande exploatör/ fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och framtida förvaltning av densamma. Fastighetsägarna ansvarar även för att omhänderta yt- och markvatten från intilliggande naturmark inom markreservat för infiltrationsdiken på egen mark.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planprocessen regleras i ett ramavtal daterat 2017-05-31. Ramavtalet utgör en övergripande reglering av ansvar, kostnader och utformning.

Genomförandet av planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet är mer detaljerat och specifikt än ramavtalet och kommer att reglera bland annat överlåtelse av mark, utbyggnad och fördelning av kostnader, tidplan, gestaltning mm.

Exempel på bilagor till exploateringsavtalet är Kvalitetsprogrammet, som bland annat beskriver samspelet mellan de allmänna platserna och kvartersmarken, och miljöåtgärdsprogrammet.

Exploateringsavtalet ska vara tecknat innan detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal om överenskommelse om överlåtelse av mark, mellan fastighetsägarna till Riksten 9:4 och Riksten 9:2 och Tullinge 21:233, ska tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal mellan Tumba 7:126 och Tullinge 21:233 om överlåtelse av mark ska tecknas.

Kommunen och Trafikverket har tecknat ett avtal för anslutning av lokalgatan till väg 571. När godkända ritningar finns ska ett genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Projektekonomi

Överlåtelse av mark

De markområden som planläggs som allmän plats (gata, park, natur) överförs till Botkyrka kommuns fastighet Tullingen 21:233. Ersättningen för markområdena regleras i de avtal som upprättas mellan Botkyrka kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Riksten 9:2 och Riksten 9:4.

Gatukostnader

Utbyggnaden av allmänna platser bekostas av framtida exploatörer och regleras i exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren till Riksten 9:2 och kommunen.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs kommer att regleras i det exploateringsavtal och övriga överenskommelser mellan beröda fastighetsägare.

Bygglovavgift

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploatör. Avgiften kommer utgå från den va-taxa som gäller vid debiteringstillfället. Förbindelspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt