

**BOTKYRKA KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovenheten

UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 [10]

2008-02-25

Referens
Eva Kamph

LAGAKRAFT

Detaljplan för
RIKSTEN FRILUFTSSTAD; DEL 2
I Riksten, Botkyrka kommun

PLANBESKRIVNING

den 30/10-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Eva Kamph



RIKSTEN FRILUFTSSTAD VY MOT NORR DP2 ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 613 39 · Mobil 0708-86 10 40 · E-post Eva.kamph@botkyrka.se

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

2008-02-25

Handlingar

- Plankarta med och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Behovsbedömning (Enligt bilaga 4 till MKB-förordningen)
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning

Detta material 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.
- Detaljplaneprogram för del 1, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Gestaltungsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Miljöåtgärdsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra den andra utbyggnadsetappen av Riksten Friluftsstad med cirka 300 bostäder i blandad tvåvåningsbebyggelse med inslag av tre våningar.

Förenligt med 3, 4, och 5 kapitlet miljöbalken

En miljökonsekvensbeskrivning som täcker hela Rikstensområdet finns sedan tidigare programskede. Förutsatt att arbetet följer mål och krav i *Miljöåtgärdsprogram för Friluftsstaden Riksten, 2003-12-19*, finns goda möjligheter att få ett resurssnålt byggande och boende för detaljplan för Riksten Friluftsstad, del 2.

Plandata

Planens läge och areal

Området är ca 12 ha stort och ligger i anslutning till detaljplan för flottiljområdet m m i Riksten (36-09X). Det avgränsas i nordväst av

2008-02-25

Flottiljvägen, i nordost av Gösta Frohns väg med ytterligare ett kvarter, i sydost och sydväst av naturmark med arkeologiskt skydd.

Vad gäller läget se även översiktlig karta på plankartan.

Markägoförhållanden

Riksten Friluftsstad AB är ägare till all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen som är antagen 2002-10-31, anger "förändringsområde", vilket innebär att föreslagen bebyggelse följer översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Området gränsar till detaljplan för del av flottiljområdet i Riksten (36-09X). Planen vann laga kraft 2006-07-04.

Program för planområdet

Följande handlingar och beslut ligger till grund för denna detaljplan.

- Program för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.
- Detaljplaneprogram för del I, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Gestaltningsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.
- Miljöåtgärdsprogram för Riksten, som godkändes av kommunstyrelsen i mars 2005.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade bl. a 2006-02-06 § 30 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för planområde 2, varvid skall gälla samma planeringsförutsättningar som gäller för del I.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-09-26 att uppdra åt Tekniska förvaltningen att upprätta detaljplan för Riksten, del II (36-12x) i Tullinge.

2008-02-25

Behovsbedömning / Miljöbedömning

Miljöförvaltningen i Botkyrka kommun har gjort en bedömning, enligt bilaga 2 till MKB-förordningen, om detaljplan 2 för Riksten Friluftsstad ger upphov till betydande miljöpåverkan, daterad 2006-12-20. Bedömningen i sin helhet redovisas som bilaga.

Den sammanfattande bedömningen redovisas nedan.

”Sammanfattningsvis bedöms att planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Huvuddelen av planområdet är redan ianspråktagen. En utbyggnad av bostäder på området innebär en mindre riskfylld verksamhet för grundvattenkvaliteten än tidigare flygverksamhet. De viktigaste miljöaspekterna är att förorenad mark måste saneras, rent dagvatten infiltreras och förorenat dagvatten renas innan det når recipienten. Befintlig verksamhet vid skjutbana direkt söder om området är sannolikt oförenlig med bostäder. En miljökonsekvensbeskrivning som täcker hela Rikstensområdet finns sedan tidigare programskede. Förutsatt att arbetet följer mål och krav i *Miljöåtgärdsprogram för Friluftsstaden Riksten, 2003-12-19*, finns goda möjligheter att få ett resurssnålt byggande och boende i detaljplan för Rikstens Friluftsstad, del 2.”

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Nuvarande markanvändning

Den centrala delen av området är en del av f.d. flygfältets östra del. En annan del består av bergsformationen med fd flygledartomet. Dessa delar samt övriga delar är idag utan användning.

Vegetation och topografi

Dalgångens botten med den anlagda landningsbanan i mitten är öppen och relativt plan med stora hårdgjorda ytor. Viss markvegetation finns i form av ängsmark i anslutning till bergssidorna. Dalgångens begränsning i sydost och nordväst består av skogsklädda obebyggda bergssluttningar.

Regional grönstruktur

Området är beläget inom Stockholms regionala grönstruktur i den del som kallas Hanvedenkilen med förgreningar både mot Stockholms stad och mot Huddinge kommun.

Rekreation och friluftsliv

Riksten var som flygfält en barriär i grönstrukturen, men i och med att flygverksamheten flyttats från Riksten, öppnas möjligheterna att röra sig genom och kring området och utnyttja de stora möjligheterna till rekreation och friluftsliv som naturen kring Lida och

2008-02-25

sjön Getaren erbjuder. Denna detaljplan innebär att kopplingen mellan Tullinge och friluftsområdena ytterligare förbättras och på sikt skapas en bättre tillgänglighet totalt sett.

Klimatförhållanden

SMHI har gjort en lokalklimatanalys som visar att området som helhet har ett bra vindskydd och är lämpligt för bostadsbebyggelse ur vindsynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning visar att största delen av området består av sediment med huvudsakligen torrskorpa och fast lera. Ett område i nordväst består av gyttja på fast lera. Djupet till fast botten är här över 20 meter. För detta område krävs särskilda åtgärder för att kunna bebyggas. För det högre området vid flygledartornet är det berg i dagen.

Förorenad Mark

Föroreningen norr om flygledartornet är åtgärdad. Likaså är det med stenkolstjärnan i landningsbanan. Åtgärdsprogram för att hantera dessa föroreningar har utarbetats i nära samarbete med kommunens miljöenhet. Saneringarna är genomförda till nivån "känslig markanvändning".

Radon

Halten är låg på de lägre delarna och medel på de något högre belägna delarna.

Fornlämningar

Arkeologiska förundersökningar har gjorts som visar att det finns fornlämningar i anslutning till planområdet. Det är boplatser från stenåldern. Planområdet är avgränsat i samråd med länsstyrelsen. Fornlämningarna är belägna utanför planområdet och de kommer inte att beröras av mark- eller byggnadsarbeten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen kan förenklat beskrivas som fyra olika typer:

Det första är bebyggelsen längs områdets två viktigaste stråk; "Östra Landningsbanan" och Flottiljvägen. Dessa två stråk har liknande kvaliteter båda är orienterande och lättanvända gaturum. De är avsedda för busstrafik och angränsar till intressanta kommunala parker. Flottiljvägen knyter an till Tullinge och Pålamalmsvägen (fd Västerhaningevägen). "Östra Landningsbanan" knyts på sikt till Pålamalmsvägen och blir ett av de stora entrérummen till "Ängen" i sydväst. Bebyggelsen är tät, gaturumsbildande och upp till tre våningar i den västra delen. Entréer vetter ut mot stråken och större, gröna, avskilda gårdar kan skapas i kvartens mitt.

2008-02-25

Den andra typen är bebyggelsen längs det kuperade stråket mot parken i del 1 och längs Gösta Frohms väg samt längs de mindre gatorna är av mer lokal karaktär. Här gestaltar tätare rad- och kedjehus samt smala grändvillor de intima gaturummen. Bebyggelsen uppförs i två våningar. Entréerna är vända mot gatorna och fasader tillsammans med staket och häckar definierar gatorna samtidigt som de skyddar de privata trädgårdarna.

Den tredje typen är bebyggelsen i den kuperade terrängen i planens centrala del. Genom att ta ned den branta bergsknallen vid Gösta Frohms väg ca åtta meter - så kullen blir som högst ca 60 meter - blir solförhållandena på gatan bättre och det blir möjligt att bebygga kullen. Denna centrala del i planen vid förskolegatan, Gösta Frohms väg, blir befolkad, upplyst och använd. Längs de sluttande gatorna uppförs rad- och kedjehus i två våningar. Utsiktsläget tillsammans med det strategiska läget invid "huvudstråken", skola/förskola och kommunala parker motiverar väl en tät tomtindelning, där husen varsamt trappas längs de smala gatorna och ges små omsorgsfullt terrasserade trädgårdar.

Den fjärde typen är villor, en till två våningar, på något generösare tomter längs planområdets utkanter. I randzonerna mot de två stora, sammanhängande naturområdena i söder och i nordost uppförs en något glesare bebyggelse. De fristående husen har entréer mot gatan och små trädgårdar som avskiljs från naturmarkerna.

Bebyggelse mot gata och kvartersgata ska vara sammanhållen och vid om- och tillbyggnader får områdets karaktär inte förvanskas. Detaljer om bostadsområdets gestaltning finns redovisade i Kvalitetsprogrammet.

Lokal grönstruktur

Den lokala grönstrukturen kopplas samman med Lidaområdet och andra närliggande friluftsområden på flera sätt. Dels genom gatu- och vägnätet med sina trottoarer, gång- och cykelvägar, men också genom ett grönt gångrum som vindlar sig genom kvarteren, passerar parkrum och gröna skogsbryn för att landa i det stora gröna rummet i sydväst. Den lokala grönstrukturen består alltså av en kommunal park anlagd i kvartersmönstret, parkmark i randzonen mellan kvarter och skog/berg, naturområden på bergen och dessa enkla gångvägar som förbinder det hela.

Kommersiell service

Avståndet till Tullinge Centrum med vårdcentral och livsmedelsbutiker, bibliotek mm är ca 2,5 km. Busstrafik finns etablerad.

I direkt anslutning till del 1 finns en restaurang och det planeras en servicebutik (livsmedel) i befintlig byggnad väster om Kanslivägen. Den är tänkt att betjäna även de befintliga studentbostäderna.

2008-02-25

Offentlig service

Kommunen bygger en 6-avdelnings förskola med särskild inriktning på natur och friluftsliv i del 1. Läget är mellan del 1 och del 2 med bra närhet för båda planområdena. Den ska även kunna tjäna som skola för 0-3 under en övergångstid. Placeringen är vald för god tillgänglighet och god kontakt med naturmark.

Närmaste befintliga skola är Banslättskolan i Tullinge. I Tullinge finns också ett gymnasium.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom aktuellt planområde föreslås inga arbetsplatser. Möjlighet till ett mindre antal arbetsplatser finns i del 1. Det är verksamheter för kontor och handel. Två uppdrag finns om att upprätta detaljplan för Rikstens företagspark. Området är beläget på ömse sidor om Pålamalmsvägen (fd. Västerhaningevägen). Uppdraget stöder sig på ett program.

Tillgänglighet

Området är huvudsakligen plant, vilket innebär att tillgängligheten kommer att bli god. Även tillgängligheten till de bostäder som ersätter det fd flygledartornet är god.

Vattenområden

Hela detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde för Tullinge grundvattentäkt.

Gator och trafik

Gator och tillfarter

Trafikstrukturen är översiktligt planerad för hela Riksten Friluftsstad och denna andra del är kopplad till den strukturen. Tillfart (innan förbifarten är realiserad) kommer att vara längs de lokalgator som knyter an till Flottiljvägen, främst Gösta Frohms väg. Tre tvärförbindelser skapas mellan Östra landningsbanan och Flottiljvägen; förutom Gösta Frohms väg med anknytning till förskola och park, förlängs Strövarvägen och Friluftsvägen söderut.

Kommunala gator utförs i omfattning enligt plankartan där principen är att gator som försörjer mer än ett kvarter ska vara kommunala. Övriga gator, kvartersgatorna, läggs delvis fast i läge som "prickmark".

Trafikstrukturen bygger på ett nät av gator där återvändsgator undviks.

En förutsättning för byggstart för del 2 är att all byggtrafik kan ske via en anslutning mellan Östra landningsbanan och Pålamalmsvägen (fd Västerhaningevägen).

2008-02-25

En särskild trafikanalys har utarbetats som beskriver hur statens vägnät påverkas av utbyggnaden på Riksten innan förbifarten byggs. Resultatet visar att i första hand korsningen Pålamalmsvägen (fd Västerhaningevägen) och Huddingevägen bör byggas om för att förbättra kapaciteten i korsningen. En särskild överenskommelse med Vägverket om hur detta ska genomföras ska träffas parallellt med detta planarbete.

Parkering

Parkering sker på tomtmark med visst komplement på kvartersgator och i några fall kantstensparkerings längs kommunala gator.

Kollektivtrafik

Det finns idag en busslinje som förbinder Riksten med Tullinge centrum och pendeltågstationen där. Det går också vissa turer till Lida. Denna busslinje är planerad att läggas på Flottiljvägen, Friluftsvägen och vidare längs "Östra landningbanan. Sträckningen har god anknytning till den nya bebyggelsen och förskolan/skolan. Förläggningen stämmer också med den övergripande trafikstrukturen och den fortsatta utbyggnaden av kollektivtrafiken.

Den lokala huvudgatan som går i öst-västlig riktning har föreslagits med en bredd som är anpassad för busstrafik. I programarbetet för Riksten Friluftsstad anges att området ska anpassas för en framtida spårbunden kollektivtrafik. I programmet angavs också att denna gata var lämpad för detta ändamål. Vägbredden medger en framtida spårtrafik, men endast under förutsättning att den kan blandas med persontrafiken och hastigheten bör vara 30-50 km/h. Hållplatserna bör kunna komma relativt tätt så att det blir en bra tillgänglighet för hela Riksten Friluftsstad. Gatan kommer att få mycket låg trafik, ca 900 bilar/dygn även när området är fullt utbyggt. För att underlätta en framtida spårtrafik hålls en ca 10 meter bred zon längs gatan fri från längsgående underjordiska ledningar. De signaler som lämnats från SL är att det inte blir aktuellt med en spårväg inom de närmaste 20 åren.

I samband med planarbetet har ytterligare två alternativ till spårsträckning studerats. Båda alternativen kräver att förbifarten byggs. Det ena alternativet föreslås följa den öst-västliga lokala huvudgatan som skiljer bostadsområdet från arbetsplatsområdet. Här föreslås en högre, tätare bebyggelse och gaturummet kan därför göras bredare. För detta alternativ blir det längre avstånd mellan hållplats och föreslagen villabebyggelse längst i söder. Det andra alternativet är att bygga snabbspårvägen parallellt med Tullinge förbifart.

2008-02-25

Störningar**Trafikbuller**

Visst biltrafikbuller alstras av den lokala trafiken samt av bussarna på Östra landningsbanan. Det kan befaras att bullret något överskrider riktvärdena. Husen utefter denna gata kan emellertid placeras så att samtliga kommer att få sin utevistelseplats på den tysta sidan och planlösningar går att utforma så att hälften av boningsrummen placeras på tyst sida. Avståndet mellan gatans mitt och husfasad är 7,5 respektive 11,5 meter.

Buller från skjutbana

Under en övergångstid (fram till 30 september 2009) kommer bullret från skjutbanan söder om planområdet att innebära att del av kvarteret i syd- öst inte kan utnyttjas för bostäder. Detaljplanen anger därför en förskjuten start för detta område fram till det datum då verksamheten har upphört.

Teknisk försörjning

Samtliga befintliga ledningar inom området kommer att utgå.

Dagvatten

Större delen av dagvatten från områdets hårdgjorda ytor avleds för närvarande i ett ledningssystem med självfallsledningar söder ut mot Bysjön. Till Bysjön avleds även dräneringsvatten som pumpas från det befintliga bergrummet i området.

För att undvika att belastningen på recipienten Bysjön ökar skall det vid utbyggnad av dagvattensystemet inom området tillämpas åtgärder för dagvattnet. Rent dagvattnet, det vill säga dagvatten från grönytor, naturmarksytor och takytor samt dränvatten från byggnader, skall i största möjliga mån återföras till grundvattnet genom infiltration.

Förorenat dagvatten, det vill säga dagvatten från gator, vägar och parkering, avleds till en dagvattendamm sydväst om planområdet. Dammen har oljeavskiljare och sedimentfång. Den kommer att fungera som utjämningsmagasin och förses med bräddavlopp för vidare avledning till Bysjön.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar kommer att förläggas i det allmänna gatunätet.

Värme

Hela området kommer att försörjas med fjärrvärme.

I det miljöåtgärdsprogram som utarbetades i samband med programmet och som godkänts i kommunstyrelsen är det inte tillåtet att elda med fast bränsle i braskaminer el

2008-02-25

dyl. i bostäderna inom området. Därför har en planbestämmelse införts som anger att förbud råder mot uppvärmning med fast bränsle och mot braskaminer.

El

En transformatorstation placeras centralt i planen, i utkanten av den kommunala kvartersparken,

Avfall

Hushållssopor lämnas och hämtas vid respektive fastighet. Avfall med producentansvar lämnas och hämtas vid en återvinningsstation vid Pålamalmsvägen.

Administrativa frågor

För större delen av området gäller en genomförandetid på 7 år. För det område i sydöst som är bullerstört på grund av verksamheten på intilliggande skjutbana, börjar genomförandetiden först då skjutbanan avvecklats.

För området kommer ett exploateringsavtal att tecknas.

Medverkande tjänstemän

Ulf Ekberg	Gata/Parkenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Åke Eriksson	Gata/Parkenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Johan Ericsson	Gata/Parkenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Agneta Engver	Mark- och exploateringsenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Willis	Kart- och måtenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dan Arvidsson	Miljöenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen

Riksten Friluftsstad

Illustrationen är utarbetad av Arkitekter Engstrand och Speek AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ulf Ekberg
Tf plan- och bygglovchef

Eva Kamph
Planarkitekt



Referens

Agneta Engver Lindquist

LAGAKRAFT

**DETALJPLAN FÖR
Riksten Friluftsstad, del 2
Botkyrka kommun**

den 30/10 - 2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

[Signature]

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



RIKSTEN FRILUFTSSTAD V7 MOT NORR DP2 ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Handlingar	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning	3
Huvudmannaskap	3
Avtal	4
Parkering	4
Byggtrafik	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markförsörjning	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Projektekonomi	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
Gatukostnad	5
VA- kostnad	5
Övrigt	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar	6
Markföroreningar	6
Bullerutredningar	6
Solstudier	6
Geoteknisk utredning	6
Trafikutredning	6
Arkeologisk utredning	6
Tekniska anläggningar	6
Gata	6
Vatten och avlopp	7
Transformatorstationer	7
Underlag för projektering	7
Dokumentation och kontroll	7

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planillustrationsplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning MKB

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Ett program är antaget för hela Riksten Friluftsstad i mars 2003 och den första detaljplanen för området vann laga kraft 2006-07-04. Nästa etapp i utbyggnaden utgör denna del. Detaljplanen omfattar ett område söder om etapp 1 och består av nio kvarter för bostäder i 2 -3 våningar. Avsikten är att bebyggelsen skall kunna utföras av flera olika byggherrar.

Tidplan

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| • SBN beslutar om samråd: | april 2007 |
| • Samrådstid: | maj – aug 2007 |
| • SBN beslutar om utställning: | mars 2008 |
| • Utställningstid: | mar – apr 2008 |
| • SBN beslut antagande: | juni 2008 |
| • Kommunstyrelsen: | september 2008 |
| • Kommunfullmäktige: | september 2008 |
| • Laga kraft | tidigast ca 4 veckor efter KF-beslut |

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. För del av detaljplan som markerats med litet a senareläggs ikraftträdandet av genomförandetiden till den 30 september 2009.

Ansvarsfördelning

Markägaren ansvarar för att ta fram de utredningar, som bedöms behövas som underlag för detaljplanen. Kommunen upprättar den formella planen från underlag som markägaren tillhandhåller.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis naturmark, parkmark, våtmark, lokalgator och VA-anläggningar.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och markägaren under planarbetet regleras i ett samarbetsavtal. I detta regleras bl.a. vem som tar fram och bekostar underlag till planen.

Genomförandet av planen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan markägaren och kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ungefärligen motsvarande punkter som samarbetsavtalet fast med högre detaljeringsgrad. Ett kvalitetsprogram som bland annat beskriver samspelet mellan de allmänna ytorna och kvartermarken skall ingå som bilaga i exploateringsavtalet.

Parkering

Parkering för de boende ska rymmas inom tomtmark. Biluppsättningsplatser ska finnas till varje bostad.

Byggtrafik

En förutsättning för byggnation inom detaljplanen är att all byggtrafik sker via en anslutning mellan östra landningsbanan och Pålmalmsvägen (fd Västerhaningevägen). Detta regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Riksten Friluftsstad AB äger all mark inom planområdet.

Allmän mark, som kommunen ska vara huvudman för, överläts till kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

Rättigheter

Exploateringsområdet utgörs av del av fastigheten Riksten 9:2

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara verksamma inom det markområde som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har inte skett.

Fastigheten (Riksten 9:2) besväras av: (fastighetsägare: Rikstens Friluftsstad AB)

- Väg för Botkyrka, Riksten 9:5 0127-98/2.3
- Väg för Botkyrka, Riksten 9:2-3 0127-98/2.1 belastar Riksten 8:1

Fastighetsbildning, avtal

Parterna (markägaren/kommunen resp. exploatörerna/byggherrarna) ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen upprättar servitutsavtal för detaljplanens "x-områden" (gång- och cykelvägar/stigar som ska vara tillgängliga för allmänheten) om detta inte löses vid fastighetsbildningen.

För transformatoromterna ska nödvändig utfart till väg säkerställas vid fastighetsbildning eller genom separat servitutsavtal.

Övrig fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar, som behövs för de enskilda bostäderna, ansöks om och bekostas av markägaren/exploatörerna/byggherrarna.

Gemensamhetsanläggning inrättas vid behov för körytor, gångytor, lekytor, parkeringar, sophantering och VA-anordningar inne på kvartersmark.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom avstyckning. Där marken ska utgöras av enskilt ägda fastigheter såsom exempelvis villor, radhus eller parhus kan först ett preliminärt fastighetsbildningsbeslut tas av Lantmäterimyndigheten. Slutligt beslut och inmätning sker då byggnadsgrunderna är färdiga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Projektekonomin består till största delen av kommunala kostnader för framtagande av detaljplan, avtal och kostnader för granskning av handlingar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna.

Kostnader för allmänna anläggningar

Riksten Friluftsstad AB projekterar och bygger ut alla allmänna anläggningar.

Gatukostnad

Ersättning för gatukostnaden regleras i exploateringsavtal.

VA- kostnad

Ersättning för kostnader för VA-anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Övrigt

Planavgift regleras i exploateringsavtalet under genomförandetiden av detaljplanen, därefter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Någon MKB för detaljplanen görs inte då det finns en MKB för hela Riksten från mars 2003. Ett specifikt miljöåtgärdsprogram, som bygger på

MKB för Riksten, mars 2003, har upprättats där det framgår hur de olika miljöaspekterna skall följas upp dels under detaljplaneskedet dels senare.

Dagvattenutredningar

Då området är beläget inom yttre skyddsområde för Tullinge vattentäkt har en utredning gjorts av GM Consult om hur dagvattnet ska hanteras.

Markföroreningar

De markföroreningar som funnits nedanför trafikledartornet är sanerade till känslig markanvändning.

Bullerutredningar

Utredning gjord av Ingmansson Technology AB visar hur stort utbredningsområde bullret från skjutbana söder om planområdet har. Ingmansson Technology AB har även gjort utredning som visar att trafikbuller inom planområdet håller sig inom rekommenderade nivåer.

Solstudier

Solstudier över detaljplanen finns gjorda av Engstrand & Speek, mars 2007.

Geoteknisk utredning

Övergripande geoteknisk utredning är utförd av J&W mars 2002.

Trafikutredning

Trafikanalys finns som beskriver konsekvenserna för dels det statliga vägnätet (Pålamalmsvägen (fd. Västerhaningeleden) och korsningen med Huddingevägen) dels för den kommunala vägen Flottiljvägen i Tullinge söder om Huddingevägen, 2007-03-14.

Arkeologisk utredning

En inventering av fornlämningar har utarbetats av RAÄ år 2003.

Tekniska anläggningar

Gata

Lokalgator som betjänar bostadsområdena och naturmarken projekteras och byggs ut av Riksten Friluftsstad AB. Gatorna ansluter till gatorna i etapp 1. Inne i bostadskvarteren kommer vägarna att ingå i gemensamhetsanläggningar som ska förvaltas av de boende. Allmänna gång- och cykelvägar kommer att byggas ut av Riksten Friluftsstad AB. I lokalhuvudgatan ska utrymme för en framtida spårvagn reserveras. Det betyder att ett område på 10 meter ska hållas fritt från långsgående ledningar.

Vatten och avlopp

Ledningar för den kommande bebyggelsen byggs ut. Anslutningspunkter för exploateringen avsätts i fastighetsgräns utmed de nya allmänna gatorna i bostadsområdena.

Takvatten, och vatten från parker etc. (rent dagvatten) ska tas omhand lokalt med infiltration inom respektive tomt. Vatten från gator och parkeringar (smutsigt dagvatten) ska ledas ner till en anlagd dagvattendamm i anslutning till området och därefter ledas vidare via befintliga ledningar till Bysjön.

Samtliga VA-anläggningar inom lokalgator och inom naturområdena projekteras och byggs ut av Riksten Friluftsstad.

Transformatorstationer

Ett nytt läge för transformatorstation planeras inom planområdet.

Underlag för projektering

En digital karta finns för hela området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

Dokumentation och kontroll

Det särskilda miljöåtgärdsprogrammet som ingår som bilaga till exploateringsavtalet ska följas upp dels under planeringsskede dels under utbyggnadsskedet. Särskild dokumentation ska visa hur miljöåtgärdsprogrammet följs upp och genomförs. Detta regleras i exploateringsavtalet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anna Holm
Tf Markchef



Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör



BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovenheten

Slof - 2007: 155

36-12X

UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 [25]

2008-02-25

Referens

Eva Kamph

**Detaljplan för
RIKSTEN FRILUFTSSTAD; DEL 2
I Riksten, Botkyrka kommun**

KVALITETSPROGRAM



RIKSTEN FRILUFTSSTAD VY MOT NORR DP2 ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 613 39 · Mobil 0708-86 10 40 · E-post Eva.kamph@botkyrka.se

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

INNEHÅLL

Syfte	3
Vision	3
Generellt/Övergripande	3
Miljöåtgärdsprogrammet	3
Kvartersmark	4
Bostäder	4
Kvartersgator och parkering	6
Gårdar och gröna stigar	6
Illustration bebyggelse	7
Parkmark	8
Kvartersparken	8
Natur	8
Illustration gatu- och parkmark	9
Gatemark	10
Gatusektioner	11
Utvändig belysning	12
Buller	14
Genomgång av	
"Gestaltningssprogram för Riksten från oktober 2003"	17

SYFTE

Detta Kvalitetsprogram är ett komplement till detaljplan för Riksten Friluftsstad del 2 med tillhörande planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Det skall vara styrande för gestaltning och utformning av mark och hus inom kvarters- och allmänmark.

Gällande handlingar

-Program för Riksten (daterat mars 2003) behandlar hela Riksten avseende på översiktliga planfrågor. Det dokumentet gäller i huvudsak med vissa kompletteringar och justeringar som finns dokumenterade.

-Gestaltningsprogram för Riksten (daterat oktober 2003), som behandlar hela Riksten, tjänar som ett vägledande dokument för gestaltning av i huvudsak allmän mark. I den mån nämnvärda avsteg görs från Gestaltningsprogrammet behandlas detta i Kvalitetsprogrammet liksom fördjupningar. Miljöåtgärdsprogrammet (daterat 19/12 2003) innehåller frågor som i viss omfattning kommenteras i Kvalitetsprogrammet.

VISION

Botkyrka Kommun och Riksten Friluftsstad AB har formulerat en vision för helheten som lyder:

Riksten, en ny attraktiv stadsdel med naturnära boende, låg och luftig bebyggelse, med varierande boendeformer för människor som värdesätter närhet till rörligt friluftsliv.

Egenskaper i detaljplanen och gestaltningen som stöder detta är: naturnärhet, öppenhet, frihet, mångsidighet, användbarhet och informell gestaltning.

Citat från Riksten Friluftsstads hemsida:

"Vill du bo modernt, tryggt, bekvämt och naturnära, då är Riksten Friluftsstad ett naturligt val."

GENERELLT/ ÖVERGRIPANDE

Byggnadsstruktur, grönstruktur och trafikstruktur skapar tillsammans med den sociala strukturen helheten, Riksten Friluftsstad. Byggnadsstrukturen ska vara låg och luftig och innehålla olika boendeformer och byggnadstyper med tillhörande service. Grönstrukturen är mycket viktig för helheten och bildas av befintliga stora friområden, närnatur och mindre skapade kvartersparker nära byggnadskvarteren samt enkla förbindande gångstigar. Trafikstrukturen ska binda samman byggnads- och grönstruktur och koppla Riksten Friluftsstad till omgivande delar av samhället.

MILJÖÅTGÄRDSPROGRAMMET

Ett miljöåtgärdsprogram finns för hela Riksten Friluftsstad och en checklista är upprättad för de i denna detaljplan relevanta punkterna.

KVARTERSMARK

Kvartersmark indelas i privat mark och gemensam mark och kan användas för hus och uthus (byggnadsstruktur), uteplatser, grönytor och lekplatser (grönstruktur), parkering, kvartersgator samt gång- och cykelvägar (trafikstruktur).

I denna andra detaljplan skapas en kvartersstruktur som styrs av föreslagen övergripande trafik-, grön- och bebyggelsestrukturer, topografin samt utbyggnaden av del 1.

Bostäder

Området kan ses som fyra olika typer avseende bostadsbebyggelsekaraktär. Gränserna för dessa är flytande men som stöd för beskrivningen finns en skiss på sid 5.

- Den första är bebyggelsen kring områdets två viktigaste stråk; Flottiljvägen och den nya lokalhuvudgatan (fd östra landningsbanan). Dessa två stråk har liknande kvaliteter. Båda är orienterande och lättanvända gaturum. De är avsedda för busstrafik och angränsar till intressanta kommunala parker. Flottiljvägen knyter an till Tullinge och Pålmalmsvägen (fd Västerhaningevägen), via Rullstenvägen. Den nya lokalhuvudgatan utgör ett av de stora entrérummen till "Ängen", strax sydväst om del 2, och kommer genom framtida etapper kunna knytas till Pålmalmsvägen. Bebyggelsen är tät, gaturumsbildande och generellt två våningar, tre i den västra delen. Entréer vetter ut mot stråken och större, gröna, avskilda gårdar kan skapas i kvarterens mitt. 1,10m höga staket, utformade tillsammans med respektive kvarters bebyggelse, definierar gaturummen. Särskild omsorg ska läggas på sammanhängande och representativa fasader mot kvartersparken. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

- Den andra typen är bebyggelsen längs det kuperade stråket mot parken i del 1 och längs Gösta Frohms väg. Här gestaltar tätare rad- och kedjehus samt smala grändvillor de intima gaturummen. Bebyggelsen uppförs i två våningar, generellt med två till fyra meters förgårdsmark med lika avstånd inom varje kvarter. Längs Gösta Frohms väg är förgårdsmarken på östsidan däremot mindre. Här finns istället en generös gång- och cykelbana som ansluter mot bebyggelsen. Entréerna vänds mot gatan och fasaderna tillsammans med staket och häckar definierar gatorna, samtidigt som de skyddar de privata gårdarna. Ur trivsel och trygghetsaspekt ska omsorg läggas på att fönster, både på entréfasader och gavlar vetter mot gatan. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

- Den tredje typen är bebyggelsen i den kuperade terrängen i planens centrala del. Genom att ta ned den branta kullen längs Gösta Frohms väg blir det möjligt att uppföra rad- och kedjehus i två våningar längs de sluttande gatorna. Utsiktsläget tillsammans med det strategiska läget invid "huvudstråken", skola/förskola och kommunala parker motiverar väl en tät tomtindelning där husen varsamt trappas längs de smala gatorna och ges små omsorgsfullt terrasserade trädgårdar. Staket och naturanpassade murar kan hjälpa till att ta upp höjdskillnader och definiera gaturummen. Ur trivsel och trygghetsaspekt ska omsorg läggas på att fönster, både på entréfasader och på gavlar, samt entréer vetter mot gatan. Entréer ska därmed vara synliga från gatan, men kan placeras vinkelrätt mot gatan. Det viktiga är att det exteriöra entrérummet är orienterat mot gatan. Tomt-

2008-02-25

marken ska i den utsträckning markhöjderna tillåter det, anslutas i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

- Den fjärde typen är villor en till två våningar på något generösare tomter längs planområdets utkanter. I randzonerna mot de två sammanhängande naturområdena i söder och nordost uppförs en något glesare bebyggelse. De fristående husen har entré mot gatan och trädgårdar som avskiljs från naturmarken. Förgårdsmarken kan anpassas så uteplatser kan skapas i gynnsamma sollägen. Ibland definierar den glesare bebyggelsen tillsammans med den första typen av bebyggelse, gemensamma gårdar i kvarterens mitt. Ur trivsel och trygghetsaspekt ska omsorg läggas på att fönster, både på entréfasader och på gavlar, samt entréer vetter mot gatan. Entréer ska därmed vara synliga från gatan, men kan placeras vinkelrätt mot gatan. Det viktiga är att det exteriöra entrérummet är orienterat mot gatan. All tomtmark ansluts i nivå med gatan och en samstämd färgskala används för tak och fasad (se nedan).

Färgsättning

Färgplanen för del 2 är framtagen med hänsyn till det fina och unikt natursköna läget.

Tyngdpunkten ligger på varmt gröna, blågröna och mustigt gulröda och brunröda toner. Alla dessa kulörer är fina i en tydlig naturmiljö och klarar både vinter och sommarlandskap. Dessa är speciellt lämpade för träpanel på villor men även på partier i putsade flerbostadshus.

Grundpaletten med ett begränsat antal brutet vita, grå och mörkt grå kulörer är en bra bas och blir varma och grafiskt tydliga i denna miljö. De kan mixas med den kulörta delen av färgpaletten, men också fungera individuellt. De icke kulörta kulörerna utgår från pigmentet grön umbra.

Färgplanen för del 2 är också framtagen för att fungera ihop med den första detaljplanens färgsättning.

Grundpaletten för de bägge delarna fungerar även för fönstersnickerier, takbeläggning, sidobyggnader etc. detta för att få en sammanhållande karaktär i området.

Fasadmaterial som tegel, rå betong, obehandlat trä helt eller i partier kan med fördel användas i området och kompletterar färgpaletten och området fördelaktigt. Kulörer i material typ glaserat klinker hämtas ur färgpaletten.

Färgpalett i ncs-kulörer enligt nedan:

vita kulörer: s 0502-Y, s 1002-Y, s 1502-Y

ljusgrå kulörer: s 2502-Y, s 2502-B, s 3502-Y

grå kulörer: s 5502-Y, 5500-N

mörkgrå kulörer: s 7500-N, s 7502-B, s 8502-R

gula kulörer: s 2010-Y, s 1020-Y20R, s 1030-Y30R

rödgula, röda kulörer: s 3040-Y50R, s 3040-Y60R, s 4040-Y70R, s 5040-Y80R

2008-02-25

grönblå, gröna kulörer: s 3010-B90G, s 4010-B90G, s 3010-G40Y, s 4010-G50Y
 s 5020-G30Y, s 8010-G30Y

Gestaltungsbestämmelser

Fasader, huvudbyggnad: Entréer vändes mot gatan liksom fönster. Även hörnhus och gavlar mot gatan ges en särskild omsorg med studerade och gestaltade fasader.

Fasader uthus, staket, plank, uteplatser kan ha samma eller avvikande kulör som huvudbyggnad, dock ska även dessa kulörer hämtas från ovanstående palett och täckmålas. Allt detta skall framgå av bygglovshandlingarna för respektive projekt.

Tak huvudbyggnad: Taktegel, takpannor eller falsad slätplåt. Uthus kan ha papptak.

Taklutningar 1-2 våningsbebyggelse:

Taktegel och takpannor 22°, 27°, 34° eller 38°

Plåt 5,6°, 10° eller 14°.

Taklutningar 3 våningsbebyggelse:

Plåt 5,6°, 10° eller 14°.

Staket eller häck i tomtgräns: Längs Flottiljvägen, den nya lokalhuvudgatan (fd östra landningsbanan) och Gösta Frohms väg hålles gaturummet samman genom att staket utföres i tomtgräns mot gata. Höjd 1,1 m, kulör staket samordnas med respektive kvarters byggnader och husfärger. Staket alternativt häck, bör även placeras i tomtgräns längs övriga gator i de tätare kvarteren. I glesare bebyggda kvarter och mellan tomter etc. kan gränser behandlas mer fritt med häck eller staket.

Uppmärksamhet ska läggas vid siktförhållanden.

Transformatorstation

Inom området planeras en ny transformatorstation. Den utformas med släta betongväggar målade i samma kulör som transformatorstationer i del 1 och utföres med flackt gråfärgat betongyttertak.

Kvartersgator och parkering

Kvartersgatorna ska ingå i det gemensamma gatunätet som är ett lättorienterat och lättanvänt gatunät. Kvartersgatorna bör utformas lika lokalgata, 9m. Gatumåttet kan utökas för att inrymma kantstensparkerings till respektive kvarter. Mått och utformning se bilaga.

Gårdar och gröna stigar

Inom varje kvarter finns möjlighet att åstadkomma avskiljda gårdar. Dessa kan vara gemensamma eller delas upp på flera privata tomter. Gårdarna är till viss del förbundna med ett nät av gångstigar (x-områden), några leder till de stora friområdena i söder och i norr. De gröna stigarna ska utformas enkelt, förslagsvis grusas. Vintertid kommer de inte att snöröjas utan ska kunna användas för skidåkning och promenader. Stigsystemet är ett komplement till det upplysta, snöröjda och tillgängliga gatunätet med trottoarer och cykelbanor.



BEBYGGELSETYPER

TYP 1	TYP 2	TYP 3	TYP 4
2-3 vån längs lokala huvudgator gaturumsbildande, mindre tomter	upp till 2 vån i utsiktslägen mindre tomter	upp till 2 vån längs viktiga stråk gatunära, mindre tomter	upp till 2 vån i randzoner mot natur generösare tomter

PARKMARK

Parkmark är den allmänna delen av grönstrukturen och består av till kvarteren angränsande befintlig natur och anlagda integrerade parkrum.

Kvartersparken

Den välintegrerade kvartersparken är tydligt offentlig genom att angränsa till två allmänna gator och två kvartersgator. Mot den lokala huvudgatan i söder, har parken sin främsta entré. Här ska parkmarken ansluta i nivå med gatan; bli välkomnande och lättillgänglig. Parken är främst tänkt att fungera som ett socialt rum. Här är det lätt att stanna till en stund på väg genom stadsdelen. Den ska tillåta lek och möjlighet att träffa grannar. Utformningen ska vara vardagligt enkel och klara ett flitigt användande. Se särskild redovisning nedan.

Natur

Detaljplan 2 angränsar till två större sammanhängande naturområden. Det ena är i planens norra del och fungerar som entré till det stora skogsbeklädda berg som ansluter mot förskolans gård. Bergets västra sida är brant så naturmarken nås via en grön kil i sydost, där marken är flackare. Det andra stora friområdet är i planens södra del. Detta sammanhängande strövområde nås och syns tydligt från "bergsvägen" och Friluftsvägen. I fonden på Friluftsvägen leder en grusad stig upp till en bevarad del av den gamla landsvägen från 1800-talet. Här uppe finns fornlämningar och Landsvägen leder förbi en äldre husgrund.

Båda strövområdena kan användas för promenader, upptäcktsfärder, lek och rekreation.



2008-02-25

GATUMARK

Gatumark är den allmänna delen av trafikstrukturen och består av lokala huvudgator och lokalgator med kommunen som huvudman.

Målet med trafikstrukturen är att ge transporterna trygghet, säkerhet, hållbarhet, effektivitet, trivsamhet och upplevelserikhet.

Gång- och cykeltrafik förutsätts av trygghets- och säkerhetsskäl ske i samma gaturum som bil- och busstrafik. Dessa gaturum är frekvent använda, upplysta och generellt tillgängliga. Gaturummen bildar i sin tur ett nät – vilket befrämjar orienterbarhet, tillgänglighet och överblickbarhet.

Den lokala huvudgatan

Som en av Rikstens viktigaste gator utformas den lokala huvudgatan för att hantera gång-, cykel-, bil- och busstrafik. Möjlighet finns även att dra fram spårväg i gatan. Utformningen signalerar tydligt att gatan är offentlig. Gatan kan också ses som en av huvudentréerna till ängen i väster. På gatans ena sida planteras träd och trottoarerna är generösa. Den lilla kvartersparken som vetter mot gatan annonseras med tätare trädplantering. Förgårdsmarken är begränsad till mellan två och fyra meter med samma bredd inom varje kvarter. Bebyggelsen har entréer och fönster mot gatan och staket avskiljer tydligt de privata tomterna.

Gösta Frohms väg

Gatan är en av förbindelserna mellan del 1 och del 2. På östra sidan ligger förskolan. Gatan kommer alltså vara en av huvudentréerna till förskolan för de boende i dp2. Gatan utformas för att uppmuntra till gång och cykling. Därför kantas den av betryggande bebyggelse så långt det är topografiskt möjligt. Gatan utformas även med särskild cykelbana och det är möjligt att gå på båda sidor om körbanan. Längs förskolan vidgas gaturummet något för att inrymma angöring till förskolan. Bebyggelsen har entréer och fönster mot gatan och staket avskiljer tydligt de privata tomterna.

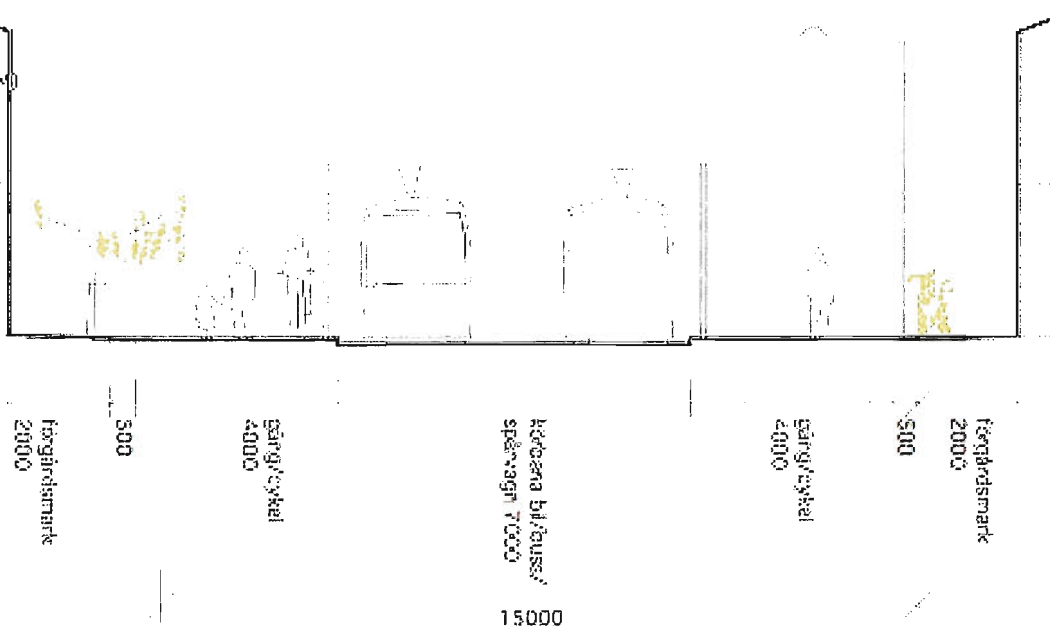
Lokalgator

Lokalgatorna har en typsektion på 9 meter. Längs varje väster- och södersida finns generösare trottoar. På norr- och östsidorna finns en enklare, grusad yta att gå på. Det totala gaturummet (gatumark och förgårdsmark) hålls nere i skala för att medverka till koncentrerade, överblickbara gaturum och motverka höga hastigheter hos bilisterna. Bebyggelsen har entréer och fönster mot gatan och även här kan staket hjälpa till att skilja de privata tomterna från gatumarken.

Mått och utformning av de kommunala lokala huvudgatorna och lokalgatorna framgår av bilaga. Stolpar för gatubelysning ges en mörkt grågrön/gråblå kulör som samordnas med den generella kulörpaletten för del 2.

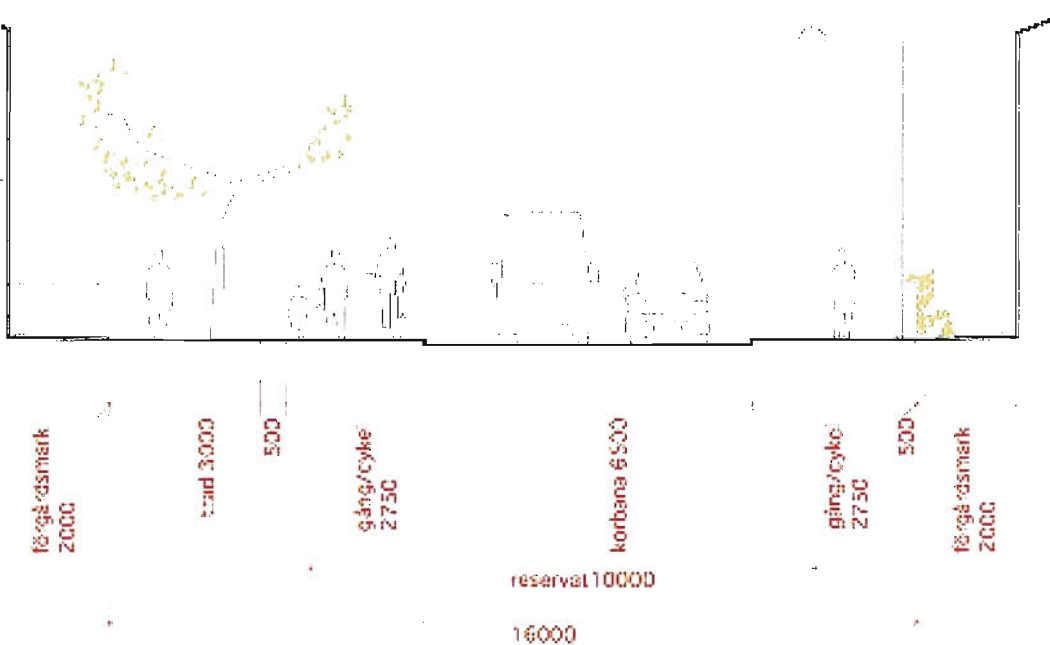
A₀ LOKAL HUVUDGATA
M BUSS-/BIL-/SPÅRTRAFIK (16M)

min 1100



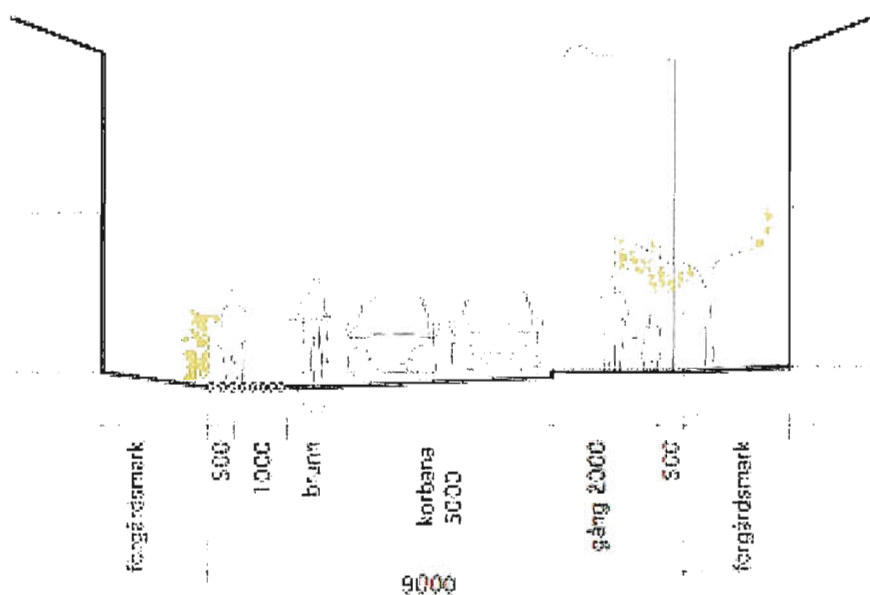
A_{alt} LOKAL HUVUDGATA
M BUSSTRAFIK (16M)

min 1100

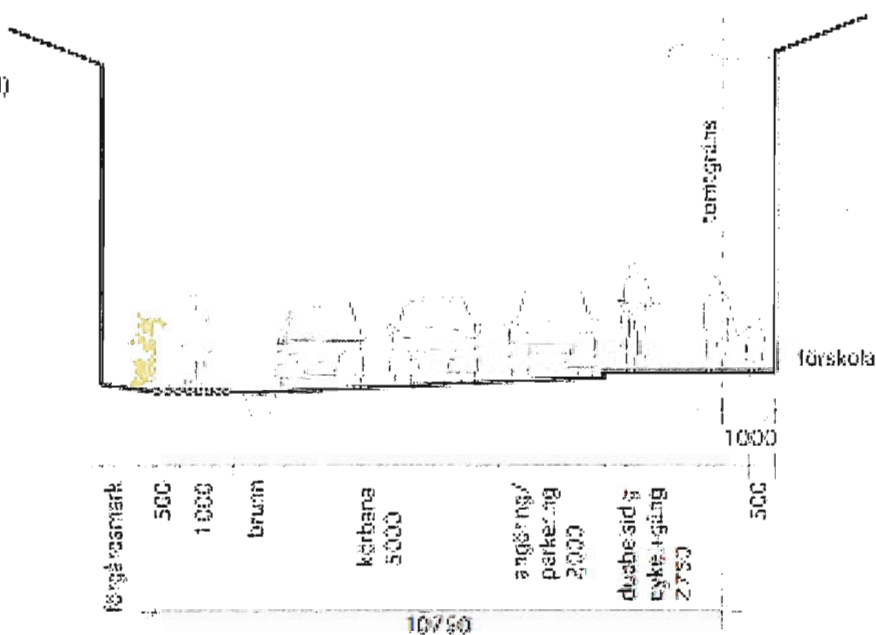


BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglövenheten

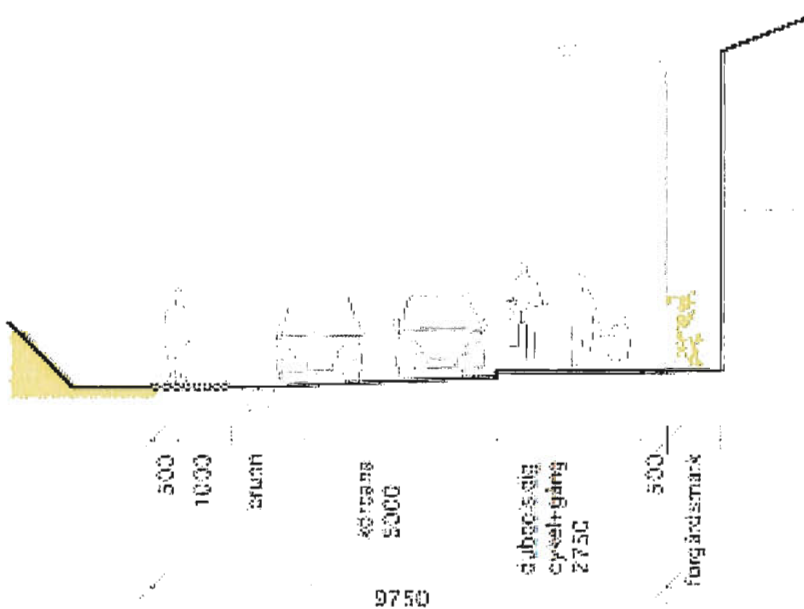
2008-02-25

B₁LOKALGATA(9M)

C₁LOKALGATA M CYKELBANA
GÖSTA FROHMS VÄG VID FÖRSKOLA (10,75M)



C₂LOKALGATA M CYKELBANA
GÖSTA FROHMS VÄG (9,75M)



UTVÄNDIG BELYSNING

Sammanfattning

Ett belysningsprogram har tagits fram av Retea AB på uppdrag av Botkyrka kommun. Programmet avses att användas som riktlinjer för projektering av belysning i utbyggnaden av Riksten Fri-luftsstad. Underlag för Belysningsprogrammet har varit Program för Riksten och Gestalt-ningsprogram för Riksten och avses att användas tillsammans med dessa. Belysningsprogrammet avses tillämpas för såväl allmän mark som för enskilda vägar och bostadsområden.

En god belysning kan och ska inte eftersträva att till fullo skapa en miljö som efterliknar den vi upplever under fullt dagsljus. För att arbeta mot de mål och visioner som är satta för Riksten Fri-luftsstad kommer det artificiella ljuset att ha en framträdande roll i förhållande till armaturer, stol-par och synliga ljuspunkter. De fysiska armaturerna skall användas för att i första hand belysa inte lysa.

Ljuset skall användas till att belysa ytor och objekt för att på så sätt skapa en säker miljö, en god orientering och en i övrigt tilltalande miljö utifrån de mål och visioner som finns. Den naturnära miljön skall ha en framträdande roll även när det artificiella ljuset tar över.

Visioner och mål

Ökad tillgänglighet

Skapa belysning som lyser upp och leder människor på vägstråk och höjer säkerheten och trygg-hets känslan. Både normalt trafikerade områden och områden som ej trafikeras lika frekvent. Det gäller alla trafikanter men främst gångtrafikanter.

Attraktiva platser

Skapa huvudstråk med högre ljusnivå, med sidostråk som har lägre ljusnivå. Särskilda områden och orienteringsfonder kan ha intensivare ljussättning med högre ljusnivå. Men överlag skall det vara en försiktig ljussättning.

Minskade olycksrisker

Skapa en modern nydanande belysning vad gäller säkerhetsaspekten. Viktiga punkter för detta är korsningar mellan bilvägar, gång- och cykelvägar.

Tydliga samband mellan olika rum

Knyt samman olika områden med hjälp av alla typer av kommunikationsvägar. Samtidigt skall de olika kommunikationsvägarna med hjälp av belysning visa sin egen karaktär. Samma typ av ar-matur kan användas med varierad stolphöjd, ljuskälla och reflektor.

Lyft fram arkitekturen

Belys fasader på vissa framträdande, karaktärsfulla byggnader. Detta kan användas både som ori-enteringsbelysning och effektbelysning som bör göras på en relativt låg belysningsnivå.

Ökad trygghetskänsla

Även om mindre gångstigar inte skall belysas kan träd och fonder belysas som mål och orien-teringspunkter. Belys parker på ett sätt som verkar inbjudande under den mörka tiden. Skapa mötes-platser med hjälp av ljus. Inom området finns ett antal berg och klippväggar, flera i direkt anslut-

2008-02-25

ning till trafikstråk och planerade rondeller. Belysning av dessa kan vara ett bra sätt att skapa en god orienteringsförmåga.

Armaturförslag

Lokala huvudgator: Philips Selenium

Lokalgator, kvartersgator, torg: Flux FLA740.

Kvartersmark, parker, gång- och cykelvägar: Flux FLA730.

Några ledord som kan tas i beaktning vid vidare belysningsprojektering:

- Belysa inte lysa
- En synlig stjärnhimmel
- Belys den naturnära miljön till att förmedla ljuset

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovenheten

2008-02-25

ÅF-Ingemansson AB
Box 47321, SE-100 74 Stockholm
Tel +46 8 709 20 00
Fax +46 8 709 20 10
www.ingemansson.com



F18 Vasallen
Kanslivägen 29
146 37 Tullinge

Stockholm 2007-01-29

Er referens: Lars Averbalm

Vår referens: Sofia Sjölander, 31-03281-07012400-b-04

Riksten Friluftstad, Botkyrka

Vägrafikbuller längs huvudgata

Erhållet material

- Illustrationsplan erhållet från arkitekt, daterad 2007-01-15.
- Trafiksenarie erhållet från beställare (se bilaga 31-03281-b04-01), 2007-01-15.

Beräknade nivåer

De ekvivalenta och maximala trafikbullernivåerna vid byggnader i snitt enligt gatusnitt A1 på illustrationsplan har beräknats för två olika trafikfall och redovisas på bilaga 31-03281-b04-bilaga 1.

Kommentarer

Nivå vid fasad

Den ekvivalenta ljudnivån på gatusidan blir lägre än 55 dB(A) för båda alternativen. Därmed innehålls Riksdagens mål om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samliga fasader.

Nivå på uteplats

Uteplats med ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer om högst 55 respektive 70 dBA och kan ordnas på gård.

Med vänlig hälsning

ÅF-Ingemansson AB
Stockholm

Granskad av:

Sofia Sjölander

Leif Åkerlöf

ISO 14001
ISO 9001
Handwritten Document 31-03281-07012400-b-04

Leading expertise
Sound and Vibration

2008-02-25



AF-Ingemarsson AB
Box 4921 160 74 STOCKHOLM
Tel: (08) 709 20 00
Fax: (08) 709 20 10
E-post: info@ingemarsson.se
www.ingemarsson.se

Riksten Friluftsstad, Botkyrka kommun
Typsnitt A1
Nivåer vid fasad

31-03281-h04-01

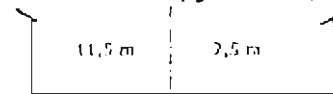
2007-01-24

L3/SSJ/RS

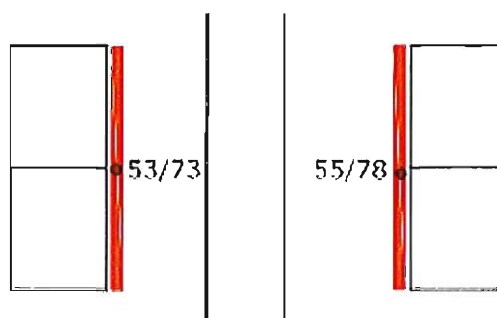
Skala 1:500

Alt 1

900 fordon/dygn 30 km/h



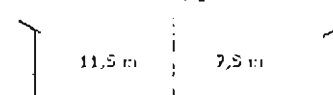
Sektion



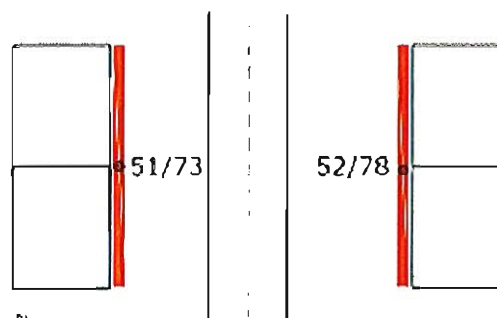
Plan

Alt 2

500 fordon/dygn 30 km/h



Sektion



Plan



XX/YY

Maximal ljudnivå i dB(A) vid fasad
Utan inverkan av sk. fasadreflex

Ekvivalent ljudnivå i dB(A) för dygn vid fasad
Utan inverkan av sk. fasadreflex

Skala 1:500
30 m

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovenheten

2008-02-25

**Kvalitetsprogrammet är utarbetat tillsammans med Riksten Friluftsstad
och Arkitekter Engstrand och Speek AB**

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ulf Ekberg
Tf plan- och bygglovchef

Eva Kamph
Planarkitekt

GENOMGÅNG AV

"Gestaltningssprogram för Riksten oktober 2003"
i förhållande till Detaljplan 2, samrådsskede mars 2007.

2.2 Övergripande gestaltning

Riktlinjer:

- Bebyggelsen koncentreras mot norr och öster och områdets sydvästra del återställs som

natur- och kulturlandskap (Rikstens Friluftsområde)

Kommentar: Följes, del 2 ligger i den centrala delen av programområdet .

- Parker, dammar och våtmarker utformas som övergångszon mellan bebyggelsen och naturmarken i sydväst

Kommentar: Området ingår ej i del 2.

- Bebyggelsens täthet, skala och gruppering anpassas till skogshöjdernas respektive dalgångarnas topografi och vegetation

Kommentar: Följes, Dpl 2 omfattar i huvudsak bebyggelse i dalgångarna och får sin karaktär härav. Den befintliga bergsknallen med f. flygledartornet och marken i dess anslutning omvandlas till byggbar mark genom ett bergsschakt som låter berget vara kvar som yttring men samtidigt gör det användbart för bebyggelse.

- Dalgångarnas riktningar betonas i kvarters- och byggnadsutformningen

Kommentar: Följes, se ovan.

- Friluftsstadens bebyggelse utformas som naturnära boende med varierande karaktär i olika delområden. Variationer i gestaltningen bör utgå från lokala förutsättningar i kvarter och grannskap

Kommentar: Följes, de olika intressenterna (bygggherrarna) gör en tolkning av platsen och marknaden och det naturnära är en given utgångspunkt vid gestaltningen.

- Bebyggelsens visuella och funktionella kontakt med naturmark och öppna landskap säkras i detaljplanering och projektering.

Kommentar: Följes, öppningar mellan kvarter mot naturmark är inlagda.

2.3 Tillgänglighet och trygghet

- Hela Riksten skall ha en utemiljö som är tillgänglig, trygg och säker för alla

Kommentar: Följes

- Oskyddade trafikanter, barn, äldre och funktionshämmande skall ha stöd och prioritet både i offentliga trafikmiljöer och i bostädernas och bostadskomplementens närmiljöer

Kommentar: Följes

- I detaljplaner, kvalitetsprogram och bygglovhandlingar skall särskilda illustrations handlingar (tillgänglighetsplaner) upprättas för den yttre miljön. Dessa skall redovisa goda lösningar men också eventuella konflikter/brister i måluppfyllelsen.

Kommentar: Följes, systemhandlingar för gator och parker projekteras. Övriga detaljer redovisas vid bygglovansökan.

3.1 Det offentliga rummets funktion och delar.

Riktlinjer:

- Det offentliga rummet skall vara tydligt identifierbart som allmänt tillgängligt såväl formellt i detaljplan som genom sin gestaltning och möblering

Kommentar: Följes, stor omsorg har lagts vid att tydliggöra dessa gränser.

- Gatornas trafikuppgifter skall vara entydiga och lätt igenkännbara för alla trafikanter.

Kommentar: Följes

- Varje park bör ges ett tema och en individuell gestaltning beroende på funktionen, läget och naturförutsättningarna

Kommentar: Följes.

- Gestaltningen av det offentliga rummet kring gator och parker kräver samverkan mellan kommunen och markägarna/byggherrarna omkring de allmänna platserna.

Kommentar: Följes

3.2 Landskap och naturmark

Riktlinjer:

- Det historiska landskapet har tydliga avtryck i dagens Riksten. De stora öppna fälten var en gång vattenytor och odlingsmark och kullarna var öar i fjärden. Huvuddragen i detta storskaliga natur- och kulturlandskap bevaras.

Kommentar: Följes

- Det befintliga landskapet och dess topografi och vegetation tas som utgångspunkt för valet av bebyggelse typer och trafikföring. Det skapar en god orienterbarhet och ger en naturlig variation i stadsmiljön.

2008-02-25

Kommentar: Följes

- Huvudgator och gångstråk orienteras så att visuell kontakt skapas med det öppna landskapet, bland annat när man kommer in i stadsdelen. Det underlättar orienteringen till de olika grannskapen, centrum och andra gemensamma anläggningar.

Kommentar: Följes

- Gröna kilar inom bebyggelseområdet kompletterar grönstrukturen och fungerar på en gång sammanbindande och åtskiljande av byggnadsgrupperna. Stigarna och gångvägarna länkar samman de olika inre gröna rummen och skapar förbindelser till naturområden.

Kommentar: Följes

3.3 Parker, natur- och vattenområden

Riktlinjer:

- Dagvattenavledningen ska integreras i områdets grönstruktur via synliga vattenstråk

Kommentar: Följes vid kvartersmarkens anslutning till naturmark.

- Vattenstråk utmed huvudgator och lokalgator utformas så att de utgör ett tillskott till miljön även när de är torrlagda

Kommentar: De planerade dammarna som är det tydligaste elementet i detta avseende ingår ej i del 2. Dagvattenhanteringen i övrigt sker enligt de rekommendationer och bestämmelser som gäller för området med särskild uppmärksamhet på området som vattentäkt. Tanken med öppna diken längs med gatorna har dock ej fullföljts på grund av tekniska skäl och utrymmesskäl.

- Olika typer av naturmark och parkmark ska bilda en struktur som omväxlande består av anlagda parker samt naturområden som står i förbindelse med varandra.

Kommentar: Följes

- Inom varje grannskap som avskiljs av större vägar ska finnas tillgång till anlagda grönområden eller obebyggd naturmark. För den enskilda bostaden ska park eller naturmark finnas inom nära gångavstånd.

Kommentar: Följes, särskilda tillgänglighetsstudier är utförda med hjälp av Space-Syntaxmetoden.

3.4 Gator och trafikområden.

- Allégatorna indelar området i ett antal grannskap som är tydligt åtskilda. Grannskapens anslutning mot alléerna bildar Rikstens viktigaste offentliga gaturum. Det motiverar en mer detaljerad samordning av kvarterens gestaltning och byggrätter än i mindre exponerade lägen

Kommentar: Följes, dock vill vi betona att gator förenar och förbinder mer än de åtskiljer. Vi betraktar "gatan i "östra landningsbanan" som allégata.

- Rikttningsförändringar samt punkter där allégator och lokalgator möts ska utgöra noder i huvudvägnätet för att dämpa hastigheten och underlätta orienteringen. Dessa noder kan vara cirkulationsplatser eller andra förändringar i gaturummets form som ger variation i stadsbilden och ger visuellt stöd åt trafikrytmen.

Kommentar: Följes

- Allégatorna ska rymma hållplatser för kollektivtrafik och i anslutning till dessa kan i centrala lägen ges plats för närservice.

Kommentar: Följes

- Huvudgatorna ska genomgående ges förgårdsmark på vardera sidan om gatumarken och längs en sida, ett trädplanterat parkstråk i syfte att skapa ett sammanhängande motiv som kan varieras till sin utformning

Kommentar: Följes

- Alléerna ska utformas med hastighetsdämpande åtgärder som tydligt markerar buss hållplatser på körbanan, vägkorsningar och passager för gång- och cykeltrafik

Kommentar: Följes

- De trafikplatser som utgör portar till Rikstensområdet bör vara trädplanterade och utformas med stor omsorg.

Kommentar: Följes.

Riktlinjer:

- Lokalgatorna ges en varierande utformning med avseende på trafikuppgifter och lokala förutsättningar

Kommentar: Följes

- Gaturummen gestaltas och möbleras så att de ger en säker närmiljö i bostadsområdena

Kommentar: Följes, gestaltningen är utförd för att stödja en trafikrytm som sker på de gåendes och cyklandes villkor. Max 30 km/tim är den generella hastighetsbegräns-

nyingen.

- Lokalgatorna ges vid bebyggelse på båda sidorna också gångbana på båda sidor.

Kommentar: Följes

3.5 Gång- och cykelstråk

Riktlinjer:

- Övergripande gång- och cykelstråk bör så långt möjligt separeras från biltrafiken och anordnas i en grön miljö. Stråken skall ges en säker utformning för alla, vilket bland annat innebär att de bör ha belysning och snöröjning och förläggas i visuell kontakt med bebyggelse och gator där så är möjligt.

Kommentar: Följes, för huvudgång- och cykelstråk har vi bedömt trygghet, orienterbarhet och säkerhet som de viktigaste egenskaperna. Därför är de integrerade i gaturummet.

3.6 Torg och platser

Riktlinjer:

- Trädplantering och låga murar kan tillsammans med byggnader forma torgrummet och skydda gångytorna mot körtrafik och vindar i exponerade lägen. Träden på allé gatorna bör placeras så att bilister på boulevarderna får utblick mot det stora öppna landskapet.

Kommentar: Torg och boulevarder ingår ej i del 2

- Den bilfria torgytan ska medge en god infiltration för vegetationen, men samtidigt ge ett tåligt och tilltalande underlag för olika aktiviteter.

Kommentar: Torg ingår ej i del 2

- Verksamheterna i och fasaderna till de byggnader som gränsar mot torget skall samordnas med torgets gestaltning och möblering.

Kommentar: Torg ingår ej i del 2

4.1 Bebyggelsens struktur

Riktlinjer:

- Stadsdelens uppbyggnad i grannskap ska vara ett övergripande gestaltningsmotiv i Friluftsstaden Rikstens detaljplanering.

2008-02-25

Kommentar: Följes, detta kommer dock till synes mer i den fortsatta utbyggnaden. Vi vill också betona att kopplingen mellan grannskapen samt kopplingen mellan grannskapen och omgivningen är minst lika viktiga.

- Grannskapen ska anpassas till lokala förhållanden som läget i stadsdelen, topografi och vegetationstyp med målet att ge variation och mångfald. Detta förutsätter en relativt stor frihetsgrad (flexibilitet) i detaljplanen.

Kommentar: Följes

- Väl definierade grannskap kan bidra till att stärka boendegemenskapen och stimulera engagemanget för utveckling och skötsel av bostadsmiljön.

Kommentar: Följes, det är också viktigt att helheten uppfattas just som hel. En övertydlig grannskapsgestaltning riskerar att fragmentisera helheten vilket inte är önskvärt.

Kvarter och fastigheter

Riktlinjer:

- De tätare kvarteren i dalarna ska i huvudsak grupperas i riktningar som bestäms av det storskaliga landskapet. Bostadsfastigheterna grupperas kring gemensam kvartersmark med bland annat lekområde, parkering samt kör- och gångvägar. Dessa inre grannskapsgårdar bör vara gemensamhetsanläggningar.

Kommentar: Följes, kvarter med tätare bebyggelse är utformade just så..

- Kvartersstrukturen i starkt kuperad skogsterräng ska vara friare och anpassad till nivåförhållanden och vegetation. För kvarteren gemensamma skogspartier (höjdpartier och sluttningar) rymmer ofta formminnen. Dessa skogspartier ska i detaljplan anges som allmän platsmark (natur eller park).

Kommentar: Följes

4.2 Byggnadsutformning

Riktlinjer:

- Det övergripande målet för byggnadsutformningen är att skapa en modern tillämpning av begreppet naturnära boende.

Kommentar: Följes, de intressenter som utvecklat särskilda hustyper för platsen har gjort detta med närheten till naturen som en viktig programpunkt. De intressenter som valt förstuderade hustyper har gjort detta med samma programförutsättning.

- En god byggnadsutformning torde bäst uppnås genom ett stort handlingsutrymme för det

2008-02-25

kreativa projektarbetet och samarbete mellan olika byggherrar och kommunala insatser.

Kommentar: Följes

- Flexibla detaljplaner eftersträvas för att öka mångfalden i bebyggelsemiljön. Det arbetssätt som innebär att kvalitetsprogram upprättas gemensamt och i ett tidigt skede samt bifogas detaljplan (se ovan och avsnitt 3.1) bör medge mindre detaljerade planbestämmelser om byggnadsutformning.

Kommentar: Följes

4.3 Utemiljö i kvarter och grannskap

Riktlinjer:

- I täta grannskap och kvarter i det öppna landskapet erfordras som regel gemensamma lösningar av parkering, körvägar, lekområden och gångstråk.

Kommentar: Konstaterande

- Grönområden på kvartersmark utformas som gräsbevuxna och/eller grusade ytor med enstaka solitära träd och kan tjäna som närlekplatser.

Kommentar: Följes

- Grönområden på kvartersmark ges mjuka anslutningar till angränsande trädgårdar med häckar och/eller nivåskillnader.

Kommentar: Följes

- I småhusområden på höjderna präglas miljön av skogstomter, naturmark och naturparker och behovet av gemensamhetsanläggningar blir mindre.

Kommentar: Konstaterande

- I glesa kvarter med friliggande villor och enskilda trädgårdar kan oftast parkering och angöring tillgodoses inom respektive fastighet.

Kommentar: Konstaterande

4.4 Uteplatser och lekgårdar

Riktlinjer:

- En väl fungerande och attraktiv närmiljö i tät bostadsbebyggelse förutsätter samfälliga lösningar av rekreationsmiljöer och trafikmiljöer.

Kommentar: Konstaterande

- Uteplatser skall eftersträvas för alla typer av bostäder i trädgårdsstaden. Som komplement till bostäder utan trädgård planeras inom Rikstens Friluftsområde ett koloniområde med odlingslotter.

Kommentar: Följes, kolonilotter planeras dock ej i del 2.

4.5 Körvägar och parkering

Riktlinjer:

- Riksten kan karakteriseras som en förhållandevis bilorienterad stadsdel där det är rimligt att räkna med en hög bilanvändning och parkeringsnorm.

Kommentar: Följes

- All bilkörning och biluppställning inom kvartersmark ska ske på de boendes och gendes villkor. Det innebär att kraven på säkerhet och störningsfrihet samt prioriteringen av lekområden och gående är överordnade önskemål om framkörning till bostadsentré vid detaljplanering och projektering.

Kommentar: Följes

- Biluppställningen bör i tät bebyggelse ordnas gemensamt för flera fastigheter i säkra lägen och i form av bostadsnära parkeringsgårdar av måttlig storlek.

Kommentar: Följes

- Körvägar på kvartersmark bör samordnas för flera fastigheter och utformas som enkel riktade slingor utan vändmöjligheter alternativt som korta återvändsgator eller entré platser och ges god bärighet, beläggning som markerar kör ytan samt god sikt.

Kommentar: Följes, dock ej enkelriktade