



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Norra Vitsippan

i Salems kommun, Stockholms län, Plan nr: 82-88, Dnr PEX/2017:79

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av Kommunfullmäktige den 22 november 2018
Laga kraft den 20 juni 2019



Vad är en detaljplan?

En detaljplan omfattar ett avgränsat område och reglerar vilka ändamål marken får användas till i olika delar av ett område: kvartersmark för bebyggelse som till exempel bostäder, skola, industri eller handel, och allmän plats som till exempel gata, torg eller park. Detaljplanen brukar också styra bebyggelsens omfattning och karaktär som till exempel höjd, storlek och placering.



Detaljplanen vinner laga kraft, (det vill säga blir juridiskt bindande), tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas, men alla överklaganden avslås, vinner planen laga kraft tre veckor efter avslagsbeslutet. Laga kraft innebär i praktiken att det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

Om inga större ändringar gjorts efter granskningen antar kommunfullmäktige planen. De som är berörda av planen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen blir underrättade om att planen har antagits och får information om hur sakägare kan överklaga beslutet.

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande.

När kommunen har bearbetat de inkomna synpunkterna från samrådet och reviderat planförslaget ställs förslaget ut för granskning. Inför granskningen kungör kommunen förslaget på kommunens anslagstavla. Granskningstiden pågår minst i tre veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Inför granskning informerar kommunen om var och under vilken tid planförslaget finns tillgängligt för granskning. I underrättelsen finns information om sista datum för att skicka in synpunkter på förslaget.

När ett förslag till detaljplan har tagits fram skickas det ut på samråd. Syftet är att samla in önskemål och synpunkter att tillföra det fortsatta arbete med planförslaget. Samrådstiden är normalt tre till fyra veckor.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning*
- Markteknisk undersökning*
- Radonutredning*

* Fastighetsförteckning och utredningar finns tillgängliga hos kommunen



Innehåll

Beskrivning av detaljplanens syfte och område som berörs	4
Detaljplanens syfte	4
Bakgrund	4
Planområdets avgränsning	4
Tidigare kommunala ställningstaganden	5
Planuppdrag	5
Översiktsplan	5
Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	5
Gällande detaljplaner	5
Betydande allmänna intressen	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Kulturmiljöer	6
Vattenskyddsområde	6
Miljökvalitetsnormer	6
Förutsättningar	7
Befintlig markanvändning	7
Natur och grönstruktur	7
Störningar och risker	8
Teknisk försörjning	9
Gata och trafik	9
Beskrivning av planförslaget	11
Bebyggelse	11
Natur och grönstruktur	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	11
Exploatörens bebyggelseförslag	13
Konsekvenser samt förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken	14
Genomförandefrågor	15
Preliminär tidplan	15
Ekonomiska kostnader	15
Fastighetsrättsliga frågor	
Tekniska frågor	15
Administrativa frågor	16
Medverkande tjänstemän	16

Beskrivning av detaljplanens syfte och område som berörs

Detaljplanens syfte

En ny detaljplan över området Norra Vitsippan ska möjliggöra för flerbostadshus med omkring 100 lägenheter i två till fyra våningar med parkering på fastighetens mark. Planen medger allmän plats för natur, park och väg.

Bakgrund

Kommunens ambition i området är att bygga hyresrätter genom en direktanvisning med exploatören Boklok Mark och exploatering AB. Detta för att få en varierad upplåtelse av boendeformer med både hyres- och bostadsrätter inom kommunen.

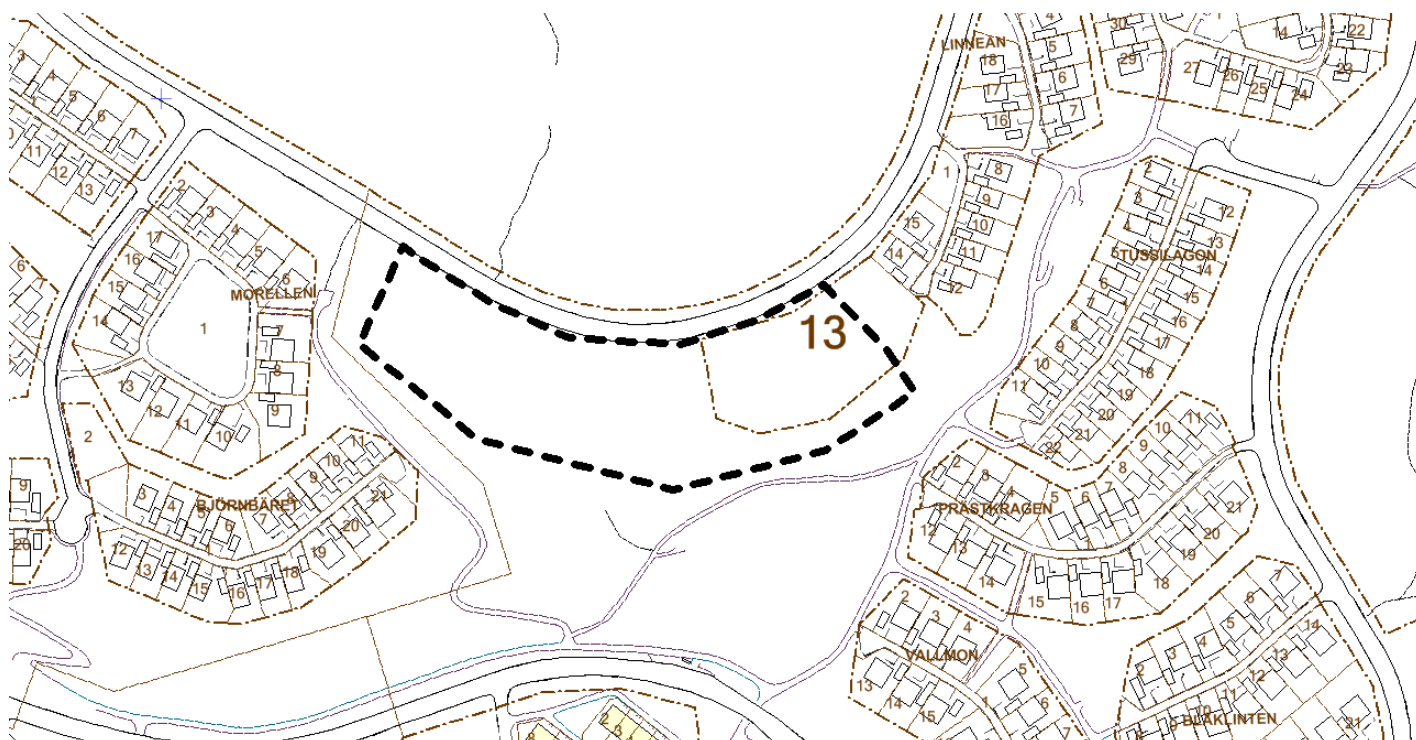
Planområdet är sedan tidigare planlagt som parkmark samt allmänt ändamål för vattentorn. Detaljplanen ska ersättas med en ny detaljplan. Det nya planförslaget

upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Planområdets avgränsning

Området är beläget i Salems östra del, söder om och längs med Prästbodavägen knappt en kilometer norr om Salems centrum. Området är sedan tidigare obebyggt och består idag av en kuperad skogsterräng. Både väster och öster om området ligger bostadsområden med friliggande småhus. Området omfattar av en del av den kommunala fastigheten Salem 5:3 samt Linnean 13. Området utgörs totalt av cirka 24000 kvm. Fastigheterna Salem 5:3 och Linnean 13 ägs av kommunen. Kommunal mark kommer vid exploatering av området säljas till den privata aktören som exploaterar området.

Fig.1, Illustration av planområdet



Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har genom en direktanvisning gett Boklok Mark och Exploatering AB möjlighet till exploatering på del av fastigheten Salem 5:3 samt del av Linnean 13. En direktanvisning skedde då kommunens ambition är att få en varierad upplåtelse av boendeformer med både hyres- och bostadsrätter inom kommunen.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-29 § 60 att en detaljplan över området ska upprättas.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Översiktsplanen för Salems kommun 2030" antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. I översiktsplanen nämns området som "Vitsippa norra delen". Området föreslås byggas ut med cirka 90 lägenheter med flerbostadshus mellan åren 2019-2020. Under medborgardialogen 2016 visade det sig att allmänheten ställde sig mycket positiva till utbyggnad inom området. Hela 81 procent ansåg det vara positivt.

Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning och bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap. och PBL 5 kap. och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Det behovsbedömningen främst belyser är närheten till Bornsjöns vattenskyddsområde samt den befintliga vegetationen inom området som kommer bli påverkad i och med en exploatering. Den planerade bebyggelsen kan delvis komma att påverka tillgängligheten till grönytor för djur, natur och i syfte för rekreation. Dagvattnet inom området bör ledas mot Uttran och inte mot Bornsjön.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Stadsplan för del av Söderbyområdet Söderby II, plan nr 82-02, som vann laga kraft 1966-05-06. Detaljplanen avser parkmark inom området samt allmänt ändamål för vattentorn. Prästbodavägen är planlagt som gatemark. En del av fastigheten Linnean 13 är även planlagt som ett område som ej får bebyggas.

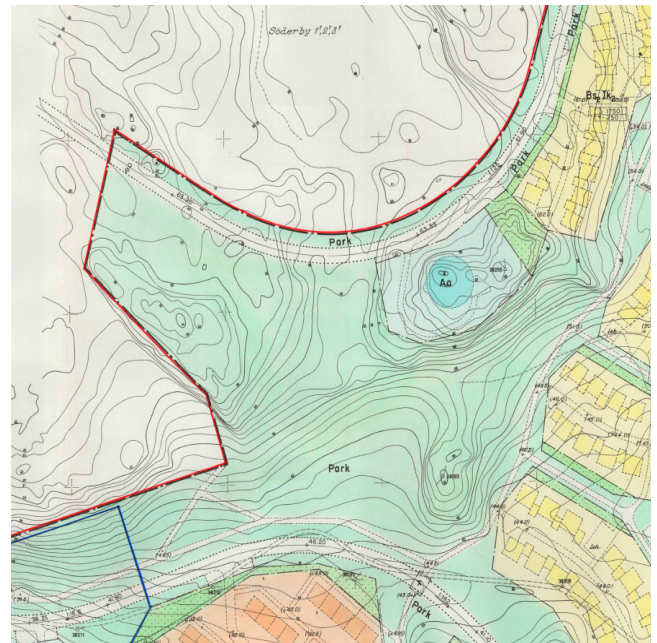


Fig.2, Utdrag ur plan nr 82-02

Betydande allmänna intressen

Riksintressen

Planområdet ingår inte i något riksintresse men grän-sar till Bornsjöns vattenskyddsområde. Inom Born-sjöns vattenskyddsområde finns riksintresse för rörligt friluftsliv, naturvård och kulturvård.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljö-lagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Kulturmiljöer

Området är inte beläget inom något område för kul-turhistorisk miljö. Ingen kulturhistorisk byggnad finns inom eller i det närliggande området.

Vattenskyddsområde

Gränsen till Bornsjöns vattenskydds- och avrinnings-område går längs Prästbodavägen och angränsar till planområdet. Området norr om vägen tillhör vatten-skyddsområdet. Stora delar av Salems kommun ingår i Bornsjöns vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger i anslutning till både Uttran och Bornsjöns avrinningsområde och har sin avrinning mot Uttran. Miljökvalitetsnormerna för båda sjöarna beskrivs nedan.

Uttran

Enligt VISS senaste klassning år 2013 uppnådde Uttran (vattenförekomst SE656562-131394) en måttlig ekolo-gisk status och klassning 2015 ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

Bornsjön

Statusklassningen för Bornsjön bedöms till "God eko-logisk status" med miljökvalitetsnormen fortsatt god ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen bedöm-des till "Uppnår ej god status" på grund av överskridan-de halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Bortsett från dessa två ämnen är den kemiska statusen "god".



Fig. 3, Gränsen till Bornsjöns vattenskyddsområde

Rekreation

Området intill planområdet består av skogsterräng och norr om motorvägen börjar Bornsjökilen som är en av Stockholms gröna kilar. Det finnas höga rekreativvärden intill området.



Fig.5, Berg i dagen inom planområdet som kommer att bevaras



Fig.6, Naturen intill planområdet

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Med beaktande av nuvarande och förväntad trafikflöde på Prästbodavägen är kommunens bedömning att ingen bullerutredning behöver tas fram.

Farligt gods

Prästbodavägen är inte belastad av trafik med farligt gods. Kommunen bedömer därför att ingen riskutredning behöver tas fram.

Markradon

Sigma Civil AB har utfört en översiktlig radonundersökning inom planområdet. Radonmätningen har utförts i sju stycken punkter fördelade i området. Utförda mätningar indikerar att markområdet klassificeras som lågradonmark. Vid mätning var berggrunden så nära markytan att det rekommenderade mätdjupet på 0,7 meter ej nåddes vid samtliga punkter. Det krävs att en kompletterande mätning genomförs med gammaspektrometer vid berggrunden när schaktnivån nåtts för att säkerställa radonnivåerna.

Radonskyddat utförande rekommenderas för samtliga byggnader då tillfört material under grundkonstruktionen kan ge upphov till en förhöjd radonhalt. Det kan även förekomma lokala variationer under respektive huskropp. Det ska säkerställas att radon med hög radonhalt ej tillförs arbetsplatsen. Efter byggnadernas färdigställande skall kontroll av radongas i inomhusluften genomföras. För nya konstruktioner får radongashalten i inomhusluften inte överskrida 200 Bq/m³.

Förorenad mark

Två markmiljöundersökning har utförts. Resultatet visar att området inte innehåller några betydande föroreningar. För mer information om de prover som tagits hänvisas till bifogad utredning.

Översvämning

Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet då flödet avleds i sydlig riktning vid extrema skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer kunna anslutas till det kommunala VA-systemet. Dock kommer det kommunala VA-systemet att behöva byggas ut. Dagvatten och avloppsledningar kommer behöva dras ut från Prästkragestigen. Vattenledningar finns redan i anslutning till området längs Prästbodavägen. Dag- och avloppsledningarna kommer kunna anläggas med självfall.

Dagvatten

Exploatering inom området kommer innebära att en stor del av planområdet hårdgörs. Detta bidrar till att dagvattenavrinningen från området ökar. Flödesberäkningarna visar att flödet ökar med cirka 140 procent efter exploatering. En dagvattenutredning har tagits fram av Sigma Civil AB där åtgärder för hantering av dagvattnet presenteras.

För att nå tillräckligt med rening föreslås ett underjordiskt bergkrossmagasin. Som komplettering till magasinet föreslås svackdiken vilket kan omhänderta en del av parkeringsytan inom planområdet.

För mer information om bland annat flödesberäkningar före och efter exploatering och mer detaljerade förslag på dagvattenåtgärder hänvisas till bifogad dagvattenutredning.

Uppvärmning

I dagsläget finns det ingen fjärrvärmeledning i anslutning till området av den kapacitet att klara av anslutning till områdets omfattning. Ledningar behöver att anläggas via Salems centrum vidare norr till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikationer P83 och P87 och Södertörns Brandförsvarsförbunds PM nr 608, bedöms ett system vara konventionellt om brandpostens avstånd uppgår till 150 meter. Om ett alternativsystem används, där till exempel tankfordon inkluderas, bör avståndet mellan yttersta delen av bebyggelseområdet och brandpost vara maximalt 1000 meter.

I aktuellt område finns det två brandposter inom 150 meter. Brandposterna är placerade längs med Prästbodavägen. Den närmaste brandposten ligger cirka 50 meter från planområdets västra del. Den andra brandposten är belägen cirka 100 meter från områdets östra del. Systemet bedöms vara ett alternativsystem.

Gata och trafik

Biltrafik

Prästbodavägen är den väg som sträcker sig längs planområdet. Hastigheten är begränsat till 50 km/h. På Prästbodavägen finns ett flöde på 642 fordon/dygn enligt den senaste mätningen som gjorts mellan den 28/8 till den 5/9 2017. Medelhastigheten på vägen mättes till 50 km/h vid samma tillfälle.

Kollektivtrafik

Närmast till kollektivtrafik är busshållplatsen på Skyttorpsvägen, busshållplats Snickarstigen. Den busshållplatsen ligger cirka 300 meter från planområdet. Från busshållplatsen Snickarstigen går busslinje 725 mellan Tumba, via Salems Centrum och Rönninge Station. Busshållplatsen nås via gång- och cykelbanan längs med området till väster om planområdet.

Från Rönninge station går det pendeltåg. Tågförbindelsen är tät och det finns goda pendlingsmöjligheter då tågen går upp mot sex gånger i timmen. Linjen sträcker sig mellan Södertälje och Märsta samt Södertälje och Uppsala och det tar 31 minuter in till Stockholm city.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägarna är separerat från bilvägarna i Salems kommun. Det finns inte någon befintlig gång- och cykelbana längs med Prästbodavägen och därmed ingen gångbana som sträcker sig längs med bostadsområdet. Den gång- och cykelbana som finns intill planområdet sträcker sig från Skyttorpsvägen upp i grannområdet beläget väster om planområdet (Se bild på s. 10).

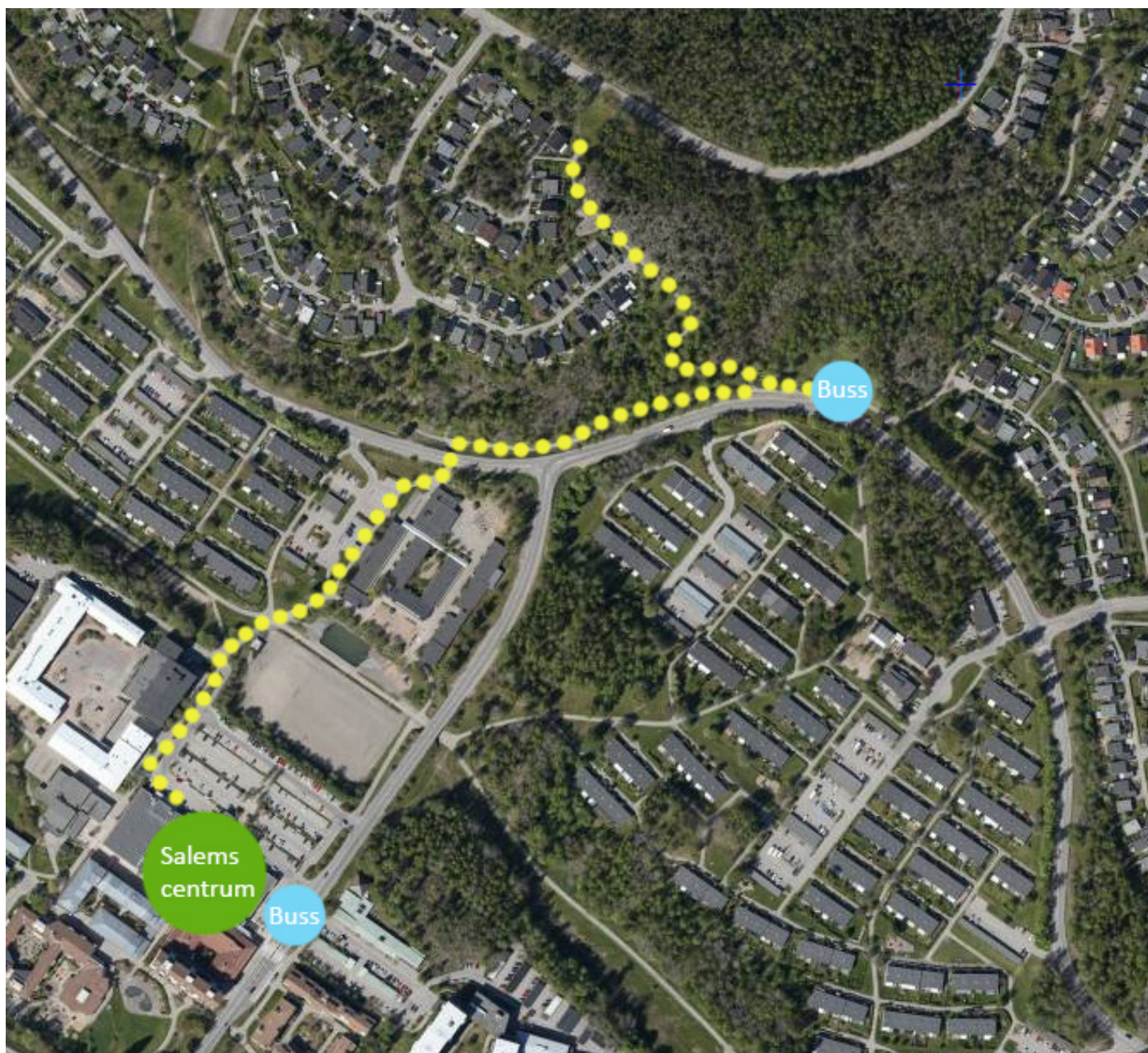


Fig.7, Illustrerad gång- och cykelbana till närmaste busshållplats och Salems centrum från planområdet.

Beskrivning av planförslaget

Bebyggelse

Flerbostadshus

Planen möjliggör för sju flerbostadshus (Se bild på s. 13). Bebyggelsen som sträcker sig längs Prästbodavägen tillåts vara fyra våningar högt bortsett från den västligaste byggnaden. Den byggnaden och de resterande, beläget söder i planområdet, tillåts uppföras i två våningar. Totalt förväntas det tillkomma cirka 100 hyresrättslägenheter. Högsta tillåtna nockhöjd för fyrvåningshusen är 17 meter och för tvåvåningshusen elva meter.

Gestaltning och utformning

Planområdet föreslås uppföras med flerbostadshus längs med Prästbodavägen vilket utgör en rak fasadlinje längs gatan. Med hjälp av planbestämmelser har man reglerat byggnadernas tillåtna höjd i två till fyra våningar med avsikt för att få en varierad byggnadshöjd inom området. Genom varierande byggnadshöjder förväntas bostadsområdet få ett bra förhållande till det närliggande området. En gemensam innergård med parkering ska lösas bakom bebyggelsen. Därför har man i plankartan lagt till egenskapsbestämmelser för kvartersmark där byggandets omfattning begränsats, så kallad korsmark där marken endast får förses med komplementbyggnad. Det nya kvarteret föreslås upplåtas enligt Bokloks koncept och utformning. Kommunen bedömer att inget gestaltungsprogram behöver uppföras.

Natur och grönsstruktur

Grönområden, rekreation och lek

Inom planområdet kommer plats för en lekplats att finnas. Lekplatsen kommer anläggas på områdets innergård mellan de två områdena för parkering.

I den östra delen av planområdet finns det en bergsknalle. Denna bergknallen kommer att planläggas som naturmark. I områdets västra del finns det en öppen gräsyta. Den kommer att planläggas som parkmark. Båda dessa ytor ses som bra områden för lek och rekreation.

Trafik

Utformning av gator

Prästbodavägen kommer att planläggas som gata vilket bekräftar tidigare planbestämmelser i detaljplanen Söderby II med plan nr 82-02. Tillfart till området förväntas lösas från Prästbodavägen.

Gång- och cykeltrafik

Förbindelser mellan planområdet och den befintliga gång- och cykelbanan ska anordnas. Enligt VGU standard (Vägar och gators utformning) ska lutningen på gång- och cykelbanan inte vara större än 1:20 (5%). Vid utformning av cykelväg ska VGU:s standard följas.

Parkering

Parkering kommer att anläggas inom planområdet. Parkeringsytan ska lösas på innergården och infart ska ösas från Prästbodavägen. Antalet parkeringsplatser ska beräknas enligt parkeringsnormerna nedan.

< 35 kvm - 0,3/p-tal per lgh

36-55 kvm - 0,7/p-tal per lgh

56-90 kvm - 1,0/p-tal per lgh

> 91 kvm - 1,3/p-tal per lgh

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

VA-ledningar kommer anslutas till det kommunala VA-systemet. Längs Prästbodavägen finns det en befintlig vattenledning som området kommer anslutas till. Dagvatten och avloppsledningar ligger inte i anslutning till området och kommunen kommer att behöva dra ledningar från Prästkragestigen. Anslutningspunkten till de kommunala VA-ledningarna ska vara beläget i den sydöstra delen av planområdet.

Brandvattenförsörjning

En ny brandvattenpost eller flytt av en redan tidigare post kommer att göras. Detta för att möjliggöra för ett konventionellt brandvattensystem.

Brandsäkerhet

Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnadens entréer måste beaktas. Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte överstiga 50 meter. Tekniska lösningar bör tillföras trapphuset så att det alltid vid nödlägen finns en säker väg att ta sig ut, förslagsvis via en så kallad Tr 2- trapphus enligt BBR. Lösningar via räddningstjänstens stegutrustning bör i första hand undvikas.

Dagvatten

Anläggandet av ett flerbostadshus inom planområdet kommer innebära ett ökat flöde av dagvatten i följd av att större ytor inom planområdet hårdgörs. Dagvattnet inom planområdet ska hanteras inom fastigheten genom LOD "lokalt omhändertagande av dagvatten". I utredningen som Sigma Civil AB utfört föreslås lösningar för att hantera vattnet enligt LOD med hjälp av ett underjordiskt magasin och svackdiken. Föreslagna åtgärder för att hantera dagvattnet inom planområdet bör följas. Allt dagvatten ska avrinna till sjön Uttran via dagvattendammen i Mölle och inte mot Bornsjön.

Beräkningar för att klara flöden utefter Bokloks bebyggelseförslag har gjorts. För att inte öka dagvattenflödet efter exploatering bör svackdikena vara 150 m² och magasinet inneha en fördröjningsvolym om 73 m².

Översvämningsrisk

För att säkerställa att inga områden inom planområdet blir översvämmade är det viktigt att beakta höjdsättningen på marknivån inom planområdet vid genomförandet.

Avfall

Avfall och sophantering löses inom planområdet. Avfallshämtning sker från separata soprum som placeras i anslutning till det nya kvarteret. Vid eventuellt anläggande av vändzoner för sophämtning ska vändzonerna uppfylla Avfall Sveriges rekommendationer för vändning med sopbil med 18 meter i diameter.

Uppvärmning

Det finns förutsättningar för alternativa energilag såsom bergvärme och fjärrvärme.

Exploatörens bebyggelseföreslag

Exploatörerna Boklok Mark och exploatering AB förväntas uppföra sju stycken flerbostadshus inom planområdet. Totalt föreslås cirka 100 hyresrätter uppföras med en varierande storlek av ett till fyra rum och kök. Längs med gatan föreslås tre flerbostadshus med fyra våningar uppföras. På tvären intill prästbodavägen i planområdets västra del föreslås ett tvåvåningshus uppföras. Resterande tre flerbostadshus kommer att uppföras i två våningar och innehålla cirka åtta lägenheter i varje byggnad. Flerbostadshusen längs Prästbodavägen kommer innehålla cirka 20-24 lägenheter per byggnad.

Två tillfarter anläggs mellan bostadshusen från Prästbodavägen och parkering löses på innergården. Där anläggs även förråd, lekplats sopstationer och cykelförråd. Flerbostadshusen kommer att uppföras utefter Bokloks koncept. Flerbostadshusen har loftgångar.



Fig.8, Illustration av exploatörens förslag samt möjlig bebyggelseutformning inom planområdet (Obs, reservation för att illustrationen endast stämmer överens i större drag)

Konsekvenser samt förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3,4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken iakttas.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Trafikökningen från dom nya bostäderna bedöms inte ha en betydande påverkan och förväntas inte komma att påverka att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde men gränsar till Bornsjöns vattenskyddsområde som ligger norr om Prästbodavägen. Nödvändiga dagvattenåtgärder kommer att anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenföreskomstens kemiska och ekologiska status.

Påverkan på grund och ytvatten

Ingen påverkan på grund- eller ytvattnet kommer att ske inom planområdet.

Dagvattenlösningen är i framtiden dagvattenutredning utformad så att inget dagvatten ska rinna mot Bornsjön, vilket det heller inte gör idag.

Dagvattnet kommer att fördröjas och renas med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder, svackdiken och ett underjordiskt bergkrossmagasin. Bergkrossmagasinet placeras under eller bredvid den tänkta parkeringsytan i den östliga delen av planområdet. Där samlas vattnet naturligt och rinner vidare söder ut. Svackdiken föreslås för att omhänderta en del av avrinningen från parkeringsytan.

Enligt utredningen som tagits fram förväntas samtliga ämnen förutom fosfor och BaP minska eller vara oförändrad efter exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder. I dagvattenutredningen som utförts för planområdet skriver de:

”Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms dock reningen vara så pass stor att föroreningsbelastningen minskar eller är oförändrad från planområdet. Undantaget är föroreningsmängderna för fosfor och BaP. Ökningen av fosformängden är däremot så pass liten att den kan anses vara oförändrad, då programvaran avrundar på andra decimalen. Att få ner mängderna teoretiskt för BaP till befintliga bedöms mycket svårt. Detta p.g.a. att schablonhalten för BaP är satt till 0 för naturmark i programvaran. Gällande BaP kan man endast dra slutsatsen att dessa renas till stor del (81%) med föreslagna dagvattenlösningar. Påverkan för recipienten bör därför inte försämrats och målet för MKN bör påverkas positivt”.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedömer kommunen att ingen påverkan på Uttrans miljö kvalitetsnormer kommer följa. Dagvattnet kommer heller inte avrinna mot Bornsjön, inte heller vid extrema regn.

För mer information om bland annat flödesberäkningar före och efter exploatering och mer detaljerade förslag på dagvattenåtgärder hänvisas till bifogad dagvattenutredning.

Genomförandebeskrivning

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Upprättandet av detaljplanen finansieras av bolaget och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

Preliminär tidsplan

Samråd och remiss:	Vinter 2017
Underrättelse:	Vår 2018
Granskning:	Vår/sommar 2018
Laga kraft:	Höst 2018

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kommunen står för kostnader för fastighetsbildningen (avstyckning från Salem 5:3 och Linnean 13).

Anslutningskostnader/ Avgifter

Bolaget ansvarar för anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, spillvatten, VA, el mm enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheterna Salem 5:3 och Linnean 13 är Salems kommun.

Fastighetsbildning

För genomförande av planen ska en fastighet nybildas genom avstyckning och fastighetsreglering berörande Salem 5:3 och Linnean 13. Salems kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos lantmäteriet och står för förrättningskostnaderna.

Marköverlåtelse

I samband med att bygglov beviljas kommer en marköverlåtelse mellan kommunen och Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB att genomföras. Ett marköverlåtelseavtal kommer att tecknas i samband med antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

VA anslutning

Vatten och avlopp kommer anslutas inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar, som går längs Prästkragestigen.

Brandpost

Den befintliga brandposten, belägen längs med Prästbodavägen, kommer behöva flyttas närmare planområdet. Eventuellt kommer en ny brandpost att anläggas. Kommunen ansvarar och bekostar detta.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand hanteras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och en dagvattenutredning har genomförts. Kostnader för dagvattenanslutning hanteras enligt kommunens VA-taxa. Bolaget står för samtliga kostnader.

Bolaget ansvarar för skötsel och att bibehålla rening av underjordiska fördröjnings- och reningsmagasin som ska anläggas.

Trafik

Gång- och cykelbana

Kommunen ansvarar för att bygga ut och bekosta den kommunala gång- och cykelbanan fram till planområdet. Exploatörerna ansvarar för att ansluta sig till gång- och cykelbanan och står för kostnaderna inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål*U-område*

För att bevara befintlig allmännyttig ledning för el har ett så kallat u-område tillförts planen. U-området innebär en begränsning av markanvändningen. Vattenfall Eldistribution AB har nyttjanderätt inom u-området på plankartan. Vattenfall Eldistribution AB måste säkra rätten med exempelvis avtalsservitut eller ledningsrätt.

Ska väg/infart anläggas ovanpå elkabeln ska kabeln skyddas, genom exempelvis att den rörförläggs. Denna åtgärd bekostas av exploatörerna och utförs av Vattenfall Eldistribution AB.

E-område

En nätstation kommer behöva uppföras inom planområdet av Vattenfall Eldistribution AB.

Administrativa frågor*Genomförandetid*

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har bolaget rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att bolaget har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och för det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekt Johanna Henningsson i samråd med plantekniker Saeed Baydon, Plan- och exploateringschef Sofia Granström, exploateringsingenjör Sonia Khan och VA-ingenjör Senad Palic.

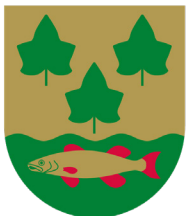
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Henningsson

Planarkitekt

Sofia Granström

Plan- och exploateringschef



Salems
kommun