



Referens
David Jones,
Arkitekt SAR/MSA
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Rikstens företagspark del 2, TULLINGE 21:223, plannr 36.21

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa etableringsklar mark för verksamhetsändamål.

Planområdet är beläget i Tullinge, söder om Grödingebanan, norr om Rikstens friluftstad.

År 2005 upprättades ett planprogram för hela Rikstens företagspark. 2007 fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för den del av programområdet som ligger öster om Pålamalmsvägen (del 1). Detaljplan för del 2 innehåller ungefär 15 ha tomtmark. Totalt kan området komma att omfatta omkring 22 ha tomtmark för verksamhetsändamål.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 13 februari 2023 till 12 mars 2023. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, på medborgarkontoret samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Förslaget kungjordes i Mitt i den 28 januari 2023, och på kommunens digitala anslagstavla under samrådtiden.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Yttranden handlar främst om bevarande av naturvärden, tekniska anläggningar, dagvatten/skyfall samt gestaltning.

Totalt har 13 yttranden kommit in under samrådet.
Synpunkterna redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden inom samrådstitid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Postnord	2023-02-21	3
S2	Södertörns fjärrvärme AB	2023-02-23	4
S3	SRV Återvinning	2023-03-03	4
S4	Södertörns brandförsvärsförbund (SBFF)	2023-03-03	5
S5	Lantmäteriet	2023-03-07	5
S6	Kultur och fritidsförvaltningen	2023-03-09	5
S7	Rikstens friluftsstad AB	2023-03-10	6
S8	Vattenfall AB	2023-03-10	11
S9	Region Stockholm	2023-03-10	15
S10	Trafikverket	2023-03-15	16
S11	Länsstyrelsen	2023-03-17	17
S12	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2023-03-20	23
S13	Skanova	2023-03-27	25

S1. Postnord

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noterat

S2. Södertörns fjärrvärme AB

Hej

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran.

Vi är involverade projekt som berör andra delar av Riksten och är därför intresserade av detta projekt dvs. om möjligheten finns att ansluta era nya fastigheter till fjärrvärme.

Önskar återkoppling om detta i så tidigt skede som möjligt.

Kommentar

Under granskningskedet planeras en förprojektering och ledningssamordning, samtliga ledningsägare som finns eller planeras kommer då höras.

S3. SRV Återvinning

Av samrådshandlingen framgår inte var och hur avfallshantering är tänkt att vara. Det nämns att "Möjlighet till gemensam avfallsanläggning finns i planen" dock inte i vilken plan och inte var den skall vara.

Vi har i detta läge inget att kommentera

SRV Återvinning ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen och ser gärna att ni kontaktar oss för avfallslösningar.

Kommentar

Fastighetsägare ansvarar i första hand själva för sin avfallshantering, en gemensam anläggning är möjlig inom J eller Z markerat användningsområde.

S4. Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)

Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) har granskat planförslaget med fokus på nedanstående punkter:

- Risker i omgivningen.
- Insatsmöjligheter.
- Förutsättningar för utrymning baserad på hjälp från räddningstjänsten.
- Brandvattenförsörjning samt släckvattenhantering.
- Psykosocial miljö.

Efter att ha tagit del av bifogade handlingar har SBFF inget att erinra i detta skedde.

Kommentar

Noterat.

S5. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inte funnit anledning till synpunkt.

Kommentar

Noterat.

S6. Kultur och fritidsförvaltningen

Kultur-och fritidsförvaltningen har inga speciella synpunkter på förslaget.

Vi tycker det är bra att befintlig natur integreras i planområdet med stigar som tillgängliggörs, och att resurser som sten/stockar/ massor mm tas tillvara så att området fortsatt kan nyttjas för rekreation.

Kommentar

Landskapsbilden och rekreation för vildanden i området har varit viktig i framtagandet av detaljplaneförslaget.

S7. Rikstens friluftsstad AB

Gestaltningen av bebyggelsen längs Rullstensvägen är av stor vikt för Rikstens Friluftsstad eftersom det är en huvudinfart till området. RFAB önskar att mötet mellan industriverksamheterna och gatan regleras tydligare. Antingen genom att en skogsridå sparas mellan vägen och kvartersmarken (eller att någon form av plantering anläggs) eller att gestaltningen av byggnaderna och dess placering mot gatan regleras tydligare (se bifogad skiss). Risken med nuvarande reglering är att en stor parkeringsyta eller mycket långa fasader med baksida anläggs längs gatan. Vi tycker det är bra att befintlig natur integreras i planområdet med stigar som tillgängliggörs, och att resurser som sten/stockar/massor mm tas tillvara så att området fortsatt kan nyttjas för rekreation.

Genom att placera byggnaderna nära gatan med en grön förgårdsmark, minskar risken för skräpiga ytor och stora asfaltytor kantar gaturummet. Vi skulle också vilja föreslå att någon typ av kulörprogram kopplas till detaljplanen. Det är en billig åtgärd för att skapa ett enhetligt uttryck.

Byggrättens reglering återspeglas inte i illustrationsplanen. De illustrerade byggnaderna är betydligt mindre än medgiven byggrätt. Då byggrätten regleras i BTA och det inte finns någon begränsning för största byggnadsarea per byggnad, fastighetsarea eller motsvarande, kan mycket stora enplansbyggnader anläggas. Med angiven byggnadshöjd är det rimligt att bygga en eller två våningar för verksamheter (som normalt har lite högre våningshöjd). Se nedan exempel på byggnadsstorlek som nyttjar hela byggrätten. Kanske ska storleken på byggnader begränsas i vissa delar av detaljplanen, där de t.ex. ligger ut mot Rullstensvägen, eller i särskilt viktiga entrélägen. På övriga ytor föreslår vi att illustrationen justeras för att återspegla regleringen enligt tydlighetskravet i PBL.

Söder om planområdet ligger den framtida detaljplan 5 i Rikstens friluftsstad. Även kommunens mark skulle kunna vara lämplig för utveckling med bostäder inom detaljplan 5. Vi föreslår att gränsen mot naturmark i söder anpassas till höjdkurvorna så att bergskärningen i bakkant inte blir mer än någon våning hög och att en naturlig backe med skog som är lite bredare lämnas mellan verksamheterna och framtida möjliga tomter. Naturmarken tar upp nivåskillnaden och ger en visuell avgränsning likväl som ett avstånd som avskärmar buller.

Buller

Vi saknar bullerutredning bland utredningarna. Vilket underlag har använts för att bedöma påverkan på angränsande bostäder? Är endast trafikbuller bedömt? Planbeskrivningen bör beskriva att det är andra bullerkrav för industribuller än för trafikbuller. Vi efterfrågar ett utökat resonemang om vilken typ av verksamhet som planeras inom användningsområde Z och den typ av buller eller olägenhet som dessa kan ge upphov till.

Ambitionen med en rekreationsyta mot Pålamalmsvägen är god, men ytan är mycket bullrig och för att säkerställa funktionen bör bullerskydd uppföras mellan Pålamalmsvägen och denna. I annat fall tror vi att det vore bättre att anlägga vistelseytorna i skogspartiet i planområdets mitt, eller invid salamanderdammen där det är lugnare. Där kan ytorna också dubbelanvändas av boende och besökare.

Buss

Kan denna busslinje (som ska gå vidare in i Rikstens Friluftstad och detaljplan 6, som är under planering) vända i företagsparken om Detaljplan 6 och utbyggnaden av Företagsparken inte sammanfaller helt i tid?

Dagvatten

Saknar beskrivning av rening i planbeskrivningen. Mer av dagvattenutredningen borde finnas med i planbeskrivningen. Ordnas någon form av utlopp från dammen för salamandrar?

Vi vill varna för att reglera höjdpunkter mitt inne i kvartersmark. Om fastighetsindelningen blir annorlunda än den illustrerade kan höjderna ge problem vid utformning av kvartersmarken.

Vi är positiva till ambitionen om en stor andel grönyta inom planområdet. Bestämmelsen om att 15 % av fastigheten ska utgöras av vegetation skulle dock behöva kopplas till exploateringsavtalet på ett tydligt sätt. Åtgärden (att plantera eller ta bort växter) är inte bygglovspliktig och det saknas möjlighet för kommunen att följa upp bestämmelsen i senare skede.

Föroreningar

Det framgår att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Dock saknas information huruvida det utförts någon översiktlig miljöteknisk markundersökning (provtagningar i mark och grundvatten). Hänvisning görs till " Undersökning av detaljplan för Rikstens företagspark 2" Vilken inte är bilagd. Det nämns att det utförts en undersökning avseende PAH, inte heller denna presenteras i mer detalj eller är bilagd.

En PFAS-förening har tidigare påvisats och kvarlämnats i den norra fastighetsgränsen mellan DP1 i Rikstens friluftstad (kv. Flottiljen, strax söder om planområdet) och DPS. Föreningen är inte vidare utredd eller avgränsad. Dock ligger Rikstens företagspark uppströms enligt bedömd ytlig avrinning och som närmst ca 100m från den påvisade föreningen. Bra att man utfört en bergutredning och provtagning avseende försurande sulfidhaltiga bergarter.

Redaktionella synpunkter:

Sid 7, fel tidsuppgift för samråd

Sid 31 Detaljplanen innehåller inte jordbruksmark (vad vi vet).

Sid 32, det finns livsmedelsbutik i Riksten. (Eventuellt är texten en gammal text från innan ICA Nära byggdes.)

Sid 33. Vad är salamandervatten? Någon typ av damm? Oavslutad mening i slutet av denna sida.

Gestaltningens program

Rullstensvägen och Kronoparksvägen är viktiga gator och entréer till Rikstens friluftstad. Det är viktigt att gaturummen upplevs trygga för fotgängare och cyklister. God belysning och god uppsikt ska därför främjas."

Vi saknar resonemang om hur utformningen stödjer den ambitionen.

Bebyggelsens placering i förhållande till gatan borde styras längs med Rullstensvägen för att säkerställa en inbjudande miljö.

(se bifogad skiss). Förtydliga att det ska vara gabionmurar vid nivåskillnad mot gatan om det är det som avses. Om det inte är tvång kommer det inte bli sådana, då de är dyrare än gunnebostängsel och slänt med makadam eller L-stöd av betong. Ambitionerna om ett torg vid infarten till området ses som mycket positiva. Inspirationsbilderna till detta visar dock mer en park- eller naturmiljö av rastplatskaraktär. En sådan rastplats skulle kunna samordnas med rekreationsyta norr om Kronoparksvägen. Kanske tillsammans med någon form av kioskverksamhet.

Om torget är tänkt att ha service intill själva torgytan med t.ex. uteservering bör byggnadernas placering invid detta styras tydligare än i resten av detaljplanen för att säkerställa att ytan får lokaler för service mot sig. Även vid denna platsbildning bör buller från Pålamalmsvägen beaktas för att säkerställa en trivsamt plats för vistelse.

Vid den norra infarten finns ytterligare en tomt för service, vilket vi tycker är bra. Hörnan utgör entré till såväl Rikstens friluftsstad som verksamhetsområdet och vi ser gärna att tomten studeras närmare, så att inte stora bergskärningar och stängsel är det första som möter besökare, arbetande och boende.

Sid 1, stycke 1. Beskrivningen av placering på området " nordöstra delen av Tumba tätort", är kanske mindre tydligt än att säga att det ligger i södra Tullinge.

Sid 6, saknar markering för bergskärning i kartan (som finns med i teckenförklaringen och på illustrationsplanen).

Sid 8. Rubrik slänter. Var är det slänter mellan industrifastigheterna?

Kommentar

Gestaltning

Inom kvartersmark krävs att minst 15 % av fastighetsytan ska utgöras av vegetation, vilket bidrar till ett lummigare verksamhetsområde.

Inför granskningen har ytterligare bestämmelser, kopplat till gestaltning, lagts till. Reglering av placering av byggnad mot gata, färgsättningsbestämmelse samt takutformning.

Bestämmelserna syftar till att få bebyggelsen att forma mer definierade gaturum och att smälta in bättre med omgivande skog genom en dovre färgsättning. De syftar också till ett varierat taklandskap som gör att bebyggelsen kommer uppfattas mer småskalig och bättre anpassad till Rikstens friluftsstad.

Mötet mellan Rullstensvägen verksamheterna anses därför hanterade i granskningsförslaget med hänvisning till ovanstående.

Illustrationsplanen och reglering av byggrätt

Verksamhetsområden behöver för sitt syfte vara flexibla över tid. Därför har fastighetsindelingsbestämmelser medvetet inte används.

Exploateringsregler reglerar exploateringen där 2-3 plans bebyggelse är vanligt förekommande typer inom planen såväl som 1-plan.

Bebyggelsens omfattning begränsas genom e-tal för parkering och uppställnings- och infiltrationsytor vilket gör att bebyggelse osannolikt kan uppta hela fastighetsytan.

Illustrationsplanen visar endast ett av möjliga alternativ och en kombination av 1-3 plans bebyggelse för olika verksamheter med olika utvändiga ytbehov.

Illustrationsplanen har dock justerats för att illustrera placeringsbestämmelse för byggnader mot gata.

Sydlig planområdesgräns

En buffertzona mellan planområdesgräns och kvartersmark finns för att möta naturmarken mot söder. Om ny bebyggelse uppförs söder om verksamhetsområdet kommer siktlinjen först och främst vara begränsad av buffertzonen av naturmark. Den kommer också höjdmässigt att befinna sig ca 8-10 meter över företagsparken.

En vidare avgränsning kan också hanteras i ett ev. kommande planarbete för bebyggelsen söder om detta planområde.

Buller

Planområdet ligger på sådant avstånd från känslig markanvändning att en bullerutredning inte anses nödvändig. Trafiken från planområdet förväntas i första hand belasta Pålmalmsvägen. Se gärna den tillagda trafikberäkningen som finns i granskningsversionen av planbeskrivningen.

Användningsområde Verksamheter(Z), Z är en form av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i enlighet med Boverkets standardkatalog. Därför anses vidare resonemang inte nödvändigt i planbeskrivningen.¹

Buss

Detta är en kommunal och regional fråga som ej kan besvaras inom ramen för planarbetet. Gatorna inom planförslaget är anpassade för tyngre lastbil. Busstrafik vid vändning bör därför vara möjlig.

Dagvatten

Tillägg om rening samt påverkan på recipient har gjorts i planbeskrivningen. Rening och fördröjning sker främst längst med Skogsängsåsån. Den västra dammen förväntas få dagvatten mest från naturmark och därför användas som lekdam för groddjur.

¹ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/verksamheter/>

Föreskrivna markhöjder

Noterat. En del höjder har tagits bort inom kvartersmark inför granskningen av detaljplanen.

Reglering av grönyta

Noterat.

Miljö och föroreningar

PAH undersökning redovisas i detaljplanens geotekniska undersökning och genomfördes inför samrådet med referens i planbeskrivningen.

Undersökningen har bedömt att det inte föreligger risk för föroreningar, varför en miljöteknisk undersökning inte genomförts.

Inför granskningen har fler bergprover tagits vilket har säkerställt att syra-producerande berg ligger under gällande gränsvärden.

Redaktionella synpunkter

Noterat och justerat.

Gestaltningens program

Styrning av placering av bebyggelse har lagts till, egenskapsbestämmelse p1-p2 samt bestämmelser som reglerar fasadkulörer.

Kioskverksamhet är möjlig i anslutning till TORG.

Slänter finns i första hand inom allmän plats för att kommunen ska ha rådighet över dem och försäkra en god gestaltning vid genomförandet.

S8. Vattenfall AB

A.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV luftledning, turkos heldragen linje, 24 kV nätstation, svart kvadrat, jordlina samt signalkabel, lila linje 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Nyligen markförlagdes delar av 24 kV luftledningen som nu går längs

Pålamalmsvägen. En 24 kV luftledning går från Rullstensvägen och norrut. I plankartan har detta område planlagts till industri och inget L-område har lagts in för luftledningen.

Luftledningen ska ha ett L-område med en minsta bredd på 10 meter från ledningens yttersta faser åt vardera håll.

Den totala bredden för L-områdets ska uppgå till 20 meter plus avståndet mellan ledningens yttre faser.

Inom område med detaljplan skall en luftledning vara byggd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploitören bekosta denna ombyggnad.

Önskar kommunen att flytta luftledningen så får en beställning skickas in till Vattenfall Eldistribution. Flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

B.

Vattenfall Eldistribution har en befintlig nätstation på Rullstensvägen men uppskattningsvis behöver ytterligare fyra nätstationer/E-områden. I bifogad fil redovisas förslag på placeringar.

Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för. Ytbehovet för varje E-område är initialt 10x10 m

C.

Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen. Vattenfall Eldistribution önskar att detta byggnadsfria avstånd säkerställs i planhandlingarna.

D.

Där markkablar ligger inom kvartersmark önskas ett u-område som ska anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.

E.

Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

F.

I planförslaget redovisas dagvattenlösningar i närheten av markkablar. Ett anläggande av dagvattendammar/ översvåmningsytor får inte medföra försämring av markförhållandena i markkabelstråk, minst 5 meter från markkabeln. Schaktmassor eller liknande som förändrar marknivån får inte placeras i markkabelstråket.

G.

Drift och underhållsarbeten för markkabel får inte försvåras.

Vid dikning, dränering samt anläggande av fördröjningsdamm inom område med markkabel skall Vattenfall Eldistribution kontaktas. Drift och underhållsarbeten för markkabel får inte försvåras.

Kommentar

A.

Kommunen har skicka in beställning om markförläggning av 24kV ledning samt flytt av optokabel. Vidare dialog mellan kommunen och Vattenfall pågår inför antagandet av detaljplanen.

B.

I granskningsförslaget finns nu 3 E-områden inlagt om ca. 15x15 meter vardera. Definiering av E-områden kommer inte göras med hänsyn till planens hållbarhet över tid. Vid ytterligare behov av E-områden kan detta adderas i planförslaget inför antagandet av detaljplanen.

C.

Bebyggelsefritt till nätstations byggnad om 5 meter bör vara möjlig att lösa inom E-område, se svar på punkt B.

D.

Vid genomförandet av detaljplanen är en målsättning att tekniska system i första hand ska vara placerade inom allmän plats. Detta gäller även markförläggningen av 24kv luftledningen norr om Rullstensvägen samt flytt av optokabel.

E.

Noterat.

F.

Noterat. Beställning om flytt av optokabel är gjord. Övriga markledningar i närhet av Pålamalmsvägen kommer inte påverkas.

G.

Noterat.

S9. Region Stockholm

Region Stockholm vill inledningsvis lyfta att trafikering av den hållplats på Pålamalmsvägen som hänvisas till i planen är avhängig utvecklingen av Riksten som helhet och tillskapandet av en vändmöjlighet i Rikstens detaljplan 6 eller 8. Vidare dialog i frågan behöver föras med Region Stockholms trafikförvaltning.

Region Stockholm vill också betona att något beslut inte finns om busstrafikering av området. Sådana beslut kommer i senare skede och är beroende på (utöver ovan nämnd vändmöjlighet i Riksten) områdets utformning och antalet färdigställda arbetsplatser (se vidare i trafikförvaltningens Riktlinjer Planering av kollektivtrafik i Stockholms län), samt av de resurser som finns tillgängliga för kollektivtrafiken i hela regionen.

Det är därför även viktigt att säkerställa gena, trygga och säkra gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken vid befintlig hållplats på Flottiljvägen. Region Stockholm ser gärna att de kapitel som berör trafik lyfts in i innehållsförteckningen.

Kommentar

Noterat. Dialog pågår mellan kommunen och Stockholms trafikförvaltning ang. kollektivtrafikförsörjning av Rikstens friluftstad.

Planförslaget lägger stor vikt på att förbättra samtliga gator inom planområdet med nya gång- och cykelvägar samt stigar. Snabba transportvägar för fotgängare och cyklister är en viktig del av planförslaget.

S10. Trafikverket

Trafikpåverkan

Då det inte framgår vilken typ av verksamheter som kommer att etableras inom detaljplanen önskar Trafikverket i fortsatt planarbete ta del av ett resonemang kring detaljplanens trafikpåverkan på väg 571, förslagsvis en trafikutredning.

Cykelväg

Detaljplanens bestämmelse VÄG ska inrymma en gång- och cykelväg som kommer gå från korsning Kronparksvägen-Pålamalmsvägen söderut mot Rikstens friluftstad. Gång- och cykelvägen får inte placeras inom vägområdet på väg 571. Bygget av gc-vägen kommer att kräva ett avtal om bevakning tecknas med Trafikverket. Kommunen bör ta kontakt med Trafikverket för att få till ett avtal i god tid innan detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

Trafikverket har inga möjligheter att finansiera åtgärder som påkallas av kommunala utbyggnadsplaner.

Kommentar

Trafikpåverkan

Inför granskningen av detaljplanen har preliminära trafiksiffror tagits fram som redovisas närmare i planbeskrivningen.

Cykelväg

Kommunen för en dialog med Trafikverket om denna utbyggnad. Föreslagen gång- och cykelväg ryms inom denna detaljplan och påverkar därmed inte vägområdet för Pålamalmsvägen som ingår i detaljplan Rikstens företagspark (36-10).

Övrigt

Noterat.

S11. Länsstyrelsen

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra mark för verksamhetsändamål. Planområdet är beläget i Tullinge, söder om Grödingebanan, norr om Rikstens Friluftstad och omfattar ca 29 hektar. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget med hänsyn till riksintresse för kommunikationer, miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningsrisk.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplat till dagvattenhantering, samt synpunkter kring artskydd och fornlämningar, vilka kan ha betydelse för planens genomförbarhet.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kommunikationer

Strax norr om planområdet ligger Grödingebanan som är en del av Västra stambanan. Järnvägen är ett utpekat riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och har redan med dagens markanvändning en omfattande översvämningsproblematik. Planförslaget innebär att avrinningen mot järnvägen kommer att öka. Läs mer under rubriken översvämningsrisk. Enligt 3 kap. 8 § ska järnvägen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Kommunen behöver därför visa att planförslaget inte ökar risken för översvämning på Västra stambanan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot Skogsängsås och leds sedan vidare till Tullingesjön, en vattenförekomst som inte uppnår god kemisk status. Av handlingarna framgår dock inte att planområdet även ligger inom det modellerade tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov, som har otillfredsställande kemisk status. Kommunen har gjort en bedömning av planförslagens påverkan på Tullingesjön, men inte dess påverkan på Tullingeåsen-Ekebyhov. Kommunen behöver därför även visa planförslagens påverkan på grundvattenförekomstens möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna.

För Tullingesjön bedömer kommunen att den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att detaljplanen kan genomföras utan att försämra miljö kvalitetsnormen. Kommunens bedömning baseras på generella riktvärden för dagvattenhantering. De riktvärden som dagvattenutredningen (Afry, 2022-11-03) hänvisar till är förslag på riktvärden som Riktvärdesgruppen tagit fram för Stockholms län 2009. Dessa blev aldrig fastslagna och är för generella för att basera planförslaget på då de inte är kopplade till recipienternas behov. För att avgöra om planförslaget påverkar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna behöver kommunen bedöma påverkan och åtgärdsbehov specifikt för de berörda recipienterna.

Vattenförekomsten Tullingesjön har ett undantag i form av mindre strängt krav för kvicksilver. De nuvarande halterna av kvicksilver får däremot inte öka. Dagvattenutredningen visar att mängden kvicksilver kommer att öka med det nuvarande planförslaget. Kommunen behöver redogöra för hur den ökade mängden kvicksilver kan renas så att planen inte hindrar att miljö kvalitetsnormen kan följas. Om kommunen planerar ytterligare rening i Sågdammen måste kommunen visa att dammen klarar av att rena den ökade mängden kvicksilver.

Kommunen behöver också visa att dagvattendammens funktion kan bibehållas om den samtidigt ska utgöra lekplats för mindre vattensalamander. Läs mer under dagvattendamm och mindre vattensalamander.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Planförslaget innebär att avrinningen från området kommer att öka vid ett 100-årsregn. Ökningen beror både på att en stor del av marken blir hårdgjord och att befintliga lågpunkter byggs bort. Kommunen planerar att hantera det ökade dagvattnet genom en reglerad höjdsättning, anläggningar av gräsbeklädda översvämningszoner och översvämningsdammar. Genom den planerade höjdsättningen kommer bebyggelse och infrastruktur inte riskera att översvämmas vid ett 100-årsregn, enligt dagvattenutredningen (Afry, 2022-11-03). En befintlig kulvert ska leda vattnet från planområdet till Sågdammen i Tullinge. Kommunen behöver visa att kulverten har en kapacitet att avleda ett 100-årsregn. Om kulverten inte har den kapacitet som krävs behöver kommunen ta hänsyn till dess uppbyggande effekt. Kommunen behöver visa att de ökade vattenflödena kan ledas bort från planområdet utan att översvämningsrisken ökar för omgivande bebyggelse och infrastruktur, inklusive Västra stambanan som angränsar till planområdet. Om det krävs åtgärder för att göra marken lämplig med hänsyn till risken för översvämnning behöver kommunen redovisa det i planbeskrivningen och reglera på plankartan där det är möjligt.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Dagvattenhantering

Planbeskrivningen visar ett infiltrationsstråk i anslutning till fornlämning L2022:131. Det är dock otydligt om diket redan är befintligt och om åtgärder krävs för att infiltrationsstråket ska kunna hantera det förväntade flödet. Eftersom fornlämningen är skyddad enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950) behöver kommunen så långt det är möjligt undvika åtgärder inom fornlämningsområdet. Om åtgärder ändå krävs behöver kommunen genomföra samråd och eventuellt tillståndsprövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Läs mer under rubriken Fornlämningar nedan.

Dagvattendamm och mindre vattensalamander

I planbeskrivningen står det att anläggandet av en ny våtmark ska fungera både som en dagvattenåtgärd och som lekplats för mindre vattensalamander som en kompensationsåtgärd. Denna kombination kan vara problematisk då dagvattenanläggningar behöver skötas mot igensättning för att inte tappa sin renande funktion. Detta kan störa djuren eller omöjliggöra deras närvaro. Dagvatten innehåller även högre än naturliga halter av förorenade ämnen. Då amfibier har en genomsläpplig hy och är extra känsliga för förorenade och hormonstörande ämnen kan det få en påverkan på djuren. Mot bakgrund av detta bör kommunen klargöra om den kombinerade lösningen är en lämplig kompensationsåtgärd.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Det framgår av planhandlingarna att det kan finnas sulfidbärande bergarter inom planområdet. Vid sprängning och bergsschaktning kan det påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i recipienterna. Kommunen har i samrådet endast låtit genomföra ytliga provtagningar. Enligt utredningen PM Bergteknik Rikstensföretagspark 2 (Bjerring, 2022-03-09) behöver kompletterande prover tas vid större bergschaktsdjup. Kommunen bör i planbeskrivningen redogöra för hur schaktning ska utföras för att förhindra eventuell spridning av föroreningar. Om schaktmassor ska användas som gestaltningselement i den planerade översvänningsnaturparken behöver massorna kontrolleras för sulfidhalt och föroreningar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns flera fornlämningar. I samband med en kompletterande arkeologisk utredning (2021/22) blev fyra av dessa avgränsade, L2017:3184, L2022:131, L2017:2577 och L2022:1741. Genom planens utformning planläggs dessa områden med användningen natur. Kommunen anger i planbeskrivningen att ingen byggrätt eller markåtgärd planeras inom markområde för fornlämning och att planförslaget därmed inte påverkar några funna fornlämningar.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att ytterligare två fornlämningar, L2013:2074 och L2017:3185, finns inom planområdet norr om Rullstensvägen. Dessa ingick inte i den kompletterande utredningen. Enligt planförslaget kommer dessa fornlämningar och tillhörande fornlämningsområden ligga inom kvartersmark. För att fastställa om planen är genomförbar i denna del och att kvartersmarken kan placeras så nära fornlämning, krävs det att gränsen för fornlämningarna fastställs och att eventuellt skyddsavstånd kan anges. Kommunen behöver därför skicka in en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning till Länsstyrelsen. Eftersom det finns fornlämningar nära de ytor som är planerade som kvartersmark kan även markåtgärder inom kvartersytorna kräva tillstånd. Under tiden för byggarbetet kan skyddsåtgärder krävas så att fornlämning inte kommer till skada. Även vid markingrepp inom områden med användningen Natur, exempelvis åtgärder som kräver någon form av schaktning eller övertäckning, är tillståndspliktiga och ska prövas enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Om tillstånd ges kommer det sannolikt att villkoras med arkeologiska åtgärder.

Artskyddsförordningen

Inom planplanområdet finns grön sköldmossa. Grön sköldmossa är en skyddad art och det är förbjudet att skada eller ta bort exemplar av arten. I Naturvärdesinventering Riksten (Ekologigruppen, 2022-04-05) står det att sköldmossans habitat till stor del består av granar som är påverkade av granbarkborre. Därmed drar kommunen slutsatsen att sköldmossan kommer påverkas negativt även vid nollalternativet och att den lokala populationen inte kommer att påverkas av planförslaget.

Oavsett en arts framtidsutsikt på lokal nivå gäller artskyddet så länge förekomsten är aktuell. Kommunen behöver därför redovisa sin bedömning av planförslagets påverkan på den gröna sköldmossan och redogöra för hur skyddet av arten ska tillgodoses.

Vattenverksamhet

Igensättande av befintlig våtmark och skapande av en ny våtmark är en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Eventuell bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet, även om åtgärden är tillfällig. För mer information om anmälnings- och tillståndspliktig vattenverksamhet, se Vattenverksamhet | Länsstyrelsen Stockholm (lansstyrelsen.se).

Anläggandet av en ny våtmark med syfte att skapa förutsättningar för djurliv behöver ske innan den ursprungliga våtmarken sätts igen.

Kommentar

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kommunikationer

Inför granskning av detaljplanen har dagvattenutredningen kompletterats. Utredningen visar att vid genomförandet av detaljplanen kommer systemlösningen inom planområdet fördröja vatten vid skyfall och inte bidra till ökat flöde under järnvägen från dagens nivåer eller påverka recipienten Tullingesjön. Se rubrik vattenområden i planbeskrivningen samt justerad dagvattenutredning.

Hälsa och säkerhet

Se ovanstående, kulverten under Grödingebanan har bedömts i planbeskrivningen och dagvattenutredningen inför granskningen.

Dagvattenhantering

Det föreslagna diket är ett stråk för avvattning vid skyfall vilket ligger på sådant avstånd från fornlämning L2022:131 att den inte bedöms påverkas. Se rubrik vattenområden i planbeskrivningen samt justerad dagvattenutredning.

Dagvattendamm och mindre vattensalamander

Den västra dammen norr om Rullstenvägen kommer först och främst ta emot vatten från naturmark nord-väst om planområdet. Dammen kommer därför vara mindre förorenad och byggas i första hand för groddjurslek. Kommunen kommer vara huvudman för dammarna och avser sköta dem för bibehållen funktion. Se rubrik vattenområden i planbeskrivningen samt justerad dagvattenutredning.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Syraförande bergarter

Ytterligare provborrtagningar har genomförts inför granskning av detaljplanen och redovisats i justerad geoteknisk utredning för berg. Resultaten visar att ingen risk föreligger för syraproducerande berg eller föroreningar i planområdet. Berg bedöms därför kunna nyttjas och lagras lokalt utan ytterligare åtgärder.

Se rubrik Geotekniska förhållanden i planbeskrivningen samt utredning:

PM Berg

Fornlämningar

Fördjupad arkeologisk utredning har genomförst inför granskning av detaljplanen för fornlämning L2013:2074 och L2017:3185 för att säkerställa dess utbredning.

Utredningen visade på något förändrade och minskade fornlämningsområden. Ytterligare åtgärder som vidtagits inför granskningen är indragen användningsgränser från objekten. Inga markarbeten kommer genomföras inom fornlämningsområden.

Se även rubrik Fornlämningar i planbeskrivningen.

Artskyddsförordningen

Inom planområdet har sköldmossa hittats och som är skyddad. I samband med naturvärdesinventeringen har dess habitat lokaliserats. Funna populationer av Grön sköldmossa och dess habitat har bevarats i planförslaget med marginal till byggrätter och finns inom användningsområde NATUR. Längs med Kronparksvägen har en 20 meter bred remsa naturmark sparats för att säkerställa Sköldmossans habitat med fuktig skogsmark. Slänter mot NATUR löses inom kvartersmark och GATA1 så att marken inom NATUR bevaras. Den lokala populationen kommer därmed inte att påverkas i granskningsförslaget.

Se rubrik Miljöförhållanden i planbeskrivningen samt utredning: PM-Grön sköldmossa och Illustrationsplan.

Vattenverksamhet

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ansökan om vattenverksamhet göras. Den nya våtmarken kommer uppföras innan den gamla sätts igen.

S12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget syftar till att skapa etableringsklar mark för verksamhetsändamål. Totalt omfattar planområdet 29 hektar varav 15 hektar föreslås som tomtmark. Området är beläget nordväst om Vinkelbodakurvan och begränsas i öster av Pålmalmsvägen. En del av området söder om, och intill Kronoparksvägen kommer tas i anspråk samt ett område norr om Rullstensvägen. Södra delen av planområdet begränsas i väster av Rullstensvägen.

Idag utgörs området av ganska kuperad naturmark (cirka 51–67 meter över havet), delvis skogsklädd och delvis öppen. Den öppna marken som ligger längs med Skogsängsåån, består av före detta jordbruksmark som inte blivit brukad på länge. Planområdet utgör en del av ett grönt samband mellan Flemingsbergs och Lida naturreservat. Regn som faller inom området rinner via Skogsängsåån och Sägstugudammen till Tullingesjön som är en vattenförekomst som inte klarar god ekologisk eller kemisk status.

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Delar av området riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Det gäller framför allt området längs med Skogsängsåån och norra delen, norr om Rullstensvägen, men även ett område i sydväst där Rullstensvägen möter Kronoparksvägen.

Inom området finns tre fornlämningar i form av stenåldersboplatser. Dessutom finns en s.k. kolbotten; rester av koltillverkning. Närmaste bostadsområde är Rikstens Friluftsstad i söder, där närmaste bostadshus ligger 150 m från förslaget verksamhetsområde. All mark inom planområdet ägs av kommunen.

En undersökning har utförts där det framgår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Inom ramen för framtagande av detaljplanen har flera utredningar genomförts som har bäring på miljöenhetens ämnesområden. Bland annat kan nämnas naturvärdesinventering, fågelinventering, groddjursinventering samt dagvattenutredning. Angränsande utredningar är en arkeologisk utredning samt framtagandet av ett gestaltningsprogram.

Resultatet av utredningarna har påverkat utformningen av planen för att minska den negativa påverkan som exploateringen medför. När det gäller natur man sparar ett grönt samband tvärs igenom området i NV-SO sträckning och planerat en damm för groddjur. Då området är kuperat kommer exploateringarna innebära en del bergskärningar och slänter. Slänterna föreslås återplanteras med flerskiktad vegetation av skogsbrynskaraktär, där man nämner ett antal arter som ger årstidsvariation med tillgång till föda för pollinatörer och andra djur under en lång säsong.

Det gröna sambandet omfattar en befintlig stig från Tullinge som utnyttjas av friluftslivet. Det är också sannolikt tillräckligt brett (60 meter i den smalaste passagen) för att klövvilt ska våga nyttja stråket för att ta sig mellan

Flemingsbergsskogens naturreservat i öster till skogsområdet kring järnvägen i väster, där natur mellan järnvägen och Rullstenvägen har sparats. Inom det gröna sambandet ligger även fornlämningarna.

För att rena dagvatten, utjämna flödena och omhändertaga skyfall planeras för infiltration, svackdiken och dagvattendammar samt en översvämningssyta. Enligt planbestämmelserna ska 20% av fastighetsytan vara infiltrerbar där dagvatten kan infiltreras. Dagvatten ska därefter fördröjas och infiltreras i öppna gräsklädda svackdiken med makadam eller sand på botten. Infiltrationen inom fastigheterna samt svackdikena kommer att innebära en viss rening och fördröjning, innan vattnet rinner vidare till Skogsängså. En dagvattendamm planeras i norr, innan vattnet fortsätter till Tullingesjön.

Ytterligare en damm planeras i västra delen som ska vara utformad på så sätt att groddjur gynnas. Den ska ligga i solläge och i botten ska det vara sand. I östra delen av området, längs Skogsängså ska denna kunna bräddas vid höga flöden. Detta översvämningssområde ska under normalvattenstånd kunna nyttjas som park. Förvaltningen anser att om åtgärderna vidtas förväntas inte planen försämra möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för Tullingesjön.

Då området ligger relativt långt från närmaste bostadsområde (Rikstens Friluftstad, 150 m) och verksamheterna som tillåts närmast Rikstens Friluftstad ska vara små och icke störande enligt förslaget, bedöms den ekvivalenta ljudnivån understiga 55 dB(A) och den maximala understiga 70 dB(A) vid närmaste bostad. Inte heller luftföroreningar kan förväntas utgöra ett problem.

Förvaltningen anser att det är bra att ovanligt stor hänsyn har tagits till natur- och rekreationsvärden i planförslaget. Åtgärderna som föreslås med bland annat brynzoner, groddjursdamm och ängsblommor kräver skötsel för att de inte ska växa igen och för att kunna bevara en flora av ängsmarkskaraktär.

Förvaltningen vill betona vikten av att de högt ställda ambitionerna i planförslaget förankras i kommande exploateringsskede för att de ska bli förverkligade och att resurser säkras för framtida skötsel.

Förvaltningen föreslår att miljö- och hälsoskyddsnämnden antar yttrandet som sitt eget och överlämnar detsamma som svar på remissen.

Kommentar
Noterat.

S13. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovals teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar

Noterat.