



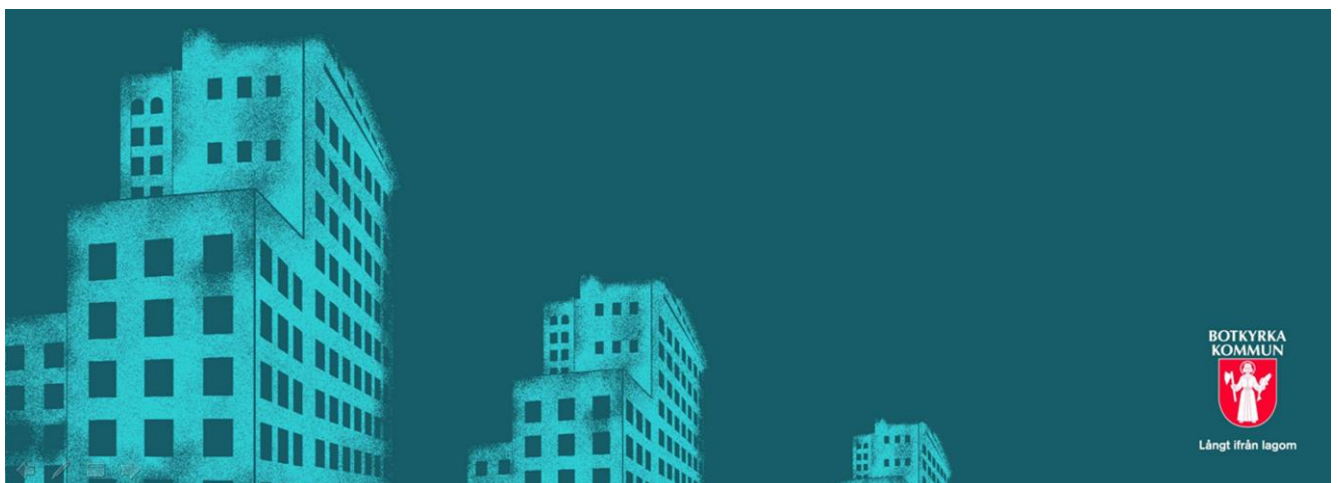
Samrådshandling

Förslag till detaljplan för RIKSTENS FRILUFTSSTAD; DEL 4 Botkyrka kommun

Plan- och genomförandebeskrivning



Foto taget från Pålamalmsvägen mot etapp 2, Hanvedens allé



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

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

Inledning

Detaljplanearbetet för Rikstens friluftstad, del 4 genomförs med normalt planförfarande, och regleras genom PBL.

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



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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Raad Al Khafagy, planarkitekt	Stadsbyggnadsenheten
Eva Kamph, planarkitekt	Stadsbyggnadsenheten
Nina Vesterli, projektledare	Stadsbyggnadsenheten
Elisabet Runesten, bygglovsarkitekt	Stadsbyggnadsenheten
Anton Anander, trafikplanerare	Gata- och parkenheten
Hanna Lindh, landskapsarkitekt	Gata- och parkenheten
Dan Arvidsson, miljöutredare	Miljöenheten
Mikael Arveng, driftchef	VA-enheten
Birgitta Persson, projektledare	Fastighetsenheten
Sven-Gunnar Broström, kart/mät- ing	Kart och Mätenehten
Mia Bergström, projektledare	Adm-enheten, utbildningsförvaltn.

Illustrationen är utarbetad av Ruth Wiberg, Arkitekter Engstrand och Speek AB

E-post: raad.alkhafagy@botkyrka.se Telefon: 08-530 635 79

E-post: eva.kamph@botkyrka.se Telefon: 08-530 613 39

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

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

Bilagor

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar:
 - Bullerutredning, Riksten DP 4, Botkyrka kommun, daterad 2012-12-07 genomförd av Ramböll på uppdrag av Botkyrka kommun.
 - PM Klargörande gällande potentiellt förorenade markområden inom detaljplan 4 på f.d. F 18 i Tullinge, daterad 2013-01-18 utförd av ÅF infrastruktur AB på uppdrag av Riksten Friluftstad AB

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av en förskola med 6 avdelningar. Dessutom möjliggör den fjärde utbyggnadsetappen av Rikstens friluftstad en utbyggnad av uppskattningsvis cirka 250 nya bostäder med blandad bebyggelse.

Bakgrund

Tidigare beslut

Detaljplanen grundar sig på tidigare program med följande handlingar:

Program för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.

Miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingen av Riksten, som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2003.

Inriktningsprogram för friluftsområdet Lida-Riksten daterad februari 2005

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

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

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

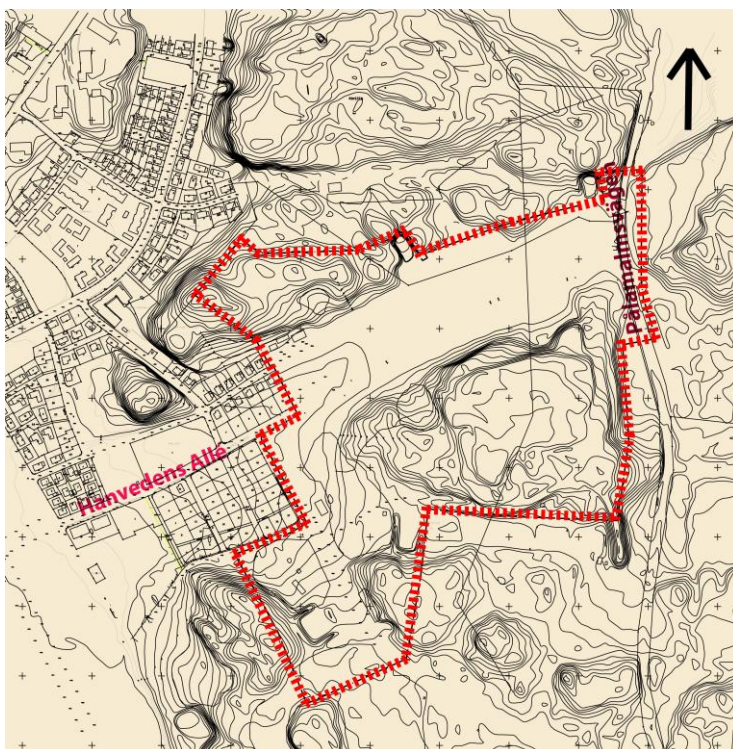
Ramavtal mellan kommunen och Riksten Friluftstad AB, daterad 2012-05-23 och godkänd av kommunfullmäktige i juni 2012.

Plandata

Planens läge och areal

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

Området är på ca 25,5 hektar.



Ungefärlig planavgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

För området gäller ett reviderat gestaltningsprogram för Rikstens friluftstad, daterat 2012-05-16 som godkändes av kommunfullmäktige i juni 2012. (Övriga beslut se under bakgrund.) Parallellt med planarbetet tas ett kvalitetsprogram fram som blir styrande för området. Kvalitetsprogrammet och aktuell detaljplan bedöms följa gestaltningsprogrammet.

Översiktliga planer

Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarad 2006-06-30. Översiktsplanen redovisar hela Rikstens friluftstad som förändringsområde.

Detaljplaner

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

Vattenskyddsområde

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

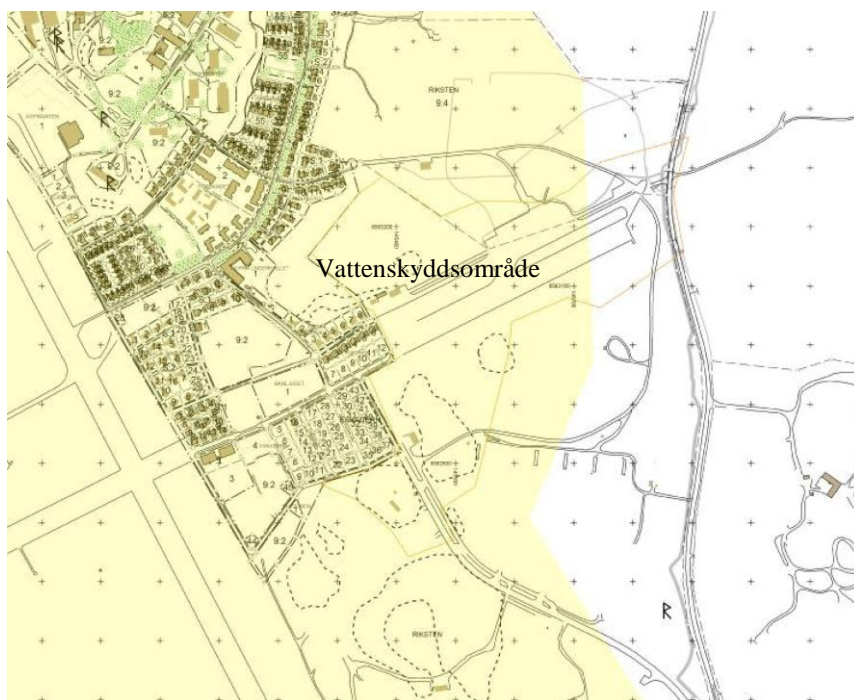


Bild som illustrerar vattenskyddsområdet

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

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

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2012-08-28 § 183 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Rikstens friluftstad, del 4 (36-13).

Behovsbedömning/Miljöbedömning

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

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

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

Klimatstrategi för Botkyrka

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

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

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklARATION om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklARATIONEN. För att gå mot en hållbar utveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

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

Botkyrkaborna känner sig hemma

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

Botkyrka har de bästa skolorna

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

Botkyrkaborna är friska och mår bra

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

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

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

Hela Rikstens friluftsstad kommer att förses med fjärrvärme. Det finns en planbestämmelse som innebär att det inte är tillåtet att ha eldstäder med fast bränsle, eftersom luftföroreningarna kan stanna i marknivå i området vid en viss typ av väderlek.

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Riksten Friluftsstad AB. En mindre del i den nordöstra delen ägs av Fortifikationsverket.

Rättigheter

Fastigheterna Riksten 9:2 och Riksten 9:3 belastas båda av servitut för kraftledning. Någon fullständig utredning om vilka rättigheter som berör exakt vilket område har ännu inte skett. Se särskild fastighetsförteckning.

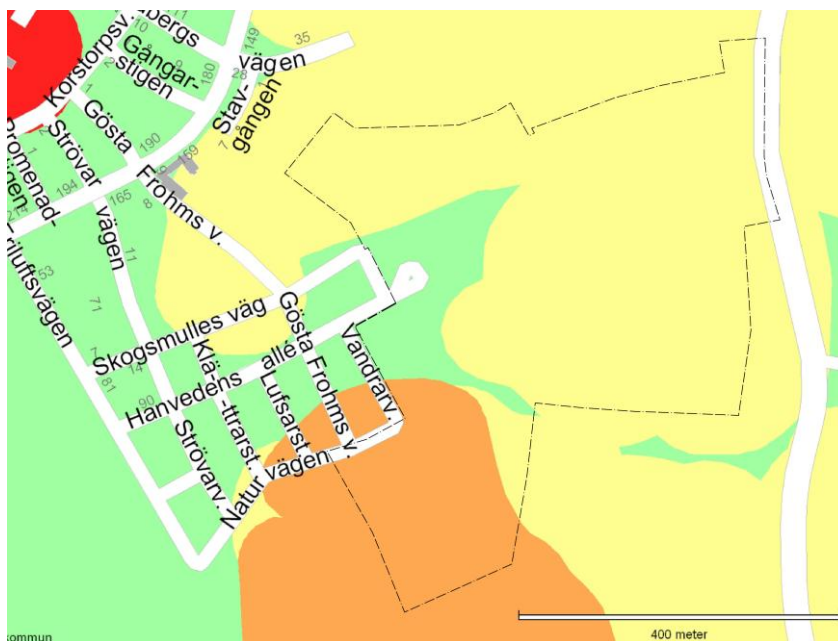
Geotekniska förhållanden

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

I den sydöstra delen av området finns en platå som består av bland annat sprängmassor från den militära verksamheten i området. Massorna kan komma att användas inom planen vid genomförandet. Området har mätts in och förutsättningarna för hur grundläggningen kommer att utföras kommer att fastläggas i samband med förprojektering inför nästa skede, granskningen.

Radon

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



Rött högriskområde. Orange lokalt högriskområde. Gult normalriskområde. Grönt lågriskområde

Markföroreningar

Fastighetsägaren har utrett om de fyra områden inom planen som pekas ut i behovsbedömningen kan vara förorenade. Den sammanfattande bedömningen är att de fyra områdena inte ger upphov till betydande miljöpåverkan på markmiljön, grundvatten eller Tullinge vattentäkt. Se PM Klargörande gällande potentiellt förorenade markområden inom detaljplan 4 på f.d. F 18 i Tullinge, (ÅF infrastruktur AB, 2013-01-18).

Fornlämningar

Inom planområdet finns fyra fornlämningar som i sin helhet ligger inom planområdet Raä 514 – 517 och två som delvis ligger inom området, Raä 513 och 518.

Områdena finns redovisade på detalj- och illustrationsplan.

I samband med exploateringen av Rikstens friluftstad gjordes en arkeologisk utredning 2003. Vid denna upptäcktes framför allt ett stort antal boplatslämningar. Dessa kan huvudsakligen dateras till den äldre stenåldern och kan därmed vara 6000-9000 år gamla. Det är objekten Raä 513, 514, 515, 516, 517 och Raä 518. Fyra av dessa, Raä 513, 514, 516 och 517 förundersöktes inför utbyggnaden av etapp 3. De visade sig innehålla tjocka och fyndrika boplatlager från äldre stenålder. Inom 516 fann man även spår av en medeltida verksamhet. Exploatering av fornlämningarna Raä 516 och Raä 517 kräver att de ska undersökas och grävas ut. Två andra fornlämningar, Raä 515 och Raä 518 är inte förundersökta. Det innebär att dess exakta utbredning och status är osäker och därför krävs att deras läge ska bestämmas

genomen arkeologisk undersökning. Raä 513 och Raä 514 ligger inom naturmark och kommer inte att påverkas.

Störningar

Buller

Östligaste delen av området utsätts för buller från trafik på Pålamalmsvägen som har en mycket hög andel tung trafik. Tidigare var delar av området även utsatta för buller från Hacksjöns skjutbana och närliggande motorsportbana. Åtgärder för att dämpa ljudet från dessa bullerkällor har haft avsedd effekt och beräkningar och mätningar visar att gällande riktvärden idag klaras inom planområdet.

Vibrationer

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

Bebyggelseområden

Bostäder/ Arbetsplatser m m

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

Service

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

I detaljplaneetapp 3 är Rikstens skola för barn mellan sex och sexton år under uppförande och en första etapp beräknas öppna till höstterminen 2013. I anslutning till skolan finns också en idrottshall, Rikstenshallen.

En mindre butik med kafé finns vid Kanslivägen.

Dagligvaruhandel, bibliotek, vårdcentral m m finns i centrala Tullinge.

Tillgänglighet

Större delen av planområdet är relativt plant och ger goda förutsättningar för en god tillgänglighet. Ett område i sydöstra delen av planområdet är en platå, i dag bestående av bland annat sprängstensmassor.

Natur

Mark och vegetation

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

Lek och rekreation

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

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

Parken

Parkmark är den allmänna delen av grönstrukturen med drygt 4000 kvm som angränsas till kvarteren, befintligt naturområde, förskolan och lokal huvudgata. Parken ska fungera som en samlingsplats för boende i Riksten och lekaktiviteter i parken ska komplettera de som ska finnas på förskolegården. Möjligheten till att utnyttja och synliggöra det rena vattnet som kommer från berget ska finnas i parken. Gångstigar inom parken ska leda till de stora naturområdena i norr och förbinda den norra delen av detaljplan 2 och detaljplan 4 med gång- och cykelväg som planeras längs Pålamalmsvägen.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

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

Kollektivtrafik

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

Dagvatten

Större delen av dagvattnet från områdets hårdgjorda ytor avleds till en dagvattendamm sydväst om planområdet. Dammen har i dagsläget oljeavskiljare och sedimentfång. Ett ledningssystem med självfallsledningar leder därefter vattnet söder ut mot Bysjön.

Vatten och avlopp

Inom området saknas ledningar för vatten och avlopp.

Värme

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

El

Området är inte elförsett i dag.

Avfall

Ingen avfallshantering sker i området i dag.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markägoförhållanden

Kvartermarken som ägs av Riksten Friluftstad AB och Fortifikationsverket kommer successivt att säljas till olika exploatörer i takt med utbyggnaden av infrastrukturen.

Fastighetsbildning

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

Tillgång till E-området kommer att säkerställas genom att gemensamhetsanläggning bildas.

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

Radon

Åtgärder för markradon hanteras i samband med bygglovsansökan.

Markföroreningar

En utredning har gjorts för att klarlägga potentiellt förorenade markområden inom denna detaljplan av ÅF infrastruktur AB, daterad 2013-01-18. Den sammanfattade bedömningen i denna utredning är att de fyra områdena som tidigare bedömts kunna vara förorenade inte ger upphov till betydande miljöpåverkan på markmiljö, grundvatten eller Tullinge vattentäkt.

Fornlämningar

Raä 513 och 514 ligger inom naturmark och kommer inte att påverkas. Raä 515 och Raä 518 ska förundersökas för att klargöra dess utbredning. För att exploatering ska bli möjlig enligt detalj- och illustrationsplan krävs att Raä 516 och 517 grävs ut. Raä 515 kan också komma att behöva delundersökas om den visar sig beröras av exploateringen. Dessa åtgärder säkerställs i detaljplanen.

Störningar

Ramböll har på uppdrag av kommunen utfört en bullerutredning för skottbullen från Hacksjöns skjutbana och trafikbuller dels från Pålamalmsvägen dels från gata inom området som kommer att trafikeras av buss. Utförda bullerberäkningar visar att alla bostäder som byggs ca 65 m från Pålamalmsvägen och ca 20 m från Hanvedens allé kommer att uppfylla riktvärdet 55 dB(A) utan särskild åtgärd. Vid de planerade bostäderna finns det områden med maximal ljudnivå som understiger 70 dB(A), där uteplatser kan placeras.

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

För bostäderna närmast Hanvedens allé och Pålamalmsvägen krävs avstegsfall, dvs samtliga bostäder ska ha tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och det finns en särskild planbestämmelse som reglerar detta. Det är

den maximala ljudnivån som är dimensionerande för att bullerdämpande åtgärder krävs. Även förskolan har i detaljplanen fått en bestämmelse som reglerar bullerdämpande åtgärder. Orsaken till att riktvärdet för den maximala bullernivån överstigs är framförallt buss som kommer att trafikera Hanvedens allé och Pålamalmsvägen.

Inom området har marken en sådan beskaffenhet att vibrationsnivån kan överstiga de rekommenderade värdet 0,3 mm/s som anges i miljökonsekvensbeskrivningen, som gjordes i samband med att programmet togs fram 2003 och som berör hela framtida Rikstens friluftstad. En planbestämmelse har införts som reglerar detta.

Bebyggelseområden

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

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet till att bygga drygt 250 nya bostäder.

För större delen av området ges möjlighet att bygga friliggande enbostadshus, radhus, parhus, kedjehus alternativt flerbostadshus. Detaljplanen är flexibel och reglerar inte var de olika hustyperna (bortsett från flerbostadshus som är placerade mot Pålamalmsvägen och vissa kvarter söder om Hanvedens allé) kan byggas. Detaljplanen är uppdelad i kvarter inom vilka kvartersgator kan byggas. För att minimera utfarterna på Hanvedens allés norra sida har antalet reglerats i planbestämmelse, detta för att åstadkomma en sammanhängande trädplantering på sida av gatan.

- För friliggande enbostadshus gäller att minsta tomtstorleken är 400 kvm, varav ca en tredjedel får sammanlagt bebyggas i två våningar. Minst en parkeringsplats per bostad gäller även här.
- För radhus gäller att minsta tomtstorleken är 175 kvm, samt att halva tomten får bebyggas i högst två våningar. Minst en parkeringsplats per bostad ska finnas.
- För parhus/kedjehus gäller att minsta tomtstorleken är 250 kvm, samt att halva tomten får bebyggas med högst två våningar. Även här ska det finnas minst en parkeringsplats per bostad.
- För flerbostadshus gäller att högst 40 % av tomtstorleken får bebyggas och att minst en parkeringsplats per bostad ska finnas. Flerbostadshuset får vara mellan två till fyra våningar.

Två områden på höjddatån i sydost har sådana höjdförhållanden att souterrängvåning krävs. Byggnadshöjden är satt till högst 7 meter räknat från

gatans nivå i tomtgräns. (Denna planbestämmelse har införts för att inte förändra tomters nivåförhållanden så mycket.) De redovisade områdena för denna bestämmelse kommer att justeras efter att höjder bättre fastställts i samband med förprojektering och inför nästa skede i planprocessen, granskningen.

På att öka tryggheten i området ska entréer placeras i första hand mot allmänna gator och i andra hand mot kvartersgator.

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

Arbetsplatser

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

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten inom området blir god.

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

Solstudier

Solstudie ska göras inför nästa skede, granskningen.

Klimat

Rikstens friluftstad ligger i ett område med s k kallluftssjö med starkt inflytande. Detta innebär att varm luft vid en viss typ av väderlek inte kan stiga i höjddled som den brukar. För att undvika att varm luft med luftföroreningar stannar i marknivå finns en planbestämmelse som innebär att det inte är tillåtet att ha eldstäder med fast bränsle.

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av detaljplaneområdet består av naturmark. Här kommer vegetationen huvudsakligen att bevaras. Viss utglesning och gallring kan komma att krävas, delvis för att öka tillgängligheten till naturmarken.

Inom området planeras en park med lekplats och ny vegetation.

Utefter Hanvedens allé kommer en trädrad planeras. Från etapp 2 kommer trädraden från den södra sidan. I jämnhöjd med förskolan kommer växling att ske där träd finns på båda sidor för att sedan fortsätta med en trädrad på den norra sidan.

Lek och rekreation

Inom nu aktuellt område planeras för en park med lekplats. Parken kan komma att få ett vattentema med ett slingrande grunt vattenfyllt dike.

Teknisk försörjning

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Utfarten från området till Pålamalmsvägen kommer att flyttas söder ut när Hanvedens allé förlängs. Kommunen har inlett en diskussion med Trafikverket, som är huvudman för Pålamalmsvägen, om hur korsningen ska utformas. Troligtvis kommer korsningen att få samma principiella utformning som Rullstensvägens anslutning till Pålamalmsvägen. Korsningen kommer att förprojekteras innan planen ställs ut för granskning. Utefter Pålamalmsvägens västra sida planeras en gång- och cykelbana som ansluter till gång- och cykelvägen vid Rullstensvägen och vidare till Huddingevägen.

Inom området finns fyra olika utföranden av gatorna. Dessa är redovisade med beteckningen A-D på illustrationen och typsektioner redovisas i särskilt kvalitetsprogram. Gatorna som betecknats med B-D är kommunala och kommer att projekteras, byggas och förvaltas av kommunen. Gatorna som betecknas med A är enskilda sk kvartersgator och kommer att projekteras och byggas av respektive exploatör och inrättas som gemensamhetsanläggning och förvaltas av de boende som har angöring till dessa. Principen för tidigare etapper av Rikstens friluftsstads trafikytor har varit att de gator som försörjer mer än bara ett kvarter ska vara kommunala och övriga gator på kvartersmark ska vara sk kvartersgator.

Hanvedens allé (D) som förlängs från etapp 2 och ansluter till Pålamalmsvägen kommer att utformas med en trädrad på den ena sidan och gång- och cykelväg på ömse sidor. Gång- och cykelvägar kommer att byggas inom området för att öka tillgängligheten och bidra till det hållbara resandet.

Huvuddelen av parkeringen ska ske på kvartersmark. Undantaget är kantstensparkeringen på ömse sidor om Hanvedens allé vid förskolan. Denna parkering kommer att fungera som angöring/korttidsparkering för hämtning och lämning av barn.

Detaljplanen anger utfartsförbud för norra sidan av Hanvedens allé med undantag för möjlighet till lastintag för förskolan. Även på södra sidan av Hanvedens allé där kantstensparkering föreslås är det utfartsförbud liksom mot Pålmalmsvägen.

Från höjdplatån i södra planområdet kommer en gångväg att anläggas för att det ska finnas en genväg till busshållplats, förskola och park.

Parkering, varumottagning, utfarter

Huvudregeln är att parkering ska ske på kvartersmark. Ett undantag är angöringsparkering för förskolan. Där redovisas kantstensparkering för korttidsuppställning på ömse sidor av Hanvedens allé. På södra sidan av Hanvedens allé ska antalet utfarter från tomter minimeras. På norra sidan av Hanvedens allé anger detaljplanen utfartsförbud. Detta för att trädplanteringen på denna sida ska prioriteras.

Kollektivtrafik

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

Dagvatten

Rent dagvatten, 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 damm vid Hanvedens allé, som kommer att fungera som ett lokalt utjämningsmagasin. Därefter leds vattnet vidare till en dagvattendamm sydväst om planområdet där vattnet renas genom en oljeavskiljare och sedimenteras. Även denna damm fungerar som utjämningsmagasin. Ett ledningssystem med självfallsledning leder därefter vattnet söder ut mot Bysjön.

Under stadsdelens fortsatta utveckling kommer dammens kapacitet och reningsförmåga utredas. Eventuell kompletterande utbyggnad av dammen kan komma att ske. Målet är att dammen, förutom att rena vattnet genom

sedimentering och översilning, även ska vara estetiskt tilltalande och vara en tillgång för området.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar i det allmänna gatunätet kommer att förläggas på frostfritt djup och utföras helsvetsade inom vattenskyddsområdet. Anslutningspunkter för kommunalt VA avsätts i fastighetsgräns utmed de allmänna gatorna i stadsdelen.

Värme

Området kommer att försörjas med fjärrvärme.

EI

I området finns fyra ytor för transformatorstationer inplanerade.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske på samma sätt som i tidigare etapper av Rikstens friluftstad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och exploatören under planprocessen regleras i ett ramavtal daterat 2012-05-23. Ramavtalet utgör en övergripande reglering av ansvar, kostnader och utformning.

Genomförandet av planen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet är mer detaljerat och specifikt än ramavtalet och kommer att reglera bland annat gatukostnaderna.

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

Kommunen för diskussioner med ytterligare markägare som kommer att beröras av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna-Bie Agerberg
Gruppchef planverksamheten

Eva Kamph/Raad Al Khafagy
Planarkitekt

Agneta Engver
Gruppchef Mark- och exploatering

Nina Vesterli
Mark- & exploateringsingenjör