

UTSTÄLLNINGSHANDLING

UTSTÄLLNINGSHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- GRUNDKARTA MED UTGAENDE PLANGRÄNSER
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- DENNA PLANBESKRIVNING MED ILLUSTRATIONER
- ÖVRIGA ILLUSTRATIONER
- MODELL
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÄDSREDOGÖRELSE

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planenheten			
1989-02-08			
11	103	194	88

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planeringsavdelningen	
Lantmäterienheten	
1989-02-21	
11	89/304

PLANBESKRIVNING MED ILLUSTRATIONER TILL

DETALJPLAN FÖR SÖDERBY GÄRDE I SALEMS KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

AB SVENSKA BOSTÄDER
ARKITEKTENHETEN
1988-08-26

Gunnar Andersson

GUNNAR ANDERSSON
ARKITEKT SAR

HANDLÄGGARE:
INGEMAR GOLIATH
ARKITEKT SAR

Ola Ansnes

OLA ANSNES
ARKITEKT SAR

INGER HULTMAN
ARKITEKT SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Salems
kommun beslut 88.11.24. § 133.

betygar

[Signature]
Kommunfullm. ordf. Sekr.

Godkänd av BN 88.11.08. § 150.
Antagen av KF.....
Laga kraft 89.01.12.....

83-3

Handlingar

- Planen består av
- plankarta med bestämmelser,
 - denna planbeskrivning med illustrationer, samt
 - genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utgöra underlag för lämplighetsprövning av ändrad markanvändning och att ligga till grund för beslut om bygglov och marklov för ny, sammanhållen bostadsbebyggelse med ca 360 lägenheter i fyra- och tvåvånings flerbostadshus samt tvåvånings radhus.

Motiv för flexibel plan

Detaljplanen är flexibel på det sättet att någon exakt lösning inte förekommer till bestämda plan- och höjdlägen för byggnadskategorier med inbördes samma antal våningar. En planbestämmelse föreskriver placering och utformning i huvudsak enligt de illustrationer (situationsplan, fasader, perspektiv) som finns i planbeskrivningen.

Flexibiliteten är motiverad dels av den avsedda upphandlingsformen, som skall möjliggöra alternativa förslag, dels av önskad detaljanpassning i sent skede till befintlig mark och vegetation, av hus, ledningar och färdig mark.

Området avses utbyggt i ett sammanhang och av ett enda allmännyttigt bostadsföretag med bestående förvaltningsansvar. Hyresrätt har förutsatts. En senare upprättad ny detaljplan med fixerade byggrätter torde därför inte behövas.

Plandata

Planområdet är beläget mitt emellan Rönninge station och Tumba station utmed södra stambanan. Det gränsar i norr till Söderby Gårds väg och Skyttorpsvägen, i öster till gränsen mot Botkyrka kommun, i söder till Garnuddens fritidsområde och SJ:s mark för södra stambanan samt i väster till parkmark i anslutning till radhusområden. Arealen är 31 ha.

Marken har nyligen överlåtits till Salems kommun från Stockholms stad.

Tidigare ställnings-
taganden

"Tätort 90 - Generalplan för del av Botkyrka" antogs av kommunfullmäktige i Botkyrka 1979-06-28. I denna plan redovisas Söderby Gärde som arbetsplatsområde. Denna markanvändning framgår även av gällande detaljplan (stadsplan), fastställd 1973-10-26 (82-07).

Översiktsplan enligt PBL för Salems kommun är under arbete och beräknas klar för samrådsremiss under våren 1989.

För Söderby-området, dvs Söderby Gärde och Söderby Park (Söderby sjukhus) har utarbetats en skiss till dispositionsplan (fördjupad översiktsplanedel). Denna skiss avser att översiktligt beskriva de ändrade planeringsförutsättningarna för området sedan beslut numera har fattats om en avveckling av Söderby sjukhus. Samrådsremiss har ägt rum under våren 1988. Planen skall antagas av kommunstyrelsen 1988-08-29 och behandlas i kommunfullmäktige 1988-09-22.

För delområdet Söderby Gärde anges markanvändning för bostäder. Totalt ca 360 lägenheter avses tillkomma åren 1989-91 med ca 120 lägenheter per år.

Planskisser över Söderby Gärde har under 1987 och 1988 utarbetats av AB Svenska Bostäder, arkitektenheten, och har parallellt med dispositionsplaneskissen redovisats för en kommunplanegrupp (representerande berörda kontor/avdelningar inom kommunförvaltningen) och för kommunstyrelsens arbetsutskott.

Bostadsförsörjningsprogrammet 1988-92 för Salems kommun (antaget av kommunfullmäktige 1988-03-24) anger för Söderby Gärde en 1989 påbörjad utbyggnad med totalt 360 lägenheter.

För Söderby Gärde anges i dispositionsplaneskissen som programförutsättningar bl a:

- att 360 lägenheter i låg flerbostadsbebyggelse och gruppbyggda småhus föreslås,

- att minst en tredjedel av lägenheterna bör bestå av mindre lägenheter (2 rk och mindre),
- att bostäderna föreslås upplåtna med hyresrätt,
- att ett antal lägenheter skall erbjudas landstingets omsorgsverksamhet,
- att ett mindre antal lägenheter skall planeras så att de i framtiden kan utnyttjas som gruppboheter för människor med speciella omvårdnadsbehov,
- att tillfart sker från Söderby Gårds väg,
- att planskild övergång till Söderby Park bör planeras vid nuvarande infart till sjukhusområdet,
- att förbindelse med Tumba för gång- och cykeltrafik bör utbyggas enligt vägförvaltningens utredningsplan,
- att möjligheter bör undersökas att väster om Söderby Gärde anordna en planskild korsning med järnvägen för att få förbindelse med Garnudden-området,
- att planeringsmålet för maximal ljudnivå utomhus vid nybyggnad av bostäder längs järnväg ej bör överstiga 70 dB (A).
- att maximal ljudnivå inomhus ej bör överstiga 45 dB (A).
- att någon form av bullerskärm utmed järnvägen därför är nödvändig jämte eventuellt bullerdämpande treglasfönster samt
- att sovrummen i bebyggelsen på sydöstra delen av Söderby Gärde placeras mot norr.

Förutsättningar och förändringar

Natur, vegetation

Stora delar av området har tidigare varit odlad mark, som sedan vuxit igen och nu är gräs- och slybevuxen ängsmark. I vissa partier har slyvegetationen utvecklats till björkskogsridåer med enstaka inslag av tall. I områdets mitt finns ett almbestånd samt en rad av popplar. Diagonalt genom området löper ett öppet dagvattendike med branta sidor och växlande vattennängd.

Geoteknik

Grundförhållandena har bedömts som svåra för större delen av området.

Sättningskänslig lös lera med silt- och sandskikt förekommer till maximalt 10 m djup. Därunder finns mäktiga lager av silt och sand. Den västra delen består av sankmark med torv och gyttja över lös lera. Fastare partier med morän och sand finns i områdets sydvästra och norra delar. Dubbla grundvattennivåer har konstaterats, av vilka den övre ligger på 1,2 - 1,5 m djup under markytan, och den undre, som anses stabil, på nivån +18,5 eller ca 4 m under markytan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en utredning beträffande förekomsten av markradon i Salems kommun. Söderby Gärde har på den till utredningen hörande radonriskkartan klassats som utredningsområde, vilket innebär att en markradonundersökning skall utföras innan marken bebyggs. Grundläggningen skall anpassas till markens radonhalt.

Fornminnen, äldre bebyggelse

Inga registrerade forminnen finns inom planområdet.

Äldre bebyggelse saknas. Omedelbart utanför planområdet (norr om Söderby Gårds väg) ligger "Långa Raden" och "Trekanten", flerbostadshus från 1960-talets början, som skall bibehållas.

I Botkyrka kommun, öster om planområdet, ligger den sk "Oxöga"-bebyggelsen, ett antal låga, friliggande byggnader med arbetsplatsanvändning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Närmast Söderby Gårds väg i norr redovisas i detaljplanen en zon för parkering och anläggning. Garage, car-ports, förråd o dyl får uppföras. Söder om denna zon föreslås terrasshus i fyra våningar. Denna hustyp är tänkt att med höjd, fasad och volym samspela med "Långa Raden" och "Trekanten" samt med den branta, skogsbevuxna grusåsen i norr.

Samtidigt avses terrasshusen fungera som en sammanhållande "rygggrad" för det nya bostadsområdet. Övriga hustyper är fyrfamiljshus, punkthus och radhus i två våningar samt komplementbyggnader i en våning (förråd, cykelrum, hyresgästlokaler, tvättstugor, soprum, garage).

Grupperingarna inom den lägre bebyggelsen har idémässig anknytning till den täta, äldre småstadens struktur. Hårdgjorda, allmänna gator, som slingrar sig genom bebyggelsen, står i kontrast mot gröna, mer privata, slutna gårdsrum.

Ett huvudgångstråk går öster-väster genom hela låghusområdet med inriktning mot en busshållplats på Skyttorpsvägen och mot Salems centrum. Stråket vidgar sig ibland till små torgbildningar, vid vilka de låga punkthusen ligger. Successiva, små riktningsändringar av gångstråket ska göra promenaden genom området omväxlande och rik på intryck.

Ett annat huvudgångstråk löper i norrsöder från Söderby Gårds väg utmed en lokalgata och den förut nämnda raden av popplar förbi en kvarterslekplats inom fyrkant av almar samt vidare ut i naturmarken mot järnvägen.

De redovisade illustrationerna innehåller följande lägenhetsstorlekar, antal och fördelning på hustyper:

Hustyp	4 rk	3 rk	2 rk	Summa
Terrasshus	38	12	52	102
Fyrfamiljshus	12	84	-	96
Punkthus	-	12	71	83
Radhus	62	-	-	62
Omsorgslgh	-	-	10	10
Summa	112	108	133	353
Andel	32%	30%	38%	100%

Offentlig service

Skolor

I den tidigare nämnda dispositionsplan-skissen för Söderby-området redovisas en befolkningsprognos, som legat till grund för olika bedömningar av servicebehov. För skolans del anses LM-stadiet kunna rymmas i den befintliga Skyttorpsskolan ca 1,5 km från Söderby Gärde.

H-stadiet i Säbyskolan har kapacitet även för Söderbyområdet.

Barnstugor

För Söderby Gärde bedöms behovet vara två nya daghem, varav ett med tre avdelningar och ett med två avdelningar. Båda föreslås inrymda i bottenvåningar till bostadshus i lägen som framgår av illustrationskartan.

Fritid, kultur

Dispositionsplaneskissen förordar reservation i Söderby Park för en större lokal, lämplig för kulturarrangemang och föreningsaktiviteter.

Kommersiell service

Salems centrum ligger inom 1,5 km gångavstånd. Restiden dit med buss är ca 5 minuter. Till Tumba centrum i Botkyrka kommun är restiden likaledes ca 5 minuter. En ny, mindre livsmedelsbutik i Söderby Park bedöms kunna få tillräckligt kundunderlag.

Tillgänglighet

På grund av de relativt små nivåskillnaderna inom planområdet torde avsteg från handikappkraven inte behöva ske. Terrasshusen i fyra våningar får hiss. För punkt-hus och fyrfamiljshus kommer möjligheter till kompletterande lyftdon att redovisas.

Friytor

Lek och rekreation

Lägen för lekplatsytor för de minsta barnen har illustrerats inom 50 m gångavstånd från respektive bostadsentré. Inom fyrkanten av almar anges en större lekyta, en "kvarterslekplats", med möjlighet till en liten gräsplan för bollekar samt lekredskap.

Iordningställda lekytor bör ses som komplement till de friytor (bevarad naturmark, skogspartier etc) som utgör allmän plats utanför kvartersmarken. Efter hand kan lämpliga gräsytor i naturmarken dock tas om hand för bollekar, träningsspel, lekpark m m.

Fotbollsplan

I planområdets västra del har på separat kvartersmark inlagts ett idrottsområde för en fotbollsplan med erforderliga skyddsstängsel. En servicebyggnad för omklädning, förråd och markskötsel kan uppföras.

Bilplatser (ca 20 st) har illustrerats.

Odlingslotter

Inom kvartersgränsen för bostadsområdet har utlagts ett antal odlingslotter, motsvarande ca 10 % av antalet lägenheter. En servicebyggnad för toaletter, förråd, telefon etc har illustrerats.

Gator och trafik

Ett förslag till "Trafiköversikt för Salems kommun" har utarbetats som del av den blivande översiktsplanen. Samrådsremiss har ägt rum i början av 1988. För generella förutsättningar och målbaskrivningar beträffande det övergripande vägnätet för olika trafikslag hänvisas till denna trafiköversikt.

Biltrafik

För Söderby Gärde har förutsatts att tillfart sker från Söderby Gårds väg. Detaljplanen visar en anslutningspunkt. Från Skyttorpsvägen utgår en kort, ny lokalgata med vändplan vid fotbollsplanens servicebyggnad. Till denna lokalgata anslutes även en tillfart till bostadsområdet. I övrigt anges utfartsförbund mot Söderby Gårds väg och Skyttorpsvägen. Utrymme har reserverats för fickor för vänstersvängande trafik från Söderby Gårds väg till Söderby Gärde och Söderby Park samt för en breddning av Söderby Gårds väg till 8,5 meter.

I trafiköversikten har föreslagits att marken för den s k "järnvägsleden" utmed stambanan tills vidare skall ligga kvar som reservat. Leden bedöms dock inte bli aktuell inom den närmaste sju-årsperioden. Dess eventuella förverkligande ligger alltså bortom detaljplanens genomförandetid, varför vägreservatet inte tas med vare sig på plankartan eller på illustrationskartan.

Gällande plan redovisar också en ändrad sträckning av Söderby Gårds väg med anslutning till "järnvägsleden" samt en förlängning av Söderbyvägen. Eftersom trafiköversikten förordar att reservaten för dessa leder skall utgå, anges de ej heller i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Bostadsområdets norra kvartersgräns har sådant läge, att en senare utbyggnad utmed norra sidan av Söderby Gårds väg med en gång- och cykelväg mot Tumba skall få plats. Trafiköversikten anger denna förbindelse som nödvändig på kort sikt.

För att möjliggöra en senare utbyggd gångtunnel under Söderby Gårds väg har anpassning skett av kvartersgräns och illustrationer. Utrymme för gångtunnel har lämnats i alternativa lägen strax öster om "Tre-kanten" och mellan denna byggnad och "Långa Raden". På illustrationskartan redovisas möjliga tunnellägen.

Trafiköversikten rekommenderar också en förbättrad gång- och cykelförbindelse mellan sydöstra Salem och Möllebadet söder om stambanan och att en planskild korsning med järnvägen anordnas. Illustrationskartan visar ett gångvägsystem för detta syfte och antyder ett möjligt läge för en port under järnvägen.

Kollektivtrafik

Som en önskad utbyggnad på lång sikt har i trafiköversikten angivits en bussgata mellan Söderbyvägen och Skyttorpsvägen. Ett förverkligande av denna förbindelse bedöms ligga bortom detaljplanens genomförandetid.

Till följd av särskilda beslut i kommunstyrelsen (1987-11-23) och i byggnadsnämnden (1987-12-08) har förbindelsen ändå (som grund för fortsatt utredning) skissmässigt inlagts på illustrationskartan men ej på plankartan.

Busslinje 725 går mellan Rönninge och Tumba pendeltågsstationer och trafikerar bl a Skyttorpsvägen och Söderby Gårds väg i omedelbar anslutning till bostadsområdet Söderby Gärde. Nuvarande busshållplatser på Söderby Gårds väg medger inte en busslinjesträckning genom planerade områden för bostäder och arbetsplatser i Söderby Park. För att möjliggöra en genomgående busslinje har utrymme reserverats för hållplatslägen omedelbart öster om uppfarten till Söderby Park. Dessa redovisas på illustrationskartan. Söderby Gärde betjänas även av en busshållplats på Skyttorpsvägen. De på illustrationskartan angivna bostäderna ligger på mindre än 350 m gångavstånd till närmaste busshållplats.

Parkering

På illustrationskartan redovisas bilplatser till ett sammanlagt antal som motsvarar 1,0 bilplatser per lägenhet. Bilplatserna ligger samlade i grupper vid lokalgatorna på kvartersmark.

Där en bilplats ligger närmare fönster till bostadsrum än 15 m förutsättes att bilplatsen avskärmas med tät vägg (plank, car-port eller garage).

- Angöring Från angöringspunkter utmed lokalgatorna nås bostadsentréerna via gångvägar, på vilka framkörning med bil endast undantagsvis skall tillåtas. De på illustrationskartan redovisade bostäderna har alla mindre än 100 m verkligt gångavstånd mellan entré och angöringspunkt.
- Utfart Utfartsförhållandena har berörts i det föregående.
- Störningar Planområdet är utsatt för dels buller från vägtrafik på Söderby Gårds väg, dels buller från tågtrafik på södra stambanan.
- Vägtrafikbuller Som riktvärde för vägtrafikbuller gäller enligt prop. 1980/81:100 vid nybyggnad av bostäder intill befintlig trafikled en ekvivalentnivå på 30 dB(A) inomhus. För maximal ljudnivå inomhus gäller planeringsmålet 45 dB(A), men 40 dB(A) bör eftersträvas.
- 3K Akustikbyrån AB har beräknat att vägtrafikbullret från Söderby Gårds väg 30 m från vägen och 2 m över markplanet ger en ekvivalentnivå på 59 dB(A) och en maximalnivå på 80 dB(A).
- För att maximalnivån inomhus inte skall överskrida 45 dB(A) måste husfasaderna närmast Söderby Gårds väg dimensioneras för en reduktion av minst 35 dB(A). Valet av fönstertyp blir i första hand avgörande. Maximalnivån avser tunga lastbilar som antas förekomma vid 5 % av totala antalet fordonspassager, ca 8 000 fordon per dygn.
- En fasadreduktion på 35 dB(A) innebär att en ekvivalent ljudnivå om 30 dB(A) inomhus uppfylls med god marginal.
- Tågtrafikbuller Tågtrafikbullret kommer i dag från pendeltåg, godståg och fjärrtåg. Enligt SJ skall delar av gods- och fjärrtågstrafiken flyttas till en annan bansträckning.

Den kvarstående trafikmängden kan i dagsläget inte fastställas.

Som kommunal målsättning för maximal ljudnivå utomhus vid nyplanering av bostäder längs järnvägen gäller riktvärdet 70 dB(A). Detta krav har införts i planbestämmelserna. För maximala ljudnivåer inomhus bedöms liksom vid vägtrafikbuller planeringsmålet 45 dB(A) gälla, men 40 dB(A) eftersträvas.

Beräkningar och mätningar av tågtrafikbullret har gjorts av miljö- och hälsoskyddskontoret. Beräkningar har också utförts av 3K Akustikbyrå AB. Maximalnivån vid den närmast järnvägen illustrerade bebyggelsen är i storleksordningen 80 dB(A).

Kommunens målsättning om en maximalnivå utomhus på högst 70 dB(A) från tågtrafik kräver en dämpning med minst 10 dB(A). Samråd med SJ om avskärmningar vid banvallen har ägt rum. Därvid har överenskommit att en bullerskyddande skärm får placeras inom SJ:s område, på ett avstånd från spårmittpå minst 4,5 meter. Denna rättighet föreslås säkerställd i detaljplanen.

Enligt beräkningar utförda av 3K Akustikbyrå AB kan en dämpning med 10 dB(A) uppnås genom en skärm med en höjd av 1,0 till 1,5 meter över räl då skärmen placeras 5 till 10 meter från räl och utformas med ljudabsorbent mot bullerkällan. Erforderlig skärmlängd har beräknats bli 750-800 meter och sträcka sig från kommungränsen i öster till befintlig markskärning i väster.

Treglasfönster av standardtyp reducerar den maximala ljudnivån inomhus så att riktvärdet 40 dB(A) kan innehållas om utomhusnivån inte överstiger 70 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Omedelbart söder om det dike, som går diagonalt genom området, finns huvudledningar för dagvatten (med fall mot sjön Utterkalven), för spillvatten (med fall åt motsatt håll) samt för renvatten.

Söderby Gärdes bebyggelse kan anslutas till dessa ledningar. Befintliga avloppsledningar från "Långa Raden", "Trekanten" och "Oxöga"-bebyggelsen i Botkyrka kommun anslutes via det nya ledningssystemet inom Söderby Gärde till huvudledningarna enligt ovan.

För att utdränering och därav följande sättningar i möjligaste mån skall kunna undvikas, bör nya ledningar förläggas grunt. Fördröjningsmagasin för dagvatten har nämnts i tidigare utredningar.

El, tele

Befintliga ledningar för el och tele strax söder om Söderby Gårds väg behöver flyttas. Två nya elnätstationer skall inplaceras. Lägen har angivits på illustrationskartan. Ett u-område för teleledning har utlagts. Envåningsbyggnader för undercentral, förråd och dylikt förutsättes kunna uppföras inom u-området om åtgärder för att skydda telekabeln vidtas.

En befintlig 20 KV luftledning, tillhörig Vattenfall Mellansverige passerar genom planområdet. Den del av ledningen som berör kvartersmark skall flyttas till ett läge utanför bostadskvarteret.

Fjärrvärme

Områdets blivande bebyggelse avses bli fjärrvärmeförsörjd. Primärkulvertledning finns i gångvägen öster om kv Nybyggaren vid Målarstigen.

Avfall

Föreslagen terrasshusbebyggelse har soprum för hushållssopor inbyggda i husens entréväningar. För övrig bebyggelse finns fristående sophus i anslutning till lokal-gata eller körbar gångväg med minsta bredd 3,5 m. Även erforderligt utrymme för grovsopcontainers och containers för returpapper skall finnas vid dessa gator och vägar. Hushållssopor föreslås hämtas med konventionell sopbil i direkt anslutning till soprum. Placering och utformning av soprum och containerplatser görs i samråd med Södertörns Renhållningsverk innan bygglovsprövningen.

Administrativa frågor

Ett ramavtal avseende nyproduktion av bostäder på Söderby Gärde har träffats mellan Salems kommun och Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm, det senare administrerat av AB Svenska Bostäder. Ett preliminär exploateringsavtal har dessutom träffats.
Se vidare genomförandebeskrivningen.

Medverkande i plan- processen

Enligt avtal skall Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm utreda förutsättningarna för detaljplan och upprätta sådan plan. AB Svenska Bostäder ansvarar för detta. Salems kommun skall i samråd med exploatören svara för remiss, samråd, utställning och övrig kommunal handläggning för detaljplanens antagande av kommunfullmäktige.

Illustrationer

Till denna planbeskrivning hör följande illustrationer:

A: Från Söderby Gårds väg, mot öster
(perspektiv) sid 14

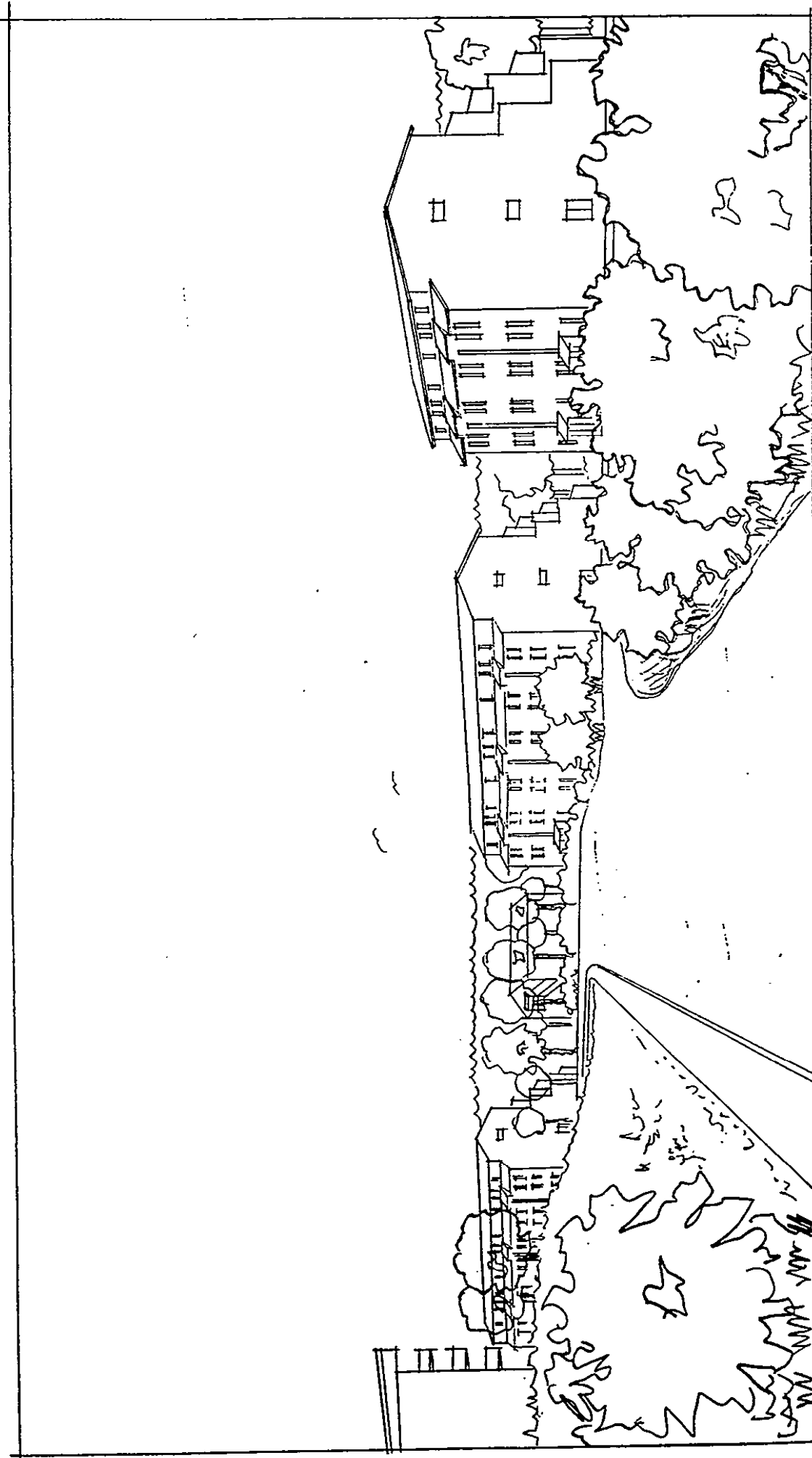
B: Gård med terrasshus (perspektiv)
sid 15

C: Huvudgångstråket i öst-västlig
riktning, vid torg (perspektiv)
sid 16

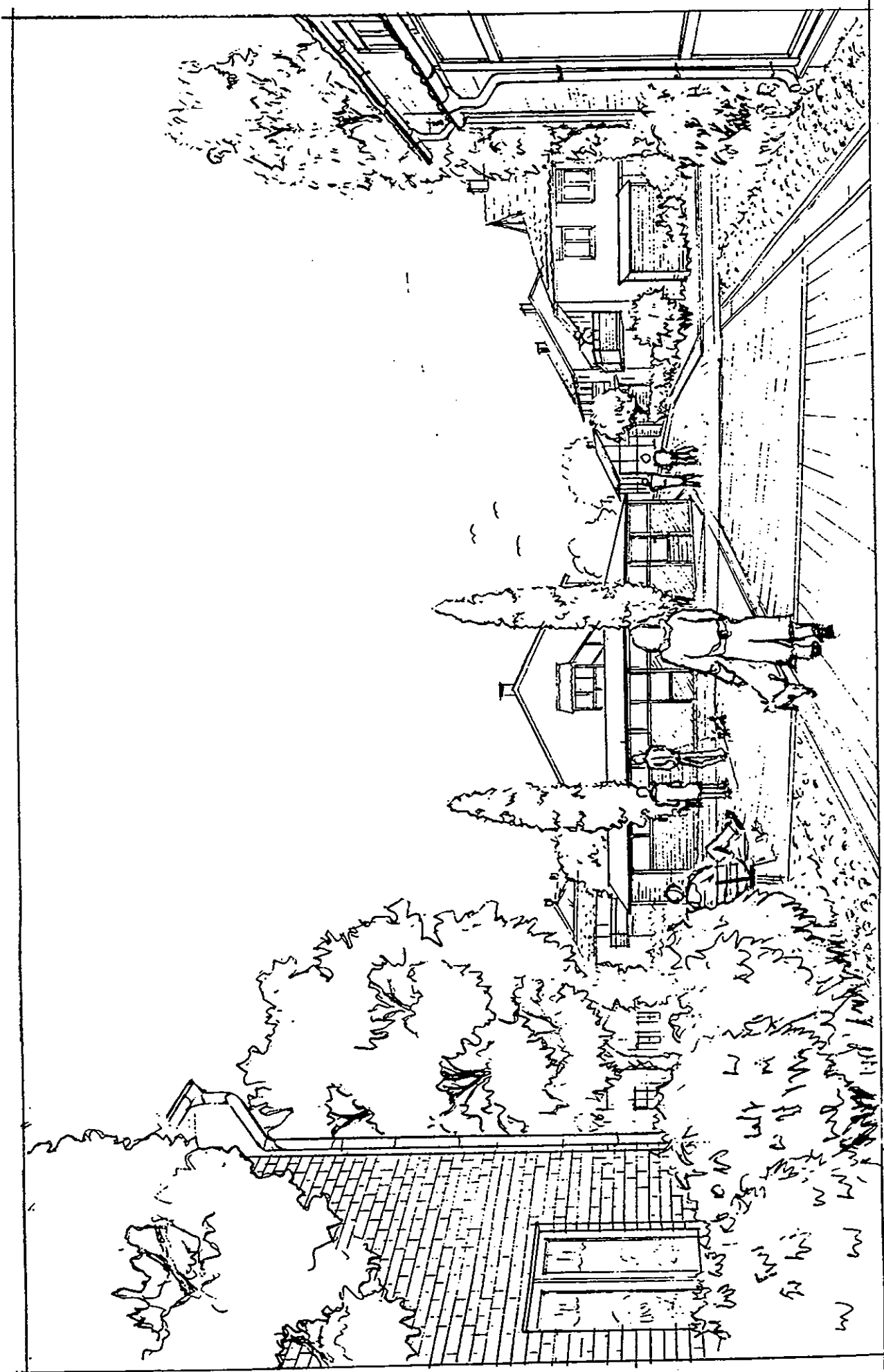
D: Ett torg vid huvudgångstråket
(perspektiv) sid 17

E: Elevationer sid 18

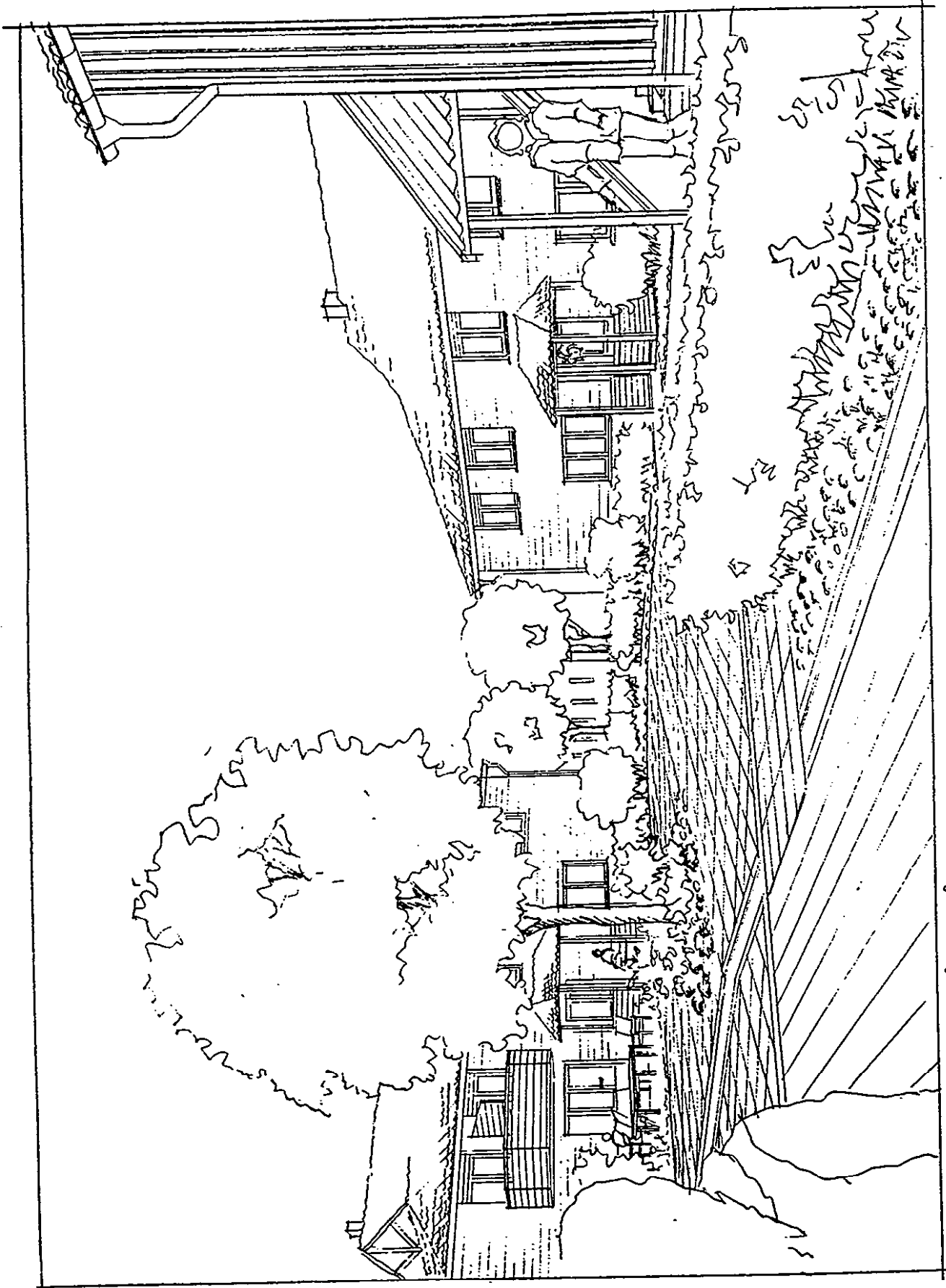
F: Illustrationskarta sid 19



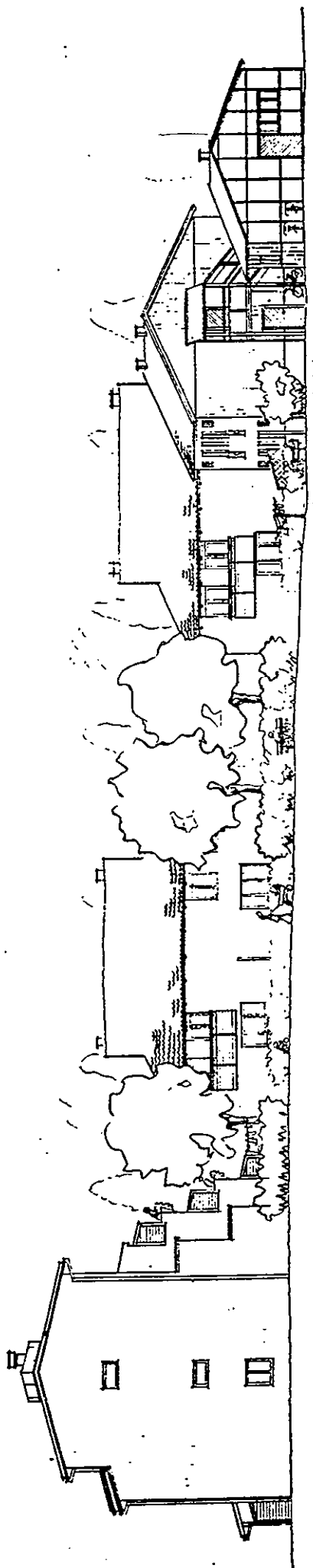
A. FRÅN SÖDERBY GÅRDS VÄG, MOT ÖSTER



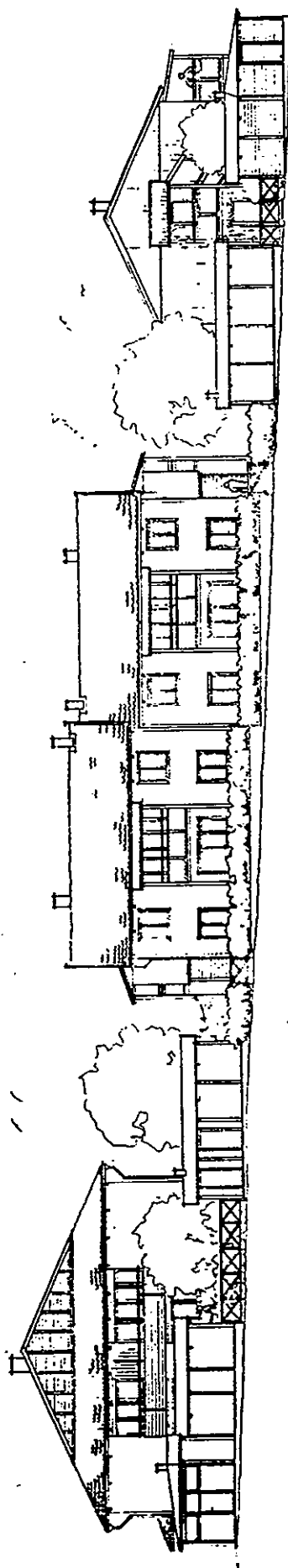
; C HUVUDGÅNGSTRÅK I ÖST-VÄSTLIG RIKTNING VID TORG



D. ETT TORG VID HUVUDGÅNGSTRÅKET



ELEVATION GARD



ELEVATION GARD

ELEVATIONER TILL
DETALJPLAN FÖR
SÖDERBY GÄRDE
I SÄLBYS KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN
AR ENHETEN 101/102
AR ENHETEN 101/102
AR ENHETEN 101/102

SALEMS KOMMUN
Tekniska kontoret
MBK
Börje Larsson

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
1989-02-08

11/103 | 1988 10 26
1988 10 26

Dnr 88/165 1(7)

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planeringsavdelningen
Lantmäterienheten
1989-02-21
11 | 89 | 304

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLINGARNA BESTÅR AV:
- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- PLANBESKRIVNING MED ILLUSTRATIONER
- DENNA GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- UTLÅTANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
tillhörande 1988 08 26 upprättad detaljplan (83-3) för Söderby Gärde
i Salems kommun, Stockholms län.

Innehållsförteckning

- 1 INLEDNING
- 2 HUVUDMANNASKAP
- 3 MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
 - 3.1 Befintliga markägarförhållanden
 - 3.2 Markförvärv
- 4 AVTAL
 - 4.1 Ramavtal
 - 4.2 Exploateringsavtal
 - 4.3 Genomförandeavtal
- 5 PROJEKTERING
 - 5.1 Stomnät och kartförsörjning
 - 5.2 Förprojektering VA
 - 5.3 Förprojektering av gator och vägar
 - 5.4 Buller
 - 5.5 Grundläggning
- 6 PLANEKONOMI
 - 6.1 Anläggningsavgift för vatten och avlopp
 - 6.2 Finansiering
 - 6.3 Detaljplanens totalekonomi
 - 6.4 Kommunala utgifter och intäkter
- 7 FASTIGHETSBILDNING
 - 7.1 Fastighetsplan
 - 7.2 Fastighetsbildning enligt FBL
 - 7.3 Ledningsrätt
 - 7.4 Gemensamhetsanläggning
- 8 FORNMINNE
- 9 GENOMFÖRANDETID OCH TIDPLAN
- 10 FÖRVALTNING

Tillhör kommunfullmäktiges i Salems
kommun beslut 88.11.24 § 133.....

beträffande

Kommunfullm. ordf. Sekr.

Godkänd av DN 88.11.08 § 150

Antagen av KF.....

Laga kraft 89.01.12

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenser som detaljplaneläggningen av kv Moss-hagen med kringliggande gator och annan allmän platsmark medför.

2. HUVUDMANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad (utföres av exploatören enligt exploateringsavtal) och framtida drift av gator och andra allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Den väganslutning som i planförslaget är utlagd som lokalgata skall ej ingå i det kommunala huvudmannaskapet. Kommunen skall också ansvara för utbyggnad (utföres av exploatören enligt exploateringsavtal) och drift av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar belägna på allmän platsmark samt ledningar förlagda inom U-område.

Utbyggnaden av VA-ledningar och vägar i övrigt har exploatören ansvar för.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV

3.1 Befintliga markägarförhållanden.

Fastighetsförteckning till detaljplanen är upprättad 1988 07 30.

All mark, med undantag av SJ:s fastighet Rönninge 9:1 inom planområdet, har övergått i Salems kommuns ägo enligt avtal med Stockholms stad, godkänt av kommunfullmäktige i Salem och Stockholm genom beslut 1987 12 17 resp 1988 03 21. Besluten har vunnit laga kraft.

Tillträde till marken skedde 1988 07 15 när den för marköverföringen erforderliga fastighetsregleringen registrerades.

3.2 Markförvärv

Exploatören, Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm, skall enligt exploateringsavtal förvärva all kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet.

4. AVTAL

4.1 Ramavtal

Mellan Salems kommun och Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm har träffats ett ramavtal bl a beträffande nyproduktion av bostäder på Söderby Gärde. Bostadsbolaget ägs av Salems kommun och AB Svenska Bostäder samt administreras av det senare bolaget. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Salem 1988 04 28, av styrelsen för Salem-Stockholm 1988 05 24 samt av styrelsen för AB Svenska Bostäder 1988 04 26.

Enligt ramavtalet skall Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm på egen bekostnad utreda förutsättningarna för detaljplans upprättande och utarbeta förslag till sådan plan. AB Svenska Bostäder har ansvaret för planarbetet.

4.2 Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antages av Salems kommunfullmäktige skall exploateringsavtal (för närvarande föreligger endast ett preliminärt sådant) mellan Salems kommun och Bostadsaktiebolaget Salem-Stockholm träffas som närmare anger parternas rättigheter och skyldigheter. Avtalet skall godkännas av Salems kommunfullmäktige.

Exploatören övertar kvartersmarken för bostäder till en köpeskilling på 1 360 000 kronor och upplåter samtidigt till kommunen utan vederlag erforderlig mark för specialområden betecknade U och X i huvudsak enligt exploatörens kartbilaga till avtalet. Utöver bostadsproduktionen skall bolaget utföra och bekosta barnstugor enligt socialkontorets behovsredovisning. Kommunen skall härför garantera hyran och ersätta exploatören för ev senare ombyggnader av lägenhetsdaghem.

Kommunen skall i samråd med exploatören svara för remiss, samråd, utställning och övrig kommunal handläggning för detaljplanens antagande av kommunfullmäktige.

Exploatören skall initiera och bekosta erforderlig fastighetsbildning enligt exploateringsavtalet.

Produktionens fördelning på lägenhetsstorlekar fastlägges.

Principer för förmedling av bostäder redovisas. Förutom erforderliga mark- och exploateringsarbeten för bebyggelsen på blivande kvartersmark skall exploatören projektera och utföra även vissa vägar och VA-ledningar för allmän plats och bollplan med omklädningsrum samt efter färdigställandet överlåta dessa till kommunen.

Exploatören skall på egen bekostnad och på ändamålsenligaste sätt ansluta blivande kvartersmark till angränsade markytor. För anslutning till kommunens VA-nät skall exploatören erlagga 3 490 000 kronor.

4.3 Genomförandeavtal

Innan detaljplanen antages av Salems kommunfullmäktige skall genomförandeavtal mellan Salems kommun och Vägförvaltningen träffas som reglerar åtgärder på väg 583, Söderby Gårds väg som föranleds av exploateringen av Söderby Gärde.

Avtalet reglerar viss ombyggnad för svängande trafik och därmed sammanhörande ombyggnad av väg 583, till Söderby Gärde samt utfarter från "Trekanten" och "Långa raden" till Söderby Gårds väg.

Dessa åtgärder skall vara genomförda senast i samband med inflyttning i Söderby Gärde, etapp 3.

5. PROJEKTERING

5.1 Stomnät och kartförsörjning

Befintligt polygon- och höjdfix har använts under projekteringsstadiet men måste byggas ut innan exploateringen påbörjas.

Befintlig primärkarta i skala 1:400 har ajourförts i samband med upprättande av grundkartan till detaljplanen och använts som underlag till förprojekteringen samt skall även användas som underlag till upprättande av projekteringskartor för bygglov.

5.2 Förprojektering av VA

Förprojektering av allmänna VA-ledningar har utförts av tekniska kontoret med både interna och externa resurser. Projekteringen har även omfattat Söderby Park för att utröna hur detta framtida exploateringsområde påverkar Söderby Gärde.

5.3 Förprojektering av gator och vägar

Förprojektering av gator och vägar har utförts genom exploatörens försorg för hela planområdet.

Följande frågor har bl a studerats:

- en anpassning har skett av den norra kvartersgränsen för att möjliggöra en senare utbyggnad av dels en gång- och cykelväg utmed Söderby Gårds väg, dels lägen för en gångtunnel under väg
- under ett övergångsskede kommer angörning av bostadskvarteret från Söderby Gårds väg ske från två ställen.

Planbeskrivningens text anger för gång- och cykeltrafik också att en senare utbyggnad av en planskild korsning med järnvägen har rekommenderats. För att utförligare klarlägga ett lämpligt läge erfordras en särskild utredning, vilken förutsätts utföras i samband med planeringen av Söderby Park liksom utredning beträffande en på längre sikt önskad bussgata mellan Söderby- och Skyttorpsvägen.

5.4 Buller

I planbeskrivningen redogöres för beräknade bullerstörningar från dels vägtrafik (i huvudsak utefter Söderby Gårds väg), och dels tågtrafik.

Genom anpassning av hustyper, bebyggelsens placering och att fasaderna mot Söderby Gårds väg förses med treglasfönster nedbringas bullret som alstras av vägtrafiken till en acceptabel nivå.

Beträffande bullerstörningar alstrade av tågtrafiken är det bäst att åtgärda dessa vid källan (banvallen). Utredning pågår fortfarande om detta genom exploatören.

5.5 Grundläggning

Bedömningar pågår beträffande lämpligt grundläggningssätt för att bemästra de geotekniska svårigheterna - grundläggningsdjup och skiktade grundvattennivåer.

6. PLANEKONOMI

6.1 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploatören skall till kommunen enligt prel förslag till exploateringsavtal erlägga 3 490 000 kronor i anläggningsavgift för vatten och avlopp.

6.2 Finansiering

En förutsättning för exploateringen är att statliga lån erhålls för denna nyproduktion av bostäder.

6.3 Detaljplanens totalekonomi

Totalt uppgår de beräknade kostnaderna för att producera 360 lägenheter till ca 280 milj. kronor.

6.4 Kommunala utgifter och intäkter

Intäkter (direkta)	
Markförsäljning	1 360 000:-
Anläggningsavgifter	<u>3 490 000:-</u>
Summa intäkter	4 850 000:-
Utgifter (direkta)	
Fastighetsförteckning, grundkarta och genomförandebeskrivning	20 000:-
Förprojektering VA och väg	100 000:-
Planadministration	60 000:-
Renovering av bef VA-ledningar	<u>900 000:-</u>
Summa utgifter	1 080 000:-

7 FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

7.2 Fastighetsbildning enligt FBL.

Ansökan om avstyckning av fastigheter för bostadsändamål resp idrottsändamål har av tekniska kontoret ingivits till fastighetsbildningsmyndigheten. Kvarteret för bostadsändamål skall indelas i 3 st fastigheter. För att tidplanen för bygglov och byggnadstillstånd skall hållas måste fastighetsbildningsbeslut meddelas samt detta godkännas av byggnadsnämnden och sakägare omedelbart efter lagakraftvunnet antagandebeslut av kommunfullmäktige för detaljplanen.

7.3 Ledningsrätt

Rätten för Salems kommun att inom U-områden handha drift och underhåll av allmänna VA-ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

Befintlig ledningsrätt för tryckavloppsledning till förmån för Botkyrka kommun skall flyttas till ett annat läge. Utredning om detta pågår.

Rönninge El AB:s högspänningskablar inom kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt.

Södertörns Fjärrvärme AB:s fjärrvärmeledning från huvudfjärrvärme-kulvert till kvartersmark skall säkerställas med ledningsrätt.

För telekabeln genom bostads- och idrottskvarteret erfordras ej ledningsrätt.

Vattenfalls luftledning skall flyttas så att den kommer utanför bostadskvarteret, vilket innebär att någon ledningsrätt ej erfordras.

7.4 Gemensamhetsanläggning

Något behov av att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet föreligger ej.

8. FORNMINNE

Enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns i planområdets sydvästra del en inte R-märkad plats där en föregångare till Söderby Gård legat. Om det under exploateringsarbetet påträffas rester av denna fornlämning skall reglerna i § 8 fornminneslagen gälla, vilket innebär att skulle spår av fast fornlämning påträffas under schaktningsarbeten, skall dessa omedelbart avbrytas samt anmälan göras till länsstyrelsen.

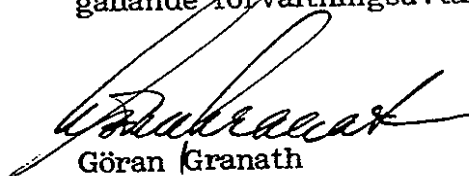
9. GENOMFÖRANDETID OCH TIDPLAN

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta till fem år, räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Planen torde dock vara genomfört innan denna tidrymd löper ut, som framgår av nedanstående tidplaneskiss:

	1988	1989	1990	1991	1992
Detaljplan	—				
Fastighetsbildning	—	...	...	...	...
Byggnads- och mark- arbeten		—	—	—	—

10. FÖRVALTNING

De färdigställda bostäderna skall upplåtas med hyresrätt. Fastighetsförvaltningen skall omhändertas av AB Svenska Bostäder enligt gällande förvaltningsavtal mellan bolagen.


Göran Granath
Teknisk chef


Börje Larsson
Mättningsingenjör