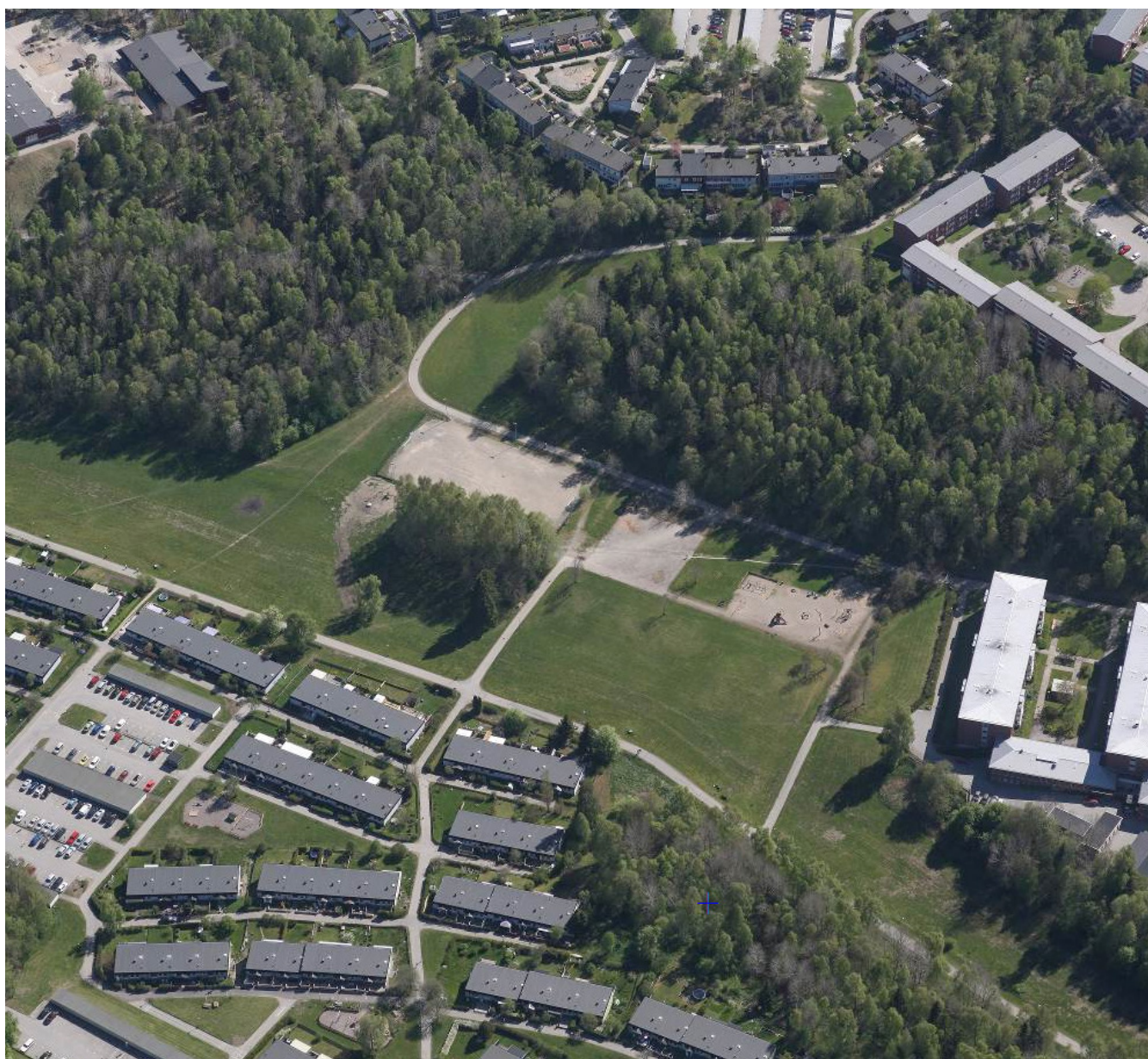




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av fastigheterna Salem 5:3, 5:24 och Salem 5:27,m.fl, "Fågelsången", Salems kommun i Stockholms län. Plan nr:82-87

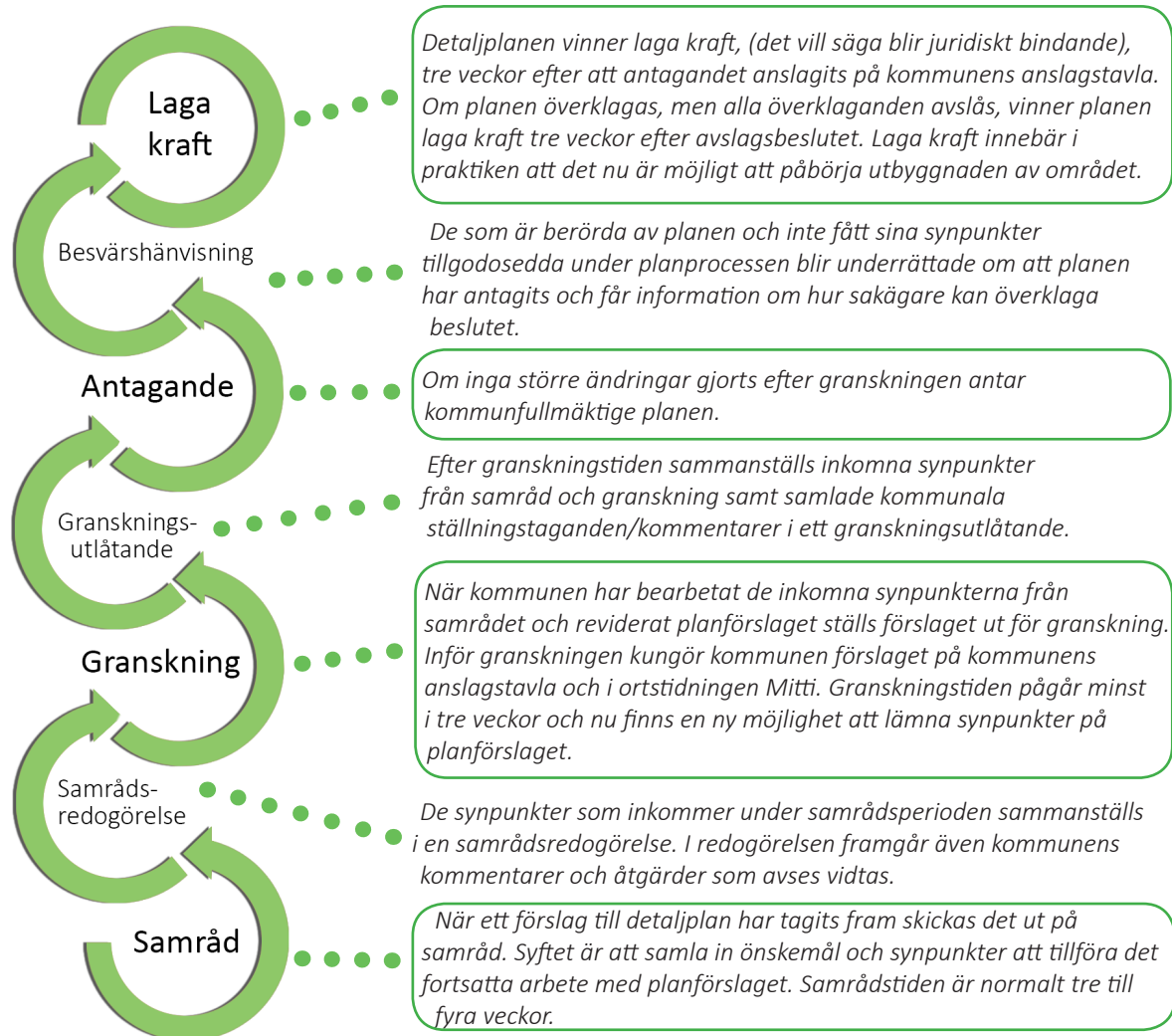
Antagen av kommunfullmäktige den 28 maj 2018

Laga kraft den 5 juli 2019



Vad är en detaljplan?

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



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Hifab 2018 *
- Geoteknisk utredning, Tyrens 2018*
- Bedömning bullerpåverkan, Akustikkonsulten 2018*

* Fastighetsförteckning och utredningar finns tillgängliga hos kommunen



Innehåll

Beskrivning av detaljplanens syfte och område som berörs	4
Detaljplanens syfte	4
Planområdets avgränsning	4
Tidigare kommunala ställningstaganden	5
Planuppdrag	5
Översiktsplan	5
Gällande detaljplaner	5
Behovsbedömning av miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	5
Betydande allmänna intressen	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Regionala intressen	6
Kulturmiljöer	6
Rekreation	6
Natur	6
Förutsättningar	7
Befintlig markanvändning	7
Naturvärden och grönstruktur	8
Geotekniska förhållanden	10
Gata och trafik	10
Teknisk försörjning	12
Störningar och risker	13
Markföroreningar	13
Miljökvalitetsnormer	14
Beskrivning av planförslaget och dess konsekvenser	15
Bebyggelse	15
Natur och grönstruktur	16
Trafik	18
Påverkan på omgivande detaljplaner	21
Störningar för kringboende	22
Genomförandefrågor	24
Preliminär tidplan för genomförande	24
Ansvarsfördelning/Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Teknisk infrastruktur	24
Markreservat för allmännyttiga ändamål	25
Konsekvenser av detaljplanens genomförande	26
Markanvisningsavtal/Exploateringsavtal	26
Byggnadstekniska frågor	26
Administrativa frågor	26

Beskrivning av detaljplanens syfte och område som berörs

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för en ny grundskola för ca 500 elever i årskurserna F-9 samt idrottshall på del av fastigheten Salem 5:24, Fågelsången. Skolverksamheten avses bedrivas i kommunal regi. Till skolbebyggelsen tillkommer friytor för lek och utevistelse. En anslutande väg från Säbytorgsvägen samt parkeringsytor intill denna vägsträckning planeras i planområdets västra del. Parkområde öster om den tänkta skoltomten avses förutom rekreationssyfte även möjliggöra hantering av dagvatten vid höga vattenflöden. En del av befintlig skogsmark möjliggörs för framtida etablering av skolskog. Befintliga gång- och cykelvägar inom området avses i möjligaste mån bevaras.

Planområdets avgränsning

Planområdet är till huvuddel beläget på delar av de kommunala fastigheterna Salem 5:24 och Salem 5:3, strax öster om Salems centrum. Planområdet berör det grönområde som benämns Fågelsången. Arealen på planområdet uppgår till ca 8 hektar.



Fig.1, Ortofoto med markerat planområde, vy mot söder

Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 5 att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för skola inom fastigheten Salem 5:24 och Salem 5:3. Till beslutet hör en utredning om två väganslutningar till den nya skolan. Vägen kommer att ingå i detaljplanen. Bakom beslutet ligger en tjänstemannautredning med utgångspunkt i gällande skolprognos som visar att elevunderlaget i kommunen kommer att öka med cirka 500 elever i skolålder F-9. Fågelsången var en av fem förslag till placering av en ny grundskola och valdes ut bland annat med hänsyn till att elevunderlaget ökar främst i kommundelen Salem.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006 och gällde fram till år 2015. En aktualitetsförklaring av översiktsplanen för mandatperioden 2010-2014 togs av kommunfullmäktige i juni 2014.

Gällande översiktsplan från 2006 anger "Trots en kraftig utbyggnad av bostäder de närmaste åren i Söderby Park beräknas antalet skolbarn i kommundelen Salem vara stabilt under programperioden för att därefter minska." I arbetet med den nya översiktsplanen har bland annat den planerade bebyggelsen i Salems centrum vägts in och ger ett annat läge gällande behov av grundskoleplatser. Planförslaget bedöms vara förenligt med förslag till översiktsplan för 2030.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området som föreslås utgöra skolfastighet är plan nr 82-22, "Ändrad och utvidgad stadsplan för kvarteret Fågelsången", fastställd 1971. Området som föreslås för placering av ny skola är i befintlig plan planlagt som parkmark och delvis illustrerat som en större lekplats. Övriga befintliga detaljplaner som berörs är: Plan nr 82-02 "Stadsplan för del av Söderbyområdet, Söderby II, fastställd 1966. Plan nr 82-04 "Stadsplan för del av Söderbyområdet, Söderby IV, fastställd 1966. Plan nr 82-08 "Utvidgad stadsplan för Salemstaden, Söderby VIII, fastställd 1973. Plan nr

82-47 "Salem 5:27 kv Järpen mm", laga kraft 1990.

Behovsbedömning av miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning av miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken, enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen. Bygg- och miljöenheten och plan- och exploateringsenhetens samlade bedömning är att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig, dock bör vissa aspekter tas i beaktande. Planområdet ligger inom riskområde för markradon. Exploateringen kommer att leda till ökade dagvattenmängder och en dagvattenutredning ska tas fram.

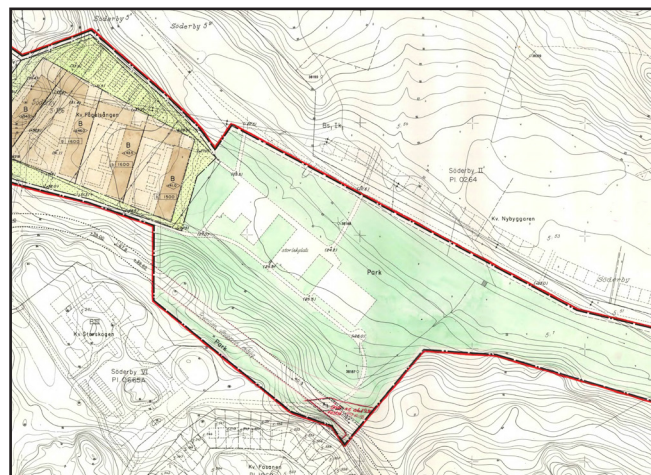


Fig.2, Utdrag ur plan nr 82-22

Betydande allmänna intressen

Riksintressen

Inom planområdet finns inga kända riksintressen.

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.

Regionala intressen

Genom området löper gång- och cykelvägar som är del av det stråk som benämns Salemstråket i den regionala cykelplanen för Stockholms län. Framkomligheten längs denna skall beaktas vid anläggningsuppförande i området.

Kulturmiljöer

Radhusområden norr och söder om planområdet är områden som bebyggts i samband med Salemstaden skapande under femårsperioden 1966-1971. Salemstaden har i sig inget lagstadgat kulturmiljöskydd men är ändå av stadsbyggnadshistoriskt intresse och projektets påverkan bör förhålla sig till dessa områden på ett avvägt sätt.

Rekreation

De öppna gröna ytorna är betydelsefulla rekreativa platser för såväl närboende som övriga invånare i Salem. Gång- och cykelpassager genom området är viktiga för att skapa gena attraktiva vägar för ej moporburen trafik. Lekplats och grusad bollplan utgör betydelsefulla anläggningar för en aktiv fritid.

Natur

Inga specifika naturskyddsvärden utöver normala finns identifierade i området. Stora delar av området är påverkat av anläggningar och klippning av ängar/grönytor. Inventering av skogen kring planområdet bör planeras inför en slyröjning och skötselinsats, då särskilt värdefulla träd, såsom t ex äldre tallar och ekar med ett högt ekologiskt värde kan märkas ut och ges mer utrymme och luft.



Fig.3, Ortofoto med regionalt cykelstråk markerat.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning

Bebyggelse och anläggningar

Planområdet är idag fritt från bebyggelse.

Norr om planområdet, på fastigheten Nybyggaren 9, finns en del av Salemstadens radhusbebyggelse uppförda på 1960-talet. Närmast planområdet består bebyggelsen av radhus i en våning och längre norrut av suterränghus i två våningar.

Väster om planområdet finns bostadsrättsföreningen Rönningeborg bestående av fyra lamellhus med röd tegelfasad i fyra våningar närmast planområdet och fortsätter sedan i fem till sju våningar med sammanlagt cirka 260 lägenheter.

Verksamheter och offentlig service

Cirka 400 meter väster om planområdet finns Salems centrum. Inom Salems centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, ungdomsmottagning, bibliotek, kulturskola, kommunhus med mera och kommersiell service såsom restauranger, fik och matvarubutik.

Intill den planerade infartsvägen (anslutning till säbytorgsvägen) ligger Säby kyrka som tillhör Salems församling.

För Salems centrum skall ett planeringsarbete påbörjas med syfte att tillföra bostäder och se över handels-/verksamhetsytor.

Rekreation och lek

Inom planområdet finns en lekplats med klätterställningar, gungor, sandlåda, sittplatser med mera. Intill lekplatsen ligger en grusad bollplan. Området är ett viktigt tätortsnära grönområde. De öppna grönytorna fungerar bland annat som vistelseyta och plats för spontanlek. Gång- och cykelvägen norr om den planerade skolbebyggelsen är en del av Hälsans stig, en 7 km lång slinga som sträcker sig vidare genom Garnuddens naturreservat och Rönninge centrum.



Fig.4, Vy över lekplatsen med angränsande radhusbebyggelse i bakgrunden

Naturvärden och grönstruktur

Mark och vegetation

Området som avses exploateras består främst av gräsbeklädd parkmark samt grusade ytor för bollspel och lek. Inom området finns en mindre skogsdunge med majoriteten björkar och några äldre granar. Inom området finns även ett antal planterade träd som ramar in den befintliga lekplatsen och bollplanen. Området är en del av ett grönstråk som sträcker från kvarteret Trädgårdsmästaren, genom planområdet, vidare genom Salems centrum och bort mot Bornsjön. Det öppna grönstråket smalnar av väster om planområdet, där infartsvägen planeras, och istället breder sig tätortsnära skog ut.

Planområdet är relativt plant, med en relativ höjdskillnad om cirka 4-5 meter med lågpunkten på cirka +22 meter över havet. Planområdet sluttar från sydväst mot nordost med lågpunkt mot den befintliga gång- och cykelvägen nordost om planområdet. Vid den planerade anslutningspunkten för tillfartsvägen, vid Säbytorgsvägen finns en större nivåskillnad på

cirka +7 meter. I grönstråkets lägsta del samlas vatten i ett svackdicke vid regn, och vid skyfall kan en del av den lägst belägna gräsytan i planområdet närmast gångvägen bli vattenfylld.

De södra delarna av planområdet består till stor del av kuperad skogsmark men även sluttande parkområden som på vintern fungerar som pulkbacke för barn&ungdomar.

Betydande naturvärden

Området kan antas vara en viktig passage både för de arter som lever i närmiljön samt för de arter som rör sig mellan Garnudden och norra Salems skogsområden. Därför är gröna släpp längs med skolans södra och norra sidor värdefullt och dessa bör hållas fria från ytterligare hinder. Av samma anledning bör avgränsningar såsom staket kring skolgården undvikas så lång som möjligt.



Fig.5, Naturvärden inom området



Fig.6, Björkdunge i anslutning till planområdet med ett av salemstadens radhusområden i bakgrunden.



Fig.7, Grönstråkets fortsättning öster om planområdet, mot kvarteret Trädgårdsmästaren i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs naturliga jordarter inom det planerade skolområdet av glacial lera/ postglacial lera. I planområdets norra delar, där gång- och cykelvägen sträcker sig, utgörs naturliga jordarter av postglacial lera. Den skogsbeklädda sluttningen, i planområdets nordvästra finns ett tunt lager sandig morän.

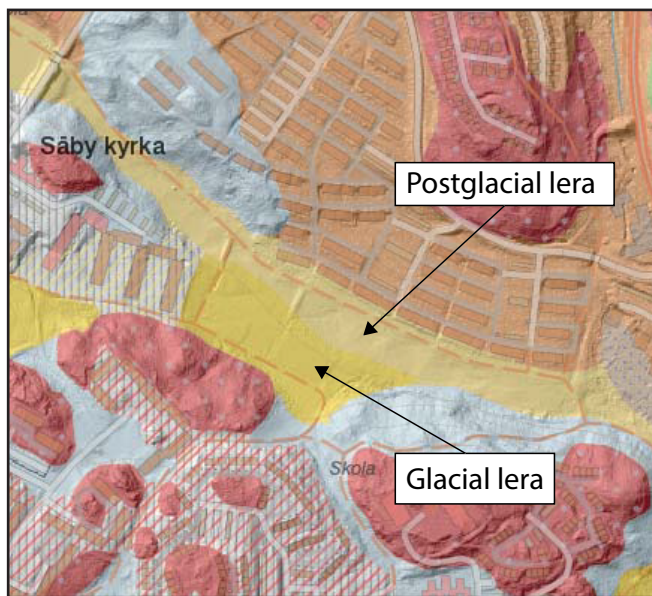


Fig.8, Utdrag ur SGU:s jordartskarta

En geoteknisk utredning har genomförts efter samrådsperioden. Utredningen visar att lerdjup varierar mellan 6-15 meter under marknivå.

Gata och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är idag anslutet till det övergripande separerade gång- och cykelnätet i kommunen och omsluts av gång- och cykelvägar både norr och söder om den planerade bebyggelsen. I norr löper Parkväg 1, med koppling västerut mot nya Salems centrum samt Bornsjön och österut mot kv Trädgårdsmästaren, Söderby, Tumba och vidare mot Stockholm. Parkväg 1 är en del av Salemsstråket, som är en del av Stockholms läns regionala cykelstråk. Söder om planområdet löper en gång- och cykelväg med koppling västerut via Salems centrum och vidare söderut mot Rönninge centrum. Sydost om planområdet har gång- och cykelvägen koppling bland annat mot bostadsområdena Fasanen, Storskogen, Orrtuppen och Järpen och Garnuddens naturreservat.

Kollektivtrafik

350 meter väster om planområdet, i Salems centrum, finns busshållplats för busslinjer 708, 725 och 745. Buss 708 går från Tumba station via Hallunda tunnelbanestation och Salems centrum till Rönninge station. Busslinje 725 går från Tumba station via Söderby och Salems centrum till Rönninge station och Nytorp. Busslinje 745 trafikerar mellan Söderby park (Mosshagen), via Salems centrum, och Fridhemsplan.

Biltrafik

Planområdet saknar idag tillfart för biltrafik. Närmaste huvudgata är Säbytorgsvägen som löper genom Salems centrum. Säbytorgsvägen har idag en hastighetsbegränsning 30 km/timmen. Det finns en betydande nivåskillnad mellan Säbytorgsvägen och planområdet.

Parkering

Planområdet saknar idag parkeringsmöjligheter. Närmaste parkering är intill Salems centrum.



Fig.9, Värdefullt rekreatiionsområde i rött, mindre värdefull rekreatiionsområde i lila. Streckad röd linje visar Hälsans stig.

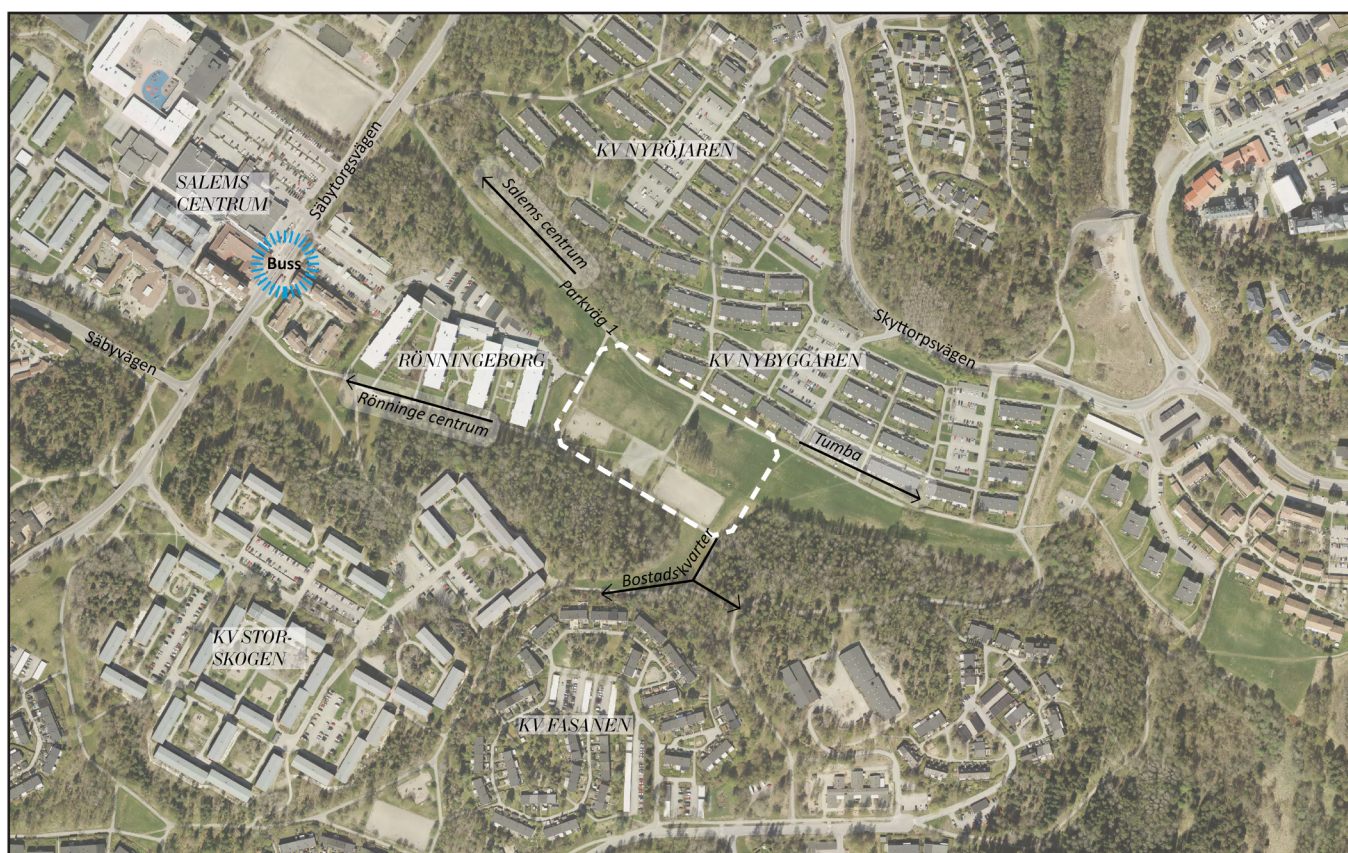


Fig.10, Kommunikationer, pilar visar gång- och cykelkopplingar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för Vatten och avlopp samt dagvattenhantering. Ledningar passerar genom området i huvudsak längs GC-stråk samt med avgreningar in i omkringliggande bostadsområden. Kapacitet gällande VA bedöms som god, för dagvattenhantering bör dock lokala fördröjnings- och infiltrationsanläggningar säkerställas för att inte överbelasta nedströms fördröjningsmagasin.

Energi/EI

Huvudledning (mellan Söderenergi och Fortum) för fjärrvärme passerar genom planområdet från öst till väst, se sträckning med i fig 11. Centralt i området finns en kammare som bedöms kunna bevaras. Påkoppling till skolan/idrottshallen sker förslagsvis från kammaren.

Vattenfall har 22 kV mellanspänningsledningar genom området parallellt med gång- och cykelstråk.

Anslutningar i området kräver ny transformatorstation.

Tele, bredband

Skanova har teleledningar samt Stokab och Stadsnätbolaget optokablage genom området. Skanova önska så långt som möjligt ligga kvar i befintlig sträckning.

Avfall

SRV-återvinning ansvarar på uppdrag av Salems kommun för avfallshämtningen för den nya skolan.

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.

Inom aktuellt område finns minst två brandposter

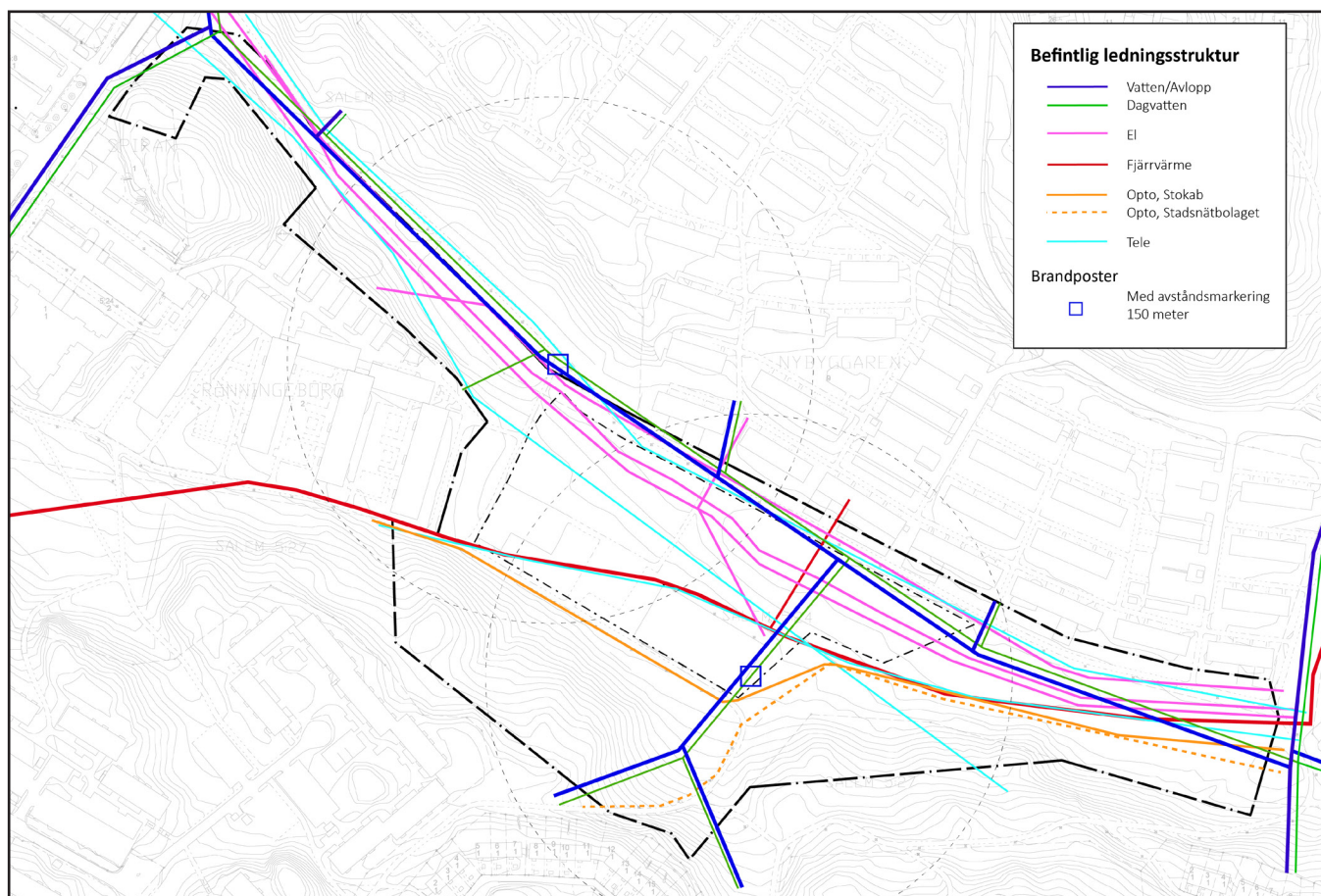


Fig.11, Övergripande karta med ledningsdragningar inom planområdet.

inom 100 meters avstånd. En i direkt anslutning till planområdets sydöstra hörn. Ett konventionellt system bedöms därför kunna användas.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Område planerat för skolverksamheten är i dag inte utsatt för någon betydande bullerstörande verksamhet eller väg- och spårbuller.

Markradon

Planområdet ligger inom identifierat riskområde för markradon. Exploatören ska i samband med bygglovsprövning redovisa radonmätningar för området. En planbestämmelse **b₂** har införts med innebörd att byggnader måste uppföras radonsäkrade (täta) om inte radonmätningar visar låga nivåer. Försiktighetsprincipen bör råda inom skolområdet.

Farligt gods

Säbytorgsvägen är sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens publikation Fakta 2016:4 "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" bör skolbebyggelse placeras på ett säkerhetsavstånd om 75-150 meter för att vara en lämplig markanvändning. Avståndet mellan den planerade bebyggelsen och Säbytorgsvägen är cirka 300 meter, varför en riskutredning inte bedöms nödvändigt.

Ras och skred

Geoteknisk utredning är utförd vilket visar att de geotekniska förhållandena kräver markförstärkning för att området skall anses lämpligt för bebyggelse. Betydande djup av lera medför krav på pålning. Inför projektering av vägranlutning bör kompletterande utredning göras för att säkerställa vägens stabilitet. Den flacka terrängen bedöms inte utgöra rasrisk av lösa objekt.

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom Uttrans avrinningsområde. Dagvattnet når Utterkalven (en del av vattenförekomsten Uttran) via kommunala dagvattenledningar (Se flödesriktning i bild nedan). Utterkalven är beläget cirka 1 kilometer söder om planområdet. Uttran och Utterkalven tillhör huvudavrinningsområdet Norrström. År 2015 anlades

Mölle dagvattendamm strax innan utloppet till Uttran. Dammen anlades för att förbättra reningen av dagvattnet innan det når recipienten. Dammen renar främst partikulära föroreningar, medan reningseffekten för kväve och lösta metaller är betydligt lägre det är därför viktigt att exploateringar inte bidrar till att öka föroreningsbelastningen av dagvattnet. (Dagvattenutredning, Hifab 2018).

Dammen är dimensionerad för att klara mindre regn (ca 1- och 5-årsregn). Inloppet till dammen är inte dimensionerat för större flöden utan då ska vattnet rinna förbi dammen och brädda till Uttran.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns lågpunkter som innebär riskområden för översvämning. Området där skolbebyggelsen planeras är lokaliserat på en högre topografisk nivå varför risk för översvämning vid bebyggelsen inte finns. Planområdet lutar från söder till norr. Lämpliga dagvattenåtgärder för att kunna hantera stor nederbörd måste ta i beaktande.



Fig.12, Områden med risk för översvämning, Länsstyrelsen lågpunktskartering

Markföroreningar

Parallellt med planens framtagande har projektering av byggnader och anläggningar påbörjats. I samband med denna projektering har en detaljerad geoteknisk utredning och en markmiljöundersökning genomförts. Den senare undersökningen har i vissa provpunkter indikerat förhöjda nivåer utöver naturvårdsverkets rikvärde för känslig markanvändning, KM-nivå. Skola tolkas som känslig markanvändning. Med grund i denna utredning har bestämmelse för ändrad lovplikt

a4 införts med krav på kompletterande utredning och sanering inom del av skolgårdsområdet samt bestämmelse **skydd** med villkor på hantering av schaktmassor inom vägområdet. Ingen av dessa föroreningar bedöms innebära risk för hälsa utan relaterar till miljöpåverkan. Vissa provpunkter inom skolområdet visar även halter med kobolt i nivå med KM. Om plantering av ätbara växter ej avses möjliggöras bedöms dock ej halterna innebära risk. Informationen tillförs projektören för skolan/skolgården.

En markmiljöundersökning tillförs detaljplanen efter granskningsfasen. Kommunen anser dock det är av vikt att beakta uppkomna uppgifter och har därför tillfört utredningen till övrigt planeringsunderlag.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Enligt VISS är miljökvalitetsnormen för Uttran (SE656562-161394) följande:

Ekologisk status 2013: Måttlig ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

Kemisk ytvattenstatus 2015: Uppnår ej god

kemisk ytvattenstatus (pga Hg och polybromerade difenyletrar)

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus

Kemisk status exklusive kvicksilver och polybromerade difenyletrar bedöms till "god status".

(Dagvattenutredning Hifab)

Luftkvalitet

Området bedöms inte vara utsatt för föroreningshalter i nivå med miljökvalitetsnormer.

Beskrivning av planförslaget och dess konsekvenser

Bebyggelse

Skolbyggnad

Den nya skolan föreslås utformas efter ett flexibelt koncept. Skolan ska de första åren förutom grundskoleverksamhet kunna inrymma förskola, för att sedan övergå till att nyttjas fullt som grundskola. Skolan planeras för att rymma ca 500 elever. Byggnaden föreslås i huvudsak uppföras i två våningar och i cirkulär form. Suterräng och/eller källarvåning kan tillkomma om markplaneringen så tillåter. Byggnadsarean för skoländamål bedöms uppgå till ca 3000 kvadratmeter.

Byggnadsvolymen styrs förutom avgränsat byggrättssområde av en begränsning i höjd med bestämmelse för högsta nockhöjd +38 meter över havet (RH2000) vilket motsvarar ungefär 3,5 meter under nockhöjd för närmsta bostadshus i Rönningeborg.

För att undvika översvämningsproblematik är byggrätterna förskjutna söderut/sydväst för att undvika låglänt mark.

Idrottshall

Strax öster om den föreslagna skolbyggnaden föreslås uppförande av en fristående idrottshall med normalstor planyta, dvs plats för handbollsplan. Idrottshallen skall förutom skolidrott kunna inhysa vissa mindre kulturevenemang.

Anslutning för motorfordon

Anslutning för varutransporter och renhållningsfordon sker mot nordväst så nära anslutningsväg som möjligt. Interna transportmöjligheter till idrottshall samt för räddningstjänst möjliggörs med hårdgjorda körbara ytor väster/sydväst om skolbyggnad. Enbart korttidsparkering för varuleveranser och parkering för rörelsehindrade kommer tillåtas inom skolområdet, detta regleras med bestämmelsen **na**.

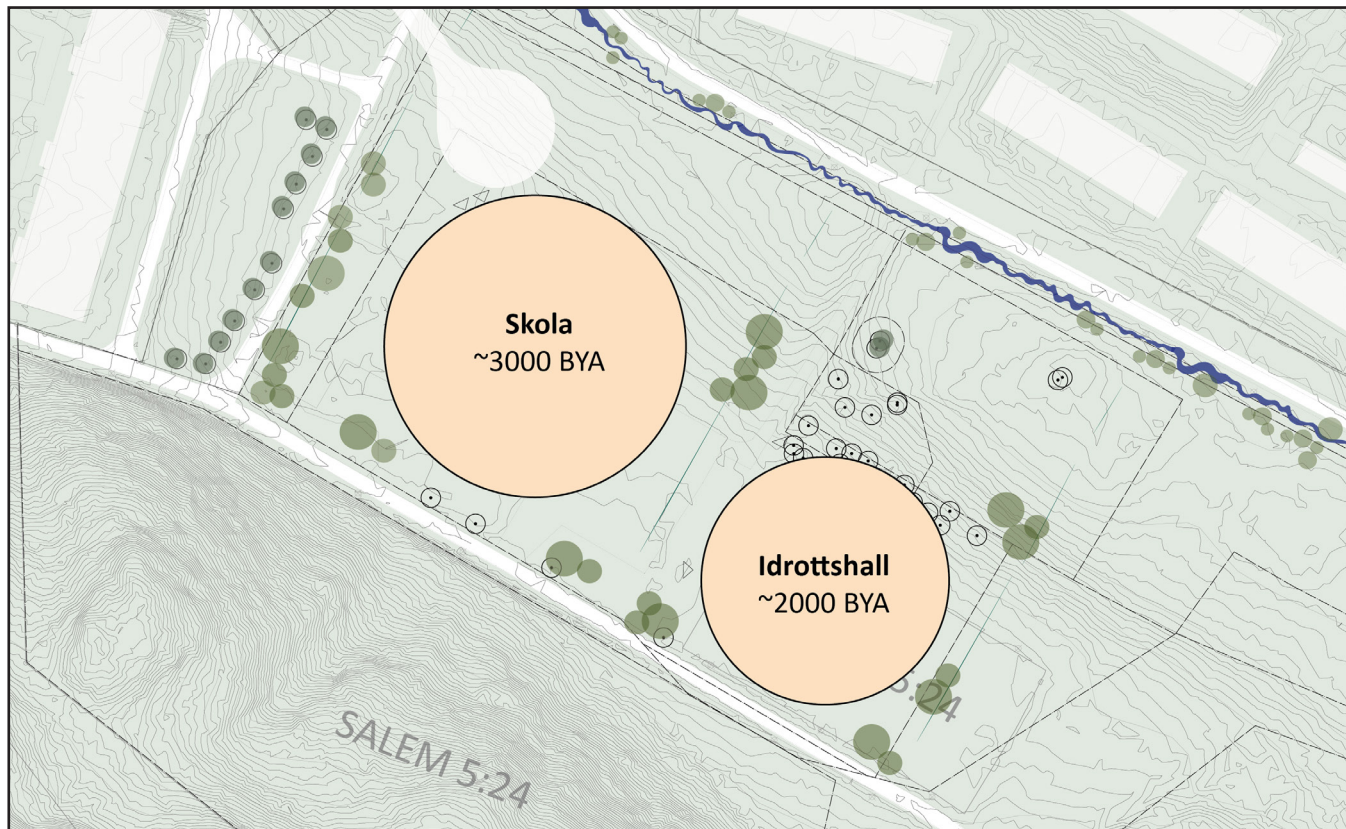


Fig.13, Illustrerad byggnadsvolymer.

Skolgård

Skolgårdens utformning är inte fastlagd vid planens framtagande, ambitionen är dock att inte skapa inhägnader i onödan. Ev. bollplan och övriga idrottsytor skall gå att utnyttja även för allmänheten efter skoltid.

Skolgården utformas för att fungera initialt för små barn i åldern 1-5 år inom en inhägnad yta, vilken senare kan omvandlas till skolgård för barn i åldern 6-15 år. Större delen av skolgården ska kunna nyttjas av funktionshindrade barn, vilket ställer höga krav på markmaterial och nivåskillnader med ramplösningar istället för trappor. Trädplanteringar på fler ställen ska finnas på skolgården, för att på ett naturligt sätt skapa skugga och rumsliga avgränsningar.

Skolgårdens utformning samordnas med de LOD-lösningar som krävs för att hantera och rena det dagvatten som finns inom planområdet, såsom fördröjningsmagasin under mark och öppna, nedsänkta planteringsytor och träd planterade i skelettjord.

Gestaltning

Gestaltningen av skolan, skolgården och idrottshallen kommer att fastställas i detalj senare i projektet, för att anpassas till byggnadernas olika entréer samt de funktionskrav och brukarbehov som finns. Viktigt är att skolgården erbjuder likvärdiga möjligheter oavsett ålder, kön, funktion eller kultur. Skolgården ska bestå av multifunktionella, flexibla platser där det finns möjlighet att vara i centrum eller leka mer avskilt utan att bli iakttagen. Skolgården ska främja både fysisk aktivitet och sociala samspel och kunna vara stimulerande året runt.

Natur och grönsstruktur

Grönområden och vegetation

Delar av Fågelsångens grönområde behöver tas i anspråk i samband med uppförandet av den nya skolbebyggelsen. En del av området består redan idag av hårdgjorda ytor med den asfalterade ytan strax väster om bollplanen. Björkdungen strax norr om bollplanen skall bevaras så långt möjligt och träd som av byggnadstekniska skäl måste fällas skall ersättas enligt inför planbestämmelse 3. Övriga träd inom planområdet har inventerats. Vilka träd som kan bevaras kommer att studeras ytterligare i samband med projektering av området.

Planområdet föreslås anslutas genom via en ny lokalgata med anslutning till Säbytorgsvägen. Lokalgatan kommer att korsa ett område av park och tätortsnära skog med varierad växtlighet. Parkområdet som behöver tas i anspråk för den nya lokalgatan bedöms inte innehålla betydande naturvärden. Skogspartiet bedöms innehålla naturvärden med vistelseyta för bland annat fåglar och vara en passage för bland annat rådjur.

Konsekvenser för befintliga naturvärden

Exploatering av natur och vegetation bedöms främst vara begränsade till de gröna rekreationsytor som återfinns inom området. Risk för negativ påverkan av de tätortsnära skogarna som förekommer i omnejd kommer främst förekomma genom bullerstörningar samt fragmentering av livsmiljöer. Buller från trafik bedöms delvis begränsas då tillåtna hastigheten kommer med stor sannolikhet komma vara låga, och det är också troligt att den flora och fauna som återfinns inom skogarna redan är anpassat till den störningsbild som förekommer inom tätorter. Det mindre bestånd av björkar samt gran och ask, nordost om skolan bedöms påverkas negativt, men ambitionen är att de delvis kan införlivas i skolgårdens utemiljö.

Rekreation och lek

Skolgården föreslås huvudsakligen placeras norr om skolan och idrottshallen, på befintligt parkområde. Den totala friytan blir cirka 14000 kvadratmeter. Enligt Salems kommuns kravspecifikation för ny- och ombyggnation Grundskola, med anpassning efter Boverkets rekommendationer, bör friytan vara 30 kvadratmeter per barn. Inom planområdet möjliggörs cirka 29 kvadratmeter friyta per barn. Skolgården ska vara överblickbar och områdets växtlighet och topografi ska bevaras. Gestaltningen av skolgårdens grönytor, aktivitets- och lekytor och undervisningsytor kommer att studeras i ett senare projekteringsskede och utgå ifrån barn- och utbildningsförvaltningens kravspecifikation.

Skolan kommer att husera årskurserna F-9 vilket innebär olika behov av en skolgårdsmiljö. Skolgården kan med fördel delas in i olika zoner efter ålder eller aktiviteter.

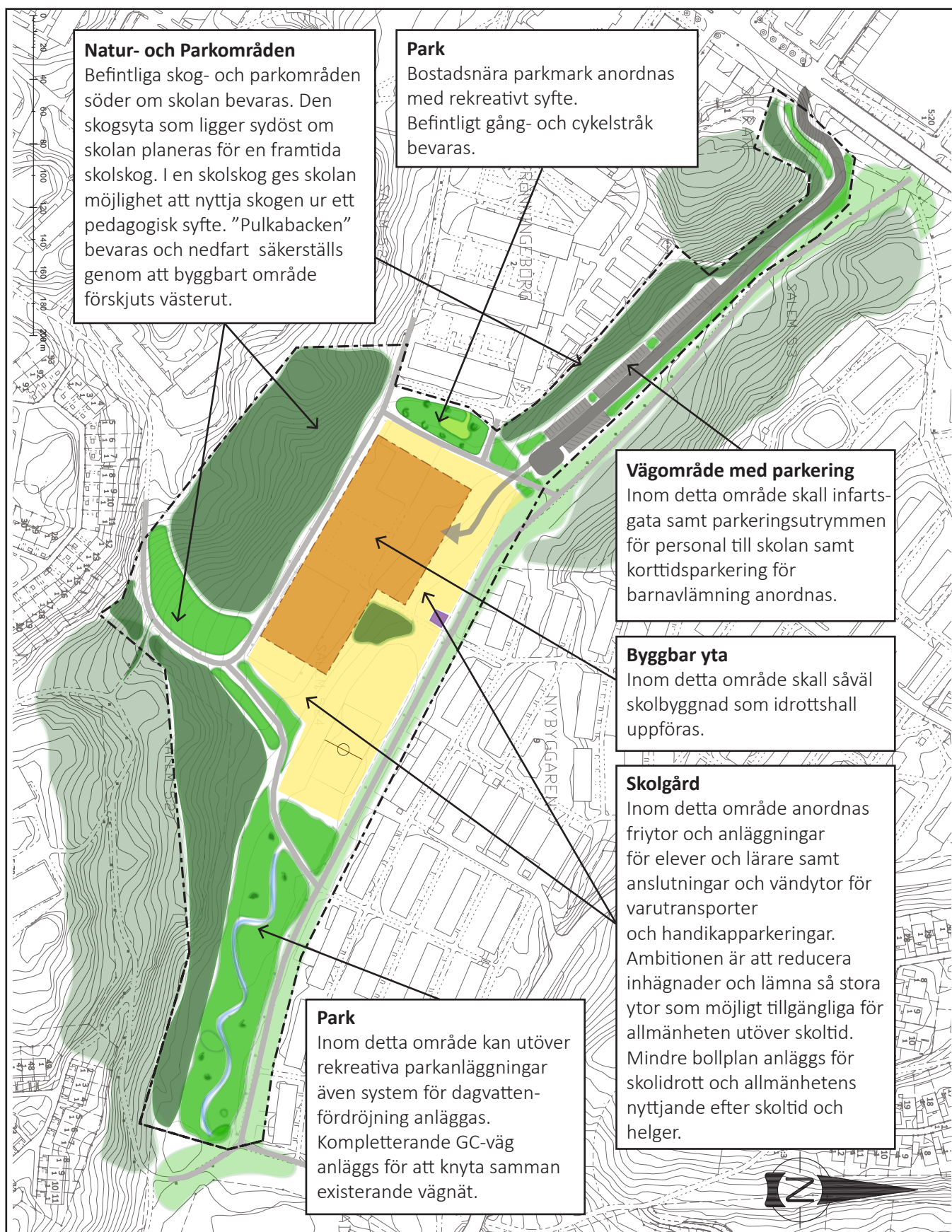


Fig.14, Illustrerad översikt med områdesförtidliganden.

Att skolgården kommer att anläggas med direkt koppling till befintlig park innebär ytterligare möjligheter utanför skolgården för rörelse och spontanidrott inom ett bilfritt säkert område. Direkt i anslutning till planområdets sydvästra hörn finns även en brantare backe som idag nyttjas som pulkabacke vintertid. Strax öster och söder om planområdet finns mindre skogspartier som kan fungera som vilda zoner för upptäcktsfärder.

Det är viktigt att skolgården uppfyller barns behov av bland annat social och fysisk stimulans, lek, trygghet, återhämtning och utmaningar.

Befintlig lekplats kommer att försvinna, däremot kommer skolgården att innebära en ny och mer inspirerande miljö som kan samnyttjas med andra efter skoltid, helger och lov.

Konsekvenser för befintlig rekreation

Vägdragningen till den nya skolan kommer att påverka parkmiljön öster om Säbytorgsvägen negativt. Området är den del av parken som kan anses vara

mindre attraktivt att vistas på med hänsyn till dess placering nedanför en norr- och västsluttning vilket begränsar solinstrålningen stora delar av året. Området är även den del av grönstråket som är mest utsatt för buller från Säbytorgsvägen. Anläggandet av skolgården kommer att göra anspråk på det öppna grönstråk som sträcker sig genom kommunen. Ett grönt släpp söder om gång- och cykelvägen kommer att lämnas som parkmark och skolgården kommer att hållas öppen för att bevara den sammanhållande känslan av grönstråket. Öster om skolgården finns de stora öppna grönyrtorna kvar för varierande rekreation.

Trafik

Bilgata

Tillfartsvägen utformas som en 7,0 meter bred lokalgata (inkl 1,0- 1,5 meter bred trottoar) med anslutning från Säbytorgsvägen. Korsningen kommer initialt att utformas som fyrvägs korsning men kan i framtiden komma att ändras till cirkulationsplats. Den nya lokalgatan kommer att bli cirka 400 meter lång och avslutas med mindre vändplats.

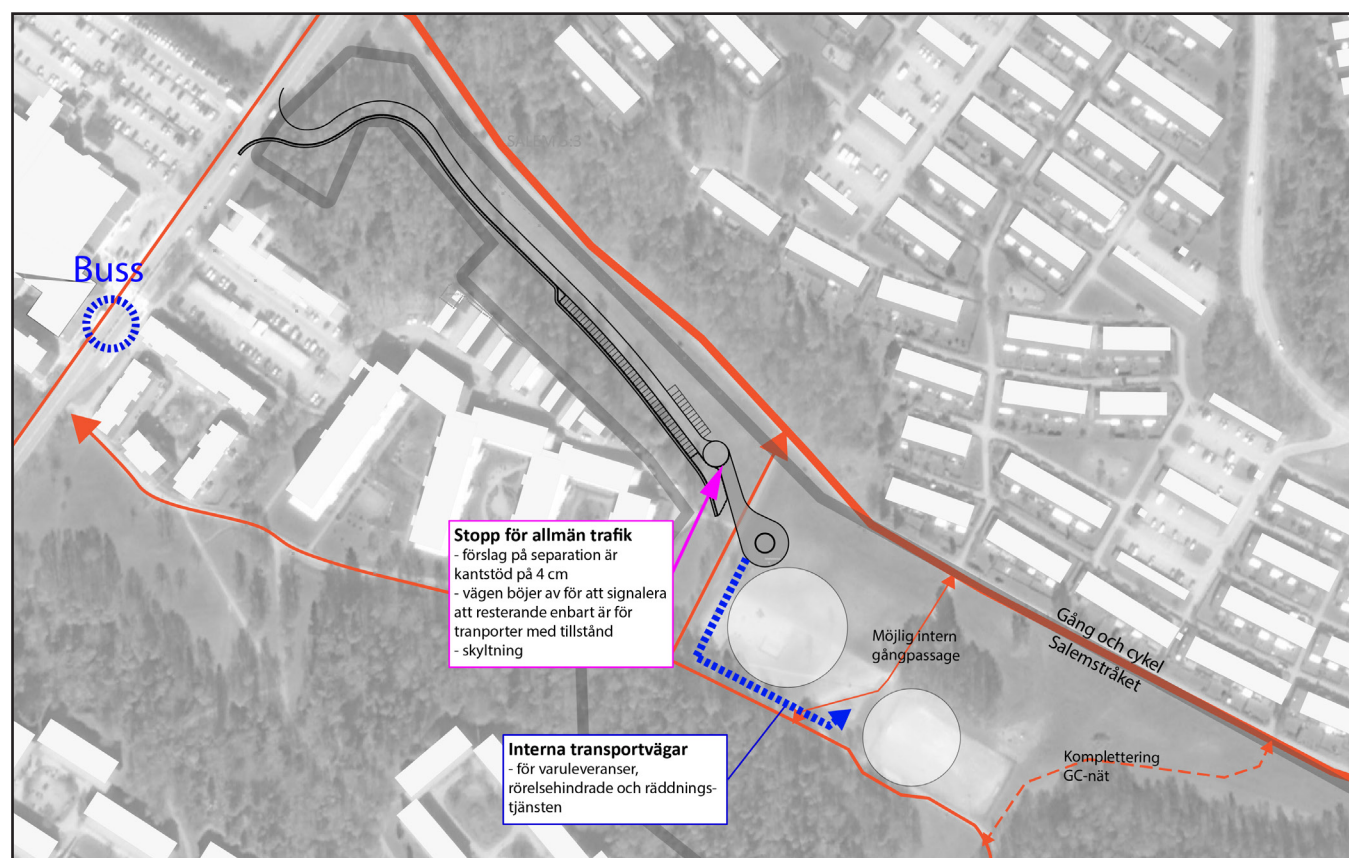


Fig.15, Principiell trafikplanering med utformningsförslag från pågående projekteringsarbete

Allmänheten kommer inte få tillgänglighet in i själva skolområdet. Nyttfordon som varuleveranser, renhållning, räddningstjänsten mm. kommer dock fortsätta in mot den östra vändplatsen i skolområdet. Även rörelsehindrade kan passera vidare till handikapparkeringar vid entréer till skola och idrottshall.

Parkering, avhämtning- och leveransytor

Vid sidan av lokalgatan kommer parkeringsmöjligheter för skolans personal anordnas. Intill vändplatsen kommer avlämningsplatser anordnas för de som lämnar barn vid skolan, behov ca 10 platser. Parkering ska anpassas till barn- och utbildningsförvaltningens riktvärden i kravspecifikation för nybyggnation av grundskolor:

Förskola: Cirka 1 p-plats per 18 barn inklusive cirka 0,3-0,6 per arbetande

Lågstadieskola: Cirka 1 p-plats per 30 barn inklusive cirka 0,3-0,6 per arbetande

Mellan- och högstadieskola: Cirka 0,3-0,6 p-platser per arbetande.

Personalparkering kan samnyttjas med föreningsliv som besöker lokalerna efter skoltid.

Ytor för varuleveranser och handikapparkeringar anordnas inom skolområdet och skall planeras med stor hänsyn till skolbarnens utemiljö.

Räddningstjänsten

Viktigt att tillse framkomlighet för räddningstjänstens fordon vid gestaltning av skolgårdens utrymmen. Aktuella riktlinjer(ex. PM 609) skall beaktas under projektering.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har god tillgänglighet för fotgängare och cyklister i flera väderstreck. Separeringen av trafikslag gör att området kan nås på ett tryggt sätt för barn och unga. Befintligt gång- och cykelnät bevaras huvudsakligen och kompletteras med sträckning öster om skolgården.

Regnskyddade cykelparkeringar med plats för cirka 170 cyklar föreslås uppföras inom planområdet. En del av cykelparkeringen bör lokaliseras i anslutning till idrottshallen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning- och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kommer att anslutas till

det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutning är möjlig till anslutningspunkter norr och öster om bebyggelsen. För anslutning mot dagvattenledningar är det viktigt att flödet anpassas till kommunens krav på högst 50 l/s.

Dagvatten

Anläggandet av den nya skolan kommer att innebära att dagvattenavrinningen från området ökar till följd av att gräsytor hårdgörs. För att inte belasta de kommunala dagvattenledningarna och dagvattendammen nedströms föreslås flera olika LOD-lösningar för fördröjning och rening av dagvattnet. Dagvattenutredningen visar på hur behovet av fördröjningsvolym av dagvatten ökar beroende av hur stor del av skolgården som hårdgörs. Skolgården bör till stor del bestå av genomsläppliga ytor och material. Öster om skolområdet avsätts ett parkområde som avses möjliggöra kompletterande fördröjning och rening av dagvatten. För information om bland annat flödesberäkningar före och efter exploateringen och förslag på dagvattenåtgärder hänvisas till bifogad dagvattenutredning. Krav på kompletterande utredningar under projekteringsfas ställs.

Principer för dagvattenutbyggnad från pågående parallellt projekteringsuppdrag

- Sedumtak anläggs på 50% av byggnadernas tak för fördröjning. Genom att ersätta traditionella tak med vegetationsbeklädda tak kan den årliga avrinningen minskas med 30 – 86 % beroende på takens uppbyggnadstyp. Ett generellt antagande brukar vara att avrinningen minskas med 50 %. visar hur gröna tak kan utformas och användas på olika nivåer i bostadsmiljön. En yta på 2750 m² för gröna tak föreslås i skolbyggnaden.
- Trädplanteringar i gårdens södra och mellersta del där skelettjordarna utgör fördröjningsmagasin och vattenreservoarer för träden. En yta på cirka 36 m² för skelettjorden (1 meter bredd, 1 meter djup och 30% porositet) i parkeringsområdet och vägen innebar att ca 17 % av erforderlig magasinvolym, det vill säga 36 m³, ska hanteras i skelettjorden.
- Öppna, nedsänkta planteringsytor mellan cykelställen i gårdens yttre, södra delar där biologisk rening kan ske. Marken där cykelställen är placerade är nedsänkt ca 20 cm, så att ytan samlar upp regnvatten vid skyfall, och leder det direkt till planteringsytorna intill.

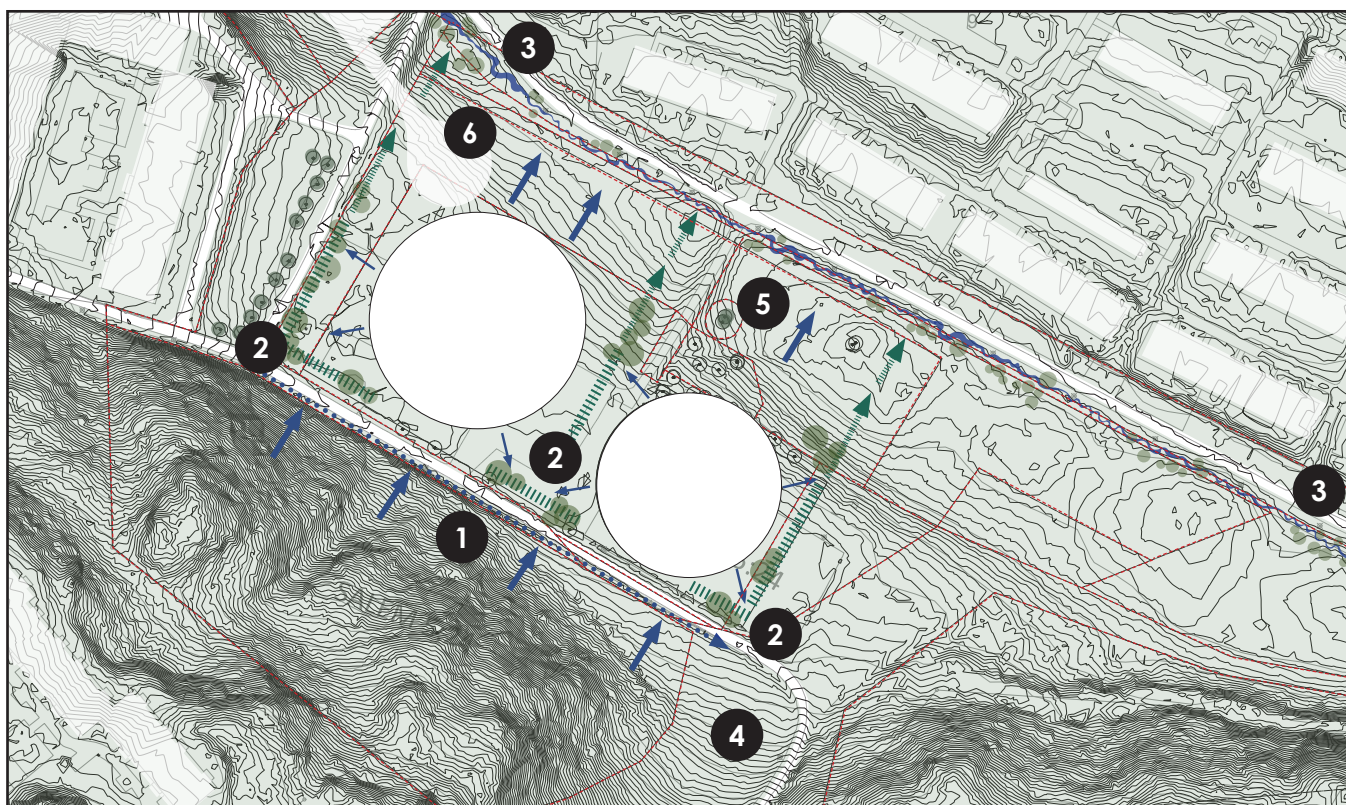


Fig.16, Illustration - Princip för dagvattenhantering. 1. Dike anordnas norr om slänten i söder 2.Fördröjningsmagasin för dagvatten/skelettjord för träd och planteringar anläggs på lämpliga platser 3.Dagvattenstråk anläggs söder om befintlig GC-bana, där dagvatten från skolgården tas upp 4. Pulkabacke 5. De två befintliga granarna 6.Fördröjningsmagasin för dagvatten kan möjligtvis anläggas under vändzon

En yta på cirka 175 m² för växtbäddar (1 meter bredd, 1 meter djup och 30% porositet) i skolområdet innebar att ca 25 % av erforderlig magasinvolym, det vill säga 53 m³, ska hanteras i växtbäddar.

- Överallt där det går så används stenmjölsytor istället för asfalt, som t ex under cykelställen och vissa gångvägar inom området, som inte behöver snöröjas. Då kan regnvattnet infiltrera istället för att det leds till VA-nätet, och en del partiklar rensas bort.
- Vägen byggs bomberad och asfalteras för att kunna snöröjas. Dagvatten hanteras genom ett svackdike söder om vägen för att fånga upp regnvatten som kommer från skogen på berget, samt för att ta hand om 50% av vägens ytvatten. Detta dike har gräsklädda sidor och görs extra djupt för att rymma mycket vatten vid skyfall.
- Skolgårdens lekytor hårdgörs i minsta möjliga mån, och konstgummi används ej. Istället används baksand i sandlådor och leksand under gungor och klätterställningar, eftersom sand infiltrerar regnvattnet. Som alternativ kan barkflis användas

som fallskydd, vilket även det är genomsläppligt och renande.

- Överskottsvatten från vägen och p-platserna fångas upp av översilningsbrunnar och leds vidare till VA-systemet. Oljefilter kan rena vattnet innan det leds vidare, vid behov.

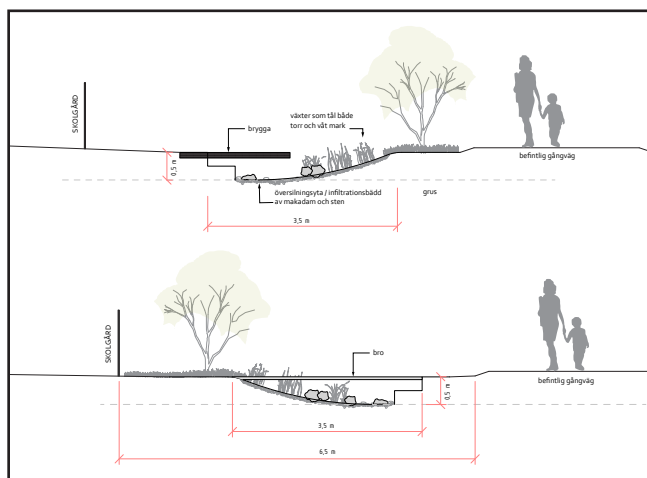


Fig.17, Principsektion dagvattenstråk

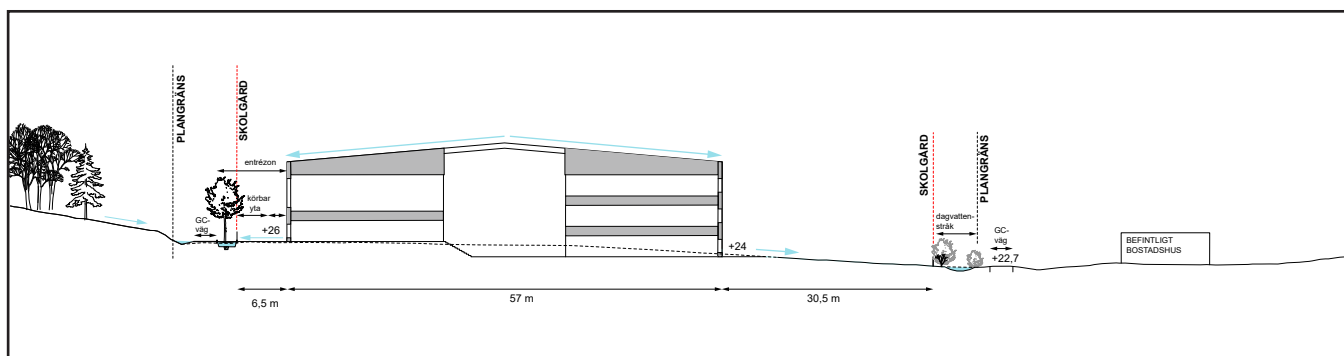


Fig. 18, Principsektion dagvattenhantering och höjdförhållanden

- Regnvatten från 50% av bilvägen och den bef. GC-banan leds ner till en slingrande å i dalstråkets lågpunkt. Vattnet i ån rinner från väster mot öster, och åstråket planteras med växter vilket medför en biologisk rening av vattnet, innan det rinner vidare mot dagvattendammarna längre österut och slutligen Uttran.
En yta på cirka 66 m² för makadamdike (3,5 meter bredd, 0,5 meter djup och 30% porositet) i parkeringsområdet och vägen innebar att ca 17 % av erforderlig magasinvolym, det vill säga 36 m³, ska hanteras i makadamdike. I naturmarken ska ca 10% av erforderlig magasinvolym, det vill säga 21 m³, hanteras i en yta på cirka 11m² av makadamdike.
- Båda vändplanerna i vägens östra del utformas med underjordiska magasin under, och den större vändplanen kan ha en öppen planteringsyta i mitten, dit regnvattnet kan ledas för biologisk rening och fördröjning. Magasinen har en koppling som ansluter till en ledning och leder vattnet vidare till ån alt. VA-systemet vid risk för översvämning. Avsättningsmagasin med en magasineringskapacitet upp till 300 l/m³ rekommenderas att anläggas på 1 meters djup.
En yta på cirka 112 m² för avsättningsmagasinet innebar att ca 31 % av erforderlig magasinvolym, det vill säga 67 m³, ska hanteras i magasinerna.
- Innan byggstart tas kompletterande markprover för att bedöma behovet av att förorenad jord forslas bort för deponi.
- Dagvattnet leds vidare från underjordiska vattenmagasin i gårdens södra delar, via ledningar, till markens norra del och den å som slingrar sig från väster mot öster. Ån utformas meandrande i kombination med stenblock, buskar och växter för biologisk rening.

Avfall

SRV Återvinning kommer att ansvara för avfallshämtningen inom området.

Uppvärmning

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar som löper genom området vid en anslutningspunkt strax norr om den befintliga bollplanen.

Påverkan på omgivande detaljplaner

Utanför planområdet fortsätter befintliga detaljplaner att gälla oförändrat.

Översvämningsrisk

Dagvattenanläggningarna bör projekteras med bräddlösningar så att överskottsvatten som uppkommer vid långvariga intensiva regn avleds i syfte att reducera risken för översvämning. De system dit dagvatten kan bräddas kan med fördel utgöras av öppna system, t.ex. diken. Överskottsvatten bör ledas ned till den befintliga lågpunkten i områdets nordöstra del som får fungera som en översilningsyta/översvämningsyta. Det måste dock säkerställas att vattennivåerna inte kan påverka bebyggelsen norr om planområdet vid extrema skyfall. (Dagvattenutredning, Hifab). I planförslaget föreslås och möjliggörs även ett utökat system för dagvattenfördröjning/-rening österut i parkområde. En möjlig anordning som utöver fördröjning vid höga flöden även har en god reningseffekt är att anlägga någon form av meandrande avrinningsdiken i parkområdet i detaljplanens östra del. Diken får dock inte utformas djupa vilket skulle kunna innebära risk för barnen. Parken kan kompletteras med rekreativa anläggningar efter behov.

Störningar för kringboende

Störningar för kringboende bedöms främst ske i form av ljud från skolgården. Buller från trafik bedöms inte ge någon betydande störningspåverkan då parkeringsytor och avlämningszon flyttats västerut längre bort från befintlig bebyggelse.

Den bullerutredning som gjorts visar dock att det finns risk från bullerstörningar om bollplan utformas på ett olämplig sätt, då kan radhuslängor i Salemstaden få påverkan mot sina uteplatser. Viktigt att detta följs upp.

Byggnation

Under uppbyggnaden av skolorområdet kommer störningsmoment uppstå från bygget. Viktigt att tillse att gällande riktlinjer för byggbuller efterlevs och att arbetsplanering sker med tanke på kringboende.

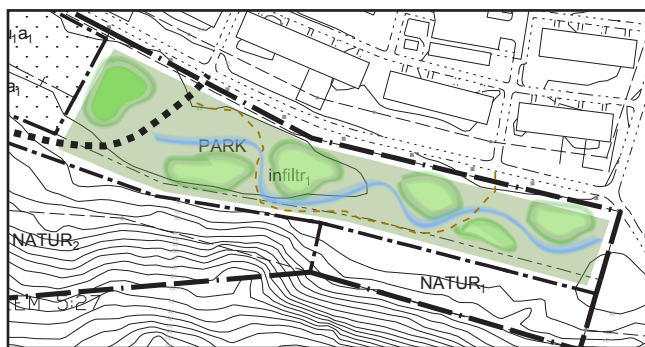


Fig.19, Illustration med meandrande dagvattenavledning i planområdets östra del. Föreslagen anläggning är en möjlig framtida hantering av höga vattenflöden från såväl fågelsången som Salem centrum.

Bedömning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om genomförandet av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen gör en behovsbedömning av miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken, med stöd av de kriterier som anges i bilaga 4. Kriterierna handlar bland annat om områdets sårbarhet för påverkan av miljökvalitetsnormer, kulturarv, risker för människors hälsa eller miljö eller påverkan på skyddad natur. Förvaltningen har efter utförd behovsbedömning gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34§ plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Inom planområdet finns inga riksintressen eller skyddad natur. Den gröna kilen som sträcker sig genom området kommer dock att påverkas negativt. Genom att anlägga skolgården i områdets norra del kan en stor del av områdets öppna grönytor bibehållas. En grön kil bibehålls även mellan skolgården och intilliggande gång- och cykelväg. Planens genomförande antas inte medföra några risker för människors hälsa och miljö.

Planområdets har god tillgänglighet vad gäller gång- och cykelvägar och kollektivtrafik vilket ger

förutsättningar för ett hållbart resande och antas innebära att luftkvalitet endast påverkas marginellt av den tillkommande biltrafiken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iaktas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Uttran. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att ökade dagvattenmängder, som efter fördröjning leds via kommunens dagvattenledningar mot Utterkalven, inte påverkar recipientens kemiska och ekologiska status negativt. Bedömningen är att förutsättningar finns för att skapa en hantering av dagvatten som säkerställer detta.



Fig.20, Avrinning av dagvatten från planområdet till recipienten Uttran

Genomförandefrågor

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015. De åtgärder som föranleds av detaljplanen genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare. Upprättandet av detaljplanen finansieras och regleras av kommunen.

Preliminär tidplan för genomförande

Projektering	2018-2019
Markanskaffning	2019
Bygglovhandläggning	2019
Flytt av ledningar	2019-2020
Byggnation av tillfartsväg	2019
Byggnation av skolor	2019-2020
Byggnation av idrottshall	2020
Anordnande av skolgård	2020-2021
Anordnande av allmänna platser	2020-2021
Inflyttning	ht 2021

Ansvarsfördelning/Organisatoriska frågor

Kommunens ansvar

Salems kommun ansvarar för framtagande av detaljplan samt projektering av anläggningar för avsett ändamål.

Salems kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder och behövliga avtal inom den nybildade fastigheten.

Salems kommun ansvarar för och finansierar i huvudsak flytt av befintliga ledningar inom planområdet.

Salems kommun ansvarar för ansökan om bygglov.

Salems kommun ansvarar för upphandling av entreprenörer för byggnation av anläggningar.

Salems kommun ansvarar för att erforderliga marksaneringar utförs.

Byggnads-/anläggningsentreprenörens ansvar

Entreprenörer ansvarar för att byggnadsentreprenaden sker enligt gällande praxis.

Entreprenören ansvarar för att omgivningspåverkan bedöms och ev. åtgärder vidtas innan byggnation påbörjas.

Ledningshavarens ansvar

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ev ledningsrätter till lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheterna del av Salem 5:3, 5:24 och 5:27 är Salems kommun. Lagfaren ägare till Spiran 1 är Stockholm stad.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Nybildning av fastighet kommer att ske med avstyckning från stamfastigheten Salem 5:24, arealen bedöms till ca 8000 kvm. Infartsväg, park- och naturmark kommer att ligga kvar på nuvarande fastigheter. Kommunen ansöker om och samt finansierar förrättningskostnader vid fastighetsbildningen. I samband med förrättning skall även tillskapande av nyttjanderättigheter för diverse infrastruktur skapas och skrivas in på nya fastigheten, se stycke om teknisk infrastruktur.

Markinlösen/-inköp

För att möjliggöra ny infart från Säbytorgsvägen krävs inköp av mark från fastigheten Spiran 1. Denna fastighet är idag belagd med tomträtt vilket utöver markköp även berättigar intrångsersättning. Salems kommun avser genomföra förhandling med fastighetsägaren om köp för mark som uppskattningsvis uppgår till 700 kvm.

Teknisk infrastruktur

Vatten- och avlopp

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går att ansluta mot både norr och/eller öster. Det finns kapacitet för att ansluta vatten och avlopp till dessa.

Befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i befintliga lägen. Ledningsrätt bör tillskapas för befintliga ledningar genom skolfastigheten.

Dagvattenhantering

Dagvatten behöver hanteras inom området för att inte skapa ohanterbara flöden nedströms.

I projekterings- och anläggningsuppdrag ingår att bygga en hållbar hantering av dagvattenflöden som fördröjer och renar vattenflödet till acceptabel nivå.

Krav på projektering och utförande av dagvattenanläggningar

Byggherren Salems kommun ansvarar för att tillämpliga krav tillförs upphandlings- och förfrågningsunderlag inför på projektering och anordnande av dagvattenanläggningar. Kravnivå på fördröjning är att flöde mot anslutningspunkt till allmän anläggning skall vara max 50 l/s. Rening av dagvatten skall ske så att MKN Vatten för recipienten Uttran inte riskerar påverkas negativt. Beräkningar skall utföras för att påvisa att projekterade och anlagda anläggningar följer dessa riktlinjer.

El/Energi

Kommunen avser begära flytt av elledningar som idag sträcker sig genom tilltänkta skolfastigheten och allmän plats som avses utgöra infartsgata, parkeringar och ytor för dagvattenhantering.

Förhandling om kostnadsfördelning kommer att ske. På grund av nuvarande lednings ålder bedöms dock merparten av kostnaden påföras kommunen.

En yta E_1 för tillkommande transformatorstation har säkerställts i planen.

Fjärrvärme

Kommunen avser begära projektering för omläggning av de ledningar som bedöms beröra byggbara ytor inom den tilltänkta skolfastigheten. Kommunen har i samverkan med Södertörn fjärrvärme AB (SFAB) kommit fram till lämplig sträckning söder om skolområdet, total längd ca 250 meter.

Kommunen bekostar ledningsflytten i sin helhet. Viss del av entreprenadarbete avser kommunen upphandla efter godkännande av SFAB, andra delar kvarstår hos SFAB. Omkoppling av ledning beräknas ske sommaren 2019

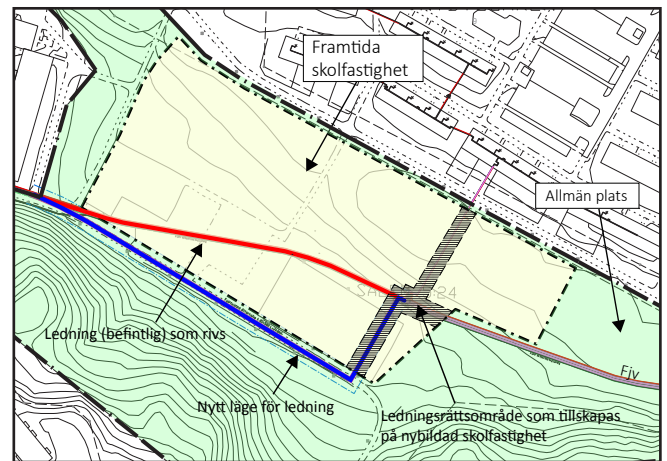


Fig. 21, Illustration över ny sträckning fjärrvärmeledning

SFAB ansvarar för att ansöka om att ledningsrätt tillskapas inom kvartermark (skolfastighet), se Fig. 21, enligt detaljplan och med beaktande av framtida fastighetsbildning. Ledningsrätten säkerställs av u-bestämmelse på plankartan. Salems kommun bekostar förätningskostnader. Kommunen godkänner att ledningssträckningar inom mark avsedd som allmän plats i befintlig detaljplan samt i detaljplaneförslaget, får ske enligt föreslagen sträckning. Kommunen tillåter även att nödvändiga anläggningsåtgärder får utföras innan detaljplaneförslaget är antaget. Kommunen ansvarar för att befintliga GC-vägar återställs efter anläggningsarbeten.

Opto/Bredband/Tele

Ledningar som idag sträcker sig tvärs över det tänkta skolområdet kommer att behöva läggas om. Salems kommun ansvarar för att utreda förutsättningar, samordna ledningsdragning och finansiera genomförandet.

Dagvatten

Eventuellt skulle anslutning till den kommunala dagvattenledningen kunna utföras då kapacitet bedöms finnas. Dock bör framtida bebyggelse anpassas till det befintliga dagvattensystemets höjder. Kommunen kommer i ett senare skede upprätta en skötselplan, som beskriver hur de nytillkomna dagvattenanläggningarna ska tas hand om.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

För att bevara befintliga allmännyttiga ledningar för främst VA och fjärrvärme har s.k. u-områden tillförts planen. U-område innebär en begränsning av markanvändningen. Kommunen har dock anpassat

avgränsningen av dessa områden mot den planerade verksamheten för att få så liten praktisk påverkan som möjligt. Mark inom reserverade områden kan komma att upplåtas med ledningsrätt vilken gäller för all framtid så länge inget upphävande sker genom förrättning. Då ledningsrätterna ersätter befintliga avtal med kommunen uppstår ingen ersättningskostnad för ledningsägarna gentemot fastighetsägaren(kommunen).

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Kostnader uppkomna under genomförandeskede finansieras i sin helhet av Salems kommun. Konsekvenser för kringboende består mest i störningar vad gäller boendemiljö, dock bedöms dessa som acceptabla sett till områdets centrala läge.

Ledningsflytt kan komma att innebära att kommunen måste utnyttja allmän plats som under åren till del annekterats av boenden i radhusområde norr om planområdet.

Planlagda markreservat för allmännyttiga ändamål (u-områden) innebär vissa restriktioner vad gäller markanvändningen för den tänkta skolverksamheten. De platser som berörs av u-områden bedöms dock främst utgöra friytor för rast och idrottsändamål vilket gör att avsedd markanvändning ändå bedöms genomförbar.

Intrång i fastigheten Spiran 1 kan komma att påverka pågående verksamheten vid Säby kyrka. Berörda parter bör därmed inbjudas till samverkan hur utformningen av släntningar, stödmurar och växtlighet gestaltas för att reducera påverkansgrad.

Markanvisningsavtal/Exploateringsavtal

Genomförandet av planen sker i sin helhet med Salems kommun som byggherre vilket innebär att avtal med extern finansör inte kommer att upprättas.

Byggnadstekniska frågor

Byggtrafik kommer att använda ny infartsgata från Säbytorgsgatan. Upphandlad entreprenör ansvarar för att gällande riktlinjer för omgivningspåverkan vad gäller vibrationer och bullerstörningar efterlevs. Upplevda störningar kan anmälas till kommunens miljöenhet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Salems kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är även huvudman för det allmänna vatten- och dagvattennätet.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekter Anders Jonsson och Cecilia Törning i samråd med plantekniker Saeed Baydon, VA-ingenjörer Senad Palic och Sargon Garis, exploateringsingenjör Sonia Khan, trafikingenjörer Victoria Herslöf och Emmatora Alfin, kommunekolog Gunnar Andersson Wargert. Grundkarta är framtagen av kartingenjör Eva Lindhe.

Material från projekteringsuppdrag är levererat från anlitat konsultbolag ÅF.

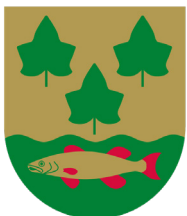
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Henningsson

Planarkitekt

Sofia Granström

Plan- och exploateringschef



Salems
kommun