



Referens
Eva Kamph

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rikstens friluftstad, del 4 (36-13X), Botkyrka kommun

Beskrivning av samrådsförfarandet

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-04 § 118 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Rikstens friluftstad, del 4. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog åt samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-08-28 § 183 att upprätta förslag till detaljplan för densamma.

Planförslaget, som är upprättat i april 2013, har varit på samråd under tiden 2013-04-30 till 2013-05-28. Handlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, medborgarkontoret i Tullinge och på kommunens hemsida under denna tid. Detaljplanen med dess handlingar har sänts ut till samtliga berörda fastighetsägare enligt upprättad sändlista, samt till berörda remissinstanser.

Annons var införd i *Mitt i Botkyrka* 30 april 2013.

Samrådsmöte ägde rum i Rikstenshallen 2013-05-20. Sex boende kom till mötet.

Totalt har 13 yttranden kommit in under samrådet, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Det har varit en mycket stor spännvidd på de synpunkter som kommit in varför det är svårt att göra en sammanfattning utan synpunkterna kommenteras individuellt nedan.

Följande fyra remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget:

- Hyresgästföreningen,
- Utbildningsförvaltningen,
- Södertörns fjärrvärme AB
- Stockholms handelskammare

Sammanfattning av de förändringar som gjorts efter samrådet

Ändringar som gjorts efter boendes/sakägares yttrande:

- Förskoletomten har flyttats ca 180 meter österut. Närmast befintlig bebyggelse mellan Hanvedens allé och Skogsmulles väg redovisas Kvartersmark där det ska finnas en gemensamhetsanläggning för gångväg. Därefter anges bostäder i högst två våningar

Huvudsakliga ändringar som gjorts utifrån remissinstanser:

- Efter kompletterande bullerutredning har nya bullerbestämmelser införts.
- Geoteknisk utredning har gjorts av platån i sydöst och bestämmelser för bebyggelsen är anpassad till den.
- Bestämmelser om fornlämningarna har tagits bort och överförts till informationspunkter.
- En hydraulisk modell för avlopps-, spill- och dagvatten har kompletterats till aktuell detaljplan för att dimensionera damm för flödesutjämning av dagvattnet söder om Hanvedens allé.
- Förtydligande om stenkolstjära inom området har skett i PM.
- Angivna tekniska anläggningar (E-områden) har specificerats.
- Förbud mot eldstäder har förtydligats.
- Ett avtal ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen om utformningen av anslutningen Pålamalmsvägen/Hanvedens allé innan detaljplanen antas.
- Område för underjordiska ledningar (u) har angivits där större befintliga ledningar finns inom planområdet.

Huvudsakliga ändringar i övrigt:

- Skogsmulles väg har förlängts som kommunal gata ca 140 meter och ansluter till Hanvedens allé.
- Vissa kommunala gator redovisas någon meter bredare än i samrådsförslaget.

Inkomna yttranden i datumordning för aktuell detaljplan inom samrådstitid

Inkomna synpunkter från	Datum	Nummer/Sida
Skanova	2013-05-17	
Hyresgästföreningen	2013-05-20	
Utbildningsförvaltningen	2013-05-22	
Trafikverket	2013-05-23	
12 fastighetsägare	2013-05-24	
Lantmäteriet	2013-05-27	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2013-05-28	

Trafikförvaltningen	2013-05-28	
Stockholms handelskammare	2013-05-28	
Vattenfall	2013-06-12	
Socialförvaltningen	2013-06-14	
Södertörns fjärrvärme AB	2013-06-20	
Länsstyrelsen	2013-07-02	

1 Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att synpunkter enligt nedan avseende buller och markstabilitet kan tillgodoses. Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Buller

Den planerade bebyggelsen är i första hand bullerutsatt från Pålmalmsvägen som har en hög andel tung trafik men kommer även att utsättas för buller från Hanvedens allé den lokala huvudgatan med planerad busstrafik. I planförslaget anges att avstegsfall från riktvärdena för buller ska tillämpas. Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande i ärendet, där det framgår att Trafikverket motsätter sig att avstegsfallet tillämpas och att man anser att det finns förutsättningar att åstadkomma bostäder som klarar de uppställda bullerkraven genom skärmning av bullerkällan och anpassning av bebyggelsen efter detta i Länsstyrelsens skrift Trafikbuller och planering, s. 7, anges att avstegsmodellen bör tillämpas restriktivt: I varje situation där överskridanden blir aktuella är det nödvändigt att redovisa att man tagit tillvara alla möjligheter att nå låga värden och att man gjort vad som kan anses vara tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och miljömässigt motiverat med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Avsteg från riktvärdena kan inte utan vidare accepteras överallt. Huvudregeln bör vara att avsteg av detta slag kan diskuteras främst vid utbyggnad i centrala lägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Boverket skriver i Buller i planeringen (allmänna råd 2008:1) följande om "avsteg från huvudregeln": [Avsteg] bör främst kunna komma i fråga i bebyggelseområden av stadskaraktär, till exempel med tät bebyggelse med kvartersstruktur, i centrala delar av städer och större tätorter där möjligheterna att finna alternativa lägen för nya bostäder är begränsade. Avvägningar bör också kunna göras i tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Det bör alltså handla om komplettering av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att Riksten inte utgör ett "centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser" och att förutsättningar är mycket begränsade för att tillämpa avstegsfall med avseende på buller i området. Detta har Länsstyrelsen även tidigare framfört i samband med pla-

nering av andra etapper av Rikstens friluftstad. Plankartan medger bostadsbebyggelse 15 meter från Pålmalmsvägen vilket medför en ekvivalent ljudnivå på mellan 60-65 dBA vid fasad enligt utförd bullerutredning, (Ramböll, 2013-12-07). Även vid Hanvedens allé planeras bostadsbebyggelse där den ekvivalenta ljudnivån kommer att uppgå till cirka 60 dBA vid närliggande fasader. Länsstyrelsen anser liksom Trafikverket att planerat avsteg från riktvärdet vid Pålmalmsvägen inte går att motivera och Länsstyrelsen anser därför att ett avsteg här inte ska accepteras. På platsen behöver bullersituationen i stället lösas genom att en bullervall eller dylikt uppförs eller att bostadsbebyggelsen planeras med ett större avstånd till vägen. I det fall en bullervall avses att byggas så behöver bullerutredningen kompletteras så att det framgår hur detta bullerskydd kan utformas för att det ekvivalenta riktvärdet 55 dBA vid fasad och maximala värdet 70 dBA vid balkong/uteplats ska innehållas för de planerade bostäderna längs Pålmalmsvägen. Bullerskyddets storlek och placering måste preciseras och resultatet av bullerskyddsåtgärden måste framgå. På plankartan behöver en reglering göras för att säkerställa att bullerskyddet blir utfört innan bostadsbebyggelsen uppförs. Länsstyrelsen anser att det kan finnas anledning att acceptera mindre avsteg från riktvärdena för buller längs Hanvedens allé som kommer att trafikeras av bussar. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att bebyggelsen, här får en sådan omfattning att den uppfattas som bebyggelse av stadskaraktär. Avstegsfallet har aldrig varit tänkt att tillämpas i glesare bebyggelse. Sannolikt behöver planen ställa krav på ett slutet byggnadssätt längs bussgatorna för att bullermiljön ska bli acceptabel på gårdssidan. Som planen nu är utformad finns möjlighet att byggnaderna placeras friliggande, vilket kan medföra att gårdsmiljön inte blir acceptabel vad avser ljudmiljön. Bullerutredningen behöver kompletteras med en redovisning av lägenhetsutformning så det tydligt framgår på vilket sätt avstegsfallet för buller innehålls längs Hanvedens allé och vilken ljudmiljö som erhålls både på den bullerutsatta sidan och på den "tystare" sidan. I första hand bör möjlighet att placera alla bostadsrum åt tystare sida prövas. Ska mindre avsteg accepteras behöver plankartan justeras så att friliggande enbostadshus eller parhus inte tillåts. Uppgifterna behövs för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om en tillräckligt god boendemiljö erhålls.

Kommentar:

Akustikkonsulten Leif Åkerlöf från Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB har gjort en kompletterande bullerutredning daterad 2013-11-11.

Bullerutredningen redogör för att det inte behövs några avsteg från bullernormen längs Hanvedens Allé. Till denna del av planen införs en särskild bestämmelse om bullerisolering av vägg mot Hanvedens Allé, för att säkerställa att bebyggelsen utformas så att man klarar inomhusvärdena även med den tänkta busstrafiken på gatan. Tyst uteplats innehålls utan särskilda bestämmelser om bebyggelsens utformning.

För bebyggelse mot Pålmalmsvägen överskrider bullervärdena. En bestämmelse om att bebyggelsen utförs med ljuddämpad sida i kombination med utökade krav på in-

omhusbuller 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. Rikstens friluftsstad planeras för ca 2500 bostäder när det är fullt utbyggt. Stadsdelen kommer att bestå dels av småhus men också av flerbostadhus 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.

Den nya bullerutredningen konstaterar att vid en sänkning av hastigheten på Pålamalmsvägen till 50km/h innehålls riktvärdena för bostäder utan avstegsfall ca 30m från vägmitt. Plankartan har ändrats så att bebyggelse inte får placeras närmare än 30m från vägmitt.

Geoteknik

Enligt planhandlingarna finns i den sydöstra delen av området en platå av bland annat sprängmassor från den militära verksamheten i området. Länsstyrelsen anser liksom kommunen att stabilitetsutredningar behöver utföras och redovisas till nästa skede för att säkerställa att rätt åtgärder vidtas i grundläggningsarbetet. Uppgifterna behövs för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma att placeringen av bostäderna blir lämpliga ur markstabilitetssynpunkt.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande.

Kommentar:

Bifogat finns den geotekniska utredningen för kullen.

Fornlämningar

Inom detaljplaneområdet finns flera stenåldersboplatser, samt rester efter medeltida bebyggelse, vilka utgör lagskyddade fasta fornlämningar. Fornlämningarna kommer att påverkas på olika vis av planerad exploatering. Tillstånd till borttagande av berörda fornlämningar kommer att lämnas av Länsstyrelsen, med villkor om att de undersöks och dokumenteras genom s.k. arkeologisk slutundersökning.

RAÄ-nr Botkyrka 516:1 och 517:1 är förundersökta, och kommer att kräva arkeologisk slutundersökning. Detta gäller också RAÄ-nr Botkyrka 492:1, en mindre boplatstyta strax söder därom som verkar höra till samma fornlämningskomplex.

RAÄ-nr Botkyrka 518:1 behöver förundersökas i avgränsande syfte. Om den norra delen av fornlämningen sträcker sig in i planerad bebyggelse, behövs en fördjupad förundersökning av denna del inför en eventuell slutundersökning.

RAÄ-nr Botkyrka 515:1 behöver i första hand förundersökas i avgränsande syfte. Om fornlämningen breder ut sig inom område för planerad bebyggelse, behöver berörda delar en fördjupad förundersökning inför en eventuell arkeologisk slutundersökning. RAÄ-nr Botkyrka 513:1 och 514:1 är sedan tidigare avgränsade och berörs inte av planerad exploatering.

2014-05-26
SBN 2014-06-10

För de fornlämningar som kommer att ligga kvar i naturmark, vill Länsstyrelsen påminna om att eventuell markplanering är tillståndspliktig. Samråd bör hållas med Länsstyrelsen.

Kommentar:

Fornminnet RAÄ 492:1 har markerats på detaljplan och illustration. Under INFORMATION i plankartan beskrivs förutsättningarna för fornminnena. Det är inte längre någon planbestämmelse.

Förorenad mark

Miljöstörande verksamheter har tidigare pågått inom området. Verksamheterna redovisas i den till planen tillhörande PM (AF 2013-01-18). Här framgår bland annat att vägtjära (stenkolstjära) påträffats vid asfaltsbeläggningen på delar av rullbanorna samt i en väg inom flygplatsområdet. Det framgår inte om marken undersökts med avseende på PAH på de platser där beläggningen har legat eller om platserna ingår i planområdet. I det fall de tidigare belagda ytorna finns inom planområdet anser Länsstyrelsen att undersökningar bör genomföras för att minska risken för exponering vid ändrad markanvändning. Planhandlingarna behöver kompletteras så det framgår om det finns behov av ytterligare provtagning.

Kommentar:

PM har kompletterats. Enligt enhållna resultat från undersökning utförd i närområdet ingen urlakning ske från vägtjären på rullbanorna 06-24 respektive 33-15 samt från vägen till omgivande mark och material.

Konsulten bedömer att inga ytterligare behov av provtagning av mark med avseende på PAH i nuläget är motiverat.

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer med kommunens konstaterande att såväl yt- som grundvattenrecipienter är mycket känsliga. En förutsättning för att kunna minimera påverkan på yt- och grundvatten är att kraven i Miljöätgärdsprogrammet genomförs, såsom också anförs i bl.a. behovsbedömningen som tillhör planen. Länsstyrelsen anser att dagvattenfrågan behöver studeras närmare. Eftersom det pågår omfattande exploatering i området är det angeläget att den sammantagna belastningen på yt- och grundvatten reduceras så mycket som det är möjligt.

Kommentar:

En hydraulisk modell för avlopps-, spill- och dagvatten har kompletterats till aktuell detaljplan. Utrymmet för dammen för flödesutjämning av dagvattnet söder om Hanvedens allé har anpassats i planen.

Övrigt

Tekniska anläggningar

I detaljplanen redovisas två större områden för tekniska anläggningar som berör in-farter till befintliga bergrum. Det framgår dock inte vad som avses med dessa platser vilket behöver preciseras i det fortsatta planarbetet.

På plankartan finns också ett antal mindre områden för tekniska anläggningar, de flesta i direkt anslutning till planerade bygggrätter. I de fall pumpstationer avses på någon av dessa platser vill Länsstyrelsen påminna om att enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" anges ett riktvärde på 50 meter för pumpstationer som betjänar fler än 25 personer för att undvika bland annat problem med dålig lukt.

Kommentar:

Dessa har specificerats på detaljplanen inför granskningsskedet.

Villkorade bygglov

På plankartan angivet med, a1, anges att bygglov inte får ges förrän fornminnesområde undersökts och grävts ut. Denna typ av reglering saknar stöd i 4 kap. 14 § PBL, då situationen inte faller under paragrafens uppräknade möjligheter av situationer som kan villkoras och uppräknningen torde vara uttömmande. Information om detta bör istället utformas som en upplysning på plankartan. Även planbestämmelsen a2 bör utgå och en informationstext utformas istället som beskriver lagskyddet och att krav på samråd och tillstånd från Länsstyrelsen krävs.

Kommentar:

Förutsättningarna för fornlämningarna beskrivs nu under INFORMATION.

Förbud mot eldstäder

På plankartan under rubriken Byggnadsteknik anges "Förbud mot eldstäder med fast bränsle". Mark- och miljödomstolen har vid prövning av en likaledes lydande bestämelse, "Förbud mot installation av lokal eldstad för fastbränsleeldning", funnit att en sådan reglering saknar stöd i 5 kap. ÄPBL, (se Mål nr P 4811-11). Länsstyrelsen drar därmed slutsatsen att denna typ av reglering saknar stöd även i nuvarande PBL. Domen anger också att även om det alltså är fullt möjligt att i detaljplan bestämma om hur skydd kan utföras mot misshälligheter som uppstår till följd av en kamin, kan inte den aktuella bestämmelsen anses ge stöd för att helt förbjuda eldstäder.

Kommentar:

Förbudet mot eldstäder är motiverat av lokalklimatet. Rikstens friluftsstad är belägen på en kallluftssjö.

Buller

På plankartan har avstegsfallet reglerats genom planbestämmelsen b1. Det saknas dock en angivelse om var det ekvivalenta riktvärdet ska uppfyllas.

2014-05-26
SBN 2014-06-10

Planbestämmelsen b2 reglerar bland annat skolans ljudmiljö utomhus. Enligt Länsstyrelsens mening gäller del av skolgård som uteplats och därför bör även den maximala ljudnivån regleras.

Kommentar:

Se kommentarer under **Buller**.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, baserat på redovisat underlag, att genomförandet av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Kommentar:

Ingen kommentar.

2 Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket har i uppdrag att med utgångspunkt i ett trafikslags-övergripande perspektiv ansvara för den långsiktiga infrastrukturplaneringen samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar. Trafikverket ska med utgångspunkt i ett samhällsbyggnadsperspektiv skapa förutsättningar för ett samhällsekonomiskt effektivt, internationellt konkurrenskraftigt och långsiktigt hållbart transportsystem. Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i egenskap av väghållare för väg 571, Pålamalmsvägen.

Rättigheter

Planbeskrivningen bör kompletteras med att Trafikverket Region Stockholm innehar vägrätt enligt väglagen för den allmänna vägen 571.

Kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Trafikbuller

Planbeskrivningen konstaterar att utförd trafikbullerutredning visar att bostadsbyggnader behöver placeras ca 65 meter från väg 571 om riktvärdet 55 dB(A) ska uppfyllas utan särskild åtgärd. Detaljplanen möjliggör att bostäder byggs ca 14 meter från vägmitt väg 571. Några särskilda åtgärder föreslås inte i planen, utan planen åberopar avstegsfall innebärande att samtliga bostäder ska ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer lägre än 55 dB(A). Trafikverket Region Stockholm anser inte att åberopat avstegsfall är tillämpligt för ett så perifert och glest utbyggnadsområde i likhet med Rikstens friluftstad. Trafikverket bedömer samtidigt att förutsättningar finns att åstadkomma bostäder som klarar de

uppställda bullerkraven genom skärmning av bullerkällan och anpassning av bebyggelsen efter detta.

Kommunerna har planmonopol och kan planera och uppföra bebyggelse nära statliga vägar som därmed utsätts för vägtrafikbuller. Därför har kommunen det primära ansvaret för att ljudnivåerna blir acceptabla i de fall man bygger nära befintliga vägar. Trafikverket Region Stockholm har ingen ekonomisk möjlighet att åtgärda buller när kommunen planerar ny bebyggelse intill vägen. Om planläggningen inte kan åstadkommas så att bullerstörningar undviks åligger det kommunen att bekosta och utföra bullerskydd. De bulleråtgärder som erfordras för att möjliggöra en exploatering ska således bekostas av annan än Trafikverket.

Kommer framtida krav att ställas på bullerskyddsåtgärder för att ekvivalent ljudnivå 55 dBA överskrids vid fasad där kommunen accepterat avsteg är det kommunens ansvar att svara för dessa åtgärder.

Kommentar:

Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande om **Buller**.

Anslutning till väg 571

Detaljplanen förutsätter att en ny anslutning av lokal huvudgata sker till väg 571. Trafikverket Region Stockholm har inga invändningar mot detta under förutsättning att korsningen utformas som typ C, att anslutningspunkter på anslutande gata begränsas innan korsningen med väg 571 samt att kommunen ansvarar för ombyggnad av vägkorsningen och alla därmed hörande kostnader. Eventuellt kan ombyggnaden komma att kräva en separat vägplan enligt väglagen.

Innan detaljplanen antas ska ett avtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket som reglerar kostnadsansvaret mm för den nya anslutningen. En principskiss ska ligga till grund för avtalet.

Innan genomförandet ska ritningar av anslutningen ha tagits fram och granskats och godkänts av Trafikverket. Dessa ska sedan ligga till grund för ett genomförandeavtal som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggtiden, garantitider, drift och underhåll av vägen mm. Detta avtal ska vara undertecknat innan några byggnadsåtgärder påbörjas som berör väg 571 eller dess vägområde.

Kommentar:

Detaljplanen inrymmer en korsning som utformas som typ C. Ett avtal kommer att tecknas mellan Trafikverket och kommunen före planens antagande. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Övrigt

I detaljplanen redovisas två områden för tekniska anläggningar som berör infarter till befintliga bergrum. Det framgår inte av planen vad dessa bergrum avses att användas till eller hur eventuella tillfartsvägar ordnas. Det är önskvärt att kommunen preciserar dessa frågor i anslutning till det fortsatta planeringsarbetet.

Kommentar:

De har specificerats i granskningen.

3 Lantmäteriet

Allmänt

En tidplan som åskådliggör genomförandet av planens olika delar skulle underlätta. Uppdelningen enligt illustrationen över vilka gator som ska ha kommunalt huvudmannaskap och vilka som ska inrättas som gemensamhetsanläggning upplevs som något godtyckligt. Ur förvaltningssynpunkt är detta inte bra. Text snöröjning kommer kunna ske med olika entreprenörer, vilket kan ge olika kvalitet och frekvens. Underhåll för gatorna inom planen borde samordnas. För att underlätta förvaltningen av området borde man överväga att inrätta samtliga de illustrerade gatorna som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Plankarta/planbestämmelser och plangenomförandefrågor.

I planen har cykelvägar lagts ut som g1-områden inom kvartersmark. Dessa är sammankopplade med allmän platsmark och det verkar som att en tanke med g1-områdena är att de ska vara allmänt tillgängliga. För att säkerställa att de blir det bör de vara utlagda som allmän platsmark. Området g1 kan även redovisas tydligare i planen (svårläsart).

Vilka befintliga och blivande fastigheter som skall ingå i gemensamhetsanläggningar kan beskrivas tydligare.

För att säkerställa tillgången till E-områdena kan även g-områden läggas ut i planen. En fastighetskonsekvenskarta som redovisar fastighetsregleringar, vilka gemensamhetsanläggningar som ska bildas etc. skulle tydliggöra genomförandet.

Kommentar:

Kommunen kommer att upprätta en tidplan för de olika genomförandedelarna i samförstånd med exploatören.

Uppdelningen mellan huvudmannaskapen för vägarna är enligt principen att de vägar som försörjer fler än ett kvarter ska vara allmänna.

Den primära cykelvägen kommer att vara bredvid Hanvedens allé som kommer att ha kommunalt huvudmannaskap. Genom att införa g1 i plankartan ges de boende möjlighet att skapa ytterligare en gångpassage.

Eftersom det endast finns exploateringsfastigheter inom området så har en fastighetskonsekvensbeskrivning ansetts obehövlig. Planen är flexibel beroende på vilken sorts bebyggelse som kommer, så det är svårt att i nuläget beskriva hur fastigheterna ska

delas in eller hur många fastigheter som ska ingå i de olika gemensamhetsanläggningarna.

Ett g-område har lagts ut för att säkerställa tillgången till E-område som inte har direktutgång till allmän plats.

4 Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.

Vattenfall bedömer att en mängd åtgärder behöver vidtas för att säkerställa elnätets kvalitet och kapacitet inom detaljplanlagt område. Se bifogade kartor för mer information om vilka krav som måste uppfyllas i planarbetet.

- Vattenfall informerar om kabeln i norra planområdet.

- Östra delen av kabeln är redan förlagd och finns i våra databaser.

- Västra delen av kabeln är under förrättning.

E-områdena ska vara avsedda för transformatorstationer. Genomförandeavtal ska tecknas med Vattenfall Eldistribution AB innan Vattenfall påbörjar projektering av området.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Kommentar:

Där den befintliga kabeln berör planen har u-område (område för underjordisk ledning) redovisats. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om genomförandeavtal.

5 Skanova

Skanova har telekablar inom planområdet.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Kommentar:

Där den befintliga kabeln berör planen har u-område (område för underjordisk ledning) redovisats.

6 Trafikförvaltningen Strategisk utveckling

2014-05-26
SBN 2014-06-10

Trafikförvaltningen har haft en dialog med kommunen angående området. Vi föreslår att kontakt tas med oss på nytt.

Kommentar:

Dialogen mellan kommunen och Trafikförvaltningen har fortsatt.

7 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att synpunkterna i tjänsteskrivelsen beaktas.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Rikstens friluftsstad, del 4. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en förskola och utbyggnad av Rikstens friluftsstad med ytterligare 250 bostäder i en blandad bebyggelse. Viktiga miljöfrågor vid planläggningen rör vatten, buller, vibrationer och natur.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på detaljplaneförslaget:

- *Bysjön och Kagghamraån är känsliga recipienter för det förorenade dagvattnet som ska avledas från planområdet. Det är därför viktigt att en fullgod reningsanläggning för dagvattnet finns på plats innan planområdet byggs ut.*
- *Det är mycket osäkert om planområdets ganska perifera läge kan motivera att avsteg görs från riktvärdena för buller vid bostäder. Om avsteg ändå görs anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att dessa bostäder, som compensation, ska klara kriterierna för Ljudklass B vad gäller inomhusbuller.*
- *Riskerna för höga vibrationer i planområdet bör utredas innan planområdet bebyggs.*

Planområdet ligger inom Hanvedskilen. Det är viktigt att gröna passager för biologisk mångfald och friluftsliv mellan Lidaområdet och Flemingsbergsskogen säkras upp för framtiden.

Kommentar

Utredning av förutsättningarna för en fullgod reningsanläggning för dagvattnet pågår så att en sådan lösning finns innan planområdet byggs ut.

Planbestämmelserna för trafikbullret har reviderats, se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande om **Buller**.

En riskbedömning av vibrationsnivåerna för gatan har beställts av en konsult och kommer att följas upp vid projekteringen av gatan.

En grön tvärförbindelse i öst-västlig riktning finns i planområdets södra del. Området är minst 50 m brett.

8 Socialförvaltningen

Socialnämnden överlämnar remissvaret som nämndens yttrande över detaljplanen för Rikstens friluftstad del 4. Socialnämnden beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

Socialförvaltningen har berett nämndens remissvar över detaljplan för Rikstens friluftstad del 4. I förslaget planeras för en förskola med sex avdelningar och en fjärde utbyggnad av området med 250 nya bostäder i blandad bebyggelse.

Socialförvaltningens yttrande tar sin utgångspunkt i frågor som socialnämnden prioriterat, hållbarhetsutmaningar och folkhälsa. Socialförvaltningen lämnar synpunkter inom följande områden;

De sex hållbarhetsutmaningarna

Bebyggelseområden — Bostadsbrist samt behov av bostäder för personer med särskilda vårdbehov.

Service och tillgänglighet — Socialförvaltningen har frågan om öppen förskola i Riksten aktuell i sitt planeringsarbete.

Teknisk försörjning — gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik. Frågan om gångfartsområden kan behöva lyftas på nytt.

Natur — Parker med vattentema kan leda till otrygghet i ett område med många småbarnsfamiljer.

Solstudier — Klimat Området som är planlagt ligger på ett sådant sätt att det finns skäl att se över klimat och solstudier.

Kommentar

I Riksten finns det redan idag en blandad upplåtelseform bland de lägenheter som finns i området. Även denna detaljplan medger såväl hyresrätter som bostadsrätter. Det finns också möjlighet att uppföra särskilt boende på någon av byggrätterna.

Möjlighet att öppna en öppen förskola i Riksten är inget som behöver regleras i detaljplanen.

Inom hela stadsdelen gäller 30 km/h. Kvartersgatorna kommer att byggas med en gångbana, vilket är en säker lösning. Gångfartsområde är mer aktuellt i en miljö där det rör sig övervägande del gående och med verksamheter på ömse sidor av vägen. För att ett gångfartsområde ska bli tryggt och säkert så måste det utformas omsorgsfullt.

Hur vattentemat tar sig uttryck i parken är något som utreds i detaljprojekteringen där stor fokus ligger på barnsäkerheten.

Trafikförvaltningen har kännedom om utbyggnadstakten i Riksten för att kunna planera kollektivtrafiken.

9 fastighetsägare

Efter granskning av detaljplan 4 kan vi konstatera avvikelser som vi anser lett till försämrat läge/situation för sakägarna samt resterande boende på Gösta Frohms väg och på Skogsmulles väg om man jämför med tidigare utkast. Vi anser att den nya förskolan placerats väldigt nära tidigare förskola Nova utan någon egentligen relevans, vi lider redan av en ökad genomströmning av trafik i hela närområdet p.g.a. Novas placering. Skall dessutom båda dessa förskolor dela grönområde kommer det bli väldigt mycket barn/personal som skall samsas inom samma område (uppskattningsvis 225 barn + personal). Ni har i denna plan valt att centrera trafiken till mittområdet av Riksten, nya förskolan borde placeras längre bort mot fortifikationsverkets område, nära nya utfarten från Riksten. Även parken skulle kunna flyttas närmare t ex reningsverket där det kanske blir mindre attraktivt läge för bostäder.

Vi på Skogsmulles väg har hellre fler villaägare som grannar så länge som de nya villaområdena planeras med låg trafik såsom U-vägarna norr om Hanvedens Allé.

Föreslaget alternativ (Högst prioritet):

Flytta förskolan till ursprungligt läge enligt tidigare detaljplan nedanför Hanvedens Allé, alternativt längre bort mot Pålamalmsvägen.

Fördelar:

Mindre risk för ökad trafikgenomströmning Skogsmulles väg då hämtning/lämning samt personalparkering flyttas. Bättre läge/situation för sakägarna på Skogsmulles väg enl. tidigare föreslagen detaljplan. Förskolan kan få ett " eget " grönområde för barn/personal.

Alternativ 2:

Lägg parken till vänster om förskolan (flytta förskolan åt höger) samt stäng Skogsmulles väg efter sista huset med en återvändsgränd.

Fördelar:

Ingen trafikgenomströmning på Skogsmulles väg. Bättre läge/situation för sakägarna på Skogsmulles väg. Nya husen på gata B2 får park istället för förskola framför sina tomter vilket förbättrar deras läge/situation."

Kommentar:

Förskolatomten har flyttats ca 180 meter österut.

Närmast befintlig bebyggelse mellan Hanvedens Allé och Skogsmulles väg redovisas
Kvartersmark där det ska finnas en gemensamhetsanläggning för gångväg. Därefter
anges bostäder i högst två våningar

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Gruppchef plan

Eva Kamph
Planarkitekt

Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Bilagor till Länsstyrelsen

- Hydrauliska modeller för Riksten. Spill- och dagvatten. Dp 1-4
- Trafikbuller PM
- Klargörande gällande potentiella förorenade markområden inom detaljplan 4
- Stabilitetsutredning för ”platån”