

Normalt planförfarande

**DETALJPLAN FÖR DEL AV ROSSTORP 2, flerbostadshus vid Tallsätravägen,
del av fastigheten Rosstorp 2 m.fl.**



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

SWECO ARCHITECTS (AROS ARKITEKTER) I SAMARBETE MED

**MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN**

Upprättad i augusti 2012, dnr 2008/597

80-69

FORMALIA

Planarbetet påbörjades efter beslut 2009-05-04. Plan- och bygglagen (1987:10) har tillämpats vid framtagande av planen.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande handlingar, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsplan samt fastighetsförteckning. Som bilagor finns behovsbedömning av miljöbedömning, bullerutredningar samt riskbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för uppförande av flerbostadshus i form av seniorbostäder vid Tallsättravägen. Antalet möjliga bostäder bedöms till 25-30 st, fördelade i tre byggnader. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar som möjliggör ändamålsenligare fastighetsbildning för en närliggande bostadsfastighet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB. Läget är fördelaktigt med tanke på att befintlig infrastruktur nyttjas. Marken kan anses lämplig för den tänkta användningen ur miljösynpunkt.

PLANDATA

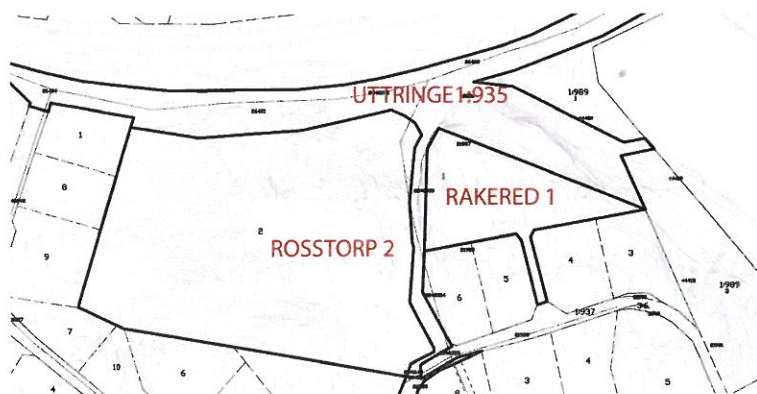
Lägesbestämning och areal

Planområdet är lokaliserat i Salems kommun, i kommundelen Rönninge, ca 400 m sydväst om Rönninge centrum. Området avgränsas i väster och öster mot fastighetsgränser. I norr och söder gränsar området mot järnvägsområde och mot detaljplanegräns.

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rosstorp 2 ägs av Lönnbacken fastigheter AB c/o Filadelfiaförsamlingen i Stockholm. Fastigheten Rakered 1 ägs av privatpersoner och fastigheten Uttringe 1:935 ägs av Salems kommun.



Aktuell fastighetsindelning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006. I denna finns området inte omnämnt eller utpekad. Förslaget bedöms dock inte motverka syftena med gällande översiktsplan.

I översiktsplanen står särskilt om att kommunen, redan idag och speciellt i framtiden, har ett stort behov av bostäder för äldre. Antalet äldre över 65 antas fördubblas från 1400 personer 2006 till 2900 personer 2015 och antalet invånare över 80 ökar kraftigt efter 2010.

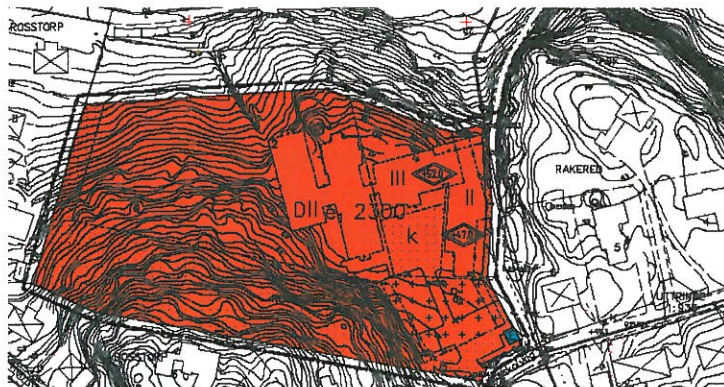
Inom området finns strandskyddsområde och stambana med skyddszon som är riksintresse för järnväg och ligger i nära anslutning till området. I övrigt finns inga skyddsvärda områden eller riksintressen.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner är Rönninge skolväg Uttringe 1:429-1:434, plan nr 80-27, fastställd 1980-10-14 och stadsplan för Östra delen av Rönninge municipalsamhälle, plan nr 80-01, fastställd 1940-03-07.

För fastigheten Rosstorp 2 anges område för samlingslokaler med särskild miljöhänsyn och att marken ej får bebyggas och för fastigheten Uttringe 1:935 anges vägområde och kvartersmark för bostäder som ej får bebyggas samt naturmark och allmän plats gata. För fastigheten Rakered 1 anges område för bostadsändamål i huvudsak med fristående hus i två våningar och högst 200 kvm BYA på tomter om högst 800 kvm.

För del av fastigheten Rosstorp 2 (direkt söder om aktuellt område) har nyligen en ändring av detaljplan (80-70) tagits fram med s.k. enkelt planförfarande. Planen vann laga kraft den 4 juni 2009. Syftet var att skapa förutsättningar för om- och tillbyggnader av äldreboendet, omfattande bland annat utbyggnad av en tredje paviljong. Planens norra detaljplanegräns (tidigare egenskapsgräns för prickmark) avses att efter genomförd fastighetsbildning utgöra ny fastighetsgräns. Denna detaljplanegräns/tilltänkta fastighetsgräns föreslås utgöra den södra detaljplanegränsen för nu aktuell detaljplan.



Utdrag ur detaljplan för del av Rosstorp 2 som vann laga kraft den 4 juni 2009.

Program, samråd och utställning för planområdet

Kommunstyrelsen har i beslut 2009-05-04 § 57 uppdragit åt plan- och exploateringsenheten att upprätta ett program för detaljplan för del av Rosstorp 2, flerbostadshus för seniorer vid Tallsätravägen. Programmet beslutades sändas ut på samråd och remiss 2009-11-

02 § 133. Samrådstiden varade under tiden 2009-11-17 t o m 2010-01-14 och samrådsmöte hölls 2009-12-07. Inkomna yttranden redovisas i separat samrådsredogörelse. Programhandlingen, upprättad 2009-09-28 och reviderad 2010-08-18, godkändes av kommunstyrelsen 2011-02-28 § 24. I samband med detta uppdrogs även bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för del av fastigheten Rosstorp 2 m.fl. fastigheter, flerbostadshus för seniorer vid Tallsätravägen, utifrån det godkända planprogrammet. Samrådshandlingen beslutades sändas ut på samråd och remiss 2011-06-14. Samrådstiden pågick under tiden 2011-07-05 t o m 2011-09-09 och samrådsmöte hölls den 22 augusti 2011. Inkomna yttranden redovisas i separat samrådsredogörelse. Utställningshandlingen beslutades sändas ut på samråd och remiss 2012-04-24. Samrådstiden pågick under tiden 2012-05-15 t o m 2012-06-13 och samrådsmöte hölls den 22 augusti 2011. Inkomna yttranden redovisas i separat utställningsutlåtande.

Behovsbedömning av miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen samt utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra.

Bedömningen görs utifrån en checklista. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Förvaltningen har i samråd med Aros Arkitekter gjort en behovsbedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan och kommit fram till att planförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte. Länsstyrelsen instämmer i att projektet inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Markanvändning

Större delen av planområdet omfattas av en trädbevuxen, brant sluttning som ligger mellan villabebyggelse, vårdboende och Tallsätravägen och ingår i en outnyttjad del av tomten som tillhör Rosstorps vårdboende. Resterande del av planområdet består av privat tomtmark samt en brant sluttande gång- och cykelväg benämnd Rosstorpsbacken.



Rosstorpsbacken söder ut och planområdet sett från Tallsätravägen i östlig riktning.

Landskap och natur

På fastigheten Rosstorp 2 finns naturvärden företräddesvis i form av lövskog av örttyp med hasselsnår i buskskiktet. Karaktärsfulla träd som är viktiga att spara har märkts ut. Skogsområdet i slutningen nedanför de privata tomterna i den östra delen avses att förbli oförändrad.

Trädbeståndet föreslås glesas ur, i synnerhet granarna. För att ändå bibehålla artsammansättningen och naturkänslan kommer stora träd i största möjliga mån att sparas. Även speciellt värdefulla träd avses att sparas. En skogsdunge mellan husen, som leder vidare upp i skogsområdet, anges som mark som endast får bebyggas med garage/uthus eller uteplats för att garantera utrymme för skogslek- och rekreation.

Sjön Flaten som är betydelsefull för landskapsbilden och friluftslivet ligger i områdets närhet.



Utsikt söder ut, upp mot vårdboendet och norr ut, ner mot Flaten samt väster ut, längs med Tallsätravägen.

Marken avses återställas med blå- och vitsippor och inhemska sorter av träd och buskar. Skuggtåliga och gröna klängväxter föreslås på spaljéerna, t.ex. murgröna. På södra sidan av husen kommer det att bli nödvändigt att modulera om marken. För att ta upp den stora höjdskillnaden förslås att gabioner används istället för t.ex. L-stöd i betong. Deras bullerupptagning är dessutom bättre tack vare den ojämna ytan mellan stenarna.



För att hantera höjdskillnaden som uppstår på byggandernas södra sida föreslås att gabioner och skuggtåliga och gröna klängväxter placeras här.

Geologi och hydrologi

De hydrologiska och geotekniska förhållandena för aktuellt planområde är inte närmare undersökta. För området ovanför (söder om) finns en geoteknisk undersökning utförd, vilken visar att området karaktäriseras av berg i dagen eller ytnära berg med mellanliggande friktionsjordsfyllda svackor. Friktionsjorden utgörs av sand och morän och ovanpå det oftast silt/lera och fyllnadsjord. Det är rimligt att anta att liknande förhållanden även gäller för aktuellt planområde. Utförligare undersökningar kommer att göras i samband med detaljprojektering av husen.

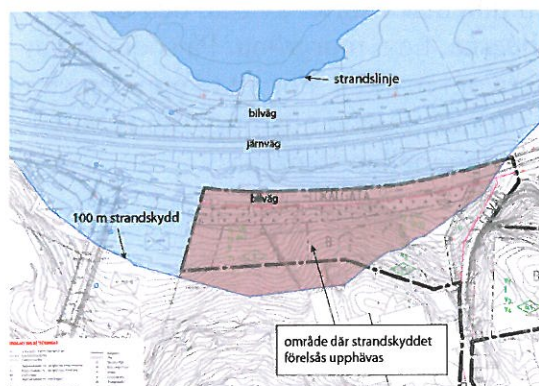
Strandskydd

De nya lagreglerna för strandskydd (propositionen 2008/09:119) började gälla från den 1 juli 2009. Bestämmelserna gäller inte för ärenden inledda före detta datum. Eftersom detta planarbete påbörjades efter beslut den 4 maj 2009 tillämpas således de äldre bestämmelserna.

Den föreslagna byggrätten för bostadshus ligger som närmast ca 65 meter från strandlinjen och berörs således av strandskydd. Området söder om järnvägen inom planområdet föreslås upphävas eftersom det redan är avgränsat av två bilvägar och en järnväg, vilka utgör stora barriärer mellan stranden och föreslagen bebyggelse. Passagen från området ner till vattnet sker genom befintlig undergång, Sandbäcksporten, under järnvägen. Aktuellt området tillför idag inte något för att strandskyddets syften, att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsmiljöer på land- och i vatten, ska uppnås.

En särskild begäran om strandskyddsupphävande lämnas i samband med utställningen till länsstyrelsen. Som särskilda skäl (MB 7 kap 18 §) för upphävande av del av strandskyddet anges:

- **Området är genom vägar och järnväg väl avskilt från området närmast strandlinjen.**



Strandskyddets utbredning (blått) och området där strandskyddet föreslås upphävas (lila).

Bebyggelse

Gestaltning och utformning

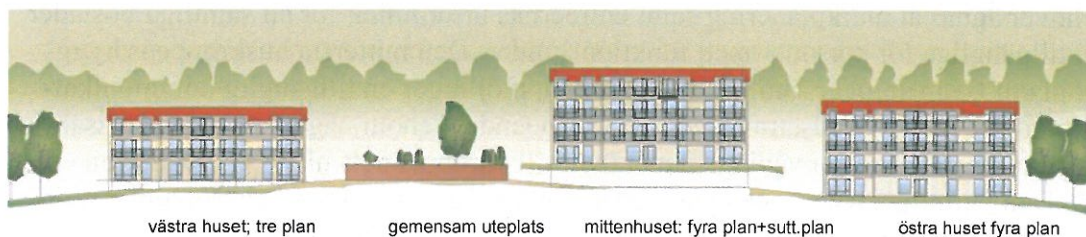
Nya byggnader föreslås i en nordsluttning indelade i tre bostadshus inrymmandes totalt 25-30 lägenheter. En gemensam, tillgänglig uteplats i soligt läge planeras. Den östra och mittersta huskroppen föreslås preliminärt utföras med suterrängvåningsplan och indragen takvåning, medan den västra huskroppen utförs något lägre, utan suterrängplan.



Illustration av tilltänkt ny bebyggelse i sluttningen mot sjön Flaten, sett från dess västra infart (Aros Arkitekter).

Byggnadernas utbredning regleras av planbestämmelser om byggnadshöjd, brutto- respektive byggnadsarea. Alla byggnader utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på järnvägen och endast garage/uthus placeras inom 40 meters avstånd från järnvägen. Huset i väster placeras som närmst 15 meter från fastighetsgräns.

Enligt aktuellt förslag placeras kök, gemensamhetsutrymmen och badrum i byggnadernas norra delar och vardagsrum och sovrum i de södra. Detta för att uppnå minsta möjliga bullerstörning. För att säkerställa god ljudmiljö för den nya bebyggelsen finns detaljplanbestämmelser om högsta tillåtna ljudnivåer samt föreskrifter om utformning av fönster och uteluftdon införda på plankartan.



Elevationsillustration 2012-03-09 av ny bebyggelse från söder; De sammanbyggda balkongterrasserna och en fasadlinje som bryts av för att skapa ljudspärrar mot sovrum och vardagsrum möjliggör stora tysta uteplatser i söderläge. Från mittenhuset möjliggörs en gångbro över till vårdboendet Rosstorp (Aros Arkitekter).



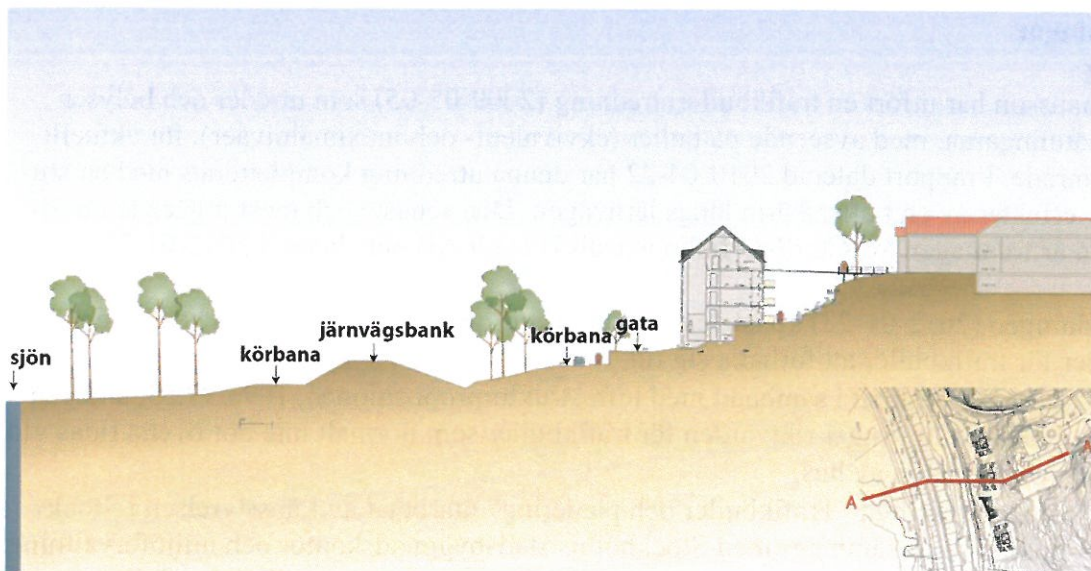
Situationsplan daterad 2012-03-07 (Aros Arkitekter).

Möjlighet finns för att i husen inrymma lägenheter för seniorboende (s.k. +55-boende) eller trygghetsboende. Trygghetsboende är ett alternativt boende för seniorer (70+) med hög tillgänglighet, gemensamhetslokal och utrymmen där man också kan äta tillsammans. Det ska även finnas trygghetslarm och gärna personal viss tid i veckan. Vård- och omsorgsdelen ligger utanför, men samordning med det ovanliggande äldreboendet kan bli aktuellt, i synnerhet om förbindelsebron byggs.

Villatomten i den östra delen föreslås enligt aktuellt förslag att delas in i två tomter om minst 800 kvm per tomt. Ny bebyggelse bör få en utformning som samspelar med omgivande bebyggelse. Huvudbyggnad respektive uthus/garage får inte uppta större byggnadsarea än 200 respektive 40 kvm. Vind får inte inredas och högsta byggnadshöjd är 6,4 m. Befintlig huvudbyggnad har bedömts värdefull varför en planbestämmelse om att byggnadens karaktärsdrag och värde särskilt ska beaktas vid ändring.

Tillgänglighet

Större delen av planområdet ligger i en kraftigt kuperad sluttning. Särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt markplanering samt entréernas utformning för att samtliga bostäder ska bli tillgängliga för personer med funktionshinder. Den mittersta huskroppens byggnadshöjd om fyra våningar samt suterrängvåning möjliggör en tillgänglig kommunikation/förbindelse mellan Tallsätravägen och vårdboendet genom någon av husens hissar och en gångbro från det översta våningsplanet över till vårdboendets nivå (se illustration enl. nedan). Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Tallsätravägen och Rönninge skolväg uppfyller inte tillgänglighetskraven då den är mycket brant (lutning ca 1:7).



Exempel på möjlig sektion för mittenhuset daterad 2012-02-03 (Aros Arkitekter).

Gator och trafik

Biltrafik

Området ligger i nära anslutning till Tallsätravägen, Dånviksvägen och Rönninge centrum, som i sin tur via Salemsvägen har direktanslutning till E4:an/E20:an. Fastigheten Rakered 1 angörs från Rönninge skolväg. Trafiken till de föreslagna flerbostadshusen kommer via Tallsätravägen. Parallellt med vägen byggs en ny angöringsgata som även föreslås fungera som parkeringsgata med parkeringstal 1,15 bilplatser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser eftersom det ligger inom gångavstånd, ca 400 meter, från Rönninges pendeltågstation. Pendeltåget tar 29 minuter in till Stockholms central. Planområdet trafikeras även av busslinje nummer 731 som för närvarande endast går under högt trafik på morgonen och eftermiddag samt närtrafiklinjen 972.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet i närheten av området är relativt väl utbyggt även om många gång- och cykeltransporter sker blandat med biltrafiken. En gång- och cykelväg, Rosstorpsbacken, leder genom aktuellt planområde.

En gång- och cykelbana kommer att iordningställas av byggherren längs med Tallsätravägen, på sträckan mellan Rosstorpsbacken till Hemtorpsvägen. Gång- och cykelbanan ska ha en säker passage över den nya angöringsgatan och vara ca 3 meter bred.

Service

Kommersiell service finns i Rönninge centrum, ca 400 meter bort och ett större serviceutbud finns i Salem, drygt ca 1,5 km nordost om området. Här finns även övrig offentlig service så som kommunhus, bibliotek m.m. samt en del arbetsplatser. Rönninge skola och Rönninge gymnasium ligger båda inom ett par hundra meter från planområdet. Rosstorps äldreboende ligger i direkt anslutning till planområdet på dess södra sida.

Störningar

Buller

Ingemansson har utfört en trafikbullerutredning (2009-05-05) som utreder och belyser förutsättningarna, med avseende på buller (ekvivalent- och maximalnivåer), för aktuellt planområde. I rapport daterad 2010-04-22 har denna utredning kompletterats med en studie av effekter av en bullerskärm längs järnvägen. Den senaste och mest ingående utredningen är framtagen av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB och daterad 2012-01-23.

I utredningen (2012-01-23) konstateras att det finns många riktvärden och bedömningsgrunder för trafikbuller att förhålla sig till:

- Riksdagsbeslutet i samband med infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, antagen 1997-03-20. Anger riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av hus.
- Programskriften "Trafikbuller och planering" utarbetat av Länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson. Anger kvalitetsmål och preciserar avstegsfall A och B.
- Boverkets byggregler, BBR. Anger riktvärden för trafikbuller inomhus.
- Svensk standard SS 25267. Anger värden för ljudklassning av bostäder.
- I "Trafikbuller och planering III" beskrivs en genomarbetad metod för ljudkvalitetspoäng. Ett system som innebär vägning av positiva och negativa faktorer framarbetad av Länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms miljöförvaltning samt Ingemansson
- Boverkets allmänna råd 2008:1 "Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" anger Boverket råd när det gäller planerade av bostäder med 60-65 dB(A) ekvivalentnivå.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har bedömts utgående från möjligheterna att innehålla kraven på:

- högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum i varje lgh
- högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lgh, Avstegsfall B
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B

I utredningen (2012-01-23) konstateras att Boverkets allmänna råd ger stort utrymme för olika tolkningar och olika bedömningar från fall till fall. Följande fakta bör i det sammanhanget uppmärksammas:

Det är i princip inte möjligt att bygga bostäder i tätbebyggelse som klarar riksdagens riktvärde 55 dB(A) vid alla fasader om inte stora skyddsavstånd, bullerskärmar eller en kombination av dessa tillämpas eftersom den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) överskrids redan på 10 meters avstånd vid en trafikmängd över 800 fordon/dygn.

Det är mycket svårt att uppnå ekvivalentnivåer lägre än 45 – 50 dB(A) på någon sida av bostäder (avstegsfall A) i tätbebyggelse eller inom några km avstånd från större trafikleder. Bakgrundsnivån, "bullerregnet" från mer avlägsna trafikleder är ofta högre än 45 dB(A), varför bedömningen bör kunna göras utifrån avstegsfall B. Detta kan anses stå i konflikt med målet att bygga ett hållbart samhälle.

Högst 55 dB(A) vid alla fasader

För att innehålla högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid alla fasader i aktuellt projekt krävs en 4 m hög och 300 m lång skärm längs järnvägen. Detta anses inte rimligt då järnvägen går på en upphöjd bank som med en sådan skärm skulle få konsekvensen skymd sjöutsikt för såväl befintlig som tillkommande bostadsbebyggelse, varför bedömning bör kunna göras utifrån avstegsfall B.

Nivå vid fasad

Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet för Riksdagsbeslutet innehållas för en av tre lägenheter. Övriga två lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen och uppfyller avstegsfall B.

Nivå på uteplats

Samtliga bostäder har tillgång till enskild uteplats (utan bullerskyddsskärm) söder om byggnaderna med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Två av tre bostäder har tillgång till ytterligare en enskild uteplats mot norr. Alla bostäderna har tillgång till en gemensam uteplats i soligare läge, där dock maximalnivåerna är över 70 dB(A). Boverkets allmänna råd avseende buller på uteplats innehålls.

Nivå inomhus

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon och yttervägg kan god ljudmiljö erhållas. Dessa dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Översiktligt förslag till ljudkrav utgående från maximalnivåerna ges nedan. Fönster i fasad med 76-85 dB(A) maximal ljudnivå $R_w = 48$ dB. Fönster i övriga fasader $R_w = 42$ dB. Fönster/fönsterdörrar med ljudkrav över $R_w = 42$ dB kan inte vara utåtgående.

Ljudkvalitetspoäng – hänsyn till hälsofaktorer

Vid bedömning av lämpligheten till bostadsbebyggelse enligt ljudkvalitetsmetodiken tas hänsyn till följande faktorer: Buller på trafiksidan, buller på gård, buller vid entré, buller inomhus, förekomst av flera trafikslag/bullerkällor, planlösning, balkonger, grannskapet. Varje faktor har olika vikt och innehåller fyra alternativ. Genom ett poängsystem kan de olika faktorerna bedömas. För att projekt ska vara godkänt krävs ett medelvärde på minst +5 poäng för samtliga lägenheter och ingen lägenhet får ha lägre än +0 poäng.

Utgående från beräknade bullernivåer ute och inne, föreslagen lägenhetsplanlösning samt uppgifter om grannskapet har ljudkvalitetspoängen beräknats. Ljudkvalitetspoängen för projektet är hög, medelvärde är +6 ljudkvalitetspoäng och ingen lägenhet får lägre än +5 ljudkvalitetspoäng. Förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet finns. Se bullerutredning (2012-01-23) för mer utförlig beskrivning.

Boverket anger i sina Allmänna råd 2008:1 att ljudkvalitetspoängen kan användas vid värdering av bullerfrågorna i planeringen.

Sammanfattande bedömning avseende buller

Närheten till Rosstorps vårdboende är ett av skälen till den föreslagna placeringen av de nya bostäderna. Förslaget innebär en påtaglig fördel för den långsiktiga samhällsutvecklingen eftersom den avhjälper den dokumenterade bostadsbristen samtidigt som den placeras på en service- och kollektivtrafiknära plats. Planområdet har dessutom en attraktiv vattenutsikt och innebär en komplettering av redan befintlig bebyggelse vid en knutpunkt längs ett kollektivtrafikstråk i en växande förort, i en växande region. Något som stämmer väl överens med målet om att bygga ett hållbart samhälle. Området inhyser dessutom inga högre natur-, rekreations- eller kulturvärden. En 4 m hög och 300 m lång skärm längs järnvägen, som skulle krävas för att klara bullerriktvärden utan avstegsfall, bedöms inte vara ett alternativ då det försämrar den omgivande miljön allt för mycket.

Byggnadernas utformning och lägenhetsplanlösning har anpassats till den rådande bullersituationen. Hänsyn har då tagits till både direktljudet och reflekterat ljud från trafiken. I bullerutredning (2012-01-23) görs bedömningen att med föreslagen byggnadsutformning, lägenhetsplanlösning och hög fasadisolering kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. En gemensam uteplats i soligt läge planeras dessutom som komplement till de privata uteplatserna och balkongerna.



Planförslaget innebär komplettering av redan befintlig bebyggelse vid en knutpunkt längs ett kollektivtrafikstråk i en växande förort i en växande region, vilket stämmer väl överens med målet om att bygga ett hållbart samhälle.

Farligt gods

Järnvägen som ligger i nära anslutning till programområdet är en stambana tillika transportled för farligt gods.

I januari 2009 utförde Södertörns brandförsvarsförbund en riskanalys av farligtgodstransporter längs järnvägen i sydvästra Rönninge (tillämpningsbar längs hela Salems järnväg). Rapporten syftar till vara ett underlag till rekommendationer i planprocessen.

Enligt Stockholms läns rapport 2000:1 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas. I denna skrift rekommenderas ett avstånd av 50 meter mellan bostäder och järnvägsled med farligtgodstransporter. Södertörns brandförsvarsförbund konstaterar i sin rapport att det med beräkningar inte kan motiveras ett längre skyddsavstånd än 30 meter, men att om det i något fall skulle bli aktuellt att diskutera bostäder närmare än 50 meter från spåret bör det göras en noggrann övervägning av nyttan med denna etablering.

Riskanalys

För att undersöka planförslagets lämplighet samt förslag på hur riskerna kan hanteras utförde konsultfirman Brandskyddslaget i maj 2009 en inledande riskanalys för den nya bebyggelsen. I april 2010 kompletterades denna inledande riskanalys med en mer detaljerad analys utifrån identifierade risker och med tydligare specificering av risknivåer samt omfattning av riskreducerande åtgärder. I den senare analysen har en uppdaterad situationsplan och sektion utgjort underlag.

Riskkonsultens bedömer att risknivån inom det aktuella planområdet är mycket låg. Detta beror främst på att avståndet till riskkällan Västra stambanan överstiger 30 meter, vilket innebär ett begränsat antal olycksrisker som har inverkan på risknivån i planområdet. Bland annat innebär avståndet, samt nivåskillnaden, att en urspårning på järnvägen ej bedöms kunna leda till skador inom planområdet. Dessutom är mängden farligt gods som transporteras på den aktuella sträckan begränsad. Anledningen till detta är att Västra stambanan avlastas av Grödingebanan längre öster ut där merparten av godstransporterna går.

Med syfte att möjliggöra en tillfredsställande utrymning även vid en eventuell olycka på järnvägen bör enligt Brandkonsulten följande åtgärder vidtas:

- Byggnader ska utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Västra stambanan.

I övrigt ställs inga krav på riskreducerande åtgärder vid ny bebyggelse inom planområdet. Vid eventuell förändring av föreslagen bebyggelsestruktur som innebär ytterligare byggnad, eller bebyggelse närmare Västra stambanan behöver riskreducerande åtgärder revideras med hänsyn till detta.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Huvudvattenledning och spillvattenledning finns längs med Tallsätravägen och befintlig gång- och cykelväg längs med Rosstorpsbacken. Området längs med Rosstorpsbacken är

utlagt som U-område i både befintlig och ny plankarta. Dagvattnet från ovanliggande vårdboende rinner idag ut i slänten nedanför, både fritt och i ett grävt dike och utan omhändertagande i det kommunala VA-systemet.

Bebyggelsen avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt, LOD, genom infiltration i marken och gärna med hjälp av sedumtak. Detta för att inte järnvägsvallen ska behöva ta emot så mycket vatten på en gång samt för att inte ytterligare påskynda Flatens övergödning. Dagvattnet från ovanliggande vårdboende rinner bland annat ner i befintligt dike i den västra delen av planområdet, vilket bör beaktas vid nybyggnationen.

I samband med utbyggnad av VA-nät bör brandvattenförsörjning säkerställas genom anordnande av brandpostnät.

Avfall

Ett gemensamt miljöhus med lokal kompostering och källsortering avses anordnas för flerbostadshusen. Sophämtning sker från gatan av SRV-återvinning som ansvarar för renhållningen i Salems kommun.

El-energiförsörjning

Vattenfall har lågspänningsledningar som ansluter i planområdets södra och västra sida. Elförsörjning kan ske genom att området kopplas på befintligt nät. För att försörja de tillkommande byggnaderna kan en ny fördelningsstation komma att behövas. Utrymme för en sådan station är avsatt längs Tallsätravägen, i planområdets nordvästra hörn. Uppvärmning av bostäderna föreslås ske med vattenburna system, som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Räddning/säkerhet

Möjligheterna för räddning är goda eftersom husen ligger i anslutning till Tallsätravägen. Ny gata skall tillse att räddningsfordon kan göra en insats utan problem. Bostäderna skall klara gränsvärden för radon.

Konsekvenser av planens genomförande/inverkan på miljön

En konsekvens av planens genomförande är att stadsbilden förändras i och med att det kommer att ske röjning av vissa träd till förmån för byggnation av hus. En gång- och cykelväg förbi området längs med Tallsätravägen kommer även att bli byggd.

Flerbostadshusen utsätts för höga bullernivåer och ligger nära transportled för farligt gods och en bedömning av förslagets risker för människors hälsa har utförts. I bullerutredningen (2012-01-23) görs bedömningen att med föreslagen byggnadsutformning, lägenhetsplanlösning och hög fasadisolering kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. Enligt utförd riskanalys är risknivån för aktuellt planområdet mycket låg.

Administrativa frågor

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om huvudmannaskap, plangenomförande, avtal och tidplan m.m. Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Planbestämmelsen om buller har reviderats till att även inbegripa bullernivå för friliggande bostadshus av villakarakter. En varsamhetsbestämmelse för den friliggande villan som anger att huvudbyggnadens karaktärsdrag och värden särskilt ska beaktas vid ändring har också införts. Gränsen mellan lokagata och gc-väg har definierats med en användningsgräns och gränsen mot kvartersmarken har justerats marginellt. Plankartans område har även vidgats till ca 10*10 m och ett g-område vid infarten till den friliggande villan har lagts till.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

En projektgrupp har bildats inom kommunens miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning bestående av: Conny Olsson, plan- och exploateringschef samt kommunarkitekt, Karina Hälleberg, kommunekolog, Maria Kavcic, Gata-/ Park-/ VA-chef, Börje Larsson, exploateringsingenjör, Magnus Hansson exploateringsingenjör och Vesa Tuomainen, gata/trafikingenjör och Heikki Hautamäki, Va-ingenjör. Planhandlingarna har tagits fram av Sweco Architects genom Linda Sjögren.

Sweco Architects (Aros Arkitekter)

Salems kommun



Linda Sjögren
Samhällsplanerare/planarkitekt



Conny Olsson
Kommunarkitekt

BILAGOR:

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Bullerutredningar (Ingemansson 2010-04-22) och (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB 2012-01-23)
- Riskanalys (Brandskyddslaget april 2010)

