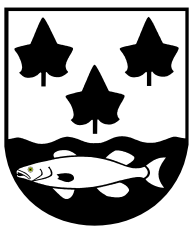


Detaljplan för del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m fl (västra delen)



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Handlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning samt fyra gestaltungsprogram. I de fall där hänvisningar i detta dokument förekommer till miljökonsekvensbeskrivningen, är det den MKB:n från 2001-05-16 med dess revideringar som åsyftas.

PLANENS SYFTE

SÖDERBY PARK

För hela Söderby Park har en detaljplan upprättats, vilken vann laga kraft under 2001.

Huvudsyftet med planeringen av Söderby Park har varit att möjliggöra en utbyggnad med cirka 500 lägenheter, fördelade på flerbostadshus och småhus, förskola, ny grundskola åk f-4, och en viss kommersiell verksamhet, samt lokaler för verksamheter/arbetsplatser, alternativt bostäder. Stora krav ställdes både på ombyggnadsarbeten och på nybebyggelsens gestaltning i Söderby Parks unika kulturmiljö. Alla åtgärder avsågs utföras i samråd med länsstyrelsen.

Syftet var också att genomföra en ombyggnad, samt ge skyddsföreskrifter för den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Vidare ville planen anpassa bebyggelsen till den befintliga vegetationen och terrängen, samt spara viktiga naturområden.

PLANOMRÅDET

Huvudtanken med de nya planerna inom området, som ersätter detaljplanen från 2001, har varit att åstadkomma en större bebyggelsevariation inom Söderby Park, genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges för olika delområden. Antalet bostäder inom Söderby Park skall i stort sett vara oförändrat med undantag för förändringar av arbetsplatsområdet till ett område med s k bokaler.

Huvudsyftet med denna planändring är att uppdatera planen från 2001 efter de nya förutsättningar som nu råder. Planen ska möjliggöra en utbyggnad med totalt ca 290 bostäder inom planområdet. Idag finns här 35 bostäder i befintliga byggnader samt 36 nybyggda bostäder inom Kv. Överläkaren. Dessutom planeras 105 nya lägenheter i huvudbyggnaden, där ombyggnad pågår, samt ca 115 nya bostäder i form av flerbostadshus, småhus, radhus och parhus.

Norr om Söderby Torgs allé planeras för friliggande småhus och/eller parhus, och söder därom planeras för s k bokaler, radhus i tre våningar där även lokaler för handel, kontor och hantverk medges, samt för parhus. Vid det centrala torget föreslås flerbostadshus med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. I västerslutningen, i den östra delen av planområdet, planeras för småhus och en ombyggnad av det gamla vattentornet till bostad.

Skoltomten är flyttad från västerslutningen till området vid byggnad 05.

Planen skall även möjliggöra att gångbron i västra delen av området kan förläggas vid ett nytt läge, söder om den sträckning som angavs i detaljplanen från 2001. Även läget för den västra infarten har justerats något.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Söderby Park är beläget i östra delen av Salems kommun. Planområdet ligger i den västra delen av Söderby Park, och begränsas av detaljplanen för norra delen i norr (Dp 83-10), detaljplanen för östra delen i öster (Dp 83-08) samt av Söderby Gårds väg i väster och i söder.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 31 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Exploateringen av området kommer att genomföras av Söderby Park Fastigheter HB (NCC Construction Sverige AB). Bolaget har förvärvat Söderby Sjukhus av Stockholms läns landsting och de tillträdde området den första juli 1989.

Berörda delar av Söderby Gårds väg, och området väster därom, ägs av Salems kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs i KF i juni 2006. Den anger Söderby Park som ett förändringsområde (F6), och som ett bevarandeområde för kultur (BK14) samt en ny cirkulationsplats med tillfart västerifrån (F16).

En detaljplan har upprättats för hela Söderby Park, vilken vann laga kraft 2001-12-27. Under 2002 togs en ny detaljplan fram för den östra delen av området (Dp 83-08), vilken vann laga kraft 2003-01-25. Under 2004 togs en plan fram för dels Entrébyggnaden, vilken vann laga kraft 2004-12-08, dels för Norra delen (Dp 83-10), vilken vann laga kraft 2005-03-30. Ytterligare en planändring (tillägg till detaljplan) har tagits fram för tre stycken byggnader i den centrala delen av Söder Park (Dp 83-13), vilken antogs 2005-11-17.

Denna ersättning är den andra i ett led av ersättningar/ändringar av detaljplanen från 2001. Planförslaget ersätter den ursprungliga planen samt detaljplanen för entrébyggnaden från 2004, inom det på plankartan avgränsade planområdet. De ursprungliga planhandlingarna från 2001 har hela tiden fortsatt att gälla för de områden som ännu ej ersatts av en ny detaljplan. I och med att detta är den sista ersättningen av den stora detaljplanen för Söderby Park, kommer detaljplanen från 2001 att släckas ut helt och hållet.

I norra delen av området berörs vattenskyddsområdet för Stockholms kommun ytvattentäkt Bornsjön med gällande skyddsföreskrifter enligt beslut av Länsstyrelsen 1988-05-19.

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 utgör del av Söderby sjukhus riksintresse för kulturminnesvården. Se vidare under Kulturmiljöbevarande frågor på s 5.

BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/MKB

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll. Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse tillkommer (ca 290 bostäder). Ny mark tas därmed i anspråk. Förhållandena på platsen är i delar av den karaktären att en betydande miljöpåverkan kan befaras, bland annat då området gränsar till Bornsjöns vattenskyddsområde i norr, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen. Bornsjön och Uttran utgör känsliga recipienter. Inom planområdet finns även den ovanliga ormbusksarten Strutbräken och Reliktbocken. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Någon ny miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas, utan MKB:n från 2001 anses vara tillräcklig under förutsättning att den revideras på ett antal punkter.

Uppföljningen av de i miljökonsekvensbeskrivningen särskilt belysta frågorna får följas upp av kommunens bygg- och miljöenhet inom ramen för ordinarie miljöövervakning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Söderby Park karaktäriseras av stora höjdskillnader, fullvuxen tallskog och en anlagd, men förfallen, sjukhuspark. En översiktlig naturinventering har i augusti 1988 genomförts av dåvarande Miljö- och hälsoskyddskontoret i Salem. Enligt naturinventeringarna har vissa områden stor betydelse för landskapsbilden och för förståelsen av områdets historia som sanatoriemiljö. Dessa är främst den blandskogsbevuxna ravinen i väster, den tallbevuxna åsbacken vid vägen till sjukhusområdet, samt den centrala sjukhusparken. Dessa bör förbli obebyggda. Bebyggelsen skall anpassas till den befintliga vegetationen så att områdets karaktär bevaras. Området är beläget nära natur- och friluftsområden. Grönstråk genom planområdet förbinder de olika naturområdena med varandra.

Söder by Parks identitet bör bevaras i största möjliga mån. Skogsridån mot söder och väster bevaras. Det gäller även ravinen med sin vildmarkskaraktär i områdets nordvästra del. Ravinen sammanbinds med den centrala parken genom den gamla processionsvägen mellan kyrkogården och kapellet. Sjukhusparken framför huvudbyggnaden planeras med de ursprungliga ritningarna som förebild.

Friluftsvärden

Söderby Park utnyttjas som strövområde för boende i Salem. Det finns fina vandringsstigar exempelvis öster om ravinen samt på den gamla processionsvägen från kapellet ned till kyrkogården. Bänkar finns utplacerade längs med vandringsstigarna. Parkområdet vid huvudbyggnaden [hus 02] är viktig för rekreation då det finns öppna gräsytor samt bestånd av anlagda buskar och ädellövträd. Området vid överläkarvillan [hus 21], samt nordöst om denna, är naturliga utsiktsplatser över Salem samt sjön Uttran.

Det finns inga naturskyddsområden vid Söderby Park och området finns heller inte upptaget i kommunens naturvårdsprogram. Ca 1 km norr om Söderby Park ligger Nedre Söderby Gravfält som är ett 27 ha stort kultur- och naturskyddat område. Söderby Park genomkorsas av en gångstig som leder till området samt till Bornsjön.

Ytterligare ett område värdefullt ur natur och rekreationssynpunkter för boende omkring Söderby Park är Garnuddens friluftsområde. Friluftsområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Söderby Park. Där finns ett elljusspår samt en kommunal badplats, Möllebadet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av en mäktig isälvsavlagring med marklager huvudsakligen bestående av grovt isälvsmaterial i öster och finare fraktioner i väster. Inom den västra delen finns även berg i dagen omgivet av morän.

Området i sin helhet har goda grundläggningsförhållanden. Se vidare i MKB:n.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns ej något fornminne inom planområdet.

Radon

Grusåsen har förekomster av höga radonhalter. Radonmätningar skall utföras och lämpliga åtgärder därefter vidtas. Se vidare i MKB:n.

Hydrologi

Den norra delen av Söderby Park gränsar till vattenskyddsområdet för ytvattentäkten Bornsjön och ligger nära ytvattendelaren mellan Bornsjön och Utterkalven. Gränsen för skyddsområdet går utanför planområdet, och sammanfaller med den för norra delen antagna detaljplanens (Dp 83-10) planområdesgräns mot norr.

Större delen av Söderby Park utgörs av ett inströmningsområde till den mäktiga isälvsavlagringen med grundvattennivåer cirka + 17 meter i söder, och cirka + 11 meter i norr. Se vidare i gällande MKB.

Ledningar

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom området i söder, i öst-västlig riktning. Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning.

Högsäpplingsledning för elförsörjning ansluter från väster till transformator i områdets centrala del.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

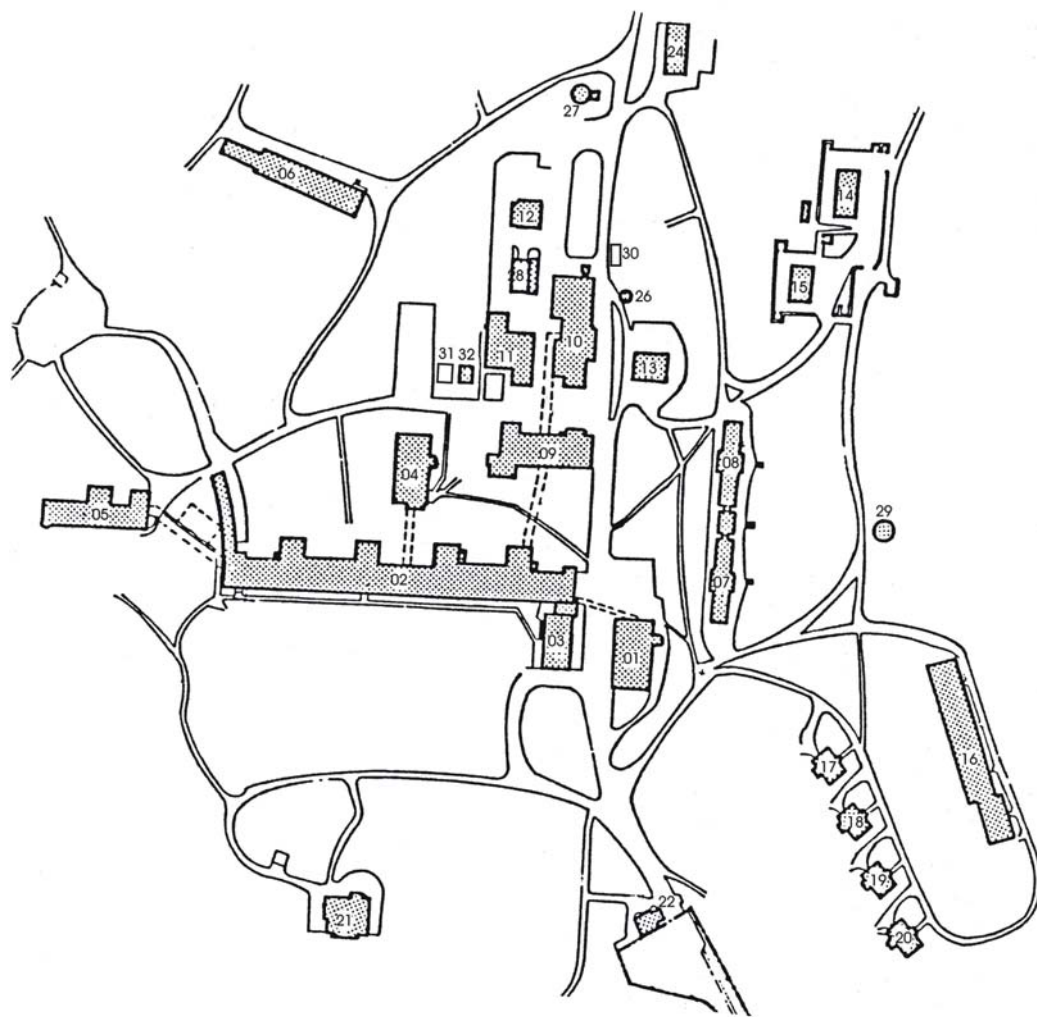
År 1906 beslutade Stockholms stad att uppföra ett sanatorium för lungsjuka i Söderbyområdet vid den södra stambanan. Anläggningen, som var dåtidens största med plats för 440 patienter, togs i bruk 1910. Sjukhuskomplexet ritades av arkitekt Gustav Wickman och uppfördes av byggmästare JG Fryklund. Området karaktäriseras av sjukhusets 150 meter långa huvudbyggnad i söderläge. Dessutom tillkom ett tiotal byggnader för olika ändamål.

Kulturmiljöbevarande frågor

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet utgör sjukhusområdet Söderby Park riksintresse för kulturminnesvården (beteckning AB 17, beslutsdatum 1987-11-05). Det innebär att miljön inom området är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv, men inte att miljön automatiskt är skyddad. Ett riksintresse är en signal om att det finns så höga värden att kulturmiljön har företräde vid en avvägning med motstående intressen, förutsatt att de motstående intressena inte är av riksintresse. Hantering av riksintressena regleras i 3 kap 6 § MB som säger att områdena ska skyddas mot ingrepp eller åtgärder som kan innebära ”påtaglig skada” på riksintresset.

Riksantikvarieämbetets motivering till att Söderby Park är riksintressant ur kulturmiljösynpunkt är följande: "Sanatoriemiljö som i planering och arkitektur speglar det tidiga 1900-talets medicinska och socialpolitiska ambitioner." Vidare anges följande motivering för riksintresset vid Söderby Park: "Landets största sanatorium, med slottsliknande sjukhusbyggnader, bostäder för olika kategorier anställda och andra tillhörande byggnader med dominerande läge i landskapet. Omgivande park med gångvägar, utsiktstorn och begravningsplats. Anläggningen uppfördes 1907-1910 efter ritningar av G. Wickman."

En kulturhistorisk undersökning har utförts av Jan Granberg på läns museibyrån, Stockholms läns museum, i mars 1988. Denna undersökning innehåller både en inventering, och en värdering, av vad som är särskilt värdefullt att bevara av områdets miljöer och byggnader. Av värdefulla miljöer nämns hela sjukhusparken framför sjukhusets huvudbyggnad m m.



Av enskilda byggnader inom planområdet som är värdefulla för kulturmiljön kan nämnas följande: administrationsbyggnaden (01), portvaktstugan (22), delar av huvudsjukhuset (02), privatavdelningen (05), kapellet (24) och bostadshus (13), (14) och (15). Dessa har skyddsbestämmelser i form av q-beteckningar. Tidigare har även liggverandan (del av 02), behandlingsavdelningen (04) samt ekonomibyggnaden (09) bedömts som värdefulla för kulturmiljön, men skyddsföreskrifterna för dessa har prövats i en ändring av detaljplan nr 83-06 från 2001. Denna planändring föreslår att liggverandan (var skick har besiktigats, analyserats och utdömts av CBI) ersätts med en ny byggnad med en fasad som liknar den ursprungliga. Hus 04 och hus 09 föreslås ersättas med parkmark, som knyter an till parkområdet framför huvudbyggnaden, samt ett flerbostadshus.

Ny bostadsbebyggelse i söder

Under 2002 färdigställdes, i områdets sydvästra del, Kvarteret Överläkaren bestående av fyra flerbostadsvillor som uppförts med den ursprungliga Överläkarvillan som förebild.

GATOR OCH TRAFIK.

Söderby Park försörjs idag via en sydlig och nordlig infart från Söderby Gårds väg. I övrigt är lokalgatunätet i området begränsat. Anslutningen till bostäderna i områdets sydöstra del har dock en oacceptabel lutningsstandard och måste vid en utbyggnad få ändrad linjeföring.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Syftet med denna planändring är dels att åstadkomma mer enhetlig villabebyggelse inom planområdet, samtidigt som en större bebyggelsevariation åstadkoms inom Söderby Park genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges för olika delområden. Vidare syftar planen till att möjliggöra ny bebyggelse i form av bokaler, radhus med möjlighet till verksamheter i bottenvåningen, längs med västra infarten. Hus 04 och hus 09 har rivits och ersätts av öppen parkyta samt ett flerbostadshus längs Sanatorievägen. I övrigt planeras tre flerbostadshus vid torget.

Planen skall även möjliggöra att gångbron i västra delen av området kan förläggas vid ett nytt läge, söder om den sträckning som angavs i detaljplanen från 2001.

Bebyggelsegrupper

Huvudbyggnaden dominerar den centrala delen av området, som i planförslaget har fått en strikt struktur med blandad bebyggelse. Rymd skapas kring huvudbyggnaden genom underordnad nybebyggelse och öppen parkmark mot norr, som knyter an till sjukhusparken i söder.

I öster ligger småhusen i direkt anslutning till omgivande natur och bildar en mjuk gräns mellan bebyggelse och skogsmark.

Gestaltning

Anknytningen till Söderby Parks kulturmiljö ställer stora krav på materialval och utformning. I samband med detaljplanen för norra delen togs ett generellt gestaltungsprogram fram för hela Söderby Park. Området bör utformas för en bra helhetslösning, varför ett detaljerat gestaltungsprogram för varje kvarter inom planområdet har tagits fram och utgör en bilaga (eget dokument) till planbeskrivningen.

Bostäder

I området planeras för friliggande småhus, radhus (som ersätter den gamla Liggverandan), så kallade bokaler (i form av radhus) samt flerbostadshus. I bebyggelsens placering har stor hänsyn tagits till omgivande naturmark.

Småhus norr om Söderby Torgs allé

Planförslaget redovisar cirka 34 tomter med friliggande småhus. Både friliggande hus och parhus medges, dock ej radhus eller kedjehus. Bostäderna skall i första hand upplåtas med äganderätt. Småhusen får i allmänhet en tomtstorlek på mellan ca 600 och 1000 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är dock i planbestämmelserna angiven till 400 kvadratmeter. Garage/parkeringsplats anordnas på respektive småhustomt. Suterrängvåning/etagevåning skall anordnas där terrängen så kräver.

Högsta byggnadshöjd för småhusen har i planen generellt angetts till två våningar. Ett högsta antal bostäder har angetts för respektive kvarter. Tanken är att denna högsta siffra skall vara ungefärlig, då den kan komma att ändras något under planens genomförande. Antalet bostäder är reglerat i planeringsavtalet.

För att skapa ett gaturum med karaktär, skall huvudbyggnader vid Söderby Torgs allé placeras med husliv vid inre förgårdslinje, 4 meter (norr om Söderby Torgs allé) resp. 5 meter (söder om Söderby Torgs allé) från gatan. Huvudbyggnader mot denna lokalgata avses uppföras i 2 våningar. Garage och carport skall, vid lokalgata, placeras indragna från huvudbyggnad med framkant minst 2 meter från husliv mot gata.

Generellt gäller att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns, endast i undantagsfall kan kortare avstånd medges. Öppning för utfart från tomt får vara maximalt 4 meter bred, för att skapa ett grönare gaturum och därmed undvika onödigt stora hårdgjorda ytor på tomtmark mot gata. Gångstråk ut i omgivande naturmark skall finnas i kvarteren. Se vidare under friytor.

Radhus som ersätter den gamla Liggverandan

De öppna liggverandorna vid huvudbyggnaden föreslås ersättas av en ny byggnad i tre plan med en fasad som liknar den ursprungliga och där detaljer från den gamla byggnaden, såsom smidesräcken och t c, tas tillvara och appliceras på den nya bebyggelsen, så långt det är tekniskt möjligt. Ytterst på den återuppförda liggverandan föreslås tre radhus i två plan samt inredd vind (inredd ateljé) att uppföras. Den nya bebyggelsen skulle då vittna om den befintliga verandan (det historiska arvet) och tjäna som balkonger till lägenheter inne i huvudbyggnaden samt till de planerade radhusen. Tanken är att indelningen av fasaden, med liggande och stående panel, samt fönstersättningen, med spröjsade fönster på de två understa våningarna och högst upp åttakantiga fönster, skall utföras med den befintliga liggverandan som förebild.

Flerfamiljsvillor längs Santaorievägen och vid torget

Fem flerbostadshus, med en form som anpassas till befintliga omgivande hus, planeras intill torget. Dessa föreslås i 3 respektive 4 våningar. I bottenvåningen medges även lokaler för handel, hantverk och kontor som skall vara icke störande för omgivningen.

Småhus i västsluttningen

På den tidigare skoltomten föreslås dels flerfamiljsvillor närmast torget, dels bostäder i form av 6 friliggande villor i västsluttningen.

Småhus intill Vattentornet

Intill det gamla vattentornet (29) föreslås 5 småhus.

Bostäder/arbetsplatser

Bokaler vid Söderby Torgs allé

Vid Söderby Torgs allé föreslås 12 st så kallade bokaler bestående av radhus i tre våningar med möjlighet till verksamheter, såsom handel, kontor och hantverk, i bottenvåningen. Parkering sker utomhus. Carport tillåts ej.

Bostäder i befintlig bebyggelse

Ca 35 lägenheter beräknas att totalt inrymmas i befintliga hus (det nybyggda Kv. Överläkaren undantaget) inom planområdet.

Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden (02) restaureras och byggs om till 105 lägenheter.

Vattentornet

Vattentornet (29) byggs om till bostad, med möjlighet till verksamhet i form av handel.

Hus 01

Se under offentlig service.

Bostadshus 13

Bostadshuset renoveras.

Bostadshus 14, 15

Bostadshusen renoveras.

Fd sjuksköterskehemmet

Fd sjuksköterskehemmet (16) ägs av enskild.

Fd läkarvillorna

Fd läkarvillorna (17-20) ägs av enskilda.

Arbetsplatser i befintlig bebyggelse

Portvaktsstugan i söder

Portvaktsstugan (22) ges en ny användning, som förutom bostäder även föreslås innefatta handel och kontor, samtidigt som utbyggnadsmöjligheter ges genom utökad bygg rätt.

Hus 05

Förslaget redovisar ett läge för en F-4-skola för ca 150 skolelever samt 105 förskolebarn på en tomt vid hus 05 öster om huvudbyggnaden. Den befintliga byggnaden (hus05) avses byggas om till skola medan nya byggnader skall inrymma förskola. Kvarteret ges en ny användning som föreslås innefatta skola. Skolbyggnader mot gata skall bestå av uppbrutna volymer, som kan sammanlänkas.

Kapellet

Det befintliga kapellet ges en ny användning som föreslås innefatta samlingslokal, handel, kontor och hantverk.

Offentlig service

Förslaget redovisar ett läge för en F-4-skola för ca 150 skolelever samt 105 förskolebarn på en tomt vid hus 05 öster om huvudbyggnaden. Se även under rubriken *Hus 05*. Förskola föreslås inrymmas i tillfälliga lokaler på den plats där sommarpaviljongerna (07,08) tidigare stod, under begränsad tid (t o m år 2010), tills skolan är utbyggd.

Hus 01

Byggnaden ges en användning som tillåter bostäder, vård i form av äldreboende och social verksamhet, samt handel och kontor.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom området planeras för ett större lek- och rekreationsområde väster om det gamla vattentornet, som en central mötesplats för hela området. Här planeras även en mindre bollplan, s k ”kulan”. I den gamla sjukhusparken söder om huvudbyggnaden planeras för en mindre lekplats.

Delar av naturmarken avses bevaras inom området. Den gamla sjukhusparken söder om huvudbyggnaden avses restaureras, bland annat genom att skogsbrynet återställs genom varsam röjning, och en ny grönyta föreslås anläggas norr om huvudbyggnaden på kvartersmark.

I områdets mitt skapas ett stråk från det centrala naturområdet till det yttre grönområdet utanför planen. I norr (utanför planområdet) skapas ett större gröonstråk i öst-västlig riktning. Utöver dessa tillskapas några mindre naturområden inom planområdet.

Gångstråk från bostadskvarteren ut till omgivande naturmark, skall finnas inom planområdet. Antal gångstråk och placeringen av dessa studeras under detaljprojekteringen.

Mindre grönytor och lekområden avses tillskapas inom området på kvartersmark. Antalet ytor och placeringen av dessa studeras under detaljprojekteringen.

Träd med en höjd om ca 5-10 meter bör om möjligt bevaras både på kvarters- och naturmark. På naturmark skall särskild vikt läggas vid att försöka bevara större tallar. I gestaltungsprogrammet avses även områden med träddungar, som anses vara särskilt värdefulla att bevara, att pekas ut.

En röjningsplan, med riktlinjer för skötseln av naturmarken inom området, finns upprättad.

GATOR OCH TRAFIK

Området kommer att försörjas via fyra lokalgator, samt ett antal kvartersgator. De två infarterna till området; Söderby torgs allé, som går genom området från väster via torget upp till norr, där den ansluter till Söderby gårds väg, samt Sanatorievägen, den södra infarten, får båda en 6,5 meter bred körbana och en 2,5 meter bred gång- och cykelväg, samt på vissa delar även en kantstensparkering. Ytterligare en lokalgata, Vattentornsvägen, försörjer bebyggelsen i öster och en mindre lokalgata som slutar i en vändplan (där skolbarn kan hämtas och lämnas), förläggs intill den planerade skoltomten. Gårdsgatorna och kvartersgatorna ges en bredd på 4,5 meter. I den centrala delen, norr om huvudbyggnaden planeras ett trädplanterat torg, Söderby Torg. På torget skall lokala trafikföreskrifter gälla i form av gårdsgata/torggata, där trafik sker på de gåendes villkor med en hastighetsbegränsning på max 7 km/h.

Kollektivtrafik

Det utbyggda Söderby Park avses att kollektivtrafikförsörjas med busslinje 725 mellan Rönninge C och Tumba. Busslinjen planeras att gå genom Söderby Park via den nya västra infarten respektive nuvarande södra infarten. En hållplats avses förläggas centralt i Söderby Park, söder om torget. Avståndet till hållplatsen blir för de boende inom planområdet cirka 400 meter för dem som bor längst bort. Befintlig busshållplats på Söderby Gårds väg flyttas österut, på andra sidan av korsningen Sanatorievägen/Söderby Gårds väg.

Gång- och cykelvägnät

Ett gång- och cykelvägnät inom Söderby Park förbinder bostadsområdena dels med torget, dels med det övriga Salem. Inom kvarteren i planområdet sker gång och cykeltrafik mestadels på kvartersgatorna. Där separata gång- och cykelvägar planeras i området, utformas dessa med 2,5 meters bredd och belysning. Se även gång- och cykelkarta i planbeskrivningens slut.

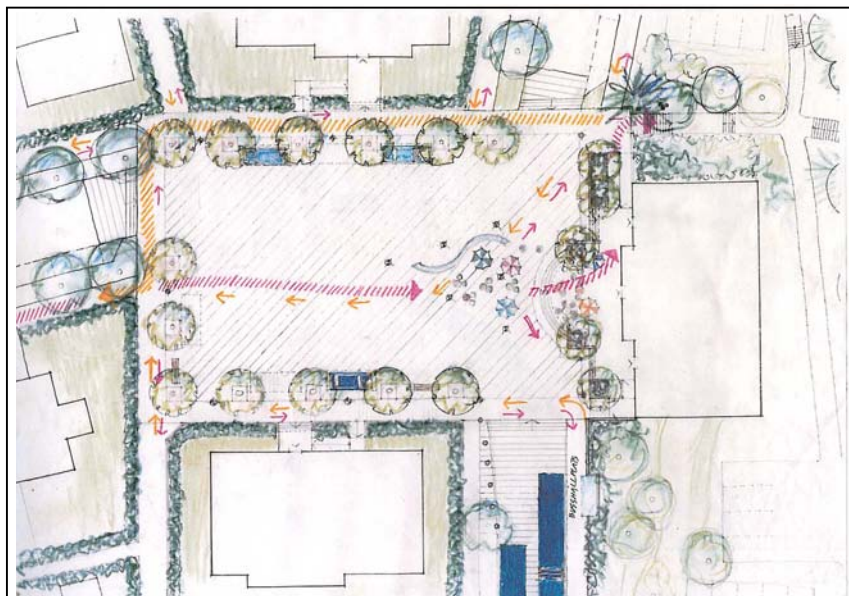
Parkering

Vid friliggande villor finns plats för två bilar/hus. För övrig bebyggelse medger planen en p-norm om 1,15 platser/lägenhet inklusive gästparkering och handikapparkering. Parkering sker då dels på tomtmark, dels på gatumark. Kantstensparkering planeras längs Sanatorievägen och Söderby Torgs allé.

Delar av parkeringsplatserna kan vara i form av reservparkering för de boende. Lokala trafikföreskrifter, som möjliggör boendeparkering på lokalgator, skall utformas. Boendeparkeringen skall även kunna nyttjas som parkering till verksamheter.

Söderby torg

På Söderby Torg skall lokala trafikföreskrifter gälla i form av gårdsgata/torggata, där trafik sker på de gåendes villkor med en hastighetsbegränsning på max 7 km/h. Torget möbleras med caféstolar, torgarmaturer, cykelställ etc, som signalerar att det är gånghastighet som gäller på torget, i stället för att med skyltar och vägmarkeringar. Utformningen skall också vara sådan att barnen får en trygg skolväg; de kan röra sig längs torgets generösa trädkantade sidor med tydligt markerade övergångar, som utformas med nivåskillnader.



Söderby Torg – barnens skolväg



Söderby Torg- framkomlighet

STÖRNINGAR

Bullerutredning

En utredning har gjorts för att se om Söderby Park i något avseende är bullerstört i samband med planläggningen av hela området. Denna utredning redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Ytterligare en utredning har gjorts 2005-12-21. Denna visar att riktvärdet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls för samtliga nya bostäder. I många fall är ekvivalentnivån högst 50dB(A). Maximalnivåer över 70 dB(A) nattetid fås vid bostäder närmast bussgatan. Med lämpligt val av fasader och fönster kan låga bullernivåer inomhus uppnås.

Riktvärden

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Detta innebär, bland annat, att ekvivalentvärdet för utomhusbuller får vara högst 55 dB(A) vid fasad (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen i Stockholm Stad samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller ”Trafikbuller och planering”. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner i länet. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B).

Kvalitetsmål:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och max 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Åtgärder

Då det redan finns en gällande detaljplan för bostäder som medger busstrafik genom området och då 55dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras för all bebyggelse vid fasad, bör avstegsfall B kunna accepteras. Med åtgärder på fasader, fönster och uteluftdon bör god inomhusmiljö kunna erhållas.

Radon

Grusåsar, som planområdet är beläget på, betraktas som riskområde för förekomst av höga radonhalter. Vid projektering av nya bostäder tillses att dessa utförs så att radonhalter hamnar under tillåtna gränsvärden, 200 Bq/m³. Se utförligare beskrivning i MKB:n.

Elektromagnetiska fält

Närmaste kraftledning går i nord-sydlig riktning väster om planområdet och närmaste befintliga byggnad är det tidigare vårdbyggnaden [hus 05] som ligger ca 150 m från kraftledningen. Högspänningsledning för elförsörjning ansluter, genom kablar i marken, från väster till transformatorstationer placerade på fem platser inom planområdet.

Grustäkt

Direkt öster om Söderby Park finns ett Uttrans grustag som har tillstånd till täktverksamhet (LST beslut 5411-2003-42162, datum 2004-02-17). Störningar på omgivningen från den verksamheten kan bl.a. bestå av buller, damning samt påverkan på de hydrogeologiska förhållandena i området. Täktillståndet löper ut den 2014-06-01.

I tillståndet finns föreskrivet en skyddszon mot planområdet. Enligt villkor får inga ingrepp göras i den zonen, förutom erforderliga avskärmningar för att minska störningarna från verksamheten.

I motiveringen till beslutet anges bl.a. följande; ”I översiktsplanen för Salems kommun, antagen den 22 november 1990, anges att området närmast Uttrans grustag (Söderby Park) som utbyggnadsområde för bostäder. Länsstyrelsen bedömer att en fortsatt täktverksamhet enligt ansökan inte strider mot berörda kommuners översiktsplaner, och att den i övrigt är förenlig med hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen.”.

Vägar

Söderby gårds väg avgränsar planområdet i syd-sydvästlig och nordlig riktning. Infarter till Söderby Park sker via en nordlig, en västlig och en sydlig infart från Söderby gårds väg. Planområdet trafikförsörjs i dagsläget huvudsakligen genom den södra infarten. Påverkan på omgivningen kan bl.a. bestå av buller samt utsläpp till luft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsstråk

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom planområdet i söder, i öst-västlig riktning. Del av dess sträckning dras om vid Söderby Torgs allé. Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning. Ledningsområde (u-områden) om 10 meter läggs ut i detaljplanen för dessa. Elförsörjning av området sker från transformator i väster och i söder. Sydvals avloppstunnel passerar området i öst-västlig riktning på ett djup av –23 meter.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens VA-nät. En översiktlig VA-utredning har gjorts för planerad exploatering. Ett område för vattenmätarhus har i detaljplanen för norra delen planerats i nordvästra delen av Söderby Park och ett område för pumpstation har planerats norr om planområdet.

För att ej rubba grundvattenbalansen inom området skall i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten ske i form av infiltration via fördröjningsmagasin. Dagvattenhanteringen har detaljstuderats under planprocessen. Se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Tillgång till planerade VA-ledningar på kvartersmark tillförsäkras genom ledningsrätt.

Värme

Uppvärmningen av småhusen planeras att ske med värmepumpar, huvudsakligen med vattenburna uppvärmningssystem, i varje hus, alternativt fjärrvärme. Flerbostadshusen avses anslutas till fjärrvärme.

El

En befintlig elnätstation finns intill Santorievägen i söder. Ny elnätstation planeras norr om byggnad 05 vid Söderby Torgs allé.

Avfall

Sophanteringen skall lösas i samråd med Salems kommun och i övrigt enligt kommunens avfallsplan. Varje bostad skall vara förberedd för sopseparering. Ett område har reserverats för en återvinningsstation invid Söderby gårds väg i sydväst.

GESTALTNINGSPROGRAM

Ett övergripande gestaltningsprogram med riktlinjer för bebyggelsens utformning bifogas planhandlingarna. Ett detaljerat gestaltningsprogram har tagits fram för varje delområde inför bygglovprövning och ingår i planhandlingarna. Programmens syfte är att samordna olika kvarter, byggherrar samt att vara ett stöd för projektering, bygglovshantering och genomförande.

ETAPPUTBYGGNAD

Området föreslås bli utbyggt i flera etapper.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar, plangenomförande och tidplan.

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

UPPHÄVANDE

Den norra delen av planområdet (i tidigare detaljplan från 2001 naturmark och vägområde), föreslås upphävas.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Följande revideringar har gjorts efter samråd:

På plankartan:

- 1) Planområdet har utvidgats något västerut och norrut vid längs Söderby gårds väg vid Norra infarten då vägområdet för Söderby gårds väg har utökats. Korsningen för Norra infarten har tagits med i planområdet.
- 2) Vändplatsen i östra delen av planområdet har ersatts med en cirkulationsplats, och planområdet har därmed utvidgats något österut.
- 3) Byggrättsområdet för flerbostadshusen vid Söderby Torg har ändrats något.
- 4) Ett [x]-område har lagts in söder om Kapellet.
- 5) Portvaktstugans tomt har utökats något söderut.
- 6) Parkeringsområdet söder om Portvaktstugan har minskats i norr, p g a utökad tomt för denna, och har i stället utökats söderut.
- 7) Användningsgränsen vid de fyra tomterna söder om fastigheten 5:67 har justerats något enligt förslag till ny fastighetsreglering.
- 8) Beteckningen g1 väster om fastigheten 5:67 har reviderats till g2.
- 9) Vattentornets tomt har utökats ca 4,5 meter norrut.
- 10) Prickmarken i ett mindre område, beläget mellan bokalerna längs Söderby Torgs allé och flerbostadshusen vid Sanatorievägen/Söderby Torg, har ersatts av kryss-prickmark.
- 11) Gångbron har flyttats något norrut.
- 12) Tomten för byggnad 01 har utökats norrut.
- 13) Skoltomtens byggrätt har reviderats något vad gäller storlek, prickad mark och planbestämmelser.
- 14) Planområdet har utökats i norr till att också innefatta hela norra korsningen.

- 15) Skyttorpsvägens dragning samt lokalgatans läge sydväst om cirkulationsplatsen har reviderats något.
- 16) Planområdet har utökats till att omfatta gångbana längs Skyttorpsvägen, sydväst om cirkulationsplatsen i söder.
- 17) Reservparkeringen vid infarten till Kv. Överläkaren har flyttats österut, ut mot Sanatorievägen, samt har fått ändrad beteckning, tidigare [P] och belagts med beteckningen [g2].
- 18) Ett u-område för befintlig VA-ledning har lagts in i nord-sydlig riktning vid reservparkeringen intill Sanatorievägen.
- 19) Plangränsen mot Begravningsplatsens fastighet (5:30) har reviderats så att den följer fastighetsgränsen.
- 20) Planbestämmelsen under ”Övrigt” gällande utformning i enlighet med gestaltungsprogrammet har tagits bort.
- 21) Området som avses upphävas i norr har belagts med en skraffering för att förtydliga detta.
- 22) Planområdet har utökats till att omfatta gångvägen samt dess slänter vid den planerade gångbron i väster. Gångvägen har belagts med beteckningen [NATUR].
- 23) Lokalgatan intill skoltomten har utökats med en vändplan.
- 24) Planområdet har utökats något västerut längs med Söderby gårds väg, då planområdesgränsen lagts 2 meter utanför gatans slänter.
- 25) Linjeförningen för den illustrerade Söderby gårds väg har justerats något.
- 26) Linjeförningen för den illustrerade GC-vägen längs med Söderby gårds väg har justerats något.
- 27) Parkeringsytan norr om skoltomten har fått ändrad beteckning, tidigare [P] och dess läge och omfattning har justerats något. Området för elnästationen intill har därmed flyttats något.
- 28) Parkeringsytan söder om portvaksstugan har fått ändrad beteckning, tidigare [P].
- 29) Parkeringsytan norr om byggnad 01 har fått ändrad beteckning, tidigare [P].
- 30) Grundkartan har uppdaterats.
- 31) Parkeringsytan intill fastigheten 4:2 har reviderats i enlighet med befintlig parkering på grundkarta.
- 32) Torget har utökats söderut fram till Vattentornsvägens infart.
- 33) Nya plushöjder har lagts in på gatumark på tre ställen; på torget, på cirkulationsplatsen och på Söderby torgs allé (västra infarten).
- 34) Ett område för återvinningsstation har lagts in invid Söderby gårds väg i sydväst.
- 35) Parkeringsytan i parken precis söder om huvudbyggnaden har flyttats längre söderut.

I planbeskrivningen:

- 1) Planområdets areal under ”Areal” har reviderats i enlighet med utökningen av planområdet.
- 2) Text gällande exploateringen av området har reviderats något under rubriken ”Markägförhållanden”.
- 3) Texten under ”Tidigare ställningstaganden” har reviderats något vad gäller översiktsplanen.
- 4) Texten under rubriken ”Behovsbedömning om miljöbedömning/MKB” har kompletterats med arten Reliktbocken.
- 5) Texten under ”Kulturmiljöbevarande frågor” på s 5 har kompletterats något med text från MKB:n.
- 6) Texten gällande flerbostadshusen vid torget har justerats något, vad gäller antal hus.
- 7) En rubrik har lagts till under ”Gator och trafik”; ”Söderby Torg”, vilken bl a behandlar utformningen av torget med hänsyn till barns skolväg.
- 8) Rubriken ”Störningar” på s 13 har kompletterats med nya underrubriker; ”Elektromagnetiska fält”, ”Grustäkt” samt ”Vägar”, som tidigare behandlades i MKB:n.
- 9) Rubriken ”Ledningsstråk” har kompletterats med text gällande avloppstunnel.
- 10) Rubriken ”Värme” har kompletterats med text gällande flerbostadshusens uppvärmning.
- 11) Rubriken ”Avfall” har kompletterats med text gällande en återvinningsstation för området.
- 12) Rubriken ”Medverkande tjänstemän” har kompletterats med tjänstemän från NCC.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Följande revideringar har gjorts efter utställning:

På plankartan:

- 1) Gång- och cykelväg i de sydvästra delarna har flyttas närmre gatan.
- 2) Återvinningsstation har utgått på kartan och i bestämmelserna.
- 3) Allmän plats utökas med 2 meter mot skoltomt.
- 4) E1-tomten flyttas ett par meter söderut.
- 5) Norr om E1-tomten får ett område en begränsning får endast bebyggas med uthus eller carport.
- 6) Skolans största byggnadsarea ändras från 2700 till 3000 kvm.

I planbeskrivningen.

- 1) Rubriken ”TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN” tredje stycket har texten reviderats.
- 2) Rubriken ”BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/MKB” har kompletterats.
- 3) Rubriken ”Följande konsulter” har kompletterats med Jenny Åberg.
- 4) Under texten ”Planarbetet har utförts av ORIGO arkitekter i samarbete med Salems kommun” har Maria Svanberg utgått och ersatts av Jenny Åberg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Salems kommuns styrgrupp för detta planeringsarbete utgörs av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Följande tjänstemän har deltagit:

Ingela Evegård, kommundirektör
 Conny Olsson, kommunarkitekt
 Leif Horn, miljö- och samhällsbyggnadschef
 Börje Larsson, exploateringschef
 Mari Söderqvist, gatuchef
 Carina Molin, Bygg- och miljöchef
 Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata, va
 Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, va
 Carl-Erik Brohn, projektledare (konsult anlitad av Salems kommun)

Följande konsulter har deltagit:

GM-consult, genom Egon Engström
 ORIGO arkitekter, genom Maria Svanberg samt Jenny Åberg
 Brunnberg och Forshed Arkitektkontor, genom Marianne Ocklind
 Michelsen arkitekter, genom Maria Axelsson samt Inger Thede
 Stina Larsson, landskapsarkitekt

Följande tjänstemän på NCC har deltagit:

Lars Åkerling
 Calle Wikerman
 John Sandorf
 Mathias Holmqvist
 Tomas Sandstedt
 Stefan Karlsson
 Calle Gustafsson

Planarbetet har utförts av ORIGO arkitekter i samarbete med Salems kommun.

Salems kommun

ORIGO arkitekter

Conny Olsson

Jenny Åberg

