



Planbeskrivning

Detaljplan för Centrala Riksten, del 6 (Riksten 9:2)

Samrådshandling



Illustration över planområdet, 3D-rendering.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Utredningar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Planförfarande..... | 5 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050) | 6 |
| Detaljplaner | 8 |
| Behovsbedömning enligt 6 kap MB | 9 |
| Kommunala beslut..... | 9 |
| Förutsättningar och förändringar | 10 |
| Natur | 10 |
| Jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB | 10 |
| Geotekniska förhållanden | 11 |
| Markförhållanden..... | 13 |
| Risk och säkerhet kopplat till föroreningar | 14 |
| Lokalklimat och luftkvalitet | 15 |
| Vatten..... | 15 |
| Buller | 19 |
| Bebyggelseförslaget | 20 |
| Stads- och landskapsbild..... | 20 |
| Bostäder | 21 |
| Arbetsplatser | 24 |
| Service | 25 |
| Trafik | 26 |
| Friytor | 33 |
| Teknisk försörjning | 34 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Administrativa frågor..... | 35 |
| Genomförande..... | 36 |
| Organisatoriska frågor | 36 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 38 |
| Ekonomiska frågor..... | 42 |

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Gestaltungsprogram för Rikstens friluftstad (2023-08-21)
- Bilaga till gestaltungsprogram för Rikstens friluftstad del 6 (2023-08-21)
- Illustrationsplan (2023-06-20)
- Behovsbedömning (2023-05-13)

Utredningar

- Barnkonsekvensanalys (2023-04-14)
- Bullerutredning (2023-02-07)
- Dagvattenutredning (2023-08-25)
- Ekosystemtjänster PM (2019-12-09)
- Föreningensberäkningar för dammsystem (2023-02-10)
- Geoteknik PM (2023-03-06)
- Handelutredning (2017-12-01)
- Lokalklimatsanalys (2007-05-13)
- MUR dagvattendammar (2020-07-03)
- Risk- och åtgärdsbedömning (2023-08-16)
- Trafikutredning (2023-01-30)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra den sjätte utbyggnadsetappen av Rikstens friluftstad med cirka 1 200 bostäder. Dessutom inkluderas två förskolor, en skola, ett vårdboende, parker, mötesplatser samt handels- och centrumverksamheter i planen.

Detaljplan 6 utgör den centrala delen av Rikstens friluftstad. I denna etapp föreslås en variation av bebyggelseformer skapas, såsom flerfamiljshus, radhus och villor. Dessa kommer att integreras i direkt anslutning till huvudgator, gång- och cykelstråk, mötesplatser, natur och parker. Genom att inkludera

parker och grönområden kan man skapa en balans mellan användningen av naturen och mer urbana, planerade aktiviteter. Detaljplanen strävar även efter att främja tillgänglighet och hållbara förflyttningar genom att integrera cykel- och gångstrukturer. Utformningen av gatumiljöer, öppna ytor och privata gårdar kommer anpassas till den närliggande omgivningen för att säkerställa att friluftstadens karaktär upplevs genomgående inom Riksten.

Området består för närvarande av en nedlagd landningsbana med asfaltsytor och omgivande gräsytor. Dessa kommer till del att tas i anspråk av detaljplanen vilket kommer förändra landskapsbilden. I anslutning till befintliga småhus planeras låg bebyggelse som gradvis övergår till en blandning av småhus och flerbostadshus.

Planförfarande

Planen genomförs enligt standardförfarande, då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Plandata

Planområdet ligger i Rikstens friluftstad ca 2,5 km söder om Tullinge centrum. Områdets areal är cirka 44 hektar och omfattar del av fastighet Riksten 9:2, som ägs av Riksten Friluftstad AB, och en liten del av fastigheten Tullinge 21:233, som ägs av Botkyrka kommun.

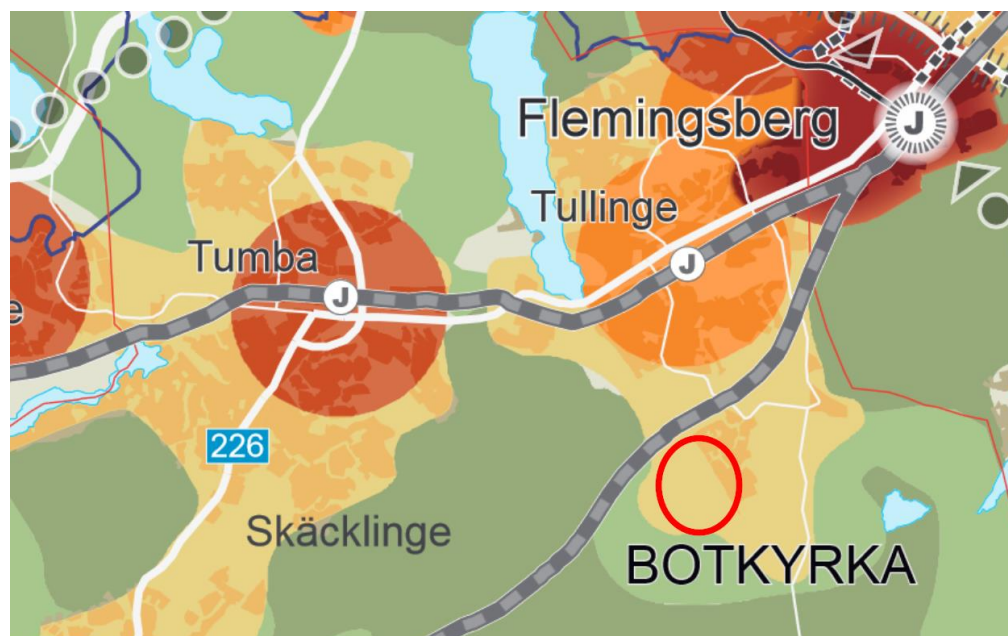
Området gränsar i öst till de tidigare genomförda utbyggnadsetapperna av Rikstens friluftstad och omges av natur i norr, söder och väster. I nordost gränsar området till en tillfällig skolbyggnad. I direkt anslutning till planområdet finns det idag tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelmöjligheter, service och naturområden.

Tidigare ställningstaganden

Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050)

Detaljplaneområdet klassificeras i RUFS 2050 som ett område med sekundärt bebyggelse- läge, medan Tullinge i norr är ett område med primärt bebyggelse- läge. Området är beläget nära Flemingsberg, cirka 6 km bort, som är en av de regionala stadskärnorna. Enligt den regionala strategin RUFS 2050 identifieras Riksten i Tullinge som ett potentialområde för att komplettera befintliga be- byggelseområden med bebyggelse, verksamheter, aktiviteter och centrala funktioner. För att uppnå en bättre kollektivtrafik, effektiv energiförsörjning, avfallshantering och ett pålitligt vatten- och avloppssystem krävs en viss täthet och omfattning av sammanhängande bebyggelse med service, flerbostadshus och småhus.

Detaljplanen och valet av byggnadsplacering i kollektivtrafiknära områden, skapandet av en mer sammanhängande stadsstruktur, närheten till naturen och förstärkningen av svaga gröna samband genom ett gestaltat nätverk av gröna stråk stämmer väl överens med intentionerna i RUFS 2050.

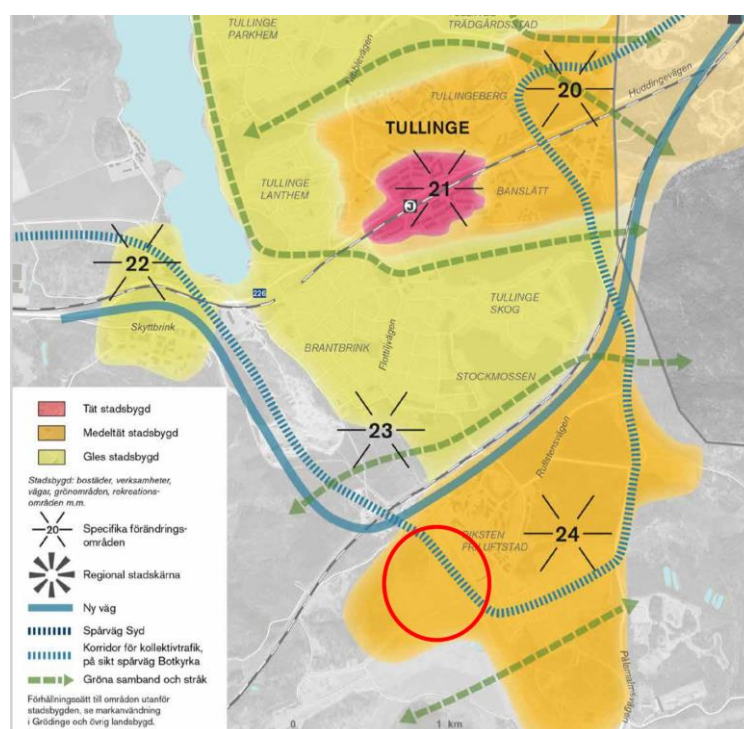


Utdrag ur RUF5 2050. Ungefärlig placering av Riksten detaljplan 6 är markerad med röd cirkel.

Översiktsplanen

Riksten detaljplan 6 ligger i linje med Botkyrka kommuns Översiktsplan och dess övergripande målsättningar. Kommunens intentioner för markanvändning inkluderar att bygga bostäder och arbetsplatser i redan bebyggda områden, särskilt i goda kollektivtrafiklägen. Översiktsplanen planerar för 20 000 nya bostäder och 15 000 fler arbetstillfällen under en 30-årsperiod.

Översiktsplanen definierar Riksten som ett specifikt förändringsområde som ska uppnå medeltät stadsbygd. Detaljplanen för Riksten del 6 är en del av den pågående utvecklingen av bostäder och verksamheter på den tidigare flygflottiljens plats i södra Tullinge. Detaljplan 6 bedöms uppnå och vara förenlig översiktsplanens mål gällande täthet, service och infrastrukturbehov.



Utdrag ur kommunens översiktsplan. Ungefärlig placering av Riksten detaljplan 6 är markerad med röd cirkel.



Utdrag ur programmet för Rikstens Friluftstad.

Program för utvecklingen av Riksten

År 2003 antog kommunfullmäktige ett program för Rikstens friluftstad. Programmet ger en övergripande bild av hur området ska utvecklas och vilka mål som finns med Riksten. Programmet anger nio utvecklingsetapper och en företagspark som hör till i områdets nordöstra del.

Till det övergripande programmet finns det ett gestaltungsprogram som beskriver hur byggnader och allmän plats ska gestaltas för att skapa en enhetlig miljö i hela Riksten. Gestaltungsprogrammet har uppdaterats och aktualiserats 2003, 2012 och 2023 för att möta upp de särskilda behov som finns i respektive detaljplan.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt. Området gränsar till detaljplan Rikstens Friluftstad Del 2, som vann laga kraft 2008-10-30, Del av flottiljområdet mm, som vann laga kraft 2006-07-04, och Rikstens Friluftstad del 3, som vann laga kraft 2011-08-22. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Behovsbedömning enligt 6 kap MB

Enligt Plan- och bygglagens 4 kapitel 34 § ska bestämmelserna i Miljöbalkens 6 kapitel 12 § och 13 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan eller inte. Från och med 1 januari 2018 har 6 kap. miljöbalkens regler om miljöbedömningar ändrats. Men för mål och ärenden gällande planer och program som påbörjats före den 1 januari 2018 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggning och bedömning. Därför har en behovsbedömning utförts för att avgöra om detaljplanens förslag kan medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför behöver inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utföras. Behovsbedömningen belyser dock vikten av att utreda markföroreningar, buller, skyfall och dagvatten inom planområdet. Behovsbedömningen belyser även vikten av att behålla och utveckla bebyggelsefria gröna stråk inom planområdet för att fortsatt koppla samman den omkringliggande naturen.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-09-20 § 288 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Rikstens friluftsstad del 6 inom del av fastigheten Riksten 9:2 i Tullinge. Kommunstyrelsen godkände i juni 2017 ett reviderat ramavtal mellan kommunen och Riksten Friluftsstad AB för att pröva uppförande av maximalt 3 500 bostäder inom Rikstens friluftsstad.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består huvudsakligen av obebyggd platt mark och gamla landningsbanor från det före detta militära och civila flygfältet. Den nordvästra delen av planområdet består av befintlig naturmark som sluttar ner mot fältet. Mellan den nordvästra delen och fältet skiljer det ett par meter i höjdd. Det öppna fältet med asfalterade ytor och de klippta gräsytorna används främst av närboende invånare som ett område för promenader. En del av den obebyggda marken har använts för vallodling de senaste åren för att undvika okontrollerad växtlighet av ogräs tills planeringen är klar.

Planområdet är i norr, väster och syd omgärdat av oexploaterad natur. I norr och väster utgörs denna främst av barrskog medan planen i syd ansluter till ängsmark som sedan övergår till skog. Idag utgör planområdet en öppen koppling mellan dessa områden för växt- och djurliv.

Detaljplanen innebär att landningsbanorna kommer att tas bort samt att en del av det öppna landskapet kommer att exploateras. I detaljplanen är det planlagt för två gröna stråk som sammanbinder naturen genom planområdet vilket möjliggör för spridning av växt- och djurliv. De gröna stråken skapar också ett visuellt samband från områdets stadsdelspark ut till naturen i norr.

Jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB

Inom planområdet finns det mark som idag används för vallodling. Vallodlingen bedrivs i syftet av att hålla marken öppen och minska risken för igenväxning under pågående detaljplanearbete. Innan det fanns planer på att bygga bostäder i Riksten var marken under 60 år, fram till 2005, en del av flygflottillen F18 och ej uppodlad. Marken där vallodlingen finns ligger i anslutning till de gamla landningsbanorna och är inte med i den klassning av jordbruksmark som Länsstyrelsen i Stockholms län gjorde 1976. Det är cirka 80 år sedan marken användes för någon form av odling innan dagens vallodling. Då odlingen ger låg avkastning bedöms markens brukningsvärde vara lågt. Marken ingår i det detaljplaneprogram för Rikstens friluftstad som antogs 2003.

Detaljplanen innebär att mark som just nu används för vallodling kommer att tas i anspråk. Anspråkstagandet bedöms inte påverka Jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB, brukningsvärd jordbruksmark.

Geotekniska förhållanden



Utsnitt av Sveriges geologiska undersöknings jordskarta (SGU). Ungefärligt område markerat med röd cirkel.

Planområdet består till största delen av lera, silt och sand som överlagras med fyllningsjord. I västra och norra delen av planområdet finns områden bestående av isälvssediment och i väster finns det partier med berg i dagen. Marknivån inom planområdet på fältet varierar från +47,7 längst i norr och från +47,5 längst i väster till som lägst +44,0 strax söder om grönområdet i anslutning till befintlig dagvattendamm. Marknivå på berget i den norra kanten är +55 som högst.

Inom delar av området finns fyllningsjord med friktionsjord. Belagda ytor består av grusig sand, grusig siltig sand eller sandigt siltigt grus med inslag av krossmaterial. Fyllningsjorden förekommer med en mäktighet på 1-2 meter på flera platser, vilket indikerar att ojämnheter i terrängen har jämnats ut vid anläggningen av landningsbanorna. Den befintliga fyllningsjorden förväntas innehålla stenar och block. Miljötekniska provtagningar visar inga tecken på skrot, byggnadsrester eller avfall i provtagna områden.

Gärdesytorna har en yttlig jord som består av finsandig och siltig torrskorpelera med växtdelar, eller finsandig lerig silt med växtdelar, vilket i vissa fall kan tolkas som fyllningsjord. Leran i fyllningsjorden är gyttjig inom vissa delar. Uppfyllnad upp till ca 2,5 m på torrskorpelera ovan lerblandad silt kan ge upp till ca 5 cm marksättning. Lokalt kan lös lera och organisk jord finnas där marksättningar i storleksordning 0,1 – 0,4 m kan bildas. Inom projektet förväntas marknivåerna i norr höjas med cirka en meter respektive sänkas ca en halv-meter i söder närmast dammarna.

Hydrologiska förhållanden

Inom planområdet ligger grundvattennivåerna ca 16-17 meter under markytan. Lokalt kan en övre grundvattennivå finnas ovanför tätande lerlager. Vid en inmätning har en övre grundvattennivå på ca 0,8 - 3,3 meters djup påträffats inom en mindre del av planområdet. Infiltrationskapaciteten har vid undersökning visat varierande resultat mellan 12 och 60 mm/h, vilket klassas som mycket låg till låg infiltrationskapacitet. Då det inte rapporterats några stående vattensamlingar inom området bedöms det finnas ett väl fungerande dräneringssystem inom området som kompenserar för den låga infiltrationskapaciteten.

Schaktning

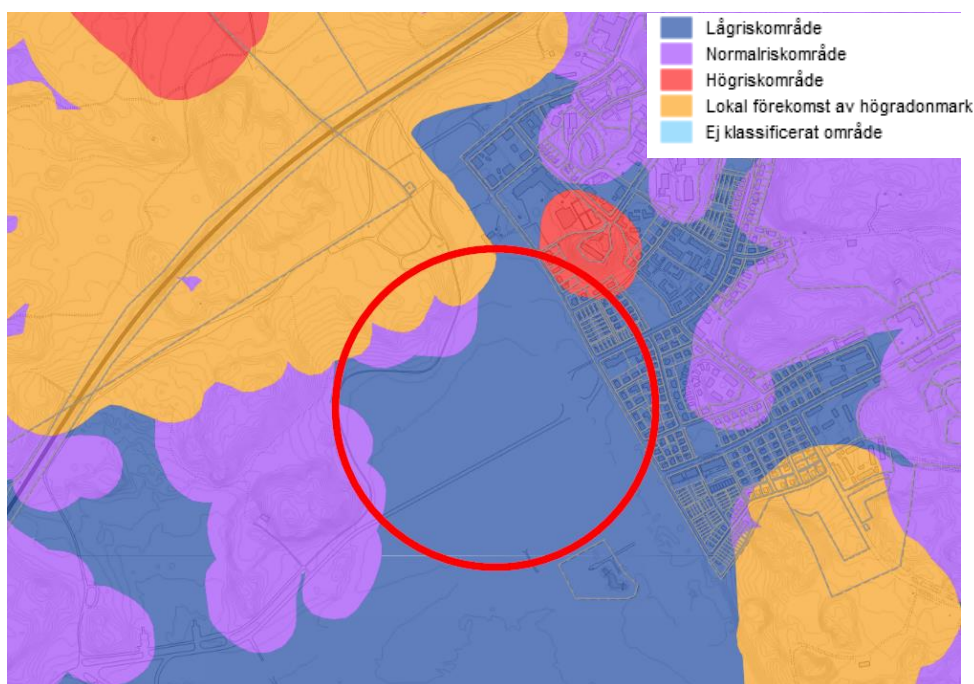
Schakt för byggnader kan utföras, ovan aktuell grundvattennivå, med fria slänter med släntlutning 1:1 ner till max ca 1,5 m djup. Vid schakt under grundvattennivån kan spont bli aktuell. Eftersom området ska byggas ut etappvis kan spont även bli aktuell för schakt intill då (i schaktskedet) befintliga byggnader/konstruktioner. Eftersom jorden är siltig ska den förutsättas vara mycket tjälfarlig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Inga stabilitetsproblem förekommer idag, dock kan schakt eller tunga upplag leda till stabilitetsproblem. För detaljplanen föreslås ett antal åtgärder för att säkerställa markens lämplighet för framtida bebyggelse. Flervåningshus om 4–6 våningar rekommenderas på grundläggas. Lätta byggnader om högst 2 våningar, gator och annan infrastruktur kan grundläggas direkt i mark utan annan markförstärkning än förbelastning. Punkthusen om 4-7 våningar i nordväst förläggs direkt mot berg. Samtliga byggnader, förutom punkthusen, förväntas byggas utan källare. I det fall källare planeras i övriga byggnader av detaljplanen behöver markförutsättningarna utredas för varje enskilt hus. Vid schaktning måste eventuellt vatten avledas. Schakt och eventuell masshantering behöver utredas vidare inför genomförandet.

Markförhållanden

Radon

Planområdet är utpekad i kommunens radonkarta som lågriskområde för radon. En mindre del i nordväst ligger inom normalriskområde för radon.



Utsnitt ur kommunens Radonkarta. Ungefärligt område markerat med röd cirkel.

Risk och säkerhet kopplat till föroreningar

Planområdet har tidigare använts som flygfält. Söder om planområdet har det tidigare funnits en brandövningsplats. Den militära verksamheten lades ner 1994 varpå Botkyrka flygklubb började använda platsen fram till 2004.

Miljötekniska markundersökningar har utförts vid flera tillfällen mellan 2004 – 2023 inom Riksten. Inga betydande föroreningar av metaller, petroleumkolväten och PFAS som skulle kunna utgöra en risk för människors hälsa eller miljö har konstaterats ytligt inom planområdet för denna detaljplan. Dock förekommer PFAS-föroreningar i grundvattnet ca 16–17 meter under planområdet. I och invid landningsbanan förekommer PAH- och aromatföroreningar kopplade till stenkolstjära. Dessa bedöms kunna utgöra en risk för spridning och exponering. För att bedöma om landningsbanan delvis kan kvarlämnas eller om åtgärd krävs vid genomförandet av detaljplanen behöver ytterligare utredningar utföras. Dessa bedöms kunna ske i samband med genomförandet.

Utanför planområdet förekommer föreningar i form av PFOS och PFAS. Källorna till dessa är primärt huvudbrandövningsplatser samt hangaren i bergrummen. Dessa bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö inom planområdet. En framtida sanering av dessa platser bedöms inte heller påverka risken för människors hälsa eller miljö inom detaljplanen.

Ingen storskalig saneringsåtgärd av markföroreningar behöver utföras för att säkerställa markens lämplighet för framtida bebyggelse. Direkt kontakt mellan bebyggelse och konstaterade förorenade massor djupt i marken kommer inte vara möjligt. Skulle lokala förekomster av markföroreningar uppdagas ytligt under genomförandet ska dessa anmälas och åtgärdas. Förekommande markföroreningar som ska åtgärdas innebär att risken för föroreningsspridning till grundvatten kan minska med exploateringen, vilket innebär även att Tullinge vattentäkt får större möjlighet att återkomma i kraft. Föroreningar kopplade till stenkolstjära i landningsbanan ska utredas och åtgärdas vid genomförandet. För att undvika spridning av föroreningar i samband med markarbeten bör sanering av identifierade och eventuella okända föroreningar göras innan markarbeten kan påbörjas.

Lokalklimat och luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar uppfylls inom området. Området omfattas av ett kallluftsområde, vilket sträcker sig längs dalgångarna från järnvägen ned till Bysjön. Vid stilla dagar kan inversion uppstå i området vilket innebär att varm luft bildar ett "lock" över området som förhindrar att luftföroreningar stiger uppåt och sprids vertikalt. I stället fångas föroreningarna närmare marknivån och kan ansamlas i dalgången. Effekten av inversion är att luftföroreningar kan koncentreras inom området och göra det svårare för dem att spridas och ventileras bort.

Detaljplaneförslaget bedöms inte leda till några problem med luftföroreningar.

Vatten

Dagvatten & grundvatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Bysjön som avleder vattnet vidare till Kagghamraån. Kagghamraån omfattas av miljö kvalitetsnormer och bedöms ha måttlig ekologisk status, bland annat på grund av förhöjda halter av näringsämnen och vandringshinder. Den kemiska statusen är bedömd som "uppnår ej god" på grund av förhöjda halter av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. Miljö kvalitetsnormen för Kagghamraån är att den ska uppnå god ekologisk status 2033 och god kemisk status.



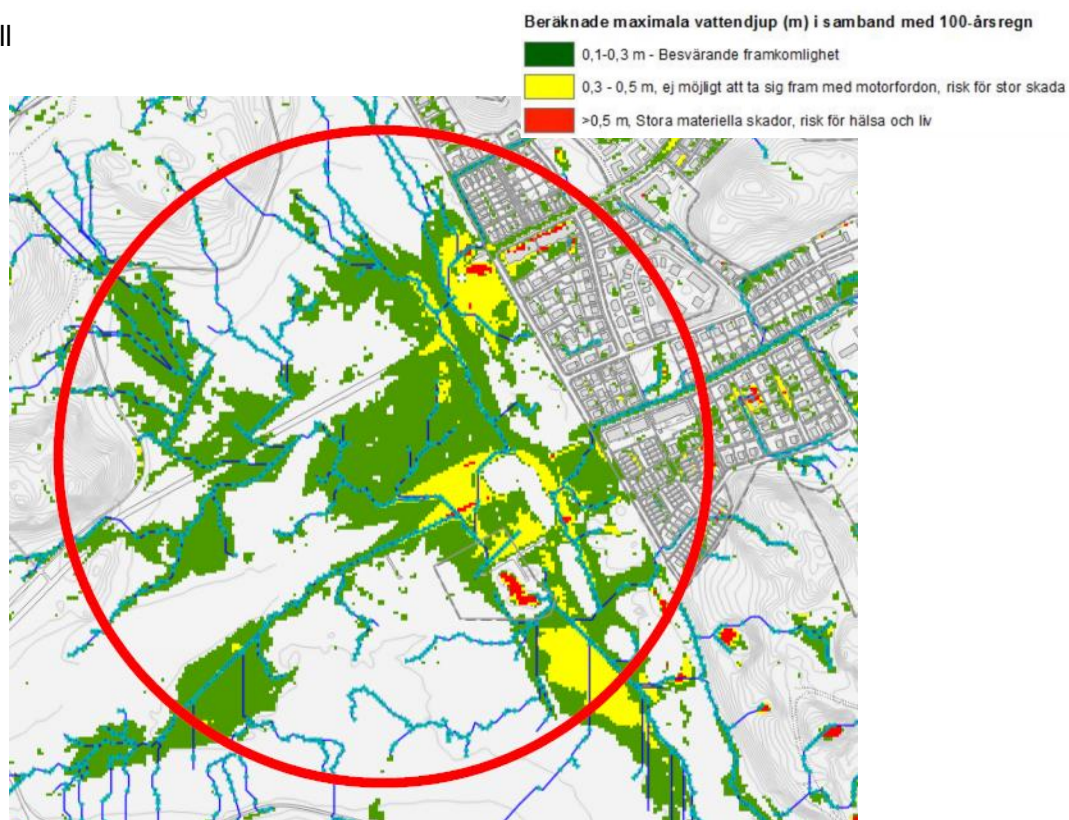
Tullinge yttre vattenskyddsområde. Planområdet är ungefärligen inringat i rött.

Planområdet ligger inom Tullinges yttre vattenskyddsområde med en grundvattenavrinning som leder norrut mot Tullingesjön och en ytvattenavrinning som leder söderut mot Bysjön. Grundvattnet är separerat från den ytliga vattenavrinningen av täta jordlager med glacial lera och silt. Eftersom planområdet är inom den yttre skyddszonen ställs dock särskilda krav på rening av förorenat dagvatten från vägar och gator som inte får infiltreras direkt till vattentäkten.

Dagvatten från mindre förorenade ytor så som tak, parkmark och kvartersmark innehåller generellt en låg föroreningsgrad och kan därför omhändertas och infiltreras lokalt utan risk för att kontaminera Tullinge Vattentäkt.

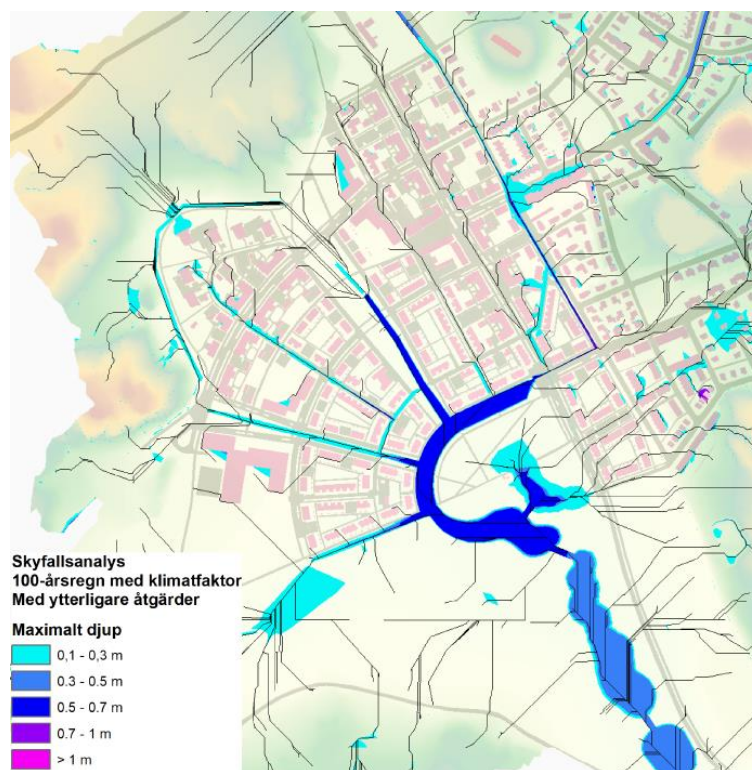
Detaljplanen berör indirekt MB kap 5 miljökvalitetsnormer och direkt MB kap 7 vattenskyddsområde. Dagvatten från gator och vägar renas och fördröjs för att sedan ledas till dagvattendamm för ytterligare rening. All avledning av trafikdagvatten ska utföras med tät botten. Med detaljplanen anläggs en damm i detaljplanens södra del, denna ska utföras med tät botten för att inte riskera direkt infiltration till täkten. På sikt kommer dammen inom aktuellt planområde kopplas till ett nytt system av dammar som renar och hanterar dagvatten för hela Riksten. Dagvatten från tak, park och kvartersmark ska hanteras nära källan genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I detaljplanen regleras att minst 35% av marken vid bostadskvarter ska vara genomsläpplig för att säkerställa den lokala infiltrationen. Detaljplanen med föreslagna dagvattenlösningar bedöms inte riskera en försämring av recipienternas status för vare sig grundvatten eller ytvatten. Förslaget bedöms inte heller ha en negativ påverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Skyfall



Kommunens övergripande skyfallskartering, ungefärligt planområde markerat i rött.

Kommunens övergripande skyfallskartering visar att det vid skyfall leds in vatten inom planområdet som samlas på det öppna fältet. Vatten leds in till området primärt från naturen i norr och väst men även ifrån bebyggelseområdena i öst. Skyfallsvattnet ifrån öst leds primärt in i planområdet via Flottiljvägen och resulterar i att det i dagsläget vid skyfall finns en risk för större vattensamlingar vid vägslutet. Vid större regn riskerar befintlig damm utanför planområdet i söder bräddas ut på planområdet.

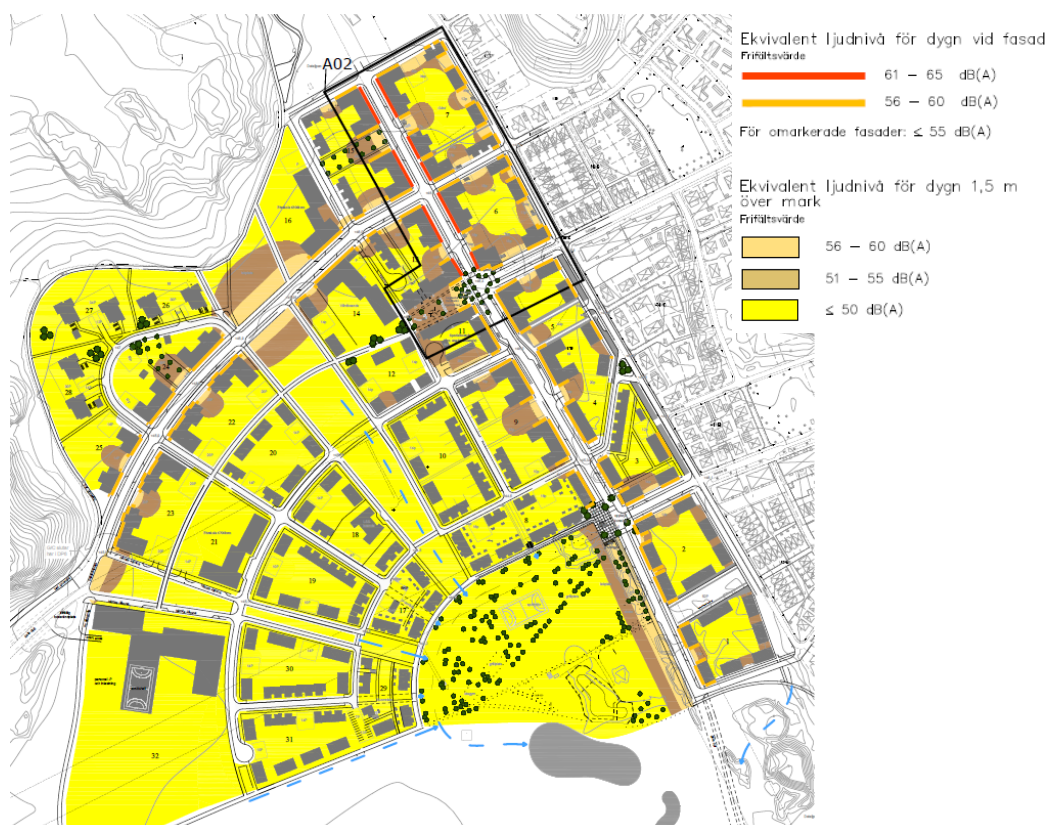


Skyfallskartering, 100-årsregn med klimatfaktor och detaljplanens planerade åtgärder. I söder finns framtida planerade dammar inritade i ljusare blå nyans.

Skyfall inom planområdet kommer att hanteras genom ett öppet dagvattensystem. För att säkerställa en effektiv avledning av skyfallsvatten kommer större uppsamlade system att skapas än vad som behövs endast för att hantera dagvatten. Exempel på detta är större tvärsnitt på diken och dammar så att dessa har kapacitet att sänka hastigheten på och fördröja skyfallsvatten. Den skyfallskartering som har utförts för detaljplanen visar att de lösningar som föreslås i detaljplanen är tillräckliga för att möta ett 100-årsregn med klimatfaktor utan risk för översvämning på kvartersmark.

I detaljplanen regleras område för dike och damm på plankartan. De föreslagna åtgärderna har kapacitet för att hantera skyfallet på platsen och skapar en sammanhållen lösning både för detaljplanen och övriga Riksten. Kvartersstrukturen är höjdsatt och planerad för att leda allt vatten inom planområdet till dammen. För att undvika att den befintliga dammen utanför planområdet bräddas in på planområdet kommer dammen att utrustas med skyddsvallar.

Buller



Utdrag ur bullerutredning.

Bullernivåerna inom planområdet är idag låga eftersom marken är oexploaterad. Det befintliga bullret kommer primärt ifrån Grödingebanan som ligger ca 400m ifrån planområdets nordligaste del.

Detaljplaneförslaget innebär att nya bullerkällor tillkommer inom planområdet. I utformningen av detaljplanen har tyngre trafik i form av buss och leveranser koncentrerats till gatunätets huvudstråk. Detta leder till att endast fasader som vetter ut mot dessa gator är särskilt utsatta för buller. Högst bullernivå vid fasad väntas i detaljplanens nordöstra hörn där en nivå om 61-65db är att vänta på grund av buller från trafik.

Bebyggelseförslaget

Stads- och landskapsbild

Planområdet består i dagsläget huvudsakligen av obebyggd mark med växtlighet och två gamla landningsbanor. Området används av närboende som strövområde och passage till rekreationsområdena i omgivningen. Det angränsar till naturen i norr, söder och väst samt till befintliga bostäder i nordost och öster. Den anslutande bebyggelsen utgörs primärt av enbostadshus.

För denna detaljplan föreslås skapandet av cirka 1 200 nya bostäder med varierande boendeformer samt ytor för samhällsfunktioner och mötesplatser. Planen inkluderar en skola, två förskolor, ett vårdboende samt centrumverksamheter och torg. I södra delen av planområdet planeras en stadsdelspark som kopplas samman med naturen i norr genom ett nätverk av gröna passager genom bebyggelsen.



Förenklad illustrationsplan, Riksten dp6. Gula ytor avser torg, lila lekpark, bruna skolgårdar, mörkgrön parkmark och ljusgröna ytor bostadsgårdar.

Bostäder

Inom planområdet planeras cirka 1200 bostäder i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus, uppdelade i 29 kvarter. Våningsantalet föreslås variera mellan två och sju våningar för huvudbyggnaderna. Bebyggelseutformningen tar hänsyn till bebyggelsemorfologi och skala i de områden som detaljplanen angränsar till. För att skapa en mjukare övergång mellan befintliga och nya bostadskvarter föreslås två och tre våningar mot befintlig bebyggelse.

Förgårdsmark anpassas till gatan för att skapa en sammanhängande upplevelse av området. Entréer till byggnader ska orienteras ut mot gata för att skapa en tydlig rumslighet och uppdelning mellan det gemensamma och privata. Den nya bebyggelsen placeras för att behålla siktlinjer mot natur och parker samt för att säkerställa en balans mellan exploaterad mark och gemensamma friytor. Gröna gångpassager mellan bostadskvarter och allmänna platser säkras med prickmark och tillgängliggörs vid sidan av byggnadslängor och parkeringsytor. För att säkerställa att det finns en lämplig avvägning mellan exploaterad mark, parkering och gårdsmark regleras antalet bostäder på plankartan. Placering och storlek på parkeringsytor regleras för att säkerställa en god stadsbild inom hela detaljplanen, med likvärdig möjlighet till friytor i alla kvarter.

För att möjliggöra en flexibilitet i taklandskap och utformning av byggnaderna samtidigt som dess storlek regleras med hänsyn för stadsbilden, används både bestämmelser om högsta totalhöjd och högsta antal våningar per huvudbyggnad samtidigt. Kombinationen möjliggör för en gestaltningsmässig flexibilitet utan att riskera skalan i kvarteren. Markparkeringsytor är planerade för att göra ett så litet avtryck i stadsbilden som möjligt. Vid planerade gång- och cykelstråk används utfartsförbud för att förhindra markparkerings på enskild tomt. Detta används för att skapa en tryggare miljö för gång- och cykeltrafikanter som får färre kontaktpunkter med bilar som ska köra över gång/cykelbanan.



Utdrag ur illustrationsplan, Punkthus i 5-7 våningar i detaljplanens nordvästra hörn.

Punkthusen

I planområdet nordvästra del, där det gränsar till skogbeklädda naturområden, planeras sju punkthus. Dessa byggnader kommer att ha mellan fem och sju våningar och utformas med sadeltak. Bostadsgårdarna placeras mellan huskropparna och vetter mot skogen i norr. Boendeparkering och förråd planeras i garage under bjälklag. Placeringen av punkthusen har anpassats efter terrängen och sikten mot naturen. Anslutningar till gatumiljön skapas genom plantering och nivåskillnader. Mellan bostadsgårdarna och naturen kommer befintlig gångstig, trädrad och dike att bevaras och förbättras. Vid kanterna föreslås vegetation som liknar den omgivande naturen för att skapa en mjuk övergång mellan gårdsyta och natur. Gemensamma utrymmen skapas i entréplan, och hämtning av avfall ordnas från gatan vid angöringsfickor.

Utdrag ur illustrationsplan, Punkthus i 5-7 våningar i detaljplanens nordvästra hörn.





Utdrag ur illustrationsplan, kvarter med flerbostadshus och småhus.

Blandning av flerbostadshus och småhus

Inom vissa kvarter kombineras flerbostadshus, som vetter mot huvudgatorna, med mindre hus som radhus, kedjehus och friliggande hus, som vetter mot lokalgatorna. Flerbostadshusen i den centrala delen och längs huvudgatorna planeras i tre till fyra våningar. De kommer att ha en förgårdsmark mot huvudgatan och en upphöjd golvnivå från gatan. Bostadsgårdarna skapas i mitten av kvarteren och sträcker ut sig mot gatorna genom öppna passager. Parkeringsytor samordnas mellan flerbostadshusen och vissa småhus. Sophus eller underjordiska sopkärl placeras vid parkeringsytor närmast infarterna längs lokalgata. Längs huvudgatorna skapas angöringsfickor för sophantering. Parkeringsytor avskiljs visuellt från bostadsgårdarna genom plantering, samtidigt som tillgängliga och säkra passager kopplar parkeringarna med bostadsentréerna. Egna sopkärl med hämtning från lokalgata planeras för vissa småhus.

Utdrag ur illustrationsplan, kvarter med flerbostadshus och småhus.





Utdrag ur illustrationsplan, radhus mot grönstråk i norr och stadsdelsparken i öster.

Radhus mot grönstråk och stadsdelsparken

Längs grönstråk och stadsdelsparken planeras radhus som är möjliga att byggas som flerbostadshus i två våningar. Byggnaderna ska utformas med upphöjt entréplan och uteplatser vid de indragna delarna av fasaden mot parken. För att säkra ett gemensamt uttryck och karaktär regleras placering på plankartan.

Samtliga bostadskvarter kommer att ha tillgång till tillhörande bostadsgårdar. Storleken på dessa kommer att variera beroende på vilken hustyp och användning som planeras i kvarteret. Bostadsgårdarna fungerar både som en gemenskapsyta för de boende och som yta för infiltration av dagvatten.

Arbetsplatser

Inom Rikstens friluftsstad finns det idag arbetsplatser i form av skola, förskola, handel samt viss service och verksamheter. I närheten till friluftsstaden pågår etablering av Rikstens företagspark del 1 samt planläggning av Rikstens företagspark del 2.

Detaljplanen möjliggör för nya arbetsplatser inom den planerade centrumverksamheten, ett vårdboende i privat regi, skolan och förskolorna.

Service

Den befintliga servicenivån i Rikstens friluftstad är begränsad. Det finns en matvarubutik, förskolor, skola och viss övrig service i form av cykelreparatör och restaurang.



Torg kantat med lokaler i bottenvåningarna i centrala delen av detaljplanen, utdrag ur Illustrationsplan.

Vid det centrala torget är det planlagt för centrumverksamhet i bottenvåning ut mot hela torget. I övrigt möjliggörs det för centrumverksamhet i flera av de omkringliggande kvarteren samt ut mot vissa huvudgator. Den planerade centrumverksamheten skapar förutsättningar för att höja servicenivån inte bara för detaljplanen utan hela Rikstens friluftstad.

Förslaget innehåller en skola i västra delen av planområdet samt två förskolor, en nära skolan och en i norra delen av detaljplanen ut mot naturen. Skolan tar höjd för att kunna erbjuda skolplatser även för de befintligt boende inom Riksten och planeras att ha plats för 810 elever. Förskolorna och skolan är planerade med generösa skolgårdar som uppfyller Boverkets råd om 30kvm och 40kvm friyta per elev respektive skola och förskolor. Skola och förskolor planeras i närhet till gröna stråk, natur och trygga gång- och cykelstråk för att skapa en trygg miljö för barn och unga.

Trafik

Vägnät

I dagsläget bor det ca 3 800 personer i Riksten, större delen av dessa är barnfamiljer. Riksten trafikeras av två busslinjer, men det finns planer på fler linjer i samband med att stadsdelen expanderar. Busslinjerna har en genkoppling till Tullinge pendeltågstation som ligger ca 2 kilometer norr om Riksten. Trafikmätningar har genomförts på vägar i och i anslutning till Riksten under 2017 och 2022. Resultaten från trafikmätningarna 2022 visar att de boende i Riksten gör i genomsnitt 4,9 bilresor/bostad per dag.

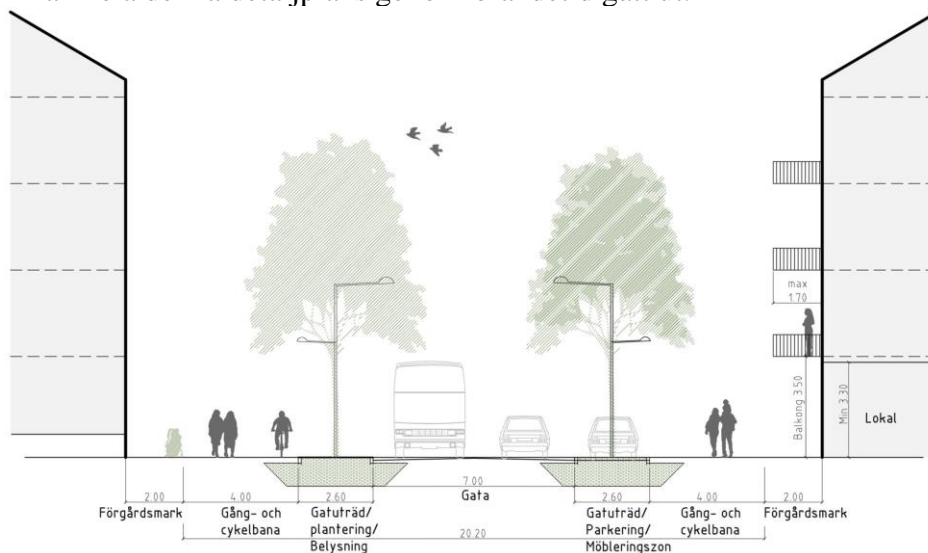


Förslag över vägnas utformning inom planområdet.

Planförslaget innebär att det befintliga vägsystemet i Riksten byggs ut och fortsätter in i planområdet. Det planerade vägsystemet inom detaljplanen har flera olika nivåer som är anpassad för olika mängd och typ av trafik. Nätet utgår ifrån en huvudgata i nordvästlig riktning som ansluter till huvudgatorna Flottiljvägen och Hanvedens allé. Huvudgatan fortsätter västerut i en radial form ned mot planområdets skola. Huvudgatan ansluter till flera olika typer av mindre gator.

Huvudgata

Huvudgatan kännetecknas av gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan. Mellan körbanan och gång- och cykelbanan anordnas gatuplanteringar med träd och belysning. Körbanan blir 7 meter bred och gång- och cykelbanorna blir 4 meter breda på bägge sidor om vägen. Körbanan och gång- och cykelbanan separeras av en 2,6 meter bred möbleringszon. Vid torgen där det väntas högre gång- och cykelflöden anordnas upphöjda gång- och cykelpassager. Vid busshållplatser breddas gaturummet för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns för alla funktioner. I slutet av huvudgatan säkerställs utrymme för en vändplats med buss. Denna yta är planlagd med en kortare genomförandetid för att möjliggöra för framtida angränsande detaljplan i det fall denna startar innan hela denna detaljplans genomförandetid gått ut.



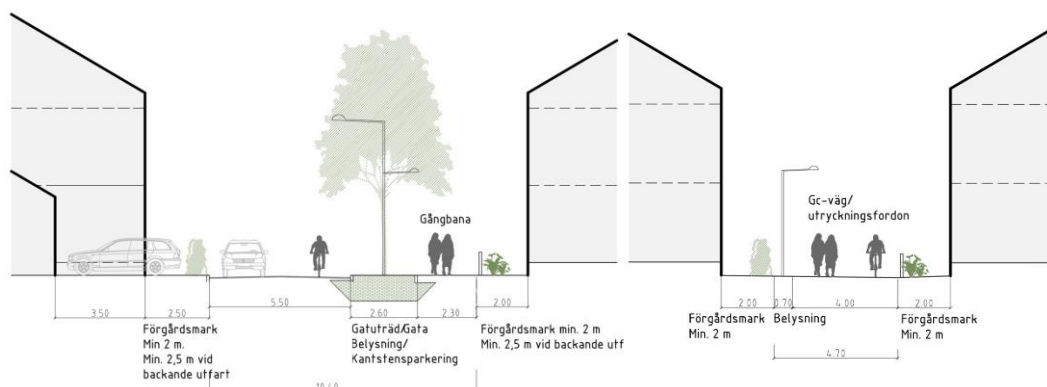
Principskiss för huvudgata i normalsektion.

Principskiss för huvudgata vid busshållplats.

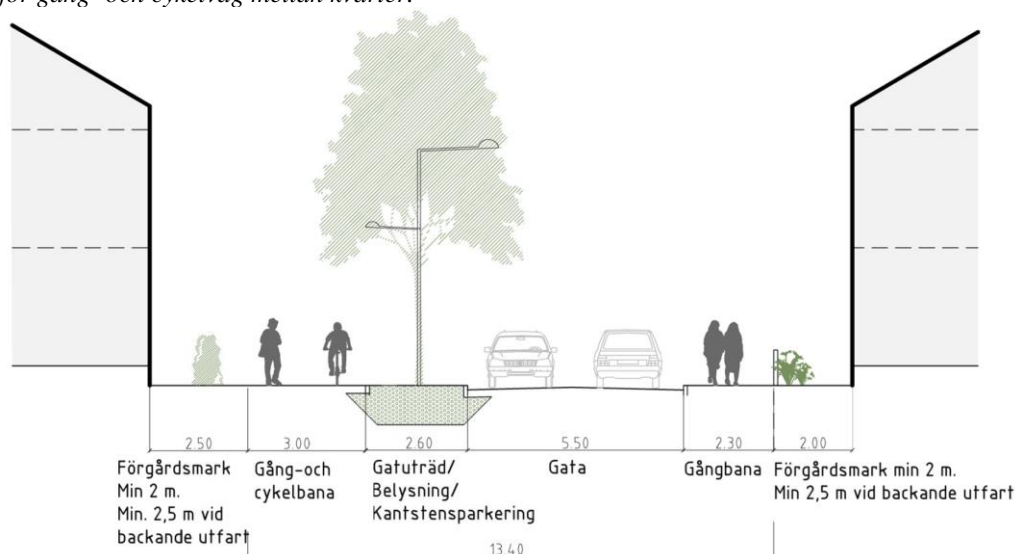


Lokalgator samt gång- och cykelgator

Lokalgatorna får olika utformning beroende på läge. Körbanorna är i de flesta fall dubbelriktade med låga förväntade trafikflöden. Vid vissa lägen kommer cykel att nyttja samma utrymme som bilen.



Principskisser för dubbelriktad mindre lokalgata med gångbana på ena sidan av vägen samt för gång- och cykelväg mellan kvarter.

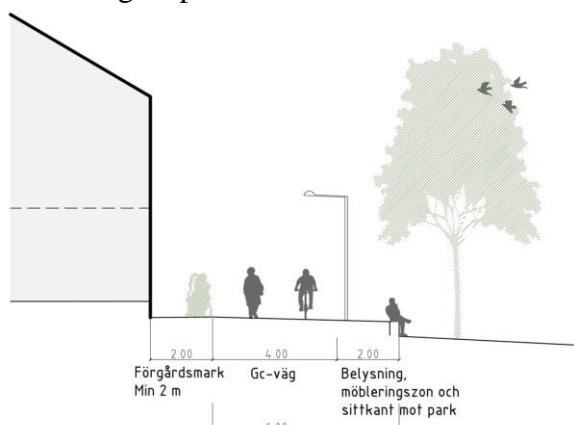


Dubbelriktad större lokalgata med gångbana på ena sidan av vägen och kombinerad gång och cykelbana på andra sidan.

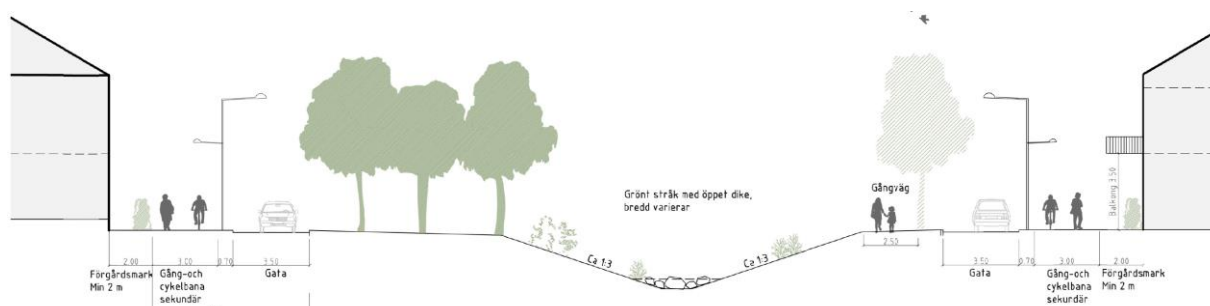
Gaturum mot stadsdelsparken och enkelriktade gator mot gröna stråk

Mot grönstråk och ut mot stadsdelsparken utformas gaturummet för att minimera bilens avtryck på gatumiljön. Fokus är på de gående och cyklister vid dessa miljöer. Ut mot stadsdelsparken anordnas inga bilvägar, utan endast

gång- och cykelbanor. Undantaget för denna princip är en kortare sträcka i öster där huvudgatan Rikstens allé passerar förbi. Längs med de gröna stråken planeras framför allt enkelriktade lokalgator med ett mindre undantag i den centrala delen där ett avsnitt utgörs av dubbelriktad gata. Intill stadsdelsparken utförs endast gång- och cykelbanor, med undantag för dess östra anslutning där en huvudgata passerar.



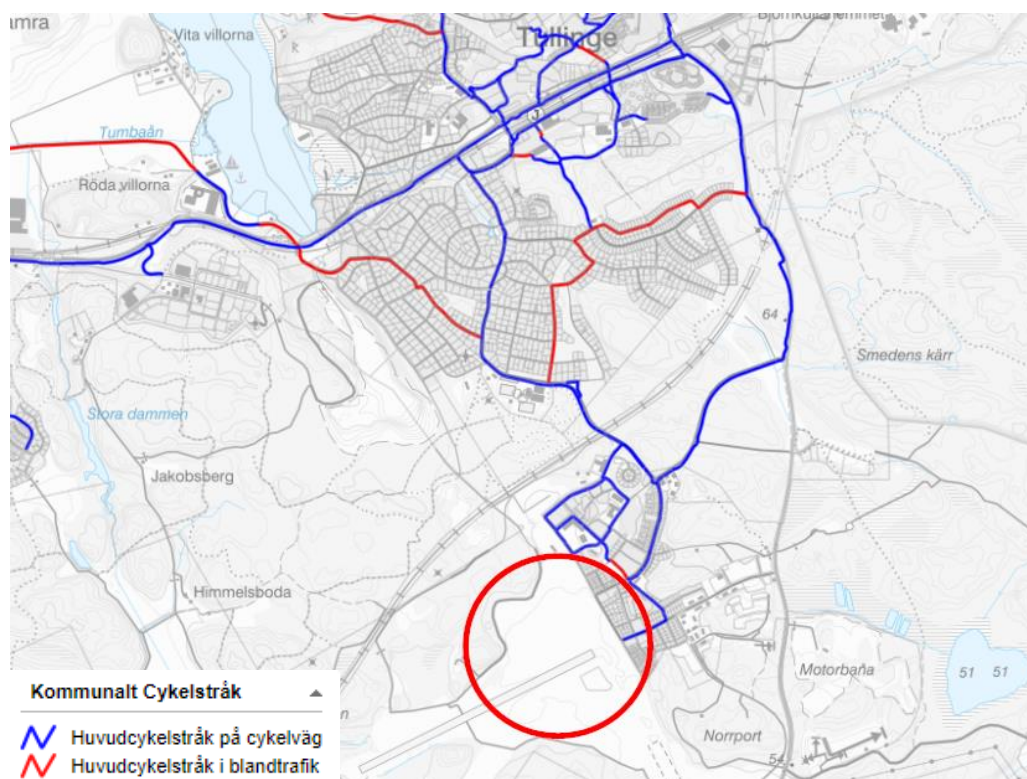
Principskisser för gaturum ut mot stadsdelsparken.



Principskiss för gaturum med enkelriktade gator mot grönt mittstråk.

Cykeltrafik

I Riksten går ett huvudcykelstråk på Eklundshovsvägen, Kanslivägen samt delar av Flottiljvägen och Hanvedens allé. Samtliga cykelstråk i Riksten sker på gemensamma gång- och cykelbanor. Cykelstråken leder från Riksten till Tullinge station och cykelstråk som leder vidare ut i regionen.



Befintliga cykelstråk i Riksten samt till och från stadsdelen, ungefärlig placering av planområdet markerat med röd cirkel.



Framtida cykelstråk inom detaljplanen.

Planförslaget möjliggör för flera nya sekundära och huvudcykelstråk som ansluter till det befintliga nätet. Huvudcykelstråket utgörs av 4 meter breda ytor medan de sekundära stråken är 3 meter breda. Mellan vissa kvarter och ut mot stadsdelsparken så är cykelstråken helt bilfria vilket skapar trygga cykelvägar för barn och unga som tar sig från sin bostad till skola eller fritidsaktivitet.

Kollektivtrafik

Busslinje 721 trafikerar idag mellan Tullinge station och Riksten. Ungefär hälften av avgångarna fortsätter ut till Lida medan resterande har slutdestination Riksten. Restiden skiljer sig mellan turerna då de har alternativa körvägar, bussar med slutdestination Lida tar ca 12 från Tullinge station till Riksten medan de som har slutdestination Riksten tar ca 6 minuter. Tullinge station är en bytespunkt till flera busslinjer och till pendeltåg mot Stockholm och Södertälje.

Planförslaget har utrymme för 3 nya busshållplatser. Utrymmet är utformat efter Trafikförvaltningens krav på busshållplatser.

Bil- och cykelparkering, varumottagning, utfarter

Parkeringstalen i Botkyrka regleras i *Parkering i Botkyrka kommun (2017)*. För att ta fram parkeringstal som är lämpliga för hela kommunen har Botkyrka delats in i tre olika zoner (A, B och C) med olika parkeringstal. För planområdet gäller zon C vilket innebär att den högsta nivån för parkeringstal ska följas. Parkeringstalet skiljer sig mellan olika boendeformer och varierar mellan 1,6 i enbostadshus till 0,55 per lägenhet vid ungdomsbostäder.

Parkeringen inom planområdet planeras att framför allt ske som markparkering inne i kvarteren. Placeringen är reglerad på plankartan för att säkerställa en varierad levnadsmiljö för de boende i Riksten som uppnår de krav som ställs på tillgänglighet. Vid punkthusen anordnas parkering i garage under marken. I planområdets södra och nordvästra del ska det anordnas gästparkeringsytor.

Parkering och varumottagningar till verksamheter ska samordnas. Vid det centrala torget samordnas dessa ytor på baksidan av kvarteren för att skapa en bilfri central torgyta.

Parkeringarna planeras för att minimera antalet utfarter ut mot cykelstråkens huvudleder. Detta regleras genom utfartsförbud på plankartan. Längs huvudgatorna planeras angöringsfickor, handikapparkering, hämta/lämna invid skolorna och besöksparkering. Boendeparkering löses på kvartersmark.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I Riksten finns det idag goda möjligheter till lek, rekreation och naturmiljö. Riksten ansluter till Lidas naturreservat via vandringsleder och vägar där det finns möjlighet till flera olika former av rekreation. I närområdet finns det flera lekplatser och gröna ytor för lek och vistelse. Strax utanför Riksten finns bland annat Brantbrinks idrottsplats och en golfbana. Lokala parker med utrustning för olika målgrupper saknas i direkt anslutning till planområdet. Två mindre lekplatser, Skolparken och Skogsmulleparken, ligger öster om planområdet inom en radie av två kilometer. Skolparken innehåller lekredskap för små barn samt utrustning för idrott.

Planförslaget förbättrar möjligheterna för lek och rekreation och stärker kopplingen till naturmiljön för hela Riksten. I den centrala delen av detaljplanen planeras en stadsdelspark med flera olika typer av aktiviteter som exempelvis en bollplan, lekplats och torg. Stadsdelsparken fungerar som den främsta samlings- och mötesplatsen i Riksten och erbjuder människor i alla åldrar ska hitta något att sysselsätta sig med. Stadsdelsparken utformas i norr med ett promenadstråk samt ett brett öppet dagvattenstråk som leder vatten till dammen. Gångpassager mellan promenadstråk och parken anordnas över dagvattenstråket.

I östra delen av stadsdelsparken planeras ett torg med kiosk och aktiviteter. Stadsdelsparken kommer i norr och väst möta bostadsbebyggelse med två avbrott för gröna stråk som leder ut till naturen norr om planområdet. Dessa gröna stråk kommer att fungera som trygga och trivsamma stråk för rörelse samt som stråk för dagvatten och skyfallshantering. Stråken ramas in av bostadskvarter med lägre exploatering. Vid skolan och förskolan i väster utformas det gröna stråket för att skapa en mindre platsbildning med sittplatser och uppehållsytor av mer informell karaktär.

Vid förskolan i norr planeras en lokalpark utformad för lek och motion. Parken ansluter till ett grönt stråk som kommer att agera spridningskorridor för växter och mindre djur genom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

I dagsläget finns det en spillvattenpumpstation invid dammen strax söder om planområdet. Stationen pumpar spillvatten för hela Riksten vidare norrut. Eftersom stationen ligger låglänt bedöms det efter justerade marknivåer räcka med spillvattenledningar med självfall från den planerade bebyggelsen ned till pumpstationen. En ytterligare pumpstation för spillvatten kan behövas för att klara den ökade tillförseln.

Vattenledningar finns framdraget till planområdet. I och med exploateringen så byggs ett nytt vattenledningsnät för att försörja hela planområdet med dricksvatten. Kapaciteten inom planområdet bedöms som god.

Dagvatten ska infiltreras lokalt på kvartersmark. Dagvatten från allmän plats så som vägar och parkmark leds i öppna lösningar till dammar för rening i planområdets södra del. Dagvattennätet byggs ut för att hantera det dagvatten som inte kan infiltreras i mark. Det sammanhängande dagvattennätet kopplar vidare på den planerade dammen. Vid skyfall leds vattnet via dagvattensystemet till dammarna i söder.

Värme

Det finns fjärrvärme framdraget intill planområdet. Eftersom detaljplanen är helt inom vattenskyddsområde för Tullinges vattentäkt är det inte tillåtet med bergvärme inom planområdet.

El

El finns framdraget intill planområdet. Fyra nya transformatorstationer är planerade inom detaljplanen för att försörja bebyggelsen med el. Dessa är lokaliserade längs med gator.

Avfall

Planförslaget omfattar avfallshantering för både bostäder och kommersiella lokaler. Nedan beskrivs de olika komponenterna i systemet:

1. **Flerbostadshus:** För flerbostadshus planeras en tvådelad lösning:
 - **Mat- och Restavfall:** Hämtning av mat- och restavfall kommer att ske från avfallsbehållare som placeras på kvartersmark i anslutning till dess parkering, alternativt i anslutning till angöringsficka vid gata.

- **Miljörum:** På bottenvåningen i varje flerbostadshus planeras ett miljörum för sortering av olika fraktioner, tidningar, elavfall och mindre grovavfall.
- 2. **Radhus, Kedjehus och Friliggande Hus:** För dessa bostadstyper planeras enskilda avfallsbehållare som placeras på kvarteretsmarken i anslutning till gata.
- 3. **Kommersiella Lokaler:** Beroende på verksamhetstyp kan dessa behövas utrustas med fettavskiljare.
- 4. **Skola och Förskola:** Utrustas med miljörum som hanterar avfall och förpackningar. Fettavskiljare kommer att anläggas där det är nödvändigt.

Tele och IT

Anslutning för tele och IT för tillkommande bebyggelse finns i närområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. För delar av detaljplanen gäller en kortare genomförandetid om 5 år. Detta då dessa delar ansluter till framtida etapper av Riksten som kan komma att detaljplaneras tidigare än denna detaljplans genomförandetid löper ut. I väster planeras en vägkoppling mellan aktuellt planområdet och nästa detaljplaneetapp. I denna detaljplan regleras ytan för anslutning som Gata med kortare genomförandetid, detta för att möjliggöra en vändplats. I norr planeras en gästparkering som regleras med en kortare genomförandetid. Vid det fall att parkeringens läge behöver justeras i angränsande detaljplan utförs även denna med kortare genomförandetid.

För att säkerställa markens lämplighet får inte startbesked ges för bygglov innan marken har sanerats av eventuella markföroreningar. För att säkerställa om marken är lämplig behöver provtagning och eventuell sanering utföras. Pumpstationen söder om stadsdelsparken kommer ha en driftväg som ansluter genom parkmark. Eventuell utökning av pumpstationen kommer att ske i befintligt läge utanför planområdet.

En befintlig väderstation finns inom stadsdelsparken. Detaljplaneförslaget möjliggör för denna genom att skapa ett E-område. Dagvattenstråk och damm är planerade för att väderstationen ska kunna stå kvar på befintlig plats. Vid detaljplanering kan det visa sig att väderstationens läge behöver justeras.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedan anges en grov tidplan för detaljplanen och hur genomförandet av detaljplanen skulle kunna ske:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Beslut om samråd | kv 3 2023 |
| Beslut om granskning | kv 2 2024 |
| Beslut om godkännande | kv 4 2024 |
| Beslut om antagande | kv 4 2024 |
| Godkännande av exploateringsavtal | kv 4 2024 |
| Laga kraftvunnen detaljplan | kv 4 2024 |
| Utbyggnad av allmän plats | 2025–2029 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. För vissa delar är genomförandetiden 5 år. Utbyggnad av enskild bebyggelse inom kvarteretsmark samt allmänna anläggningar inom allmän platsmark kommer att göras i etapper. Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad av anläggningar på allmän plats såsom gata, park, vatten och avlopp.

Botkyrka kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att utökas till att bli inom planområdet. Botkyrka kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, exempelvis pumpstation för spillvatten som behöver flyttas inom planområdet. Södertörns Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet. TeliaSonera Sverige AB är huvudman för telenätet. Vattenfall AB är huvudman för elnätet.

I samband med antagande av detaljplanen fattar kommunfullmäktige om att planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för VA.

Exploatören inom planområdet ansvarar för utbyggnad och förvaltning av blivande kvarteretsmark.

Ansvarsfördelning

Ett ram- samt plankostnadsavtal mellan kommunen och Riksten Friluftstad AB (Exploatören) utgör grunden för detaljplanearbetet. Ramavtalet syftar till att bland annat säkra förutsättningarna för exploateringen samt byggnation av allmän plats. Plankostnadsavtal reglerar bland annat formerna för detaljplanearbetet och att exploatören bekostar planarbetet för framtagande av detaljplanen.

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal godkännas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för genomförande av detaljplanen, överlåtelse av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Mark som utgör allmän platsmark och ägs av exploatören kommer att överlåtas till kommunen utan ersättning.

Botkyrka kommun har ett antal servitut för VA- och dagvattenledningar på fastigheten Riksten 9:2 inom planområdet som ligger under blivande kvartersmark samt under blivande allmän platsmark. Vid antagen detaljplan kommer dessa servitut upphöra att gälla. För vissa av dessa ledningar kommer eventuellt avtal om ny rättighet samt kostnadsansvar kring detta eventuellt att behöva upprättas.

Inom planområdet finns markförlagda elledningar tillhörande Vattenfall. I de fall ledningsflytt elledningar fordras kommer ett avtal om ledningsflytt behöva tecknas mellan Vattenfall och exploatören som bland annat ska reglera kostnadsansvar.

Precis intill planområdet, vid befintlig damm, finns en pumpstation. I de fall pumpstationen för detaljplanens genomförande kommer att behöva flyttas kommer avtal om flytt av pumpstation inklusive ledningar att behöva upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploatören svarar i så fall för de faktiska kostnaderna för flytt av pumpstation inklusive ledningar.

Inom planområdet har SMHI en väderstation. I det fall väderstationen för detaljplanens genomförande kommer behöva flyttas behöver avtal om flytt av stationen upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploatören svarar isf för de faktiska kostnaderna för flytt av väderstationen om det blir aktuellt.

Säkerhet för åtaganden enligt exploateringsavtalet

I exploateringsavtalet ställer exploatören en säkerhet till kommunen i form av en moderbolagsborgen. Detta för att säkerställa att ifall exploatören inte kan fullgöra samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet så kommer moderbolagsborgenären att täcka upp för att samtliga åtaganden, inklusive ekonomiska åtaganden, fullföljs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. I exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen regleras ansvar för samtliga fastighetsbildningsfrågor samt kostnadsansvar för all form av fastighetsbildning. Detta för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Förändringar i markanvändningen inom detaljplanen medför att olika fastighetsrättsliga åtgärder kommer vidtas vid ett fullt genomförande:

- Det markområde vilket planläggs som allmän plats inom Riksten 9:2 kommer genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommunägda fastigheten Tullinge 21:223.
- Markområden vilka planläggs som kvartersmark för bostäder, handel, vård, skola, parkering, kommer genom fastighetsreglering eller avstyckning delas upp i lämpliga fastigheter.
- De markområden vilka planläggs för tekniska anläggningar kommer genom fastighetsreglering överföras till den av Botkyrka kommunägda fastigheten Tullinge 21:223. Alternativt genom avstyckning frigörs till nya fastigheter.
- Inom ett antal ytor inom planområdet reserveras utrymme för kvartersmark för parkering. Exploatören ansvarar för att ansöka om eventuellt bildande gemensamhetsanläggning för parkering.
- Under ett av bostadskvarteren kommer ett garage att byggas. Garaget kommer att behöva nyttjas av ett antal bostadskvarter inom planområdet. En gemensamhetsanläggning med andelstalstal för samtliga ingående fastigheter kommer troligen att behöva bildas. Garaget kommer att kunna avstyckas som en 3D-fastighet.

Exploatören ansvarar för att ansöka om eventuellt bildande av 3D-fastigheter samt svarar för förrättningskostnaderna.

Fastighetskonsekvenser

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna för befintliga fastigheter som påverkas av förslaget till detaljplan.

Riksten 9:2

Fastigheten Riksten 9:2 ägs av Riksten Friluftsstad AB. Delar av fastigheten kommer att ingå i detaljplanen. Fastigheten planläggs för följande ändamål:

- Allmän gata,
- Bostäder,
- Centrumverksamheter,
- Förskolor och en skola,
- Vård- och omsorgsboende,
- Naturmark,
- Parkmark,
- Torg,
- Parkering,
- Allmän parkering, samt,
- Teknisk försörjning.

Överenskommelser om marköverföring och fastighetsbildning som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Skolan kommer att styckas av som separat fastighet som ska ägas av Botkyrka kommun. Köpekontrakt för fastighet för skolan kommer regleras i exploateringsavtalet.

De två fastigheterna för förskolor kommer att styckas av som separata fastigheter. Den ena fastigheten för förskola kommer ägas av Botkyrka kommun. Köpekontrakt för fastigheten kommer upprättas, vilket kommer regleras i exploateringsavtalet.

Den andra fastigheten för förskola kommer ägas av Riksten Friluftsstad AB/annan privat aktör.

Vård- och omsorgsboende kommer att styckas av som separat fastighet och ägas av Riksten Friluftstad AB/annan privat aktör.

Tullinge 21:223

Fastigheten Tullinge 21:223 ägs av Botkyrka kommun och utgörs av stor fastighet med huvudsakligt syfte för allmän plats. En mycket liten del av fastigheten ingår i planområdet. Vid genomförande av detaljplanen kommer Tullinge 21:223 att utökas genom fastighetsreglering.

Rättigheter

Befintliga servitut samt nyttjanderätter inom planområdet:

| Rättighet | Ändamål | Akt | Last | Förmån |
|----------------|---------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Avtalsservitut | Dagvattenledning | D-2017-00013551 | Riksten 9:2 | Tullinge 21:223 |
| Avtalsservitut | Dagvatten | D-2017-00013552 | Riksten 9:2 | Tullinge 21:223 |
| Avtalsservitut | Vatten och avlopp | D-2017-00013553 | Riksten 9:2 | Tullinge 21:223 |
| Avtalsservitut | Avlopp | D-2017-00013554 | Riksten 9:2 | Tullinge 21:223 |
| Avtalsservitut | Elledning/markkabel | D-2018-00130505 | Riksten 9:2 | Vattenfall |
| Nyttjanderätt | Parkering | Ej inskrivet | Riksten 9:2 | Botkyrka kommun |
| Nyttjanderätt | Friluftstråk | Ej inskrivet | Riksten 9:2 | Botkyrka kommun |
| Nyttjanderätt | Väderstation | Ej inskrivet | Riksten 9:2 | SMHI |

D-2017-00013551, avseende rättighet för Botkyrka kommun att bibehålla underhålla och förnya dagvattenledning. I samband med lagakraftvunnen detaljplan, alternativt att ny- eller omlagd ledning är driftsatt, upphör servitut att gälla. Kommunen kommer fortsätta att behöva ha rättighet för att nyttja denna dagvattenledning. Vid genomförande detaljplanen kommer nytt servitut alternativt annan rättighet att behöva upprättas.

D-2017-00013552, avseende rättighet för Botkyrka kommun att bibehålla underhålla VA-anläggning i form av dagvattenledning. Om mark som belastas av detta servitut förs över till kommunen upphör servitut att gälla. I samband med lagakraftvunnen detaljplan, alternativt att ny- eller omlagd ledning är driftsatt, upphör servitutet att gälla. Kommunen kommer fortsätta att behöva ha rättighet

för att nyttja denna dagvattenledning. Vid genomförande detaljplanen kommer nytt servitut alternativt annan rättighet att behöva upprättas.

D-2017-00013553, avseende rättighet för Botkyrka kommun att bibehålla underhålla och förnya VA-anläggning i form av vatten- och spillvattenledning. I samband med lagakraftvunnen detaljplan, alternativt att ny- eller omlagd ledning är driftsatt, upphör servitut att gälla. Kommunen svarar för samtliga kostnader för flytt av denna ledning till annat läge. Kommunen kommer fortsätta att behöva ha rättighet för att nyttja denna VA-anläggning. Vid genomförande detaljplanen kommer nytt servitut alternativt annan rättighet att behöva upprättas.

D-2017-00013554, avseende rättighet för Botkyrka kommun att bibehålla underhålla och förnya dagvattenledning. I samband med lagakraftvunnen detaljplan, alternativt att ny- eller omlagd ledning är driftsatt, upphör servitut att gälla. Kommunen svarar för samtliga kostnader för flytt av denna ledning till annat läge. Nytt servitut kommer ej behöva upprättas.

D-2018-00130505, avseende rättighet för markkabel/elledning. Markkabeln är placerade planområdets östra del, på fastighet Riksten 9:2, längs befintlig sträckning av Friluftsvägen. Exakt utbredning av markkabel är oklar. Vid genomförande av detaljplanen kommer denna ledning att fortsätta behöva nyttjas. Då Friluftsvägen vid detaljplanens genomförande kommer att breddas kommer ledningen att ingå inom allmän plats. Därmed bör ingen rättighet behöva upprättas för denna ledning.

Inom planområdets södra del, på fastighet Riksten 9:2, väster om befintlig damm ligger en väderstation. Nyttjanderätt för väderstationen finnas upprättad. Väderstationen avses stå kvar inom samma plats. Vid genomförande av detaljplanen kommer väderstationen att ingå inom allmän plats. Väderstationen planläggs med ett E-område.

Nyttjanderätt avseende bussvändplats samt parkering. Nyttjanderätten gäller till om lagakraftvunnen detaljplan. Nyttjanderätten kommer inte behöva ändras i samband med lagakraftvunnen detaljplan.

Nyttjanderätt avseende friluftsstråk samt parkering. Nyttjanderätten gäller till om lagakraftvunnen detaljplan. Nyttjanderätten kommer inte att behöva ändras i samband med lagakraftvunnen detaljplan.

I den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen. Exploatören ansvarar för att ansöka till lantmäteriet för rättigheter inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Detaljplanen medför att:

- ca 110 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder möjliggörs,
- en f-9 skola, inkluderat sporthall samt fritidsklubb, som avses uppföras och förvaltas i kommunal regi,
- en förskola som avses uppföras och förvaltas i kommunal regi,
- en förskola som avses uppföras och förvaltas i privat regi,
- ett vård- och omsorgsboende som avses uppföras och förvaltas i privat regi,
- centrumverksamhet.

För att genomföra detaljplanen krävs bland annat, utbyggnad av allmänna gator och ledningar, allmän dagvattendamm samt marksanering.

I exploateringsavtalet regleras exploatörens överlåtelse av blivande allmän platsmark. Exploateringsavtalet reglerar att kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark och att exploatören ansöker om lantmäteriförrättningar för allmän platsmark. Exploateringsavtalet reglerar att exploatören finansierar kommunens faktiska kostnader för utbyggnad av samtliga allmänna platser (gator, park, natur, med mera) inom planområdet. I faktisk kostnad ingår bland annat kostnad för lantmäteri, projektering, entreprenad/-er, projektledning och andra byggherrekostnader.

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, ytterligare fastighetsrättsliga frågor samt övriga förekommande exploateringsfrågor med mera.

Exploateringsavtalet reglerar att kommunen sanerar förorenad mark som planläggs som allmän plats och att exploatören bekostar sanering inom allmän plats. Exploateringsavtalet reglerar att exploatören utför samt bekostar sanering inom kvartersmarken.

Nätstationer inom planområdet avses utföras med annan gestaltning än Vattenfall Eldistributions standardutförande. Kostnader för annan gestaltning än Vattenfall Eldistributions standardutförande bekostas av exploatören.

Inlösen och ersättning

De markområden som planläggs som allmän plats och i dagsläget inte ägs av kommunen ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Samtliga marköverlåtelser kommer att ingå i exploateringsavtalet som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

Gatukostnader

Kostnader för utförande av allmänna gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i Exploateringsavtalet som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt Kommunens vid tillfället gällande VA-taxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Laura Mannino
Planarkitekt

Medverkande tjänstepersoner

Magnus Hansson, projektledare

Laura Mannino, planarkitekt

André Jacquet, planarkitekt

Anders Forsberg, miljöutredare

Jonathan Adut, projektledare VA

Rebecca Karlsson, landskapsarkitekt

Samyar Ravanbakhsh, trafikplanerare

Mark- och exploateringsenheten

Planenheten

Planenheten

Miljöenheten

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Wilandskap/stadsmiljö-enheten

Stadsmiljö-enheten