



Salems
kommun

Detaljplan för Salem 4:2 och del av Salem 5:3 (Trekanten)

83-22

Planbeskrivning

Antagen av KF den 25 februari 2021, KF § 8
Lagakraftvunnen den 20 december 2021

ORGANISATION

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Cecilia Törning, Planarkitekt

Johanna Henningsson, Planarkitekt

Sonia Khan, Exploateringsingenjör

Torbjörn Boström, VA-ingenjör

Linda Brander, Gatu- och trafikingenjör

Eva Lindhe, Kartingenjör

UTREDNINGSUNDERLAG

- *PM geoteknik - Salem 4:2 och 5:3, Bjerking AB, 2020*
- *Dagvattenutredning, Bjerking AB, 2020*
- *Markradonundersökning, Bjerking AB, 2019*
- *Trafikbullerutredning, Structor, 2019*
- *Solstudie, 2BK Arkitekter, 2019*

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

SYFTE OCH AVGRÄNSNING

Detaljplanens syfte	2
Planområdets avgränsning	2

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

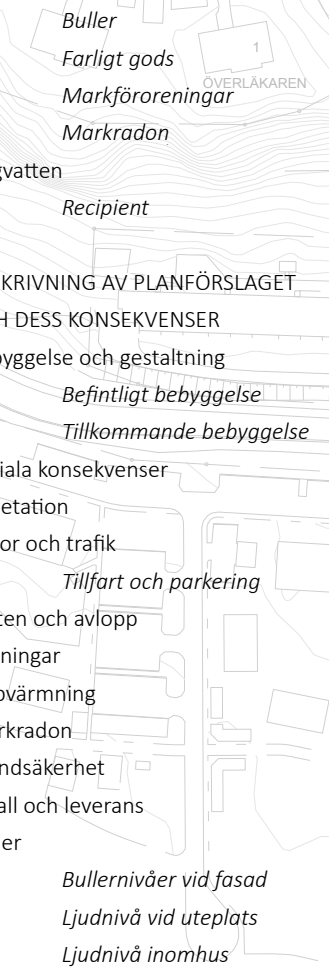
Planuppdrag	3
Översiktsplan	3
Gällande detaljplan	3
Undersökning av miljöpåverkan	3
Beviljat bygglov	3

BETYDANDE ALLMÄNNA INTRESSEN

Rikssintressen	4
Fornlämningar	4
Rekreation och natur	4
Kulturmiljö	5

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig markanvändning	6
Verksamheter och offentlig service	6
Natur och grönstruktur	6
<i>Rekreation och lek</i>	
Geotekniska förhållanden	6
Grundvatten	6
Gator och trafik	7
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	
<i>Kollektivtrafik</i>	
<i>Biltrafik</i>	
<i>Angöring</i>	
Teknisk försörjning	7
<i>Vatten och avlopp</i>	



Ledningar	
Brandvattenförsörjning	
Avfall	
Störningar och risker	8
Buller	
Farligt gods	
Markföroreningar	
Markradon	
Dagvatten	8
Recipient	
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	
OCH DESS KONSEKVENSER	
Bebyggelse och gestaltning	9
Befintligt bebyggelse	
Tillkommande bebyggelse	
Sociala konsekvenser	9
Vegetation	11
Gator och trafik	11
Tillfart och parkering	
Vatten och avlopp	11
Ledningar	11
Uppvärmning	11
Markradon	11
Brandsäkerhet	11
Avfall och leverans	11
Buller	12
Bullernivåer vid fasad	
Ljudnivå vid uteplats	
Ljudnivå inomhus	
Dagvatten	13
Flöden före och efter exploatering	
Föroreningsberäkningar	

Översvämningsrisk
Infiltrationsstråk
Växtbäddar och
makadammagasin
Genomsläpplig beläggning

5:29
Geoteknik

SALEM
5:3

SALEM
4:2

5:73

Schaktstabilitet för
grundläggning

Marksabilitet för bärighet

Sättningar

Grundläggning

Detaljprojektering av
byggnader

Grundvattenhantering och
läns hållning

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för

utomhusluft

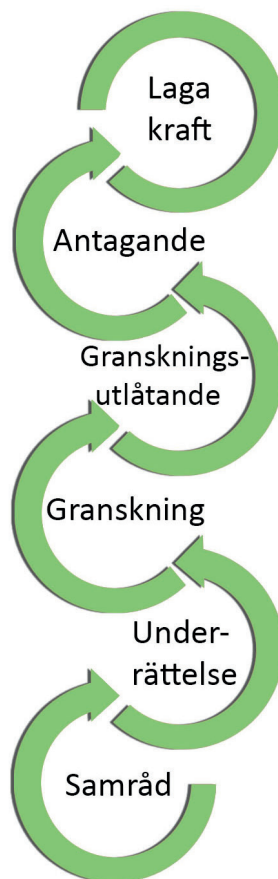
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Kommunikation	19
Eventuellt riskområde	19
Trafik	19
Administrativa frågor	19
Ekonomiska frågor	19

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, skola, industri eller parkmark. Men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas.

STANDARD-FÖRFARANDE



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. Laga kraft innebär i praktiken att det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

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.

Om inga större ändringar gjorts efter granskningen antar Bygg- och miljönämnden planen.

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 och i ortstidningen Mitti. Granskningstiden pågår i minst i två veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

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.

SYFTE OCH AVGRÄNSNING

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av två flerbostadshus på del av fastigheten Salem 5:3 samt skydda det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Salem 4:2, som tidigare varit arbetarbostäder för biträden vid Söderby sjukhus.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdet tillhör kommundelen Söderby. Området är beläget i den sydöstra delen av Salems kommun, i korsningen mellan Sanatorievägen och Söderby Gårds väg, i närheten av kommungränsen mot Botkyrka kommun. Planområdet omfattar fastigheten Salem 4:2 samt en del av den kommunala fastigheten Salem 5:3. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter.



Planområdets avgränsning

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 29 oktober 2018 § 92, att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Salem 4:2 och del av Salem 5:3. I samma beslut godkändes ett planeringsavtal upprättat mellan Rosenmark Salem AB och Salems kommun.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Salems kommun 2030 antogs av kommunfullmäktige i juni 2018. Berört område är utpekad som förändringsområde F9 i översiktsplanen och föreslås byggas ut med cirka 40 lägenheter mellan år 2020 till 2025. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas visuellt till den riksintressanta bebyggelsen i Söderby park. Tillfart sker från Söderby Gårds väg. Beskrivna restriktioner är riksintresset för kulturmiljövården för Söderby park, miljö kvalitetsnormer för Uttran och buller från Söderby Gårds Väg.

Området ingår, med samma områdesavgränsning som riksintresseområdet för kulturmiljövården, i *Helhetsmiljö - område med kulturhistorisk värdefull struktur* (ÖP 2030, Kartbilaga 7- Kulturmiljö - tätort).

Översiktsplanen är positiv till förtätning i redan utbyggda områden.

"Inriktningen är att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta genom kompletteringsbebyggelse. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledningar och kommunal service. Det är också viktigt ur klimat- och miljöhänsen att bygga i kollektivtrafiknära lägen." ÖP 2030, s. 31.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Det finns två gällande planer inom planområdet. Gällande plan för fastigheten 4:2 är byggnadsplan "Ändring av del av byggnadsplan för del av 2 mtl Söderby 1', 2' och 3' (Söderby sjukhus område) plan nr 83-02, fastställd den 13 januari 1960. Planen avser område för bostadsändamål. Gällande byggnadshöjd får max vara 11 meter och det är förbud mot utfart mot gata. Genomförandetiden har gått ut.

Den andra gällande planen, gällande för delar av den kommunala fastigheten Salem 5:3, är Detaljplan för del av Söderby Park, Salem 5:29 m fl (västra delen), plan nr 83-12. Detaljplanen vann laga kraft den 11 maj 2007. För området där ny flerbostadsbebyggelse föreslås gäller allmän platsmark- NATUR. Genomförandetiden är 10 år och gick ut den 11 maj 2017.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN, MB 6 KAP. 5 §

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Miljöbalkens 6 kap. 5 §. Bygg- och miljöenheten och Plan- och exploateringsenhetens samlade bedömning är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. I samband med att detaljplanen för området tas fram, är det viktigt att utreda dagvattenhanteringen för att säkerställa att dagvattnet inte kommer att påverka ytvattenförekomsten Uttran som är områdets recipient. Vid detaljplaneringen ska hänsyn tas till riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby park. Området ligger inom högriskområde för markradon. En radonutredning behöver tas fram och bebyggelsen bör anpassas efter utredningens rekommendationer. Delar av planområdet är utsatt för trafikbuller och en bullerutredning behöver tas fram. Området bedöms inte omfattas av några högre naturvärden. Vid exploatering av området bör om möjligt, en del av träden längs med Sanatorievägen bevaras.

BEVILJAT BYGGLOV

Den 7 februari 2017 beviljades bygglov (BoM §9) för ombyggnad av källarvåningen, till totalt 20 stycken studentlägenheter, inom flerbostadshuset på fastigheten Salem 4:2. Lägenhetsantalet ökade från 48 till 68 lägenheter.

BETYDANDE ALLMÄNNA INTRESSEN

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖ

Riksintresse för kulturmiljövården regleras enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Planområdet ingår i området Söderby sjukhus [AB 17] som utgör ett riksintresseområde inom kulturmiljövården enligt beslut av Riksantikvarieämbetet från den femte november 1987. Riksantikvarieämbetets motivering och uttryck för riksintresseområdet beskrivs nedan.

Motivering:

"Sanatoriemiljö som i planering och arkitektur speglar det tidiga 1900-talets medicinska och socialpolitiska ambitioner."

Uttryck för riksintresset:

"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".

Inga andra riksintressen berör planområdet.

FORNLÄMNINGAR

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

REKREATION OCH NATUR

Planområdet har inga utpekade betydande värden för rekreation eller natur.



Avgränsning av riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby sjukhus. Prickat område utgör planområdet

BETYDANDE ALLMÄNNA INTRESSEN

KULTURMILJÖ

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby sjukhus [AB 17]. I tidigare genomförd kulturhistorisk undersökning, "Söderby sjukhus - en kulturhistorisk undersökning" från 1988, nämns inte flerbostadshuset på fastigheten Salem 4:2. Äldre bygglovsritningar, från 1952, visar att flerbostadshuset uppfördes som bostadshus till biträden vid Söderby sjukhus. Huset uppfördes först i två delar, men en tredje byggnadsdel byggdes på snart därefter. Befintligt flerbostadshus är uppfört i tre våningar, med förskjutningar i höjd- och sidled. Fasaden är av gul slätputs med vitmålade fönsteromfattningar. Takformen är sadeltak med täckning i rött lertegel. Många fönster är utbytta, men vissa originalfönster finns bevarade.

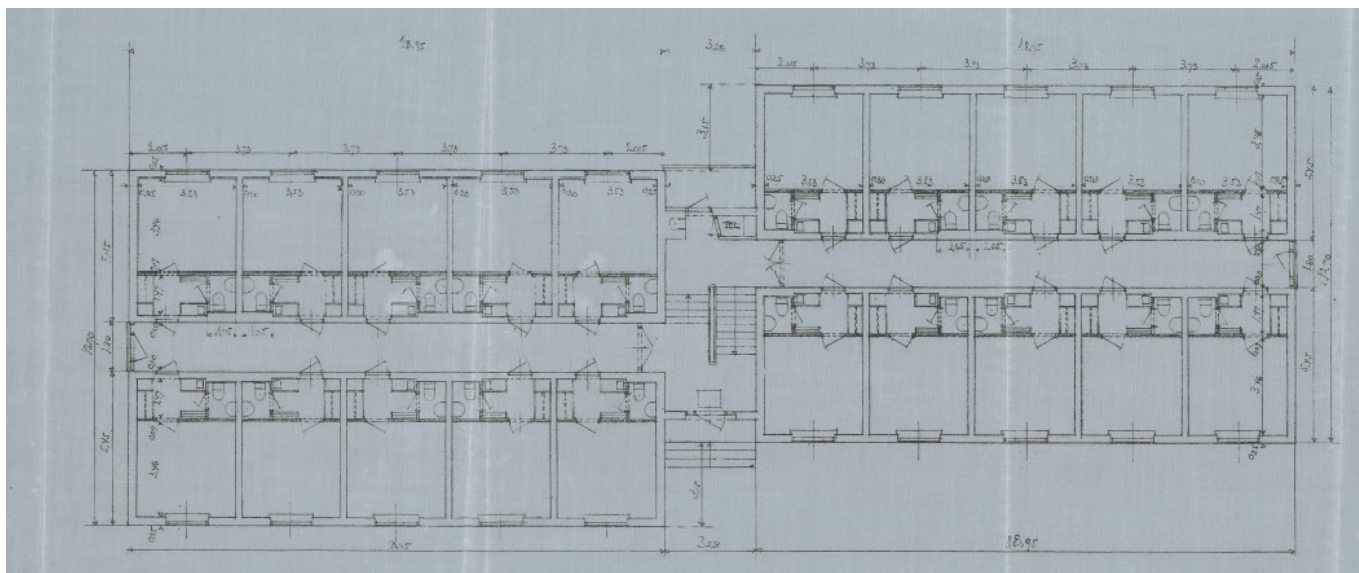
SÖDERBY SJUKHUS

Söderby sjukhus invigdes 1910 och kom att bli landets största sanatorium och kommunens största arbetsplats. Sjukhuset uppfördes efter ritningar av arkitekten Gustaf Wickman. Byggnaderna tillhör ett nationalromantiskt stilideal med putsade fasader i mörkt gul kulör och branta, brutna sadeltak. Allt efter att sjukhusverksamheten expanderade tillkom bland annat olika bostäder för de anställda.

I sjukhusområdet har det på senare år tillkommit ny bebyggelse i form av bland annat flerbostadshus, äldreboende, förskola och friliggande småhus. Sjukhusbyggnaden är idag ombyggd till ett bostadshus med lägenheter.



Bygglovsritning från 1952 "Söderby sjukhus, bostadshus för biträden, fasad mot öster"



Bygglovsritning från 1952 "Söderby sjukhus, bostadshus för biträden, bottenvåning"

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING

Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus i tre våningar med 68 hyresrättslägenheter. Byggnadens källare har byggts om till 20 studentlägenheter. På östra sidan av befintligt flerbostadshus finns en komplementbyggnad med cykelförråd och sophantering. Ett 20-tal parkeringsplatser finns norr och söder om komplementbyggnaden.

VERKSAMHETER OCH OFFENTLIG SERVICE

Inom området Söderby park finns en restaurang, frisör, en skola, en förskola samt ett äldreboende. För övrig service hänvisas till Salems centrum cirka två kilometer väster om planområdet. Salems centrum kan nås på cirka fem minuter med buss eller cykel.

I Salems centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, ungdomsmottagning, bibliotek, kulturskola, kommunhus med mera och kommersiell service såsom restauranger, café och matvarubutik.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Inom planområdet finns en varierad vegetation och kuperad terräng. En del av området omfattas av en öppen ängslik gräsyta. Längs med Sanatorievägen sträcker sig ett glesare och mindre skogsparti med bland annat björkar och sly. I den nordöstra delen sluttar terrängen från Sanatorievägen i västlig riktning. Där har ett mindre dike grävts ur. Diket sträcker

sig längs den östra delen av planområdet och vidare i västlig riktning fram till områdets infart. Stora delar av fastigheten Salem 4:2 består av hårdgjorda ytor för bebyggelse och parkering. Närområdet består av flerbostadshus i väster och söder, naturmark i norr och väster samt en grustäkt i öster.



Befintlig stig ner mot planområdet från Sanatorievägen

REKREATION OCH LEK

Cirka en kilometer från planområdet finns Garnudens naturreservat. Inom Garnuddens naturreservat finns elljusspår, utegym, tennishall och en badplats (Mölle badplats). Inom Söderby park, cirka 200 meter från planområdet, finns en nyanlagd kommunal näridrottsplats.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Bjerking AB har utfört en geoteknisk utredning på fastigheten Salem 4:2. Syftet med utredningen var att kartlägga geotekniska förhållanden och förutsättningar inom området. Jordarterna inom utredningsområdet består av 1-1,5 meter fyllning som ligger ovanpå cirka 4 meter lera. Leran ligger på 5-12 meter friktionsjord. Under friktionsjorden finns berg.

Fyllningen inom planområdet är blandad och består av sand, silt och grus. Leran utgörs överst av cirka två meter torrskorpsslera och lera med torrskorpskaraktär som med djupet övergår till lera. Leran är generellt sandig och siltig med förekommande silt- och sandskikt.

Friktionsjorden består överst av silt och finsand. På djupet förväntas jorden övergå i morän. Lagringstätheten varierar genom jordprofilen men är i huvudsak medelfast – fast. Bergets bedöms variera mellan åtminstone 10 – 17 meter under befintlig marknivå i området.

För befintliga förhållanden råder inga stabilitetsproblem.

GRUNDVATTEN

Bjerking AB har mätt grundvattennivån i ett grundvattenrör inom området. Grundvattennivån mättes vid föreslagna byggnad längs med Söderby Gårds väg och mättes till + 18,78 meter, vilket motsvarar cirka 9,3 meter under befintlig markyta.

FÖRUTSÄTTNINGAR

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I direkt anslutning till planområdet, längs med Söderby Gårds väg sträcker sig en kombinerad gång- och cykelväg, som planeras bli en del av det regionala cykelvägnätet. Gång- och cykelvägen fortsätter i västlig riktning mot Salems centrum och i östlig riktning mot Tumba centrum. Området Söderby park nås via en kombinerad gång- och cykelväg på Sanatorievägens östra sida.

KOLLEKTIVTRAFIK

Via en indragen GC-överfart cirka 50 meter öster om planområdet nås busshållplats för busslinjer 725 och 745. Buss 745 trafikerar sträckan mellan Söderby park, via Salems centrum, och Fridhemsplan. Buss 725 går från Tumba station via Söderby och Salems centrum till Rönninge station och Nytorp. I Rönninge och Tumba centrum finns pendeltågsstationer med tåg som trafikerar sträckan mellan Södertälje C och Uppsala C. Restiden mellan Rönninge och Stockholm City är 31 minuter. Mellan Tumba och Stockholm City är restiden 26 minuter.

BILTRAFIK

Planområdet är beläget längs med Söderby Gårds Väg, i korsningen med lokalgatan Sanatorievägen. Söderby Gård väg fungerar som genomfartsväg från Tumba till Södertäljevägen, E4/E20. Hastighetsgrän-

sen för Söderby Gårds väg och Sanatorievägen är 50 km/h.

ANGÖRING

In- och utfart till planområdet sker från Söderby Gårds Väg. Infarten är belägen öster om befintligt flerbostadshus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kapacitet att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppssystemet bedöms finnas.

LEDNINGAR

Fyra ledningshavare finns inom planområdet, varav en är Salems kommun (VA-ledningar). VA-ledningarna sträcker sig i planområdets västra och södra del. Vattenfall har elledningar som ansluter bebyggelsen på Salem 4:2 västerifrån. Skanova har fiberledningar som delvis sträcker sig genom planområdet, med anslutning väster om Sanatorievägen. Fjärrvärmeledningar från Södertörns fjärrvärme sträcker sig västerifrån och har anslutning i befintlig bebyggelses nordvästra hörn.

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.

Två brandposter finns inom 150 meter från planerad bebyggelse, på parkeringen väster om befintligt flerbostadshus och en inom Mosshageområdet söder om Söderby Gårds Väg. Ett konventionellt system bör därför kunna användas.

AVFALL

Öster om befintlig byggnad finns ett kombinerat cykel-, förråds- och avfallsbyggnad. Väster om Befintlig byggnad finns två sopkärl. Närmaste grovavfallshantering finns inom cirka 50 meter, direkt söder om Söderby Gårds väg.

FÖRUTSÄTTNINGAR

STÖRNINGAR OCH RISKER

BULLER

Planområdet är exponerat för trafikbuller från Sanatorievägen och Söderby Gårds väg. Structor Akustik har tagit fram en trafikbullerutredning som utreder påverkan på de planerade bostadshusen och utgör ett underlag till detaljplanen. Utredningen har utgått från *Nationella riktvärden för trafikbuller vid bostäder*, *Boverkets riktvärden för externt verksamhetsbuller vid bostäder* och *Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus i bostäder*.

Structor Akustik har även utrett buller från Västra stambanan och omkringsliggande verksamheter. Beräkningarna för Västra stambanan visar att tågtrafiken ger cirka 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid planområdet. Ljudnivåer från tågtrafiken är därmed inte dimensionerande i utredningen. Utredningen visar på höga trafikbullervärden, men det finns åtgärdsförslag som möjliggör att bebyggelse innehåller gällande riktvärden. Mer information om bullernivåer och föreslagna åtgärder återfinns i bilagd bullerutredning och på under "Berskrivning av planförslaget och dess konsekvenser".

FARLIGT GODS

Området är inte beläget i närheten av någon transportled för farligt gods.

MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

MARKRADON

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom ett utpekat högriskområde för markradon. Bjekring AB har utfört en översiktligt markradonundersökning. Mätningen utfördes vid åtta punkter utspridda över planområdet. Samtliga mätpunkter uppmättes till riskklass normalmarkradon. Bjekring AB rekommenderar att den planerade byggnationen utförs radonskyddat. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften.

DAGVATTEN

Bjering AB har tagit fram en dagvattenutredning där dagvattenflöden, föroreningar och översvämningsrisk har behandlats. I utredningen presenteras en dagvattenlösning för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Syftet med utredningen är att säkerställa möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvattenförekomsterna Uttran och utreda risken för översvämnung.

De åtgärder som föreslås för planområdet är öppna, gröna dagvattenlösningar som tillåter dagvattnet att infiltrera. De föreslagna dagvattenlösningarna ska genomföras för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för recipienterna inte påverkas negativt.

RECIPIENT

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Uttran (vattenförekomst SE656562-131394). Enligt VISS senaste klassning uppnådde Uttran en måttlig ekologisk status och en god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromeradedifenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

Planområdet ligger också inom grundvattenförekomsten Uttran (SE656518-161456). Grundvattenförekomsten har krav enligt dricksvattenföreskrifterna och kvalitetskrav enligt miljökvalitetsnormer god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Statusen är god och i linje med miljökvalitetsnormen.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Detaljplanen tillåter tre flerbostadshus inom planområdet, varav ett befintligt och två tillkommande. De tillkommande flerbostadshusen upplåts med hyresrätter. Befintligt flerbostadshus är uppfört under tidigt 1950-tal. Då planområdet är beläget inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby sjukhus [AB 17] och befintligt flerbostadshus är tidigare arbetarbo-städer för sjukhusets biträden, har planbestämmelser som reglerar utformning och varsamhet använts. Den nya bebyggelsen bedöms främst ha koppling till befintligt flerbostadshus inom riksintresseområdet varför utformning har anpassats därefter. Den nya bebyggelsens volym och placering förhåller sig till platsens förutsättningar och omkringliggande bebyggelse. Den nya bebyggelsen bildar tillsammans med befintligt flerbostadshus ett kvarter och en skyddad gemensam innergård. Den nya bebyggelsen bildar en tydlig entré både till Salem och Söderbyområdet och förlänger bebyggelsestrukturen längs med Sanatorievägen åt söder. För att siktlinjen för befintligt flerbostadshus fortfarande ska kunna utläsas, vid entré till kommunen från Botkyrka via Söderby Gårds väg, har ett släpp lämnats mellan de två tillkommande byggnaderna.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Detaljplanen tillåter ingen ytterligare bygg rätt än vad som tillåts i befintlig byggnadsplan. En planbestäm-

melse om att byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material, färgsättning samt fönsteromfattningar ska bibehållas (k_1) har lagts till. Befintligt flerbostadshus har försetts med rivningsförbud (r_1). För att säkerställa att ny bebyggelse får uppföras vid exempelvis brand, har en bygg rätt om 820 kvadratmeter byggnadsarea tillåtits, vilket motsvarar befintlig byggnadsarea. Byggnadshöjden har begränsats till 11 meter, likt tidigare byggnadsplan.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

ÖSTRA BYGGNADEN (Hus B)

Den östra byggnaden kommer tillåts med tre våningar längs med Sanatorievägen och fyra våningar mot innergården. Byggnadens höjd regleras med högsta tillåtna nockhöjd om 15 meter. På entréplan mot gården tillåts kontor och detaljhandel om max 350 kvadratmeter. Planbestämmelsen KH₁ möjliggör för bland annat ett gym.

Anpassning till befintligt flerbostadshus

Ny bebyggelse ska förses med förskjutningar i fasadliv och takfot för att skapa ett bra förhållande till befintligt flerbostadshus. Planbestämmelsen f_1 reglerar att huset ska utformas med två förskjutningar i fasadliv och takfot med minst en meter enligt principillustration på plankartan. Den nya bebyggelsen ska, likt befintlig bebyggelse, utformas med sadeltak med en liknande taklutning. Det är viktigt att markytans naturliga sluttning längs med Sanatorievägen bevaras.

SÖDRA BYGGNADEN (Hus C)

Den södra byggnaden tillåts uppföras med fyra våningar, vilket regleras med högsta nockhöjd om 16 meter. På entréplan möjliggör planförslaget användningen detaljhandel för att tillåta exempelvis caféverksamhet eller kiosk. Den nya bebyggelsen ska, likt befintlig bebyggelse, utformas med sadeltak och liknande taklutning.

SOLSTUDIE

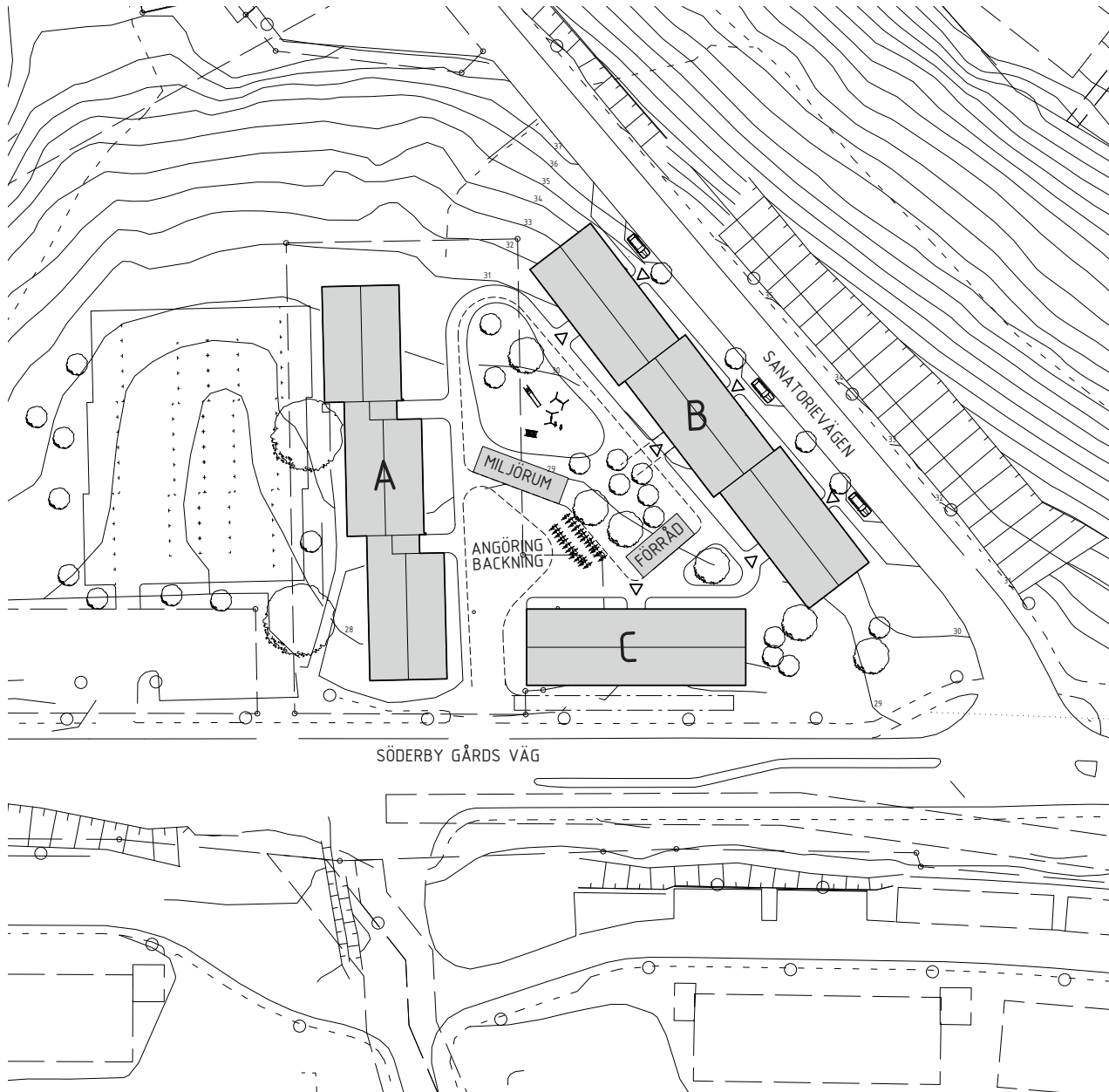
Enligt den solstudie som tagits fram bedöms sol-ljusförhållandena vara godtagbara. Tillkommen exploatering förväntas inte påverka solförhållandet för befintlig bebyggelse. Solförhållandena är mest ogynnsamma för byggnaden längs med Söderby Gårds vägs norra fasad, Hus C. Byggnaden skuggar de södra delarna av innergården. Solljusförhållanden bör beaktas vid lokalisering av lektyta på innergården.

SOCIALA KONSEKVENSER

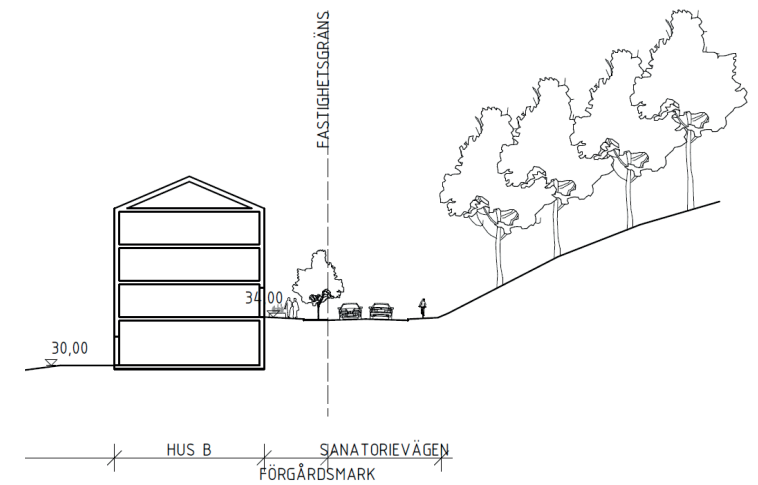
Den nya bebyggelsen kommer att bidra till att fler människor rör sig i närområdet. Genom att tillåta entréer både från Sanatorievägen och innergården skapas mer liv längs med Sanatorievägen, som idag är omgiven av vegetation. Ljus från entréer och fönster samt närvaro från boende i de nya byggnaderna kan bidra till ökad upplevd trygghet för fotgängare och cyklister längs med Sanatorievägen. För att säkerställa tryggheten på föreslagen parkeringsyta, i planområdets västra del, tillåts ingen komplementbebyggelse som kan skapa otrygga baksidor.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

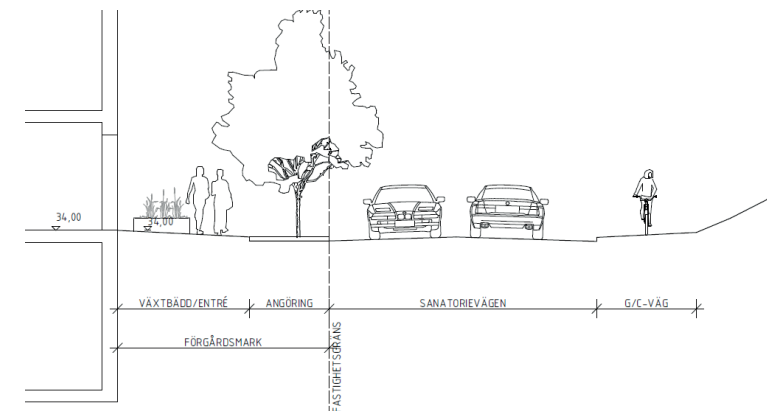
10



Situationsplan, 2BK Arkitekter, 2019-09-23



Sektion hus B, mellersta delen, 2BK Arkitekter, 2019-09-24



Inzoomning entré mot Sanatorievägen, 2BK Arkitekter, 2019-09-24

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

VEGETATION

Planområdets utbredning har begränsats med hänsyn till omkringliggande vegetation. Den gröna närmiljön intill och utanför planområdet är idag planlagd som naturmark, vilket kommer fortsätta att gälla. Inom planområdet har hårdgöringsgraden begränsats, bland annat för att möjliggöra infiltration och rening av dagvatten och en grön boendemiljö. Större uppvuxna träd bör bevaras i så stor utsträckning som bebyggelsen tillåter.

GATOR OCH TRAFIK

TILLFART OCH PARKERING

Befintlig infart till planområdet sker via Söderby gårds väg, sydost om befintligt flerbostadshus. Infarten kommer att finnas kvar för att möjliggöra angöring och sophantering. Parkering, som idag sker öster om befintligt flerbostadshus, kommer att lösas inom den västra delen av planområdet. Infart till parkeringen kommer att ske från Söderby gårds väg. För att säkerställa en god trafiksäkerhet har förbud mot körbar förbindelse införts för delar av Söderby gårds väg och en mindre del av Sanatorievägen. Planförslaget medgör angöring för cirka tre bilar inom kvartersmarken längs med Sanatorievägen och cirka två bilar på innergården.

Parkeringstal inom området är:

- < 35 m² - 0,3 p-plats/lgh
- 36 - 55 m² - 0,7 p-plats/lgh
- 56 - 90 m² - 1,0 p-plats/lgh
- > 91 m² - 1,3 p-plats/lgh

VATTEN OCH AVLOPP

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

LEDNINGAR

I en del av planområdets södra del sträcker sig Skanovas och kommunens VA-ledningar. Då ledningarna är belägna under den södra planerade byggnaden kommer de att flyttas till gång- och cykelvägen direkt söder om planområdet.

De kommunala ledningar som ligger i planområdets västra del, har skyddats på plankartan med ett u-område med bestämmelsen - "Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar"

UPPVÄRMNING

Uppvärmning föreslås ske med fjärrvärme.

MARKRADON

Den planerade byggnationen ska utföras radonskyddat. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften.

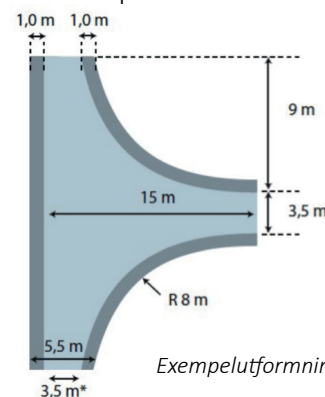
BRANDSÄKERHET

Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnadens entréer måste beaktas. Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingång-

ar) 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.

AVFALL OCH LEVERANS

Avfallshantering och leverans löses inom planområdet. Vid planering och utförande av avfallshantering ska kontakt tas med berörd verksamhet för sophämtning. Vid anläggande av vändzoner för sophämtning ska vändzonerna uppfylla Avfall Sveriges rekommendationer. Vändzon för sopbil föreslås ske med t-vändning och är illustrerad på situationsplanen på sidan ovan. En yta för komplementbebyggelse, för bland annat avfallshantering, har reserverats på kvarterets innergård. Ytan regleras med korsmark och högsta tillåtna nockhöjd om 3,5 meter. Avfallshanteringen ska möjliggöra källsortering. Avfallshantering för planerat café/kiosk kommer att möjliggöras i samma komplementbyggnad. Leverans till cafét möjliggörs via vändplanen.



Exempelutformning av vändzon med t-vändning

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

BULLER

Planområdet är exponerat från trafikbuller från Sanatorievägen och Söderby Gårds väg. Structor Akustik har tagit fram en trafikbullerutredning som utreder påverkan på de planerade bostadshusen.

BULLERNIVÅER VID FASAD

Hus B

Öppningen mellan hus B och hus C gör att den dygnssekvivalenta ljudnivån vid hus B är över 55 dBA för den sydligaste delen. Detta gör att riktvärdena för ljustäpnad sida inte innehålls. Gavellägenheterna i hus B, mot Söderby gårds väg och Sanatorievägen, behöver planeras som mindre lägenheter, $\leq 35 \text{ m}^2$. Lägenheter i övriga delar av hus B kan planeras som både små, $\leq 35 \text{ m}^2$, och stora, $> 35 \text{ m}^2$, genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vettande mot den ljustäpnade sidan.

Hus C

Lägenheter på de det lägsta planet i Hus C behöver planeras med genomgående planlösning. På resterande våningsplan kan mindre lägenheter, $\leq 35 \text{ m}^2$, planeras fritt. Större lägenheter, $> 35 \text{ m}^2$, behöver planeras så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot den ljustäpnade sidan.

Befintlig bebyggelse

För det befintliga flerbostadshuset blir de dygnssekvivalenta ljudnivåerna upp mot 64 dBA på gaveln mot Söderby Gårds Väg. Vid övriga fasader är de dygnssekvivalenta ljudnivåerna under 60 dBA. Detta skulle innebära att gavellägenheterna behöver planeras mindre än 35 m^2 och att övriga lägenheter kan planeras utan ytterligare begränsningar på planlösningen ur bullersynpunkt. Eftersom ingen ombyggnad tillåts för det befintliga flerbostadshuset har inga planbestämmelser som reglerar buller lagts till på plankartan för befintlig byggnad.

LJUDNIVÅ VID UTEPLATS

Om uteplats/balkong anordnas i anslutning till bostaden som inte uppfyller riktvärdena för buller skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena för dygnssekvivalent och maximal ljudnivå dag/kväll uppnås. Enskilda uteplatser (balkonger) som uppfyller riktvärdena för uteplats kan anordnas mot innergården för hus C samt för den nordligaste husdelen i hus B. En planbestämmelse som endast tillåter att balkonger uppförs mot innergården har lagts till. En gemensam uteplats och lekplats som uppfyller riktvärdena kan placeras på den norra delen av innergården.

LJUDNIVÅ INOMHUS

Målet för ljudnivå inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

TECKENFÖRKLARING

- Lägenheter mindre än 35 m^2 eller med genomgående planlösning
- Fasad som innehåller grundriktvärde, dock inte ljustäpnad sida
- Fasad som innehåller både grundriktvärde och ljustäpnad sida
- Del av innergård som innehåller riktvärdena utan krav på åtgärd

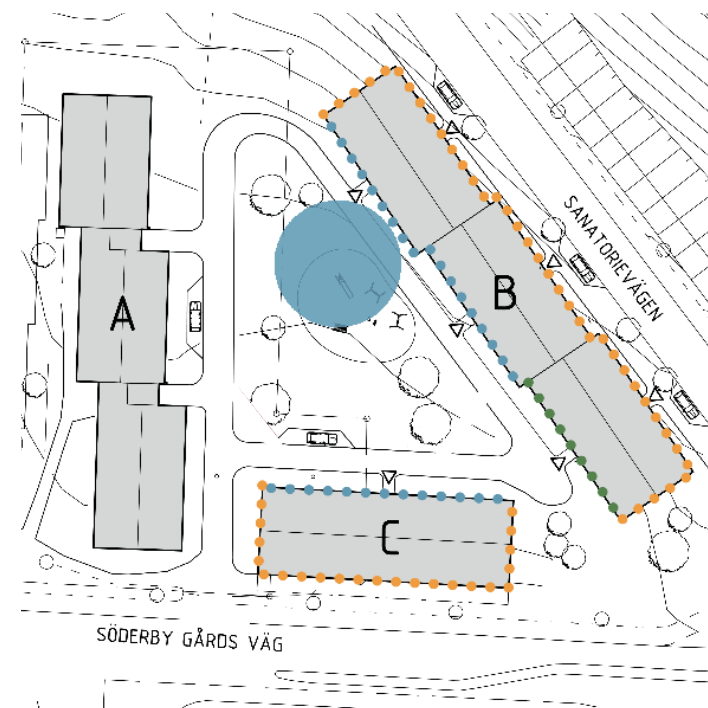


Illustration - trafikbullersituation inom planområdet

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

DAGVATTEN

13 Hantering av dagvatten ska till stor del anläggas i öppna dagvattenlösningar såsom växtbäddar, infiltrationsstråk, genomsläpplig beläggning och en infiltrations-/översvämningsyta. För fördröjning och rening, för att möjliggöra att MKN för Uttran kan uppnås, ska 100 m³ dagvatten fördröjas och renas från planområdet. Dagvattnet kommer att passera olika dagvattenlösningar inom planområdet, vilket förväntas bidra till högre rening och större avskiljande effekt än vid enskilda åtgärder. De dagvattenåtgärder som föreslås i tillhörande dagvattenutredningen, (Dagvattenutredning, Salem 4:2 och del av Salem 5:3, Bjerking) ska genomföras för att säkerställa att recipienternas miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt.

FLÖDEN FÖRE OCH EFTER EXPLOATERING

Inom planområdet förekommer tre avrinningsområden. Generell flödesriktning inom planområdet är söderut. I dagvattenutredningen som Bjerking AB har tagit fram har flöden före och efter exploatering beräknats. Flödena är beräknade för ett 20 minuters 20-årsregn och ett 100-årsregn. Beräknat flöde för befintlig situation uppgår till 44 l/s för ett 20-årsregn och 76 l/s för ett 100 årsregn. I samband med att delar av planområdet hårdgörs blir den sammanvägda avrinningskoefficienten högre och flödet beräknas till 130 l/s för ett 20-årsregn

och 210 l/s för ett 100-årsregn. Detta innebär en ökning med 86 l/s för ett 20 minuters 20-årsregn och 144 l/s för ett 20 minuters 100-årsregn. För att uppnå en fördröjning till befintliga flöden krävs en fördröjning motsvarande 100 m³ dagvatten inom planområdet.

FÖRORENINGSBERÄKNINGAR

Översiktliga föroreningsberäkningar har utförts för planerad situation. Efter planerad exploatering visar beräkningarna att samtliga föroreningsmängder och föroreningshalter förväntas öka jämfört med befintlig situation. Den största ökningen sker av krom, kvicksilver och PAH-16.

Efter fördröjning och rening, enligt föreslagna dagvattenlösningar, förväntas föroreningsbelastningen från planområdet generellt minska eller vara oförändrad i jämförelse med befintlig situation. Bjerking AB menar att kombinationen av flera lösningar innebär att dagvattnet kommer att renas i flera steg och därmed nå en högre rening och något större avskiljande effekt.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering går det att utläsa en viss risk för stående vatten vid skyfall inom planområdet vid tre punkter. Två lågpunkter är identifierade väster om befintlig byggnad och bedöms inte utgöra någon risk för den planerade bebyggelsen. Den tredje lågpunkten har identifierats på den tänkta

ytan för huskropp C. Dagvattnet leds dit via ett dike. Befintligt dike planeras flyttas något söderut, intill Söderby Gårds väg. Lågpunkten bedöms inte vara en risk för Huskropp C.

Utöver Länsstyrelsens lågpunktskartering har ytterligare en lågpunkt identifierats i planområdets sydöstra del. För att undvika risk för vattenskador på planerade byggnader är det viktigt att behålla befintlig lågpunkt och därmed tillåta en kontrollerad översvämning vid större skyfall inom det området. För att säkerställa att området är tillgängligt för översvämning har befintlig översvämningsyta reserverats med planbestämmelsen n1 *"Marken är avsedd för infiltrations-/översvämningsyta för dagvatten"*. Ytan ska klara av en fördröjning om 7 m³.

För att undvika att dagvatten samlas och blir stående mot fasaden för huskropp B mot Sanatorievägen är det viktigt att ta hänsyn till lutningen av intilliggande mark för att säkerställa att dagvattnet rinner vidare ner mot den planerade översvämningsytan. Det är viktigt att undvika att dagvatten ansamlas i lokala lågpunkter, såsom exempelvis vid entréer ut mot Sanatorievägen. På grund av markens kuperade terräng, olika höjdnivåer och att flerbostadshuset möjliggörs i suterräng har ingen planbestämmelse om lägsta golvnivå angivits på plankartan.

För att säkra byggnaderna inom planområdet från ytavrinning in mot fasaden, ska marken närmast

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

huskropparna ges en marklutning ut från byggnaderna. Minsta lutning från byggnaderna bör vara 1:20 de tre närmaste metrarna, därefter kan markytan ges en flackare lutning.

För att minska tillrinnande flöden från Sanatorievägen mot huskropp B ska Sanatorievägen i öst anläggas med upphöjd kantsten om 0,12 meter.

Jordarterna inom planområdet möjliggör god infiltration av dagvatten. Detaljplanen tillåter därför att endast 50 % av markytan får hårdgöras.

INFILTRATIONSSTRÅK

Generell flödesriktning inom området är från norr till söder. Vattnet leds idag via diken genom planområdet. För att uppnå en kontrollerad avrinning ska ett infiltrationsstråk anläggas i sydostlig riktning, genom innergården, med utlopp i en planerad infiltrations-/översvämningsyta. Infiltrationsstråket ska fördröja 25 m³ dagvatten. Då gårdens utformning inte är fastställd har ingen yta för infiltrationsstråket reserverats på plankartan. Anläggandet kommer att säkerställas i marköverlåtelseavtalet.

VÄXTBÄDDAR OCH MAKADAMMAGASIN

Takdagvattnet från de två planerade bostadshusen, Hus B och Hus C, ska ledas via stuprör ner i växtbäddar som placeras utmed husfasaderna. För hus B ska dagvattnet fördröjas på båda sidorna av huskroppen med

en fördröjningsvolym om 15 m³. För hus C ska dagvattnet fördröjas mot innergården med en fördröjningsvolym om 8 m³. Befintlig bebyggelse, hus A, ska erhålla en erforderlig fördröjningsvolym på 14 m³ med makadamdike/-magasin. Om takvattnet tas hand om i växtbäddar krävs en minsta anläggningsyta på 93 m² som då rekommenderas fördelas på båda sidorna.

GENOMSLÄPPLIG BELÄGGNING

Parkeringsytan i västra delen av planområdet ska fördröjas och renas med hjälp av genomsläpplig markbeläggning. Den genomsläppliga beläggningen ska anläggas med ett 100 mm poröst lager samt med en antagen porositet på cirka 30 procent. För att uppnå fördröjning av 28 m³ krävs att markbeläggningen anläggs på en yta om 932 m². Även övriga angöringsytor ska utföras med genomsläpplig beläggning. Även övriga angöringsytor ska uppföras med genomsläpplig beläggning.

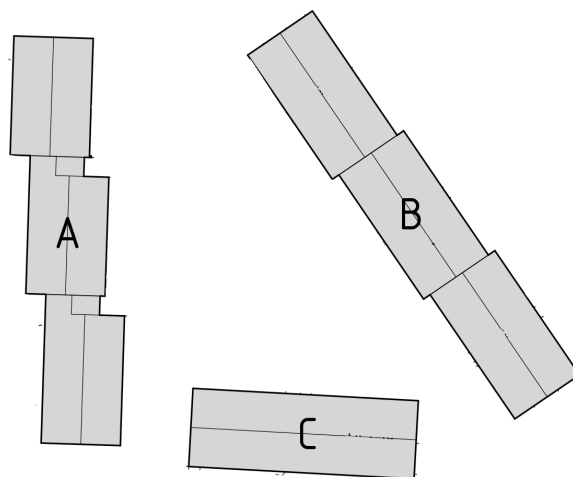


Illustration över huskropparna. Hus A är befintligt flerbostadshus och hus B och C illustrerar tillkommande bebyggelse

Bilaga 3 - Åtgärdsförslag för dagvattenhantering

Parkeringsyta,
Erforderlig fördröjningsvolym: 28 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i genomsläpplig beläggning
Dimensioneringsantaganden: d=100 mm, A=932 m²

Föreslagen ledningsflytt för att inte riskera bygglov för parkeringshus. Ledningen rekommenderas att läggas i parkeringsytan öster eller väster om garaget.

Avledning av dagvatten från högre belägna fastigheter.

GC-vägar, små komplementbyggnader och gårdsyta,
Erforderlig fördröjningsvolym: 25 m³
Dagvattenåtgärd: Infiltrationsstråk
Dimensioneringsantaganden: d=200 mm, A=130 m² (l=65 m, b=2 m)

Hus B,
Erforderlig fördröjningsvolym: 15 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i växtbädd
Dimensioneringsantaganden: d=150 mm, A=102 m² (fördelad över båda sidorna av byggnaden)

Kantsten anläggs mellan gata och gc-väg för att hindra tillrinnande vatten att rinna genom planområdet

Parkeringsyta 3 st små,
Erforderlig fördröjningsvolym: 1 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i genomsläpplig beläggning
Dimensioneringsantaganden: d=100 mm, A=28 m²

Hus A,
Erforderlig fördröjningsvolym: 14 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i makadammagasin
Dimensioneringsantaganden: Volym=46 m³, porositet 30%
Alternativt växtbädd med d=150 mm, A=93 m²

Hus C,
Erforderlig fördröjningsvolym: 8 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i växtbädd samt avledning till dike
Dimensioneringsantaganden: Växtbädd d=150 mm, A=51 m²

Förslag till ny ledningsdragning där diket sammankopplas till kommunalt ledningsnät

Parkeringsyta/vändplan,
Erforderlig fördröjningsvolym: 5 m³
Dagvattenåtgärd: Fördröjning i genomsläpplig beläggning
Dimensioneringsantaganden: d=100 mm, A=177 m²

Befintligt dike/ledningsnät flyttas söderut

GC-väg längs Sanatorievägen avleds till infiltrationsytan. Fördröjning av 7 m³. Befintlig lågpunkt rekommenderas även behållas som infiltrations-/översvämningssyta för stora regn. Ytan avleds sedan i befintligt dike som rustas upp. Minsta djup 0,2 m, minsta yta 34 m².

Innehåll

- Planområde
- Situationsplan_2020-02-04
- Grundkarta
- Befintlig dagvattenledning
- Åtgärdsförslag**
- Dike
- Förslag på ny dagvattenledning
- Infiltrationsstråk
- ➔ Rinnpil
- ➔ Sekundär avrinning
- <all other values>
- Åtgärd**
- Genomsläpplig beläggning
- Infiltrationsyta
- Makadamdike
- Växtbädd
- <all other values>
- Markanvändning**
- Aktivitetsyta
- Grönyta
- Gångbana
- Parkering
- Tak
- Vändplan

N

0 5 10 20 Meter

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

GEOTEKNIK

SCHAKTSTABILITET FÖR GRUNDLÄGGNING

Tillfälliga grunda schakter ned till ca 2,5 m djup för grundläggning och ledningar kan utföras utan särskilda åtgärder. Djupa schakter och schakter i närheten av trafik bör detaljstuderas av geotekniker. På grund av den norra byggnadens placering i en slänt invid trafikerad väg kan spont bli aktuellt beroende på grundläggningsnivå. Temporära schakter för denna byggnad behöver detaljstuderas i ett senare skede.

MARKSTABILITET OCH BÄRIGHET

Innan etablering av exempelvis en mobilkran/betongpumpbil ska geotekniker kontaktas för att kontrollera att jorden har erforderlig bärförmåga.

SÄTTNINGAR

Marken i området är inte särskilt sättningskänslig då förekommande lera till största del utgörs av torrskorp-slera och underliggande friktionsjord bedöms vara relativt fast lagrad. Upp till ca 1,0 m uppfyllnad kan utföras utan risk för skadliga marksättningar.

GRUNDLÄGGNING

Flerbostadshusen föreslås grundläggas i huvudsak med pålgrundläggning. Grundläggning föreslås ske

med spetsbärande pålar av stål eller betong. Mindre komplementbyggnader kan grundläggas med plattgrundläggning.

För att säkerställa tillkommande byggnaders grundläggning har en planbestämmelse införts på plankartan, b1 - *Grundläggning ska ske med hänsyn till platsens geotekniska förutsättningar så att sättning och skred inte uppstår*. Grundläggning bör utgöras av spetsbärande pålar eller liknande åtgärd.

Andra alternativa grundläggningsmetoder än spetsbärande pålar kan finnas. Syftet med planbestämmelsen är att undvika sättningar och skred. Om alternativa metoder kan uppfylla syftet kan andra metoder användas.

DETALJPROJEKTERING AV BYGGNADER

Detaljprojektering av byggnader bör ske i samråd med geotekniker för eventuella behov av temporära förstärkningsåtgärder vid djupa schakter. Vid all form av vibrationsalstrande markarbeten ska en riskanalys med avseende på vibrationer upprättas.

GRUNDVATTENHANTERING OCH LÄNSHÅLLNING

Schaktarbeten bedöms kunna ske ovanför rådande grundvattenyta. Schaktbotten kommer utgöras av lågpermeabel jord, vilket innebär att tillrinnande vatten och nederbörd kommer ansamlas i schakten och pumpning av ansamlat vatten kommer då bli aktuellt. Länshållning

av exempelvis nederbörd och tillrinnande markvatten ska förutsättas. För att undvika tillrinnande vatten från högre belägen mark kan avskärande diken anläggas.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

17

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Nödvändiga dagvattenåtgärder kommer att anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenföreskomstens kemiska och ekologiska status.

Ingen påverkan på grund- eller ytvattnet bedöms ske. Dagvattnet kommer att fördröjas och renas med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder. Hantering av dagvatten föreslås till stor del anläggas i öppna dagvattenlösningar såsom växtbäddar, infiltrationsstråk, genomsläpplig beläggning och infiltrations-/översvämningsyta. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedömer kommunen att ingen påverkan på Uttrans yt- eller grundvattenförekomst miljökvalitetsnormer kommer följa.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Trafikökningen från de nya bostäderna bedöms inte ha en betydande påverkan och förväntas inte komma att påverka att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse från den 2 januari 2015.

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

18 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lagfaren ägare till fastigheten Salem 5:3 är Salems kommun. Lagfaren ägare till fastigheten Salem 4:2 är Rosenmark Salem AB.

FASTIGHETSBILDNING

För genomförande av planen ska en ny fastighet bildas genom avstyckning från Salem 5:3. Salems kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och bolaget står för förrättningskostnaderna.

Marköverlåtelse

Ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och bolaget kommer att tecknas i samband med antagande av detaljplanen, där kommunen överlåter mark till bolaget. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat reglera köpeskillingen, försäljningstidpunkten,

placering av infiltrationsstråk samt respektive parts åtaganden under genomförandeskedet. I samband med att bygglov beviljas kommer en marköverlåtelse från kommunen till bolaget att ske.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN- OCH AVLOPP

Vatten, avlopp och dagvatten kommer att anslutas inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar, som går väster och söder om befintlig bebyggelse. De södra dagvattenledningarna kommer att behöva flyttas för att ge plats för ny bebyggelse. Ledningarna ska lokaliseras till befintlig gång- och cykelväg norr om Söderby Gårds Väg.

DAGVATTENHANTERING

Bolaget ansvarar för att anlägga dagvattenåtgärder i enlighet med, eller med liknande fördröjning och rening, som framtagna dagvattenutredning *Dagvattenutredning, Salem 4:2 och del av Salem 5:3*, Bjerking AB redogör för.

Bolaget ansvarar för att ta fram en underhållsplan och utföra underhåll av samtliga dagvattenåtgärder inom planområdet.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

För att bevara befintliga allmännyttiga VA-ledningar har ett så kallat u-område tillförts planen. Området som reserverats är cirka sju meter brett. Kommunen ansöker om bildandet av ledningsrätt. Kostnaden för ansökan och bildandet av ledningsrätten regleras i marköverlåtelseavtalet mellan kommunen och bolaget.

Fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB har en fjärrvärmeledning som går igenom den nordvästra delen av planområdet. För att bevara befintliga ledningar har ett så kallat u-område tillförts planen. Vid behov av flytt av ledningar eller förändring av marknivå för befintliga ledningar, ansvarar bolaget att detta genomförs.

MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Ett g-område har tillförts planen för att säkerställa nyttjande och förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom planområdet. Den befintliga fastigheten Salem 4:2 och den nybildade fastigheten kommer att dela anläggningar såsom gård, parkering och dagvattenhantering. Bolaget ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättningen samt eventuella ersättningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

KOMMUNIKATION

Bolaget ansvarar för att kontakta PostNord innan byggnationen är klar för att säkerställa godkännande av postmottagningen. Bolaget ansvarar även för att ta kontakt med SRV, Vattenfall, Södertörns Fjärrvärme, Skanova och SYVAB under genomförandetiden för detaljplanen.

19

EVENTUELLT RISKOMRÅDE

I anslutning till planområdet har SYVAB en tunnel, som hamnar utanför riskområdet. Utförs markarbeten närmre tunneln ska bolaget vidta åtgärder i enlighet med SYVABs riktlinjer. Åtgärderna kan innebära en riskanalys av sakkunnig och vibrationsmätning, vilket ska bekostas av bolaget.

TRAFIK

IN- OCH UTFART

Detaljplanen möjliggör in- och utfart för detaljplanområdet till Söderby gårds väg. In-och utfart skulle lämpligen kunna samordnas mellan del av fastigheten Salem 5:3 och fastigheten Salem 4:1. Det är upp till bolaget och ägaren till Salem 4:1 att komma överens om en sådan lösning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) 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).

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning.

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.

LEDNINGAR

Flytt av Skanovas ledningar inom planområdet utförs av nätägaren, men bekostas av bolaget. Bolaget ansvarar för kontakt med Skanova. Flytt av kommunala dagvattenledningar utförs av Salems kommun och bekostas av bolaget.

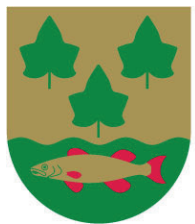
Vid en eventuell flytt av Södertörns Fjärrvärme ABs fjärrvärmeledningar inom planområdet utförs ledningsflytt av nätägaren, men bekostas av bolaget. Bolaget ansvarar för kontakt med Södertörns Fjärrvärme AB.

DAGVATTENHANTERING

Bolaget bekostar anläggande, skötsel och underhåll av samtliga dagvattenåtgärder inom planområdet. Anslutning till kommunens dagvattennät hanteras enligt kommunens VA-taxa.

RIVNINGSFÖRBUD

Bolaget kan ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför, om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.



Salems
kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Cecilia Törning
Planarkitekt

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Eva Nord
T.f. Plan- och exploateringschef