

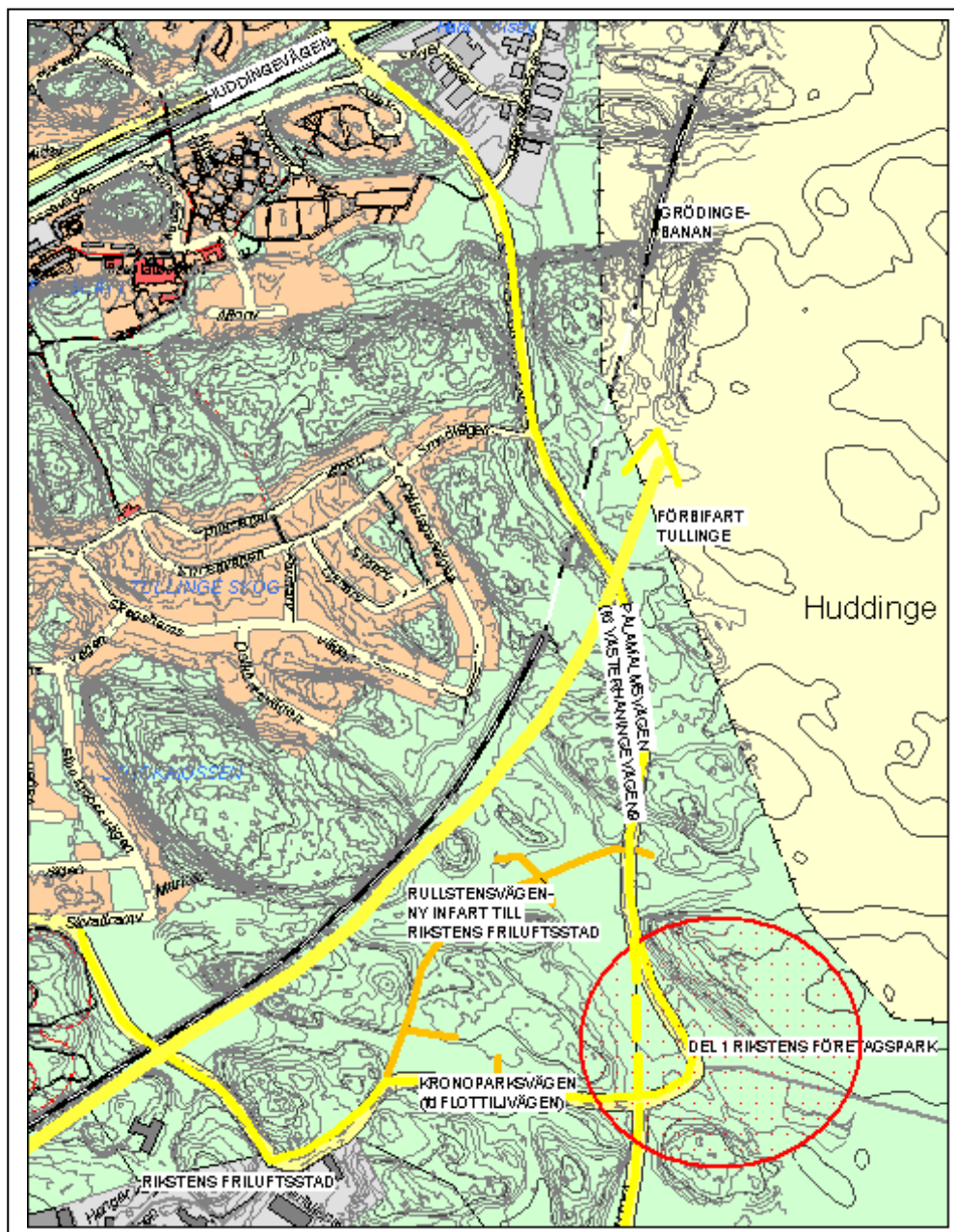


Referens

Raad Al Khafagy

**DETALJPLAN FÖR
RIKSTENS FÖRETAGSPARK, DEL 1 (36-10),
TULLINGE, BOTKYRKA KOMMUN**

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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

Direkt 08-530 610 45 · E-post raad.alkhafagy@botkyrka.se

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

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningprogram
- 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

Bakgrund

Ett program för Rikstens företagspark upprättades av tekniska förvaltningen (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i november 2005. Kommunstyrelsen beslutade 2007-01-08 bland annat att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för den del av programområdet som ligger öster om den uträtade Pålamalmsvägen.

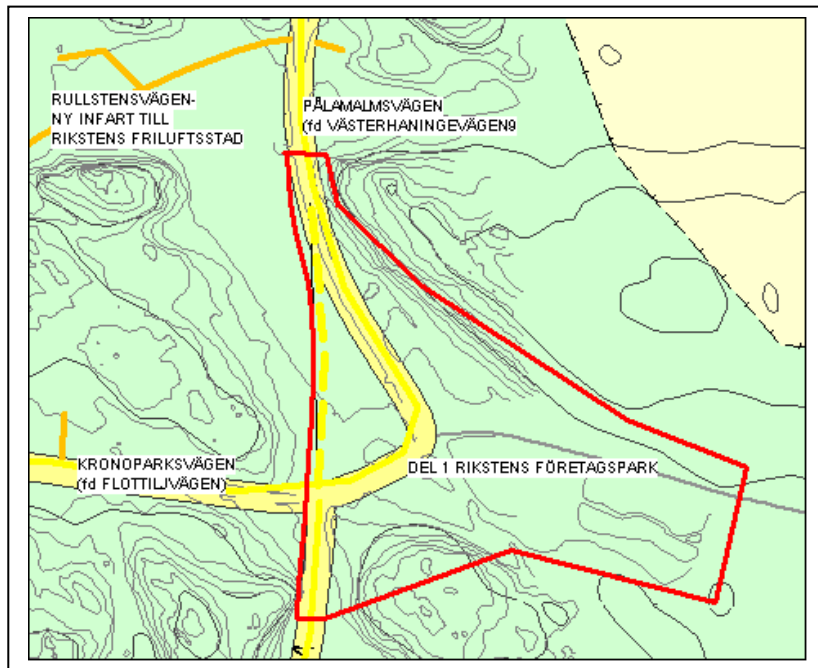
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för etableringsklar mark för små och medelstora företag. Planen är den första inom område för planprogram från 2005.

I samband med planläggningen visas ett nytt läge för Pålamalmsvägen som rätar ut den idag skarpa och siktskynda kurvan.

Planens läge

Rikstens företagspark ligger i Tullinge söder om Grödingebanan, utefter Pålamalmsvägen. Planområdet för del 1 av företagsparken är beläget öster om Pålamalmsvägen mitt emot utfarten från Kronoparksvägen.



Areal

Planen omfattar ca 12 hektar varav ca 7,6 ha är kvartersmark.

Markägförhållanden

Marken ägs av Botkyrka kommun.

Skanska Sverige AB och Stockholms kommun var vid tidigare samråd och utställning ägare till delar av området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Botkyrka kommun från maj 2014 anger medeltät stadsbyggd för planområdet.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram finns upprättat för hela Rikstens företagspark daterat 2005-11-21. Programområdet omfattar en större företagspark där aktuell detaljplan utgör den sydöstra delen.

I samband med programmet gjordes bedömningen att byggnation bör kunna prövas även öster om Pålmalmsvägen trots den då gällande översiktsplanens begränsning. Området är ianspråktaget och ligger relativt väl avskärmat från bostadsområden och naturområden.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2007 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del 1 av Rikstens företagspark (36-10) i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2007-01-08, § 5 punkt 2. Nämnden beslutade i november 2007 att gå ut på samråd med förslaget. I september 2008 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om utställning av planen. Planen var utställd under hösten 2008. Ny utställning ägde rum under maj, juni 2015.

Planens miljöpåverkan med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplanen bedöms *inte* medföra betydande miljöpåverkan, varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Sammanfattning av behovsbedömningen:

I stort sett hela planområdet är idag ianspråktaget för industriell verksamhet (bergkross- och sågverksamhet). Inga ytterligare större ingrepp i områdets natur är aktuella. På och intill planområdet finns naturvärden som är knutna till de olika småvattnen (diken, mindre våtmarker, gruvhål). Där lever och fortplantar sig ett flertal groddjursarter. En av dessa är större vattensalamander som är upptagen i EU:s habitatdirektiv, vilket är ett skydd för arten och dess livsmiljö (habitat). En inventering har pekat ut de mest värdefulla fortplantningslokalerna i området (Bolander, 2007). Om dessa lokaler bevaras och inte beskuggas samt dränering/kulvertering inte genomförs av områdets ytvatten bedöms groddjuren även i fortsättningen ha en livskraftigt bestånd i området.

På sågverkstomten på fastigheten Tullinge 21:223 har det bedrivits en mindre sågverksamhet sedan 1950-talet. Impregnering har sannolikt inte förekommit. Viss annan verksamhet såsom uppställning och reparation av maskiner och fordon har också bedrivits. Området bör undersökas på föroreningar för att klargöra om halterna för mindre känslig markanvändning underskrids.

Detaljplanen kommer att medföra ökade barriäreffekter för områdets fauna. Utformningen av industriområdet bör göras så att passager för djur och människor (till fots) underlättas.

Planen kommer att innebära ökade transporter på Pålamalmsvägen och Hud-dingevägen. Ökningen bedöms dock inte bli betydande när det gäller buller och luftkvalitet.

Riskerna för föroreningspåverkan av Tullingesjön bedöms som små om lokal omhändertagande av dagvattnet tillämpas i enlighet med miljöåtgärdsprogrammet för Riksten.

Sammantaget bedöms detaljplanen *inte* medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

En översiktlig geoteknisk utredning visar att marken är dålig mellan den nya dragningen av Pålamalmsvägen och den gamla, utom i den södra delen där det finns berg i dagen.

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. Förstärkningsåtgärder krävs för Pålamalmsvägen i ny sträckning, främst för stabilitet men vid högre bankhöjd även sättningar. Anpassning bör göras efter grundläggning av befintlig väg samt tänkt omgivande markanvändning. Lokalgator bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder om de ligger på nuvarande nivåer.

Byggnader bedöms i detta skede generellt behöva pålas, men andra åtgärder kan räcka beroende på 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.

Kring de plana ytorna finns uppvuxen skog och i diken och sankområden förekommer salamandrar enligt en groddjursinventering som genomförts våren 2007 (sammanfattning i bilaga). Länsstyrelsen har den 17 juni 2009 yttrat sig i samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken angående större vattensalamander i området. Länsstyrelsen bedömde att nedanstående åtgärder innebär att salamanderns reproduktionsförutsättningar i området totalt sett stärks. Området ligger utanför föreslagen detaljplan.



Flygbild över groddjurslokalen (inringad av blå linje) öster om planområdet. Ungefärlig utbredning av föreslagen urgrävning (inringad av röd linje) och av träd som föreslås avverkas (inringad av gul linje).

Kompensationsåtgärder:

1. Urgrävning av den befintliga våtmarken för att utvidga det område där vattendjupet är tillräckligt för den större vattensalamandern att leka i. Detta skyddar även lokalen mot uttorkning under torrperioder och kompenserar för naturlig uppgrävning. Det område där leken fungerar bra idag kommer inte att åtgärdas.

2. Avverkning av 4-5 träd i södra kanten av våtmarken, dessa skuggar delvis det potentiella lekområdet. Vattensalamanderns lek gynnas av solljus.

Planområdet genomkorsas av en grusväg som leder till Nybo gruva i Huddinge kommun (Huddingegruvan). Vägen är idag avstängd för biltrafik.

Se även bilaga gestaltungsprogram under ”byggnadshöjd”.

Förorenad Mark

Miljöteknisk utredning har genomförts och den visar att marken till stor del uppfyller de markanvändningskriterier Naturvårdsverket anger för mindre känslig markanvändning. En viss förorening av PAH och zink, främst inom den tidigare fastigheten Riksten 11:8 (Skanska 2008-05-30). Omfattningen av förorening utreds vid projektering och utbyggnad. Förorenade massor schak-

tas bort när väggkroppen byggs. Sedvanlig uppmärksamhet hållas i samband med att markarbeten sker. En bestämmelse (a) som villkorat att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän de överskridande riktvärdena av föroreningshalter för MKM och PAH åtgärdas så att Naturverkets användningskriterier uppnåtts.

Sydost om Tullingekrossen, utanför planområdet, finns en gammal tipp där föroreningar har påträffats. Exponeringsrisken för denna bör utredas i samband med utbyggnad av bostäder och bedöms inte öka i och med denna detaljplan för industriändamål.

Radon

Området utgörs till större delen av normalriskområde för markradon enligt kommunens radonriskkarta. En mindre del mellan den nya och gamla sträckningen utgörs av lågriskområde.

Fornlämningar

Området bedöms inte innehålla några fornlämningar.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Planområdet består av ianspråktagen mark som tidigare använts för upplag krossverksamhet, såg och liknande verksamhet. Väster om planområdet finns planer på en utökad företagspark. Norr om planområdet, vid Huddingevägen, ligger en hantverksby som är fullt utnyttjad med verksamheter.

Service

I Tullinge finns stadsdelscentrum med två livsmedelsbutiker. I Tumba finns ett större stadsdelscentrum. Restaurang och café med mindre närbutik finns i friluftsstaden Riksten. Ett litet handelsområde är planerat vid infarten till friluftsstaden. Idrottsplats finns vid Brantbrink. Övrig offentlig service finns i Tullinge och Tumba centrum.

Tillgänglighet

Trafiksäkerheten vad gäller utfart för fordon samt gång- och cykeltrafik på Pålmalmsvägen måste säkerställas. Det gäller även oskyddade trafikanter utefter den del av vägen som används gemensamt för arbetsplatserna inom området och av dem som ska ta sig förbi området mot Huddingegruvan. Tillgänglighetsfrågor för byggnaderna hanteras i bygglovskedet.

Byggnader och gestaltning

Byggnadshöjden begränsas till 10 meter för större delen av området för att möjliggöra etablering av små och medelstora företag.

Inom området ska byggnadernas färgskala vara samstämd och överensstämma med färgskalan inom Rikstens bostadsområde etapp 1. I kvarteret mot Pålamalmsvägen skall särskild vikt läggas på utformningen av fasaderna längs med denna väg. Fasaderna mot Pålamalmsvägen får inte utföras i plåt. Avsikten är att de ska vara motståndskraftiga mot mekanisk åverkan. Byggnaderna i området får inte ha platta tak.

Bestämmelsen om den lägre byggnadshöjden i den östra delen av området är för att inte skymma ”groddjurslokalen”, då det är viktigt att denna får tillräcklig solinstrålning.

Till höger om infarten till området finns en plats avsedd för skyltning och plantering. Stor vikt bör läggas vid utformningen av en gemensam skylt. Plats för gemensam skylt finns även inne i området.

Träd ska planteras på båda sidor utefter infartsgatan till området. Skyddande växtlighet ska också finnas utefter lokalgatorna, samt utefter Pålamalmsvägen. Ett gestaltungsprogram som innehåller anvisningar om skyltning, belysning samt tomternas gestaltning och koppling till gatubilden finns som bilaga till planbeskrivningen.

Naturmiljö

Området ligger nära stora skogsområden däribland naturreservatet Flemingsbergsskogen. Gångförbindelse mot öster hålls öppen.

Gator och trafik

Enligt förslaget föreslås en uträtning av Pålamalmsvägen vid gamla Vinkelboda och Skanskas kross.

Gång- och cykelväg kommer att byggas utefter Pålamalmsvägen. Gång- och cykelväg planeras också utefter lokalgatan, som sedan i östra delen mynnar i en vändplan där gc-vägen fortsätter och ansluter till befintlig väg mot gamla Huddingegruvan. Anslutningsvägen och den befintliga vägen kan användas för trafik med tillstånd.

Kollektivtrafik:

Idag går ett begränsat antal bussar dels till Rikstens friluftsområde, dels till Lida. Busshållplats kan anläggas i anslutning till området. Gång- och cykelvägar finns planerade för ev. andra lösningar av var busshållplats kommer att

ligga. När Rikstens friluftsstad har byggts ut finns ökade möjligheter till bussförbindelser. Utrymme för eventuell framtida spårväg bedöms kunna få plats väster och norr om planområdet.

Parkering samt lastning och lossning skall ske på egen tomt. Utfartsförbud gäller från kvarteren mot Pålamalmsvägen och utefter en del av infartsgatan. Plank, med möjlighet för passage för gående, ska finnas vid den norra vändplanen mot Pålamalmsvägen. Detta för att utfart inte är lämplig och eftersom det finns risk för bländning.

Pålamalmsvägen och Flottiljvägen klarar den trafikökning som uppstår i och med exploateringen på Riksten. Detta framgår i ”Trafikutredning Riksten, bilaga till detaljplan för etapp 2, Rikstens friluftsstad” (Johan Ericsson 2007-03-12). Beräknade trafikflöden på Pålamalmsvägen år 2008 var ca 3000 fordon/dygn och när Riksten är fullt utbyggt knappt 4000 fordon/dygn. Överenskommelse har träffats med Trafikverket om föruträkning och övriga åtgärder längs Pålamalmsvägen.

Störningar

Området är avsett för små och medelstora företag som inte bedriver störande verksamhet. Området i sig kan dock störas av buller från trafiken längs Pålamalmsvägen, vilket bör kunna hanteras genom fasad- och fönsteråtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät i Rullstensvägen, nya ledningar dras längs Pålamalmsvägen ner till planområdet. Pumpstation(er) kommer att anläggas inom kommunens mark väster om planområdet.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och principen LOD - Lokalt Omhändertagande av Dagvatten. Norconsult uppdaterade sin utredning, daterad 2017-09-26, med fördjupning av detaljplan del 1. Hantering av dagvatten sker via öppna diken som ligger på norra och södra delar av kvartersmark, markerat g2 i plankartan. Det gröna bandet längs lokalgatan kan öka infiltrationsmöjligheter och bromsa avrinningsflöde från den kommande hårdgjorda marken.

Vatten från takytor leds ner i marken. Vatten från hårdgjorda ytor på tomtmark leds via oljeavskiljare och dagvattenledning till en anlagd damm på kommunens mark väster om Pålamalmsvägen. Där kan sedimentation och oljeavskiljning ske innan det leds vidare i öppet dike till Tullingesjön. Åtgärder för ytterligare fördröjning och rening planeras inom resterande programom-

råde väster om Pålamalmsvägen. Dagvatten från gatuområdet leds i dagvattenledningen till den anlagda dammen.

För att undvika skador på bebyggelse vid skyfall har höjdsättningen inom planområdet anpassats och lokalgatan kan användas som avrinningsväg.

Värme

Fjärrvärmeförsörjning av området kan inte garanteras då det ligger perifert. Möjligheten till framtida utbyggnad av fjärrvärme kan läggas under den allmänna lokalgatan.

EI

Elnätet behöver byggas ut och befintlig elledning utefter vägen mot Nybo gruva i Huddinge behöver flyttas i samband med utbyggnad av området. Två E-områden för transformatorstation har skapats inom området.

Tele

Teleledningar väster om Pålamalmsvägen behöver flyttas i samband med omläggning av vägen.

Avfall

Möjlighet till gemensam avfallsanläggning finns i planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planen gäller en genomförandetid om fem år.

Planen har hanterats genom normalt planförfarande.

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

PLANBESKRIVNING

11 [11]

2018-03-02

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Rolf Söder	Gata/Parkenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Forsberg	Miljöenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Lisa Bodinger	Mark- och exploatering	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Maria Höglund	VA-enheten	Tekniska förvaltningen
Raad Al Khafagy	Planenheten	Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Raad Al Khafagy
Planarkitekt