

Detaljplanen upprättad 2002-09-10.
Reviderad efter samråd 2002-10-28.

83-08
LAGA KRAFT

Detaljplan för
del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m fl
(östra delen)



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

ORIGO arkitekter i samarbete med Salems kommun

HANDLINGAR

Handlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning, tillsammans med den gällande detaljplanen (laga kraft 2001-12-27) och dess handlingar. I de fall där hänvisningar i detta dokument förekommer till miljökonsekvensbeskrivningen, är det den lagakraftvunna MKB:n som åsyftas.

PLANENS SYFTE

SÖDERBY PARK

Huvudsyftet med planeringen av Söderby Park har varit att möjliggöra en utbyggnad med cirka 500 lägenheter, fördelade på flerbostadshus och småhus, förskola, eventuellt ny grundskola, och en viss kommersiell verksamhet, samt lokaler för verksamheter/arbetsplatser, alternativt bostäder.

Syftet har också varit att genomföra en ombyggnad, samt ge skyddsföreskrifter för den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Vidare vill planen anpassa bebyggelsen till den befintliga vegetationen och terrängen, samt spara viktiga naturområden.

PLANOMRÅDET

Syftet med denna planändring är att åstadkomma en större bebyggelsevariation inom området genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges. Antalet bostäder inom Söderby Park skall i stort sett vara oförändrat med undantag för förändringar av arbetsplatsområdet (utanför detta planområde) till ett område med s k bokaler. Planen skall möjliggöra en utbyggnad med cirka 167 bostäder fördelade på radhus, kedjehus och friliggande småhus.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Söderby Park är beläget i östra delen av Salems kommun. Planområdet ligger i östra delen av Söderby Park, och begränsas av naturmarken i Bornsjöns vattenskyddsområde i norr, av kommungränsen mot Botkyrka i öster, av Söderby Gårds väg i söder och av den centrala parkmarken i väster.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 10 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Exploateringen av området kommer att genomföras av Söderby Park Fastigheter HB. Bolaget har förvärvat Söderby Sjukhus av Stockholms läns landsting och de tillträdde området den första juli 1989.

Fastigheten Salem 5:67 ägs av enskild markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är under framtagande.

För området finns upprättat program för detaljplan 2000-05-30. Programmet anger att området används för bostäder, verksamheter, skola, förskola, samt viss kommersiell verksamhet. Programförslaget redovisar cirka 450 lägenheter, fördelade på cirka hälften flerbostadshus och hälften småhus. Dessutom finns, norr om huvudbyggnaden, ett område med alternativ användning för verksamheter och/eller bostäder.

Programsamråd har genomförts 2000-06-19 - 08-18. Programsamrådsmöte hölls 2000-06-19. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i programsamrådsredogörelse.

En detaljplan har sedan upprättats som varit ute på samråd och remiss under tiden 2001-01-23-02-28. Samrådsmöte hölls 2001-02-12. Detaljplanen vann laga kraft 2001-12-27. Den gällande detaljplanen kommer även fortsättningsvis att bestå i stora delar av Söderby Park, medan ovan rubricerade detaljplan ersätter den gällande planen för den östra delen. Ytterligare en detaljplan skall upprättas, som då ersätter den gällande detaljplanen vid den västra infarten, Sanatorievägen, och områdena närmast denna.

I norra delen av området berörs vattenskyddsområdet för Stockholms kommun ytvattentäkt Bornsjön med gällande skyddsföreskrifter enligt beslut av Länsstyrelsen 1988-05-19.

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 utgör del av Söderby sjukhus riksintresse för kulturminnesvården. Utförligare information finns i Miljökonsekvensbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Söderby Park karaktäriseras av stora höjdskillnader, fullvuxen tallskog och en anlagd, men förfallen, sjukhuspark. Området är beläget nära natur- och friluftsområden. Grönstråk genom planområdet förbinder de olika naturområdena med varandra.

En översiktlig naturinventering har i augusti 1988 genomförts av dåvarande Miljö- och hälsoskyddskontoret i Salem. Enligt naturinventeringarna har vissa områden stor betydelse för landskapsbilden och för förståelsen av områdets historia som sanatoriemiljö. Bebyggelsen bör anpassas till den befintliga vegetationen så att Söderby Parks identitet bevaras i största möjliga mån.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av en mäktig isälvsavlagring med marklager huvudsakligen bestående av grovt isälvsmaterial i öster.

Området i sin helhet har goda grundläggningsförhållanden. Utförligare information finns i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns ej något fornminne inom planområdet.

Radon

Grusåsen är högriskområde med förekomst av höga radonhalter. Utförligare information finns i den gällande Miljökonsekvensbeskrivningen.

Hydrologi

Norra delen av Söderby Park gränsar till vattenskyddsområdet för ytvattentäkten Bornsjön och ligger nära ytvattendelaren mellan Bornsjön och Utterkalven. Gränsen för skyddsområdet sammanfaller med planområdets norra gräns.

Sydöstra delen av planområdet gränsar till vattenskyddsområde för grundvattentillgångarna på Tumba 8:13 i Botkyrka kommun. Gränsen för detta skyddsområde går i kommungränsen, som också är planområdets östra gräns.

Större delen av planområdet utgörs av ett inströmningsområde till den mäktiga isälvsavlagringen med grundvattennivåer cirka + 17 meter i söder, och cirka + 11 meter i norr. Utförligare information om ytvatten och grundvatten finns i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Övrigt

Planområdet gränsar i öster till en av Jernhusen AB förvaltd fastighet, där Ballast, NCC Industri, har nyttjanderätten till grustäktsverksamhet till och med 2004-06-30. Denna täktverksamhet ligger cirka 300 meter från närmaste befintliga bostäder inom sjukhusområdet.

Ledningar

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom området i öst-västlig riktning. Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning. Ledningsområden (u-områden), vars bredd är under utredning, läggs ut i detaljplanen för dessa båda ledningar.

Högspänningsledning för elförsörjning ansluter från väster till transformator i områdets centrala del.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljöbevarande frågor

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet utgör Söderby Sjukhus riksintresse för kulturminnesvården. En kulturhistorisk undersökning har utförts av Jan Granberg på läns museibyrån, Stockholms läns museum, i mars 1988. Denna undersökning innehåller både en inventering, och en värdering, av vad som är särskilt värdefullt att bevara av områdets miljöer och byggnader.

Inom planområdet är två byggnader, familjebostäderna (14 och 15), värdefulla för kulturmiljön.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Syftet med planläggningen av Söderby Park är att, i största möjliga utsträckning, bevara den befintliga kulturmiljön och naturen i området. Stora krav ställs både på ombyggnadsarbeten och på nybebyggelsens gestaltning i Söderby Parks unika kulturmiljö. Alla åtgärder skall utföras i samråd med länsstyrelsen.

Syftet med denna planändring är att åstadkomma en större bebyggelsevariation inom planområdet genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges.

Den kulturhistoriskt värdefulla bostadsbebyggelsen inom planområdet ges skyddsföreskrifter.

Bebyggelsegrupper

Området föreslås bebyggas med ca 170 bostäder, i form av radhus, kedjehus och friliggande småhus. I den norra delen av området, del 1, planeras en kombination av friliggande småhus och gruppbyggda hus, ca 115 stycken. I den södra delen, del 2, förläggs ca 56 gruppbyggda hus, varav fyra på fastigheten 5:67. Byggnadshöjd för radhus, kedjehus och småhusen har i planen generellt angetts till två våningar.

Planens syfte är åstadkomma öppna lek- och grönytor inom kvarteren med gruppbyggda bostäder, som inte är tomtmark.

Bostadshusen

I området planeras en blandad bostadsbebyggelse gruppbyggda småhus och villor. I bebyggelsens placering har stor hänsyn tagits till omgivande naturmark. Planförslaget redovisar cirka 167 bostäder, fördelade på radhus, kedjehus och friliggande småhus. Dessutom redovisas fyra stycken gruppbyggda småhus inom fastighet Salem 5:67. Bostäderna skall upplåtas som ägande-, bostads- alternativt hyresrätt.

Småhusen får en tomtstorlek på mellan 130 och 1000 kvadratmeter. Garage/parkeringsplats anordnas på respektive småhustomt alternativt i mindre radgarage.

Anknytningen till Söderby Parks kulturmiljö ställer stora krav på materialval och utformning. Området bör utformas för en bra helhetslösning.

Bostäder i befintlig bebyggelse

De idag befintliga bostadshusen kommer fortsättningsvis att ha samma användning.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I Söderby park anordnas ett större lek- och rekreationsområde väster och norr om det gamla vattentornet, som en central mötesplats för hela området. Här planeras även en mindre bollplan.

Ett naturområde, där allmänhetens tillgänglighet tillförsäkras genom ett x, förläggs på kvartersmark i den nordöstra delen av området. Denna grönyta skall ingå i ett stråk från det centrala naturområdet till det yttre grönområdet utanför planen. Avsikten är att ange en ungefärlig storlek på denna yta. Läget för naturområdet kan i senare detaljprojektering justeras.

Närlekplatser ordnas inom bostadskvarteren i planområdet.

Gångstråk anordnas genom bostadskvarteren, där allmänhetens tillgänglighet tillförsäkras genom planbestämmelser.

GATOR OCH TRAFIK

Området kommer att försörjas via Petersbergsvägen, en lokalgata som blir 5,5 meter bred med en 2,0 meter bred gångbana, och avslutas med vändplaner där kvartersgator ansluter.

Vid naturmarken i den norra delen av planområdet, har ett 20 meter brett område reserverats för en 5 meter bred kvartersgata. Detta för att möjliggöra vidare studier av gatans exakta läge under planarbetets gång.

Kollektivtrafik

Det utbyggda Söderby Park avses att kollektivtrafikförsörjas med busslinje mellan Rönninge C och Tumba. Busslinjen planeras att gå genom området via den nya västra infarten respektive nuvarande södra infarten. Vid den södra infarten flyttas därvid nuvarande hållplats på Söderby Gårds väg till ett nytt läge öster om Söderby Parks allé. Denna flyttning av hållplatsläge är för övrigt helt i överensstämmelse med nu gällande detaljplan för Söderby Park.

Inom Söderby Park planeras en hållplats vid torget, centralt i området. Avståndet blir cirka 400 meter för de som bor längst bort.

Gång- och cykelvägnät

Ett gång- och cykelvägnät inom Söderby Park förbinder bostadsområdena dels med torget, dels med det övriga Salem. Inom kvarteren sker gång och cykeltrafik mestadels på kvartersgatorna. Där separata gång- och cykelvägar planeras i området, utformas dessa med 3 meters bredd och tillfredställande belysning.

Parkering

Vid friliggande villor och kedjehus finns plats för två bilar/hus. Den parkeringsnorm som har illustrerats för flerbostadshusen är 1,15 platser/lägenhet. Vid radhus anordnas minst 1 plats per radhus alternativt radhusgarage.

Ett visst antal parkeringsplatser för besökare anordnas i kvarteren, längs med kvartersgatan.

STÖRNINGAR

En utredning har gjorts för att se om Söderby Park i något avseende är bullerstört. Denna utredning redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningen. För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Detta innebär, bland annat, att ekvivalentvärdet för utomhusbuller får vara högst 55dB(A) för biltrafik, och högst 60 dB(A) för spårbunden trafik (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Eventuella bullerskyddande åtgärder studeras i den fortsatta projekteringen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsstråk

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom området i öst-västlig riktning. Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning. Ledningsområden (u-områden), vars bredder undersöks, bör läggas ut i detaljplanen för dessa båda ledningar.

Högspänningsledning för elförsörjning ansluter från väster till transformator i den gällande planens centrala del.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen beräknas komma att anslutas till kommunens VA-nät. En översiktlig VA-utredning har gjorts för planerad exploatering.

För att ej rubba grundvattenbalansen inom området bör i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten ske i form av infiltration via perkolationsmagasin. Utförligare redovisning finns i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Värme

Planområdet planeras att anslutas till fjärrvärmenätet vad gäller befintliga och nya flerbostadshus.

När det gäller småhusen hålls möjligheten öppen för privata val mellan fjärrvärme och mer miljövänliga energikällor. Uppvärmningen av dessa planeras att ske med frånluftsvärmepumpar i varje hus. Tankar kring detta finns även i Miljökonsekvensbeskrivningen.

EI

Två elnätstationer ligger utefter Petersbergsvägen.

Avfall

I utbyggnaden av Söderby Park illustreras en plats för en återvinningsstation. Lägen för mindre sophus för källsortering av hushållsavfall, alternativt komposteringsplatser, studeras i den fortsatta projekteringen för varje delområde/utbyggnadsetapp.

GESTALTNINGSPROGRAM

Ett gestaltningsprogram med riktlinjer för bebyggelsens utformning kommer att utarbetas. Detta program skall redovisa materialval, färgsättning och detaljutformning för respektive kvarter. Programmets syfte är att samordna olika kvarter, byggherrar samt att vara ett stöd för projektering, bygglovshandling och genomförande.

ETAPPUTBYGGNAD

Området föreslås bli utbyggt i flera etapper. Varje etapp omfattar 40 till 60 lägenheter i flerbostadshus och/eller småhus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar, plangenomförande, tidplan och kartförsörjning.

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Salems kommuns styrgrupp för detta planeringsarbete utgörs av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Följande tjänstemän har deltagit:

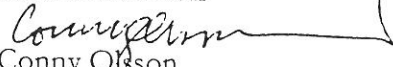
Ingela Evegård, kommundirektör
Conny Olsson, kommunarkitekt
Bengt Neogard, samhällsbyggnadschef
Börje Larsson, exploateringschef
Åke Börje Larsson, gatuchef
Maria Kavic, kommunekolog
Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata, va
Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, va

Följande konsulter har deltagit:

GM-konsult, genom Egon Engström
ORIGO arkitekter AB, genom Anders Kalén och Maria Svanberg
Södra Bergen arkitekter, genom Göran Lind Olsson
FFNS arkitekter, genom Per Wigow

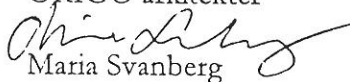
Planarbetet har utförts av ORIGO arkitekter i samarbete med Salems kommun.

Salems kommun



Conny Olsson

ORIGO arkitekter



Maria Svanberg