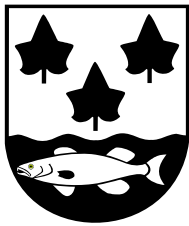


ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR
Kv Trädgårdsmästaren
Del av Salem 5:3**



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

PG Carlsson Arkitekt AB i samarbete med

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens
Plan- och exploateringsenhet**

Upprättad i oktober 2006, reviderad 2007-02-05
dnr 2004/49

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar och utredningar som tagits fram under planarbetet.

- Miljöredovisning, Tyréns 2006-10-27. Reviderad vad gäller avsnittet "Buller" i PM Buller, 2006-10-30.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra och reglera formerna för en flerbostadsbebyggelse i kvarteret Trädgårdsmästaren.

Området trafikmatas från Skyttorpsvägen. Mot denna och mot kv Mosshagen ligger entrégator och parkeringar. Därefter, i sluttningen ned mot områdets plana delar, kommer bostadsbebyggelsen och längst i söder ytor för lek och rekreation.

Byggnader får uppföras i högst tre våningar plus souterrängvåning. Totala byggnadsarean för bostäder får vara högst 2 400 m². Vindar får inte inredas. Komplementbyggnader till bostäderna får uppföras i erforderlig omfattning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 800 m öster om Salems centrum.

Området gränsar i öster till kv Mosshagen, i norr till Skyttorpsvägen, i väster till kv Nybyggaren och i söder mot parkmark.

Area mm

Planområdet omfattar ca 3 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2006. Den anger ett s.k. förändringsområde F5, en flerbostadsbebyggelse i området för att knyta ihop bebyggelsen i kv. Nybyggaren med bebyggelsen i kv. Mosshagen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, stadsplan för del av Salemstaden Söderby VII, fastställd 1973-10-26 anger parkmark samt reservat för framtida trafikled mm.

Detaljplan för Söderby Gärde, som vann laga kraft 1989-01-12, angav fotbollsplan för området, men det undantogs från antagandebeslutet i kommunfullmäktige 1988-11-24.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för området finns inte.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen uppdrog 2004-03-01 till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att sända det 2004-02-16 upprättade programmet till detaljplan på remiss och samråd. Yttranden som inkom sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2004-05-17. Samtidigt reviderades planprogrammet på några punkter med anledning av framförda synpunkter.

Miljöbedömning

Kommunen har 2005-12-12 gjort en behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Här görs bedömningen att planens genomförande inte ger upphov till sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver göras. Däremot rekommenderas att bullersituationen, omhändertagande av dagvatten och eventuell förekomst av naturvärden utreds. Detta är gjort i de separata utredningar som förtecknas ovan. De beskrivningar och slutsatser som där redovisas är kortfattat inarbetade i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet utgörs av en relativt plan lågpunkt i terrängen. I norra delen, där bebyggelsen förläggs, sluttar marken brant upp mot Skyttorpsvägen och kvarteret Mosshagen. Höjdskillnaden i området är omkring 6 meter.

Huvuddelen av området består av lövskog med inslag av sälg och gran. En del tall finns i de högre partierna. Området är svårforcerat och täcks till stora delar av sly.

Geologi

Den norra delen av området består av åsmaterial (morän). Den sydliga delen utgörs av lös och mycket lös lera med ökande tjocklek mot sydost. Här är risken för sättningar stor. Hus grundläggs på pålar till fast mark och ledningar grundförstärks.

Hydrologi

Området ligger inom Uttrans avrinningsområde. Inga vattenskyddsområden berörs.

Dagvatten kan infiltreras i den norra delen av området. I den södra delen ligger grundvattnet så högt att infiltration inte är lämpligt. Dagvattnet leds här bort i öppna diken eller ledningar.

Risken för skadliga grundvattensänkningar i den norra delen av området undanröjs helt om takvattnet leds ner i perkolationsmagasin. Anläggs inte magasin krävs fördjupade studier om hur sättningsriskerna skall undanröjas.

Fornlämningar/kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Inga kulturmiljöintressen berörs av planen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen medger bostadsbebyggelse i tre våningar plus souterrängvåning där terrängen så medger. Vindar får inte inredas. Planen låser inte hustyp eller byggnaders exakta placering utan anger endast ett stråk där bebyggelse bedöms lämplig och tillåts. Härigenom möjliggörs en optimal anpassning av den kommande bebyggelsen till terrängen och omgivningen.

Illustrationerna visar en möjlig och trolig byggnation inom området. Fem byggnader ligger placerade i slutningen ned mot tomtens södra plana del. Kring ett centralt trapphus grupperar sig fyra lägenheter, en i varje väderstreck. Flertalet lägenheter får dagsljus från tre håll.

Den totala byggnadsarean för bostäder får vara högst 2 400 m². Den illustrerade bebyggelsen innehåller 72 stycken lägenheter varav minst 16 st skall vara hyresrätter.

Planen medger uppförande av erforderliga komplementbyggnader till bostäderna. Garage/carport, "miljöhus", cykelförråd, bergvärmecentral m.m.

Den angränsande bebyggelsen inom kv Mosshagen består av tvåvånings radhus och litet längre in i området ligger fyrvånings terrasshus.

Bebyggelsen i kv Nybyggaren 9 består huvudsakligen av radhus i en våning, ibland med souterrängvåning.

Övrig bebyggelse

En ny transformatorstation kommer att uppföras i området.

I områdets sydöstra hörn ligger en avloppspumpstation.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Salems Centrum, på ett avstånd på ca 800 m.

Social service

En f-9 skola inryms i Skyttorpsskolan/Säbyskolan skola som ligger ca 800 m väster om planområdet. Två privata förskolor finns i kv Mosshagen och en kommunal förskola, Sysslagården finns vid Söderbyskolan, söder om området.

Övrig offentlig service

Övrig offentlig service såsom kommunalhus, bibliotek, sport- och simhall mm finns i Salems centrum.

Tillgänglighet

Den kuperade terrängen i kombination med den vildvuxna vegetationen gör att området idag är ganska svårtillgängligt och svårutnyttjat.

Den nya bebyggelsen och till den hörande markanläggningar planeras för full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas.

Friytor

Mellan byggnaderna och söder om dessa skapas ytor för lek och utevistelse.

Gator och trafik

Angöring och parkering

Området nås med bil från Skyttorpsvägen i samma punkt som försörjer kv. Mosshagen. Skyttorpsvägen kommer i framtiden att få en annan anslutning till Söderby gårds väg än dagens. Planering för detta pågår.

Parkeringsplatser förläggs uteslutande gränsen mot Skyttorpsvägen och kv. Mosshagen. Det skall finnas plats för 1,15 bilplatser/lägenhet. På illustrationsplanen är illustrerat 83 platser.

Biluppställning får ske på mark, i garage eller i carport.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Målarstigen som ligger på Skyttorpsvägen. Här passerar linje 725, Tumba stn- Salem-Rönninge stn – Nytorp samt nattlinje 791, Sergels torg – Södertälje.

Gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen ansluts med gång- och cykelvägar på kvartersmark till det omgivande kommunala gång- och cykelvägnätet. Planområdet avslutas mot norr så att där finns plats att dra fram ett planerat regionalt gång- och cykelstråk.

Störningar

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Skyttorpsvägen. Riktvärdet för buller, 55dB(A), klaras i marknivå inom det område där bebyggelse tillåts. För de byggnader som illustreras närmast Skyttorpsvägen beräknas bullernivån nio meter ovan mark till 58dB(A). Beräkningarna baseras på dagens utseende på vägnätet. Planering pågår för att ändra Skyttorpsvägens anslutning till Söderby gårds väg. Det kan medföra att bullersituationen förbättras något. Eventuellt kan det ändå bli nödvändigt att tillämpa avstegsfall från riktvärdena närmast Skyttorpsvägen. För att säkerställa att kraven enligt avstegsfall B uppfylls finns planbestämmelse om detta. Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55dBA ekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster. Uteplats mot ”tyst sida” skall finnas.

Riktvärdena för buller från pendeltågstrafiken ca 200 meter söder om planområdet överskrids inte.

Luft

Luftkvaliteten avseende partiklar och kvävedioxid är tämligen god i området. Halterna ligger med god marginal under miljökvalitetsnormen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns omedelbart utanför områdesgränsen i väster och söder.

Under området passerar en avloppstunnel. Detta skall beaktas vid grundläggning av byggnaderna och vid borrhning för bergvärme.

Värme

Fjärrvärmeledningar passerar på naturmark genom områdets västra del i nord-sydlig riktning.

Uppvärmning av husen föreslås ske med vattenburna system.

El

Inom planområdet finns ett antal elledningar. I öster mot kv Mosshagen går en 22 kV friledning. Den ersätts av en ny kabel i grönstråket mot kv Nybyggaren. I samma läge läggs ytterligare en 22 kV kabel som ersätter den som idag ligger utefter områdets västra kant inom det område som avsätts för bostadsändamål..

Tvårs igenom området går två parallella 0,4 kV lågspänningsledningar. Dessa är inte i bruk och kommer att tas bort.

En ny transformatorstation för elförsörjning av den nya bebyggelsen byggs i områdets nordvästra del.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen bygger på en idéskiss av arkitekt Göran Lind-Ohlsson, Södra Bergen Arkitekter som också står för illustrationer.

Planhandlingarna är framtagna av PG Carlsson Arkitekt AB samarbete med Salems kommun genom en projektgrupp bestående av:

Mirsad Bektasevic, utredningsingenjör gata, VA

Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, VA

Börje Larsson, exploateringschef

Carina Molin, bygg- och miljöchef

Conny Olsson, kommunarkitekt som också är projektledare för detaljplanen.

Ansvarig för exploateringen är Marcus Lindblom på Hemgården Förvaltningsaktiebolag.

Conny Olsson
Kommunarkitekt

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

- Detaljplaneområdet har utökats i norr för anpassning till planerad ombyggnad av Skyttorpsvägens anslutning till Söderby gårds väg som tagits fram under utställningstiden. Den tillkommande marken läggs till bostadskvarteret.
- Beteckningen "u" (ledningsområde) under planbestämmelser har strukits då sådant område inte förekommer i planen.
- Bestämmelsen om största tillåtna "bruttoarea för bostäder" har utgått då den kunde misstolkas och då stå i strid mot tidigare ingångna avtal mellan kommunen och exploatören. Den av hänsyn till omgivningen eftersträfvade begränsningen av byggnadsvolymen i området regleras ändå genom bestämmelserna om största "byggnadsarea för bostäder" och högsta antal våningar.
- Informationstexten om planerat antal smålägenheter/hyreslägenheter och därmed sammanhängande beräknat bilplatsbehov har justerats i enlighet med förändringar i avtal mellan exploatören och kommunen.

2007-02-05

Conny Olsson
Kommunarkitekt

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA