

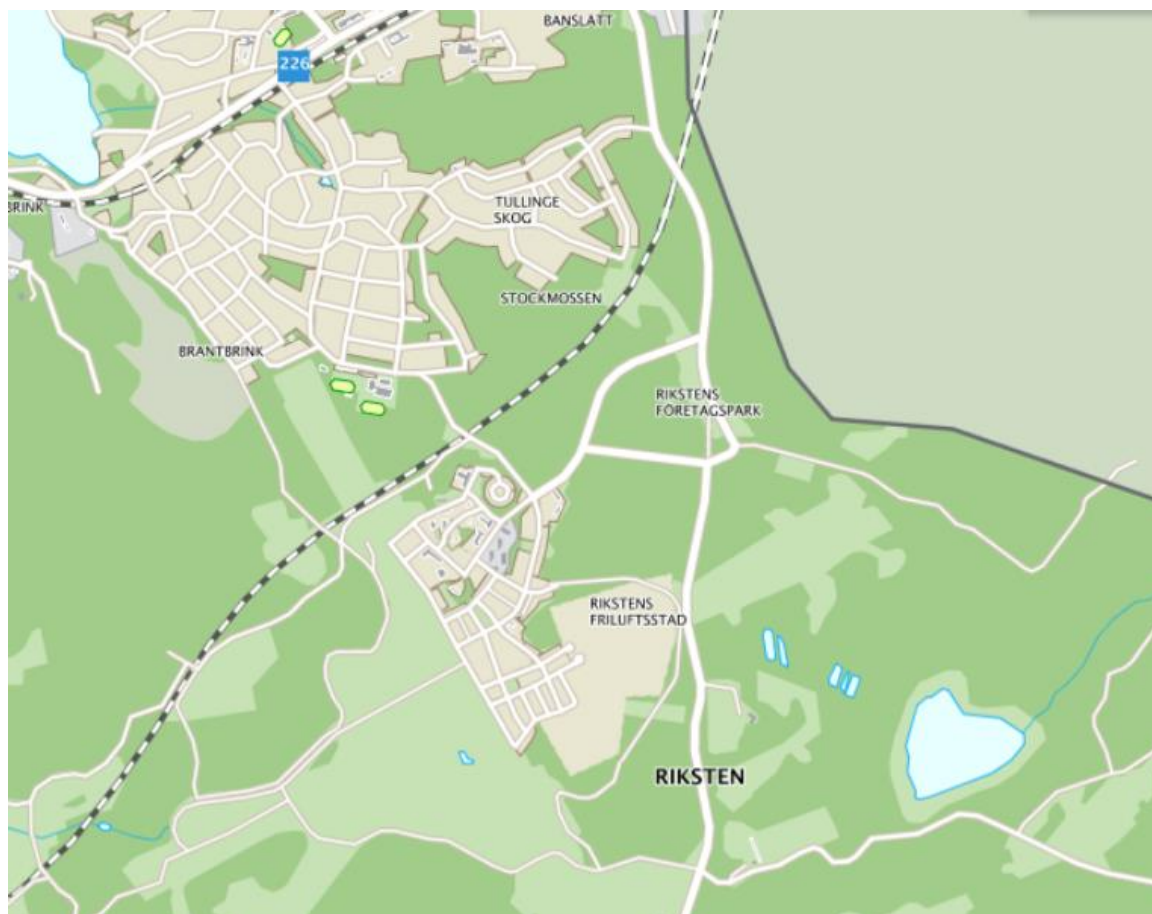


Referens
Lisa Bodinger

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Rikstens företagspark, del 1

Botkyrka kommun



INLEDNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Utlåtande

Övriga handlingar

- Program
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöpåverkan
- Sammanfattning av groddjursinventering
- Samrådsyttrande från länsstyrelsen, 12 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)
- Samrådsredogörelse 2008-09-09
- Dagvattenutredning, Norconsult 2017-09-26
- Miljöteknisk markundersökning, Skanska 2008-05-30
- Geoteknisk utredning, Skanska 2008-04-21
- PM om översvämningsrisk vid skyfall, 2018-01-09

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Genomförandebeskrivningen ska ange hur planens syfte ska uppnås vad gäller organisation, fastighetsrättsliga frågor, ekonomi och teknik.

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för etableringsklar mark för verksamheter av en typ där det idag finns efterfrågan, dvs små och medelstora företag. Planen är den första inom område för planprogram från 2005. I samband med planläggningen visas ett nytt läge för en utträtad Pålamalmsväg (före detta Västerhaningevägen) vid infart till Kronoparksvägen (före detta Flottiljvägen).

Tidplan

Planen hanteras genom normalt planförfarande.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • Samråd detaljplan | vintern 2007/2008 |
| • Utställning detaljplan | hösten 2008 |
| • Utställning detaljplan | våren 2014 |
| • Utställning detaljplan | våren 2015 |
| • Utställning detaljplan | vintern 2017 |
| • Antagande | våren 2018 |
| • Laga kraft | tidigast 4 veckor efter antagande |
| • Projektering | påbörjas vår/sommar 2018 |
| • Utbyggnad allmänna anläggningar | påbörjas 2019 |
| • Tomtförsäljning | påbörjas 2020 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplanen med tillhörande handlingar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna vägar och allmänna anläggningar inom området. Markägare är huvudman för enskilda anläggningar inom planområdet. Trafikverket är väghållare för Pålamalmsvägen.

Avtal

Köpeavtal ska tecknas vid framtida överlåtelse av tomtmark, dessa kan innehålla en del åtaganden för köparen avseende plantering/skötsel av vegetation, hantering av dagvatten och gestaltning av byggnader.

Avtal har upprättats med Trafikverket för uträtning och övriga åtgärder längs Pålamalmsvägen.

Avtal upprättas vid behov med övriga berörda.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Planområdet berörde vid planläggningens början tre fastigheter, Tullinge 21:223, Riksten 11:8 och Riksten 11:1. Under planläggningens gång har kommunen förvärvat Riksten 11:8 och berörda delar av Riksten 11:1. Dessa delar har nu fastighetsreglerats till Tullinge 21:223 och kommunen är nu ensam ägare av hela planområdet.

Rättigheter

Marken är inte tidigare detaljplanelagd. Enligt fastighetsförteckning belastas fastigheterna av följande rättigheter som kan ha koppling till planområdet:

Officialservitut 1 0127-14/7.1		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Tumba 7:126	DeLaval International AB Box 39 147 21 TUMBA	
Belastar:		

Tullinge 21:223	Botkyrka kommun	
-----------------	-----------------	--

Servitutet avser utfart från Tumba 7:126 till allmän väg, Pålamalmsvägen. Utfart kommer när den nya detaljplanen är klar att kunna ske via allmän plats, naturmark ner till den nya Malmstensvägen.

Avtalsservitut 2 0127IM-10/44873.1		Servitut, ELLEDNING
Till förmån för:		
Tumba 8:21	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Tullinge 21:223	Botkyrka kommun	

Eventuellt berörda delar av Riksten 11:1 har fastighetsreglerats till Tullinge 21:223. Om delar av detta servitut faller inom detaljplanens område måste hänsyn tas till detta vid genomförandet.

Avtalsservitut 3 01-IM7-61/4703.1		Servitut, KRAFTLEDNING
Till förmån för:		
Älvkarleby Västanån 6:19	Vattenfall Eldistribution AB Ru 2560 169 92 STOCKHOLM	
Belastar:		
Tullinge 21:223	Botkyrka Kommun	

Om delar av detta servitut faller inom detaljplanens område måste hänsyn tas till detta vid genomförandet.

Fastighetsbildning, avtal

Botkyrka kommun ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning och bekostar fastighetsbildningen för området. De individuella industritomterna kommer att avstyckas efterhand och köpeavtal för dessa ska tecknas.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör inrättande av gemensamhetsanläggning för skylt vid infarten till området. I plankartan reserveras också utrymme för gemensamma dagvattendiken inom kvartersmark. Planen medger gemensam avfallsinsamling men särskild plats för gemensamhetsanläggning för avfallshantering läggs inte in i plankartan.

Kommunen eller fastighetsägare i området kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnad

Kommunen utför utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt uträtning av Pålamalmsvägen. Industritomterna säljes inklusive gatukostnadsersättning.

VA- kostnad

Kommunen utför utbyggnad av vatten- och avloppsförsörjning till förbindelsepunkt. Köparna av industritomterna erlägger anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa samt utför och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Övrigt

Köparna av industritomterna erlägger planavgift och bygglovavgift samt eventuella övriga avgifter enligt kommunal taxa. Ledningsägare svarar för överenskommelser med markägare om villkor för anslutning.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivning

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Eventuella konsekvenser för miljö och hälsa belyses i planbeskrivningen.

Dagvattenutredning

Hantering av dagvatten inom planområdet har utretts (Norconsult 2017-09-26). I samband med framtida exploatering av Rikstens företagspark och detaljplan 1 i Rikstens företagspark så ökar ytavrinningen väsentligt jämfört med befintlig situation. Fastighetsägaren ansvarar för att fördröja dagvattnet inom sin fastighet, genom att exempelvis anlägga magasin. Infiltration kan vara möjligt i vissa områden, bland annat under grusplanen i detaljplan 1.

Fastighetsägaren ansvarar för att rena och fördröja dagvattnet på sin egen fastighet, innan vattnet kan avledas till kommunala system. Reningen på fastighet bör utformas efter behov och kan exempelvis bestå av att filterförsedda brunnar och makadammagasin anläggs.

Skyfall

Botkyrka kommuns VA-avdelning har låtit utföra en markavrinningsmodell för hela kommunen med ett 100-årsregn pålagt. Vid skyfall behövs ytliga avrinningsvägar och höjdsättningen av området anpassas för detta.

Markföroreningar

Miljöteknisk utredning har genomförts och den visar viss förorening av PAH och zink, främst inom Riksten 11:8 (Skanska 2008-05-30). Omfattningen av förorening utreds vid projektering och utbyggnad. Förorenade massor schaktas bort när väggkroppen byggs. Sedvanlig uppmärksamhet ska hållas i samband med att markarbeten sker.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning (Skanska 2008-04-21) visar att marken är dålig mellan den nya dragningen av Pålmalmsvägen och den gamla, utom i den södra delen där det finns berg i dagen. En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Förstärkningsåtgärder krävs för Pålmalmsvägen i ny sträckning, främst för stabilitet men vid högre bankhöjd även sättningar. Anpassning bör göras efter grundläggning av befintlig väg samt tänkt omgivande markanvändning. Marknivåerna är lägst i de norra delarna och högst i sydost. Lokalgator bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder om de ligger på nuvarande nivåer. Byggnader bedöms i detta skede behöva pålas, men andra åtgärder kan räcka beroende på mer detaljerade markförhållanden samt byggnadens storlek. Inom delar av den tidigare fastigheten Riksten 11:8 där jorden utgörs av fyllning kan byggnader troligen grundläggas utan särskilda åtgärder.

Trafikutredning

Trafikfrågorna har utretts av gata/parkenheten inom ramen för projektet. Avstämning har skett med Trafikverket som ställer sig bakom uträtning och anläggande av cirkulationsplats längs Pålmalmsvägen för att lösa trafiksäkerhet och tillgänglighet till området.

Övrigt

I yttrandena över detaljplanen har länsstyrelsen påpekat att de större vattenslammandrar som finns omedelbart öster om planområdet måste skyddas genom vissa åtgärder. Detta kommer att ske genom kommunens försorg innan försäljning av tomterna sker.

Tekniska anläggningar

Gata

Pålamalmsvägen rätas ut enligt planförslaget och en cirkulationsplats anläggs för angöring till området. Övrig trafikförsörjning av området sker genom lokalgator. Anslutning behålls för gång- och biltrafik genom området till befintlig skogsväg mot Nybo gruva i Huddinge. Parkering, lastning och lossning ska inrymmas inom tomtmark. Tomtmarkens gestaltning och koppling till gatubilden framgår av gestaltningsprogrammet.

Gång- och cykelvägsförbindelse längs Pålamalmsvägen ska etableras och plats för busshållplats reserveras. Utrymme för eventuell framtida spårväg bedöms kunna hanteras väster och norr om planområdet.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Pumpstation för spillvatten anläggs väster om planområdet inom kommunens mark. Anslutning sker vid tomtgräns. Dagvattnet ska hanteras lokalt inom tomtmark och området avvattnas via en ny dagvattendamm samt befintliga och nyanlagda diken. Gemensamma dagvattendiken byggs ut av kommunen innan försäljning av tomter. Åtgärder för ytterligare fördröjning och rening planeras inom resterande programområde väster om Pålamalmsvägen.

El, Tele, Fjärrvärme

Plats för två transformatorstationer reserveras inom planområdet. El- och teleledning längs Pålamalmsvägens tidigare sträckning kommer att flyttas av ledningsägare. Arbetet samordnas av kommunen. Möjlighet till fjärrvärmeförsörjning kan finnas i och med utbyggnad av nätet till Rikstens friluftstad.

Avfall

Planen medger gemensam avfallsinsamling men särskild gemensamhetsanläggning läggs inte in i planen.

Underlag för projektering

En digital grundkarta har tagits fram för hela området och används för planläggning och projektering av allmänna anläggningar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Lisa Bodinger
Projektledare

.....
Antonio Ameijenda
Mark- och exploateringschef