

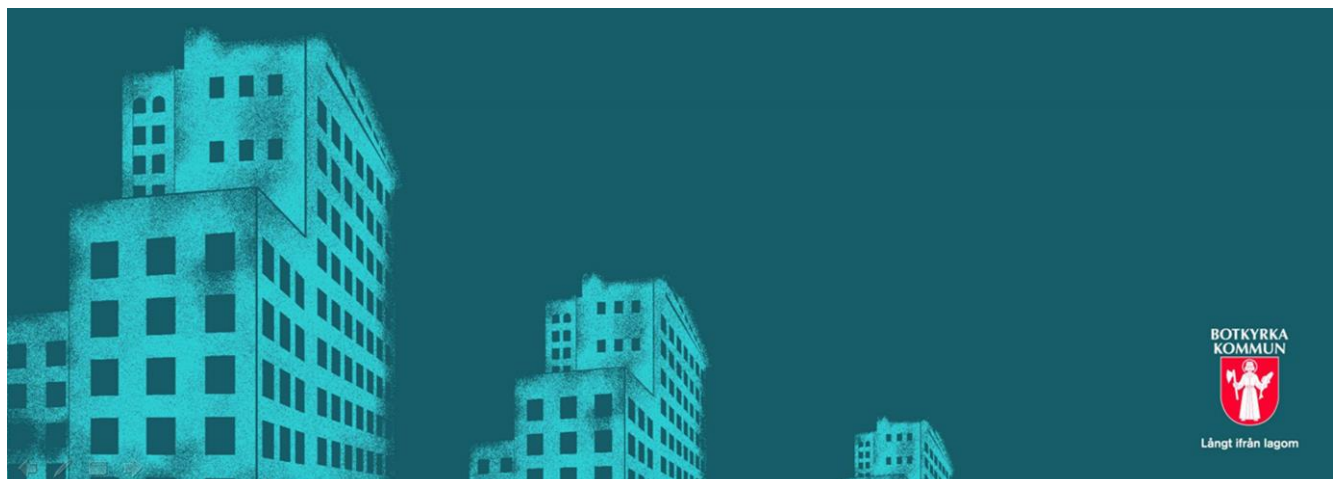


LAGA KRAFT
den 2015-06-18
Botkyrka kommun
Planenheten

Förslag till detaljplan för del av Riksten 9:2, Rikstens friluftstad, Tullinge, Botkyrka kommun

.....

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehållsförteckning

Förslag till planbeskrivning för del av Riksten 9:2	
Inledning	3
PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Syftet med förslaget till detaljplan	4
Bakgrund	4
Plandata.....	5
Planens läge och areal.....	5
Markägoförhållande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning	6
Klimatstrategi för Botkyrka	6
De sex hållbarhetsutmaningarna	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur	7
Mark och vegetation.....	7
Markbeskaffenhet.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Radon	7
Bebyggelseområden	7
Bostäder	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	7
Service	7
Tillgänglighet och trygghet	8
Byggnadskultur och gestaltning.....	8
Friytor	10
Lek och rekreation.....	10
Gator och trafik	10
Parkering, varumottagning, utfarter	10
Kollektivtrafik.....	11
Störningar.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Vatten, avlopp och dagvatten	11
Värme	11
El	11
Avfall	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Administrativa frågor	12

2015-04-22

Inledning

Detaljplanearbetet för del av Riksten 9:2, i Rikstens friluftstad, genomförs med enkelt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL, och kan delas in i olika skeden.

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 skickas det bearbetade planförslaget till samrådskretsen för att granskas. I det sista skedet, antagandeskedet, antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



2015-04-22

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Syftet med förslaget till detaljplan

Syftet med förslaget till detaljplan är möjliggöra en livsmedelsaffär samt verksamhet i bottenvåningen i ett planerat flerbostadshus. Därutöver ska förslaget till detaljplan möjliggöra att bebyggelsen får en bra anpassning till terrängen genom att en souterrängvåning medges utöver högsta tillåtna våningsantal.

Bakgrund

Rikstens friluftsstad är ett nybyggt bostadsområde beläget cirka 2,5 km söder om Tullinge centrum. Den första detaljplanen för området, för etapp 1, avsåg ett område om ungefär 23 ha och syftade till att möjliggöra cirka 250 nya bostäder, i 1-3 våningar. Detaljplanen vann laga kraft i juli 2006. Därefter önskade fastighetsägaren, Riksten Friluftsstad AB, att öka exploateringsgraden i den norra delen av planområdet, för att skapa en tydligare gatukaraktär. Dessutom önskades en större flexibilitet i fråga om husens placering. En ny detaljplan, med beteckning 36-15 x, togs därför fram för den norra delen av området och vann laga kraft i juli 2008.

Utbyggnaden av Rikstens friluftsstad pågår och idag bor cirka 1 500 kommuninvånare i området. Totalt planeras ca 2 500 bostäder för ungefär 10 000 nya invånare. I området finns redan kommunal service i form av en ny skola, flera förskolor samt en idrottshall. De boende saknar fortfarande en livsmedelsaffär i området. Detta beror på att de gällande detaljplanerna för Rikstens friluftstad inte medger en tillräcklig handelsyta för att intressenter ska etablera sig. Mot denna bakgrund beslutade kommunen att påbörja arbetet med detta förslag till ny detaljplan.

Plandata

Planens läge och areal



Bild 1. Det ungefärliga planområdet. Förslaget till detaljplan rör ett område som omfattas av den gällande detaljplanen 36-15 x (som har ersatt detaljplanen 36-09 X för det aktuella området).

Markägförhållande

Riksten Friluftstad AB äger fastigheten Riksten 9:2, vilket är en större fastighet om 3 296 833 m². Detta förslag till detaljplan berör endast en mindre del av fastigheten om ca 10 870 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014 och anger att Rikstens friluftsområde ska bebyggas med medeltät stadsbygd, vilket ligger väl i linje med förslaget till detaljplan som medger en livsmedelsaffär eller bostäder och handel i entrén till området.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 36-15 x, lagakraftvunnen 2008-07-07. Den gällande detaljplanen är en ändring av detaljplanen med beteckning 36-09 X, som gäller hela den första etappen i utbyggnaden av Rikstens friluftstad. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen, 36-15 x, har gått ut.

Den gällande detaljplanen anger att området ska användas för bostäder tillsammans med handel, kontor, småindustri och hantverk. För handel medger detaljplanen en total byggnadsarea om 600 kvm.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Behovsbedömning/Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 4:34. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

En miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av hela Rikstens friluftstad utarbetades i samband med programarbetet. Den godkändes av kommunfullmäktige maj 2003. Varken den ursprungliga detaljplanen 36-09 X eller den senare ändringen av detaljplan, 36-15 x, har bedömts ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken har därför inte genomförts.

Detta förslag till detaljplan bedöms inte heller ge upphov till en sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljöbedömning enligt miljöbalken behöver göras. Detta beror på att miljökonsekvenserna från utbyggnaden av Rikstens friluftstad redan är utredda samt att ändringarna i förhållande till den gällande detaljplanen är av mindre omfattning.

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 uppnå 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 följande utmaningar:

2015-04-22

Botkyrkaborna har arbete
Botkyrkaborna känner sig hemma
Botkyrka har de bästa skolorna
Botkyrkaborna är friska och mår bra
Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar
Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den del av fastigheten som är avsedd att exploateras består till stor del av en obebyggd yta med grus. Viss vegetation finns i gränsen mellan bebyggelseområdet och Rullstensvägen samt i den östra delen av planområdet som angränsar till ett skogsområde.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

De jordarter som förekommer i planområdet är framförallt sandig morän, postglacial sand och grus samt glacial lera. Markförhållanden har undersökts i samband med det utredande arbetet inför etapp 1 för utbyggnaden av Rikstens friluftstad.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dagsläget finns ingen bostadsbebyggelse inom det aktuella planområdet, däremot finns bostadsbebyggelse i direkt anslutning till planområdet, inom den första etappen av utbyggnaden av Rikstens friluftstad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I området finns idag en garagebyggnad och en byggnad där det bedrivs olika typer av verksamheter såsom glasmästeri, snickeri, träförädlingsalster samt tillverkning av utrustning till mässor och utställningar.

Service

Planområdets behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler redogörs för i planbeskrivningen till den gällande, övergripande detaljplanen för etapp 1, med beteckning 36-09 X.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder och verksamheter utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i plan- och bygglagen, PBL, samt Boverkets byggregler, BBR. Den planerade livsmedelsaffären och andra verksamheter kommer att innebära bättre tillgänglighet till kommersiell service och arbetsplatser för invånarna i Rikstens friluftstad.

Byggnadskultur och gestaltning

De gestaltningsmässiga riktlinjerna för hela området är redovisade i planhandlingarna till den gällande detaljplanen, med beteckning 36-15 x samt i handlingarna till den ursprungliga detaljplanen, 36-09. Eftersom detaljplanen medger en livsmedelsaffär eller en kombination av bostäder och handel i entrén till Rikstens friluftstad redovisas illustrationer över de två alternativen nedan.



Bild 2. Situationsplan för alternativ med livsmedelsaffär.



Bild 3. Situationsplan för alternativ med flerbostadshus som har handel i bottenvåningen.



Bild 4. Illustration över livsmedelsaffär i entrén till Rikstens friluftstad.

2015-04-22



Bild 5. Illustration över bostäder med handel i bottenvåningen i entrén till Rikstens friluftstad.

Friytor

Lek och rekreation

Rikstens friluftstad ligger i direkt anslutning till det stora friluftsområdet Lida, där goda möjligheter finns för rekreation. Därutöver finns ett antal mindre parkområden inom Rikstens friluftstad.

Om tomten bebyggs med flerbostadshus planerar exploatören att anordna lekplats. För hushållen med egen tomt planeras ingen lekplats inom kvarteret.

Gator och trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

Den del av fastigheten Riksten 9:2 som omfattas av detta förslag till detaljplan kommer att få tre infarter: två från Rullstensvägen samt en från Flottiljvägen. I dagsläget sker endast infart via Flottiljvägen.

Varuleveranser till den planerade livsmedelsaffären sker från Rullstensvägen. Lastbilarna lämnar fastigheten via Flottiljvägen. För att störningar för närboende ska minimeras kommer endast mindre lastbilar användas för ett begränsat antal transporter om ca 3-4 leveranser per dag. Leveranser som kan styras av verksamheten planeras vid tider då trafiken i området är begränsad.

Parkeringsbehovet för den planerade livsmedelsaffären uppskattas vara ca 50 parkeringsplatser. Dessa kan tillhandahållas på egen fastighet, i direkt anslutning till affären. Därutöver kan ca 40 parkeringsplatser komma att krävas för intilliggande bostäder. För bostäder i form av kedjehus kommer parkering ordnas på egen tomt. Gemensam parkeringsplats kan anordnas för

bostäder i flerbostadshus. Cykelparkering kommer att finnas tillgänglig både för de planerade bostäderna och för den planerade livsmedelsaffären.

Kollektivtrafik

I området finns en busslinje som förbinder Rikstens friluftstad med Tullinge centrum och Tullinge pendeltågsstation. Vissa turer går även till Lida Friluftsgård.

Störningar

Den planerade bebyggelsen bedöms inte leda till några störningar i området bortsett från en viss ökning av trafikbuller till följd av den planerade livsmedelsaffären.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom skyddsområde för Tullinge vattentäkt. Gällande bestämmelser för skyddsområdet samt kommunens dagvattenstrategi ska följas. I samband med de utredningar som gjordes inför etapp 1 av utbyggnaden av Rikstens friluftsstad togs en utredning fram om hur dagvattnet skall hanteras.

För att undvika att belasta recipienten Bysjön skall åtgärder vidtas inom området för att rena dagvattnet. Rent dagvatten, d.v.s. vatten från grönytor, takytor samt dräneringsvatten från byggnader, skall återföras till grundvattnet genom infiltration. Trafikdagvatten avleds till en dagvattendamm.

Möjliga anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i Flottiljvägen och i Rullstensvägen.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet ska förses med fjärrvärme.

El

En transformatorstation finns i planområdets sydöstra del.

Avfall

Avfall skall hanteras i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter för nya bostäder samt livsmedelsaffär bildas genom avstyckning. För att säkerställa angöring till nya bostäder via fastigheten med livsmedelsaffären krävs ett civilrättsligt avtal.

2015-04-22

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det att planen vunnit laga kraft. För övriga administrativa och ekonomiska frågor, se genomförandebeskrivning och exploateringsavtal för detaljplan med beteckning 36-09 X.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENCharlotte Rickardsson
PlanchefChristoffer Jusélius
Planarkitekt