



Salems
kommun

Detaljplan för
Salem 5:67

83-21

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige den 10 december 2020

Laga kraft den 2 juni 2021

ORGANISATION

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Johanna Henningsson, Planarkitekt
Cecilia Törning, Planarkitekt
Sonia Khan, Exploateringsingenjör
Niclas Areteg, GIS-samordnare
Eva Lindhe, Kartingenjör
Linda Brander, Trafikingenjör
Torbjörn Boström, VA-ingenjör
Douglas Lindström, Bygg- och miljöchef

UTREDNINGSUNDERLAG

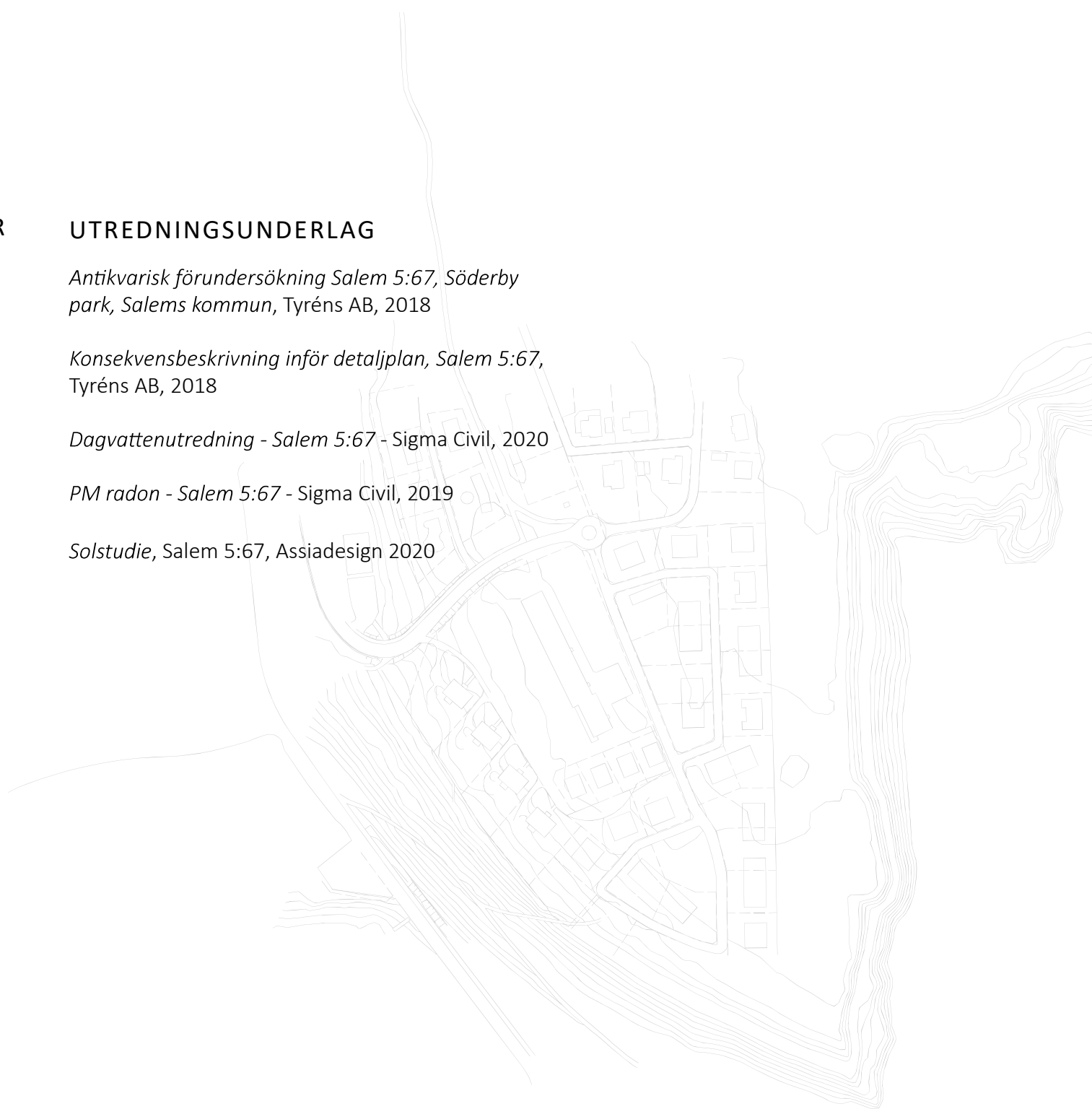
Antikvarisk förundersökning Salem 5:67, Söderby park, Salems kommun, Tyréns AB, 2018

Konsekvensbeskrivning inför detaljplan, Salem 5:67, Tyréns AB, 2018

Dagvattenutredning - Salem 5:67 - Sigma Civil, 2020

PM radon - Salem 5:67 - Sigma Civil, 2019

Solstudie, Salem 5:67, Assiadesign 2020



INNEHÅLL

SYFTE OCH AVGRÄNSNING	1	Teknisk försörjning	8	Flöden före och efter exploatering	
Detaljplanens syfte	1	Vatten och avlopp		Föroreningar	
Planområdes avgränsning	1	Dagvatten		Översvämning	
TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE	2	Ledningar		Höjdsättning	
Planuppdrag	2	Brandvattenförsörjning		Åtgärdsförslag	
Översiktsplan	2	Avfall			
Gällande detaljplaner	2	Störningar och risker	9	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
Behovsbedömning av miljöbedömning	2	Buller		Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten	16
Kulturhistorisk bebyggelse	2	Markradon		Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft	16
		Farligt gods			
BETYDANDE ALLMÄNNA INTRESSEN	3	Ras och skred		GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
Riksintressen	3	Översvämningsrisk		Ekonomiska frågor	17
Fornlämningar	3	Markföroreningar		Kostnader	
Recipient	3	Geotekniska förhållanden	9	Ledningar	
FÖRUTSÄTTNINGAR	4	BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER	10	Rivningsförbud	
Befintlig markanvändning	4	Bebyggelse	10	Fastighetsrättsliga frågor	18
Bebyggelse och anläggningar		Befintlig bebyggelse		Ägoförhållanden	
Mark och vegetation		Tillkommande bebyggelse		Fastighetsbildning	
Rekreation och lek	4	Siktlinjer och visuella samband		Tekniska frågor	18
Kulturmiljö	5	Färgsättning		Vatten och avlopp	
Söderby sjukhus		Utemiljö	12	Dagvatten	
Befintlig bebyggelse		Gator och trafik	12	Trafik	18
Utemiljö		Tillfart och parkering		Gemensamhetsanläggning	
Konsekvensbeskrivning kulturmiljö		Avfall	12	Administrativa frågor	18
Offentlig service	8	Brandsäkerhet	12	Genomförandetid	
Gator och trafik	8	Elektronisk kommunikation	12	Huvudmannaskap	
Gång- och cykeltrafik		Uppvärmning	12		
Kollektivtrafik		Ledningar	12		
		Dagvatten	13		

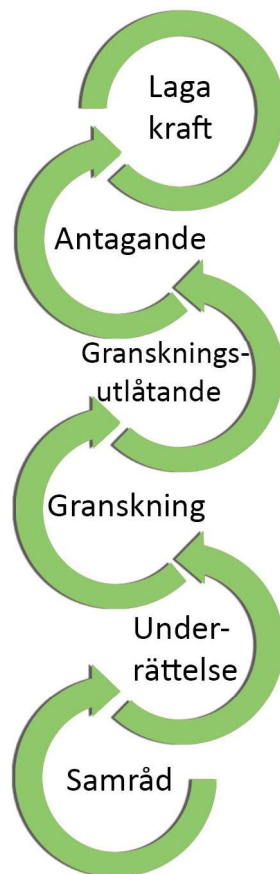
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

UPPSKATTAD TIDPLAN

Samråd	Vinter 2019-2020
Granskning	Vår 2020
Antagande	Sommar 2020
Laga kraft	Höst 2020

STANDARD-FÖRFARANDE



Detaljplanen vinner laga kraft, (det vill säga blir juridiskt bindande), tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas, men alla överklaganden avslås, vinner planen laga kraft. Laga kraft innebär i praktiken att det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

De som är berörda av planen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen blir underrättade om att planen har antagits och får information om hur sakägare kan överklaga beslutet.

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

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande.

När kommunen har bearbetat de inkomna synpunkterna från samrådet och reviderat planförslaget ställs förslaget ut för granskning. Inför granskningen kungör kommunen förslaget på kommunens anslagstavla och i ortstidningen Mitt I. Granskningstiden pågår i minst två veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

När ett förslag till detaljplan har tagits fram skickas det ut på samråd. Syftet är att samla in önskemål och synpunkter att tillföra det fortsatta arbetet med planförslaget. Samrådstiden är normalt tre till fyra veckor.

SYFTE OCH AVGRÄNSNING

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus inom den västra delen av fastigheten Salem 5:67. Detaljplanen syftar även till att införa varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för befintligt flerbostadshus, med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdet är avgränsat till fastigheten Salem 5:67. Fastigheten är belägen inom kommundelen Söderby park som angränsar till Botkyrka kommun i öster. Gränsen för den nya detaljplanen kommer att vara densamma som befintlig fastighetsgräns.



TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 27 november 2017, § 107, att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Salem 5:67. Kommunstyrelsen beslutade att prövningen av en ny detaljplan bör ske med beaktande av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens rekommendationer som beskrivs i tillhörande tjänsteskrivelse daterad 2017-10-03. Till bakgrund för ärendet ligger en begäran om planbesked från bolaget Vidare Fastighets AB.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Salems kommun 2030 antogs av Kommunfullmäktige i juni 2018. Berört område är inte utpekade som ett förändringsområde enligt översiktsplanen. Området ingår, med samma områdesavgränsning som riksintresseområdet för kulturmiljövården, i *Helhetsmiljö - område med kulturhistorisk värdefull struktur* (ÖP 2030, Kartbilaga 7- Kulturmiljö - tätort). Planförslaget är i enlighet med de övergripande riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning som tas upp i översiktsplanen. Översiktsplanen är positiv till förtätning i redan utbyggda och kollektivtrafknära områden.

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för planområdet är plan nr 83-12, "Detaljplan för del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m.fl. (västra delen)". Gällande detaljplan vann laga kraft den 11 maj 2007. Området som föreslås för ny bostadsbebyggelse är idag planlagt som kvartersmark för bostäder och försett med prickmark (marken får inte bebyggas). Genomförandetiden gick ut den 11 maj 2017.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning av miljöbedömning, daterad 2016-12-15 och aktualiserad 2018-02-27, 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. Vissa aspekter bör dock tas i beaktande vid planläggning av området. Planområdet ligger inom riskområde för markradon och en radonutredning behöver tas fram. Exploateringen kommer att leda till ökade dagvattenmängder och en dagvattenutredning ska tas fram. Området ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården och på fastigheten finns ett flerbostadshus som tidigare varit arbetarbostäder för sjuksköterskor på Söderby sjukhus.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Med anledning av att planområdet ligger inom

riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby sjukhus [AB 17], har en antikvarisk förundersökning och en kompletterande konsekvensbeskrivning genomförts av Tyréns AB, på uppdrag av Salems kommun. Utredningarna visar på stora bevarandevärden, varför ärendet togs upp i kommunens Bygg- och miljönämnd innan samråd för beslut om planarbetet skulle drivas vidare eller inte. Bygg- och miljönämnden beslutade, vid sitt sammanträde den 23 oktober 2018, § 61, att planläggningen ska fortsätta.

"Det är nämndens ställningstagande att en varsam utbyggnad med fyra tillkommande separata byggnader enligt förslag bör kunna utföras mellan den gamla "sjuksköterskelängan" och de gamla "underläkarvillorna", förutsatt att de tillkommande byggnaderna anpassas till den känsliga kulturmiljön". BoM 23 oktober 2018, § 61.

För att ytterligare ta hänsyn till kulturmiljön har planförslaget efter samråd dragits ned till tre byggnader.



Utdrag ur gällande detaljplan, plan nr 83-12

BETYDANDE ALLMÄNNA INTRESSEN

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för kulturmiljövården regleras enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Planområdet ingår i området Söderby sjukhus [AB 17] som utgör ett riksintresseområde inom kulturmiljövården enligt beslut av Riksantikvarieämbetet från den 5 november 1987. Riksantikvarieämbetets motivering och uttryck för riksintresseområdet beskrivs nedan.

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

”Landets största sanatorium, med slottsliknande sjukhusbyggnader, bostäder för olika kategorier anställda och andra tillhörande byggnader med dominerande läge i landskapet. Omgivande park med gångvägar, utsiktstorn och begravningsplats. Anläggningen uppfördes 1907-1910 efter ritningar av G Wickman”.

Inom planområdet finns ett flerbostadshus som uppfördes som arbetsbostäder till sanatoriets sjuksköterskor. I direkt anslutning till planområdets västra gräns finns fyra villor som tidigare fungerade som arbetarbostäder för sanatoriets underläkare.

Inga andra riksintressen berör planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under

arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

RECIPIENT

Ytvattenförekomst - Uttran

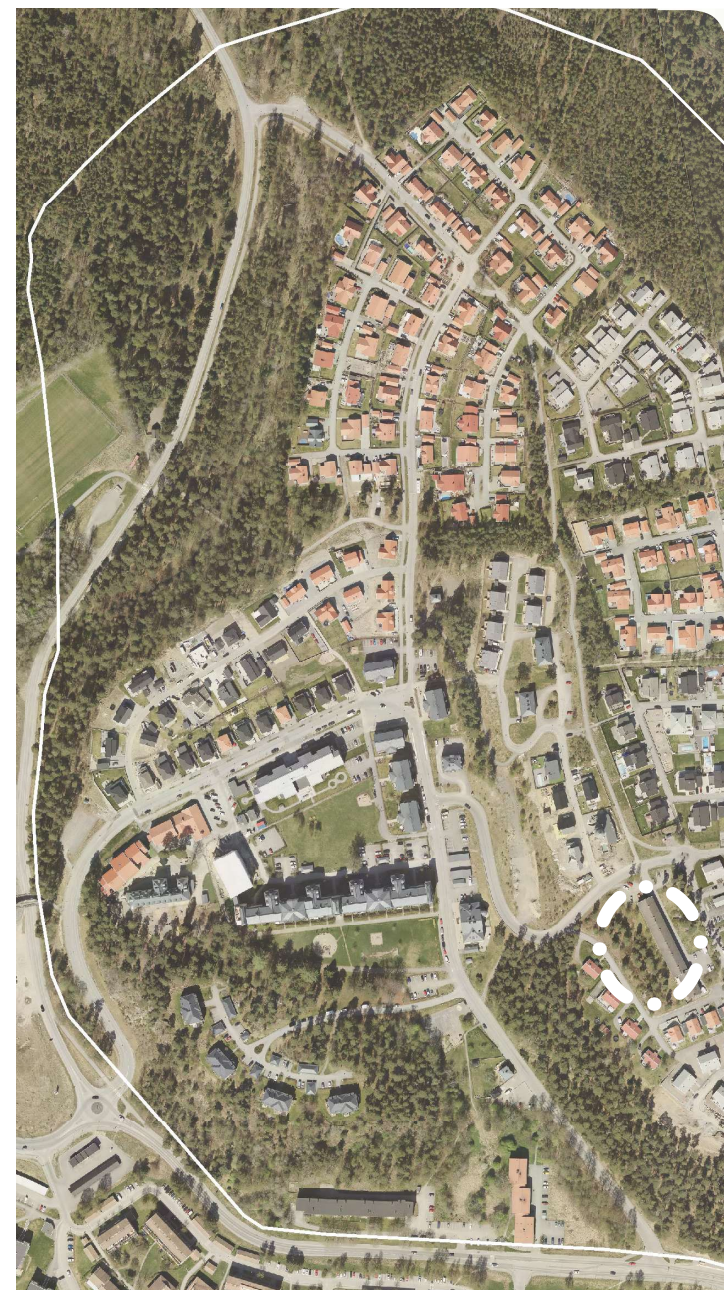
Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Uttran (vattenförekomst SE656562-131394) med miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Uttran en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

Grundvattenförekomst - Uttran

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



Planområdet (grå yta) i förhållande till grundvattenförekomst Uttran (grön yta)



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

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet finns ett flerbostadshus uppfört i två våningar med lägenheter i varierande storlekar från ett till fyra rum och kök. Lägenheterna i flerbostadshuset är upplåtna med hyresrätt. Byggnaden är uppförd under 1940-talet och var ursprungligen arbetarbostäder för sjuksköterskor vid Söderby sjukhus (se foton på sida 11). Strax sydväst om planområdet finns fyra friliggande villor, tidigare underläkarvillor, uppförda under samma tid som flerbostadshuset. Söder om flerbostadshuset finns fyra kedjehus uppförda i början av 2000-talet.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av både hårdgjorda ytor i form av befintlig bebyggelse, parkering och en kvartersgata samt av ett mindre grönområde som idag nyttjas för bland annat lek. Direkt väster om befintlig bebyggelse finns ett glest skogsparti med främst tallar och några björkar. Marken är beklädd med ris och gräs. Öster om befintlig bebyggelse finns ett femtontal tallar som ringar in föreningens gemensamma uteplats. Marknivån inom planområdet upplevs som relativt plan men varierar som mest mellan + 59 meter och + 62,5 meter.

REKREATION OCH LEK

Inom en minuts gångavstånd från planområdet finns en nyanlagd kommunal lek- och näridrottsplats samt ett utegym. Garnuddens naturreservat och friluftsområde finns inom en och en halv kilometers gångavstånd. Nedre Söderbys kulturreservat nås inom en kilometer norrut.



Sjuksköterskehemmet uppfört under 1940-talet



Underläkarvillor uppförda under 1940-talet



Kedjehusen uppförda under början av 2000-talet



Talldunge öster om sjuksköterskehemmet



Omkringliggande radhus i angränsande område Petersberg uppförda i början av 2000-talet



Närliggande lek- och näridrottsplats uppförda i början av 2000-talet

FÖRUTSÄTTNINGAR

KULTURMILJÖ

Planområdet är beläget inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Söderby sjukhus [AB 17]. En antikvarisk förundersökning och en kompletterande kulturhistorisk konsekvensbeskrivning har tagits fram med syfte att bedöma befintlig byggnad och omkringliggande miljöns kulturhistoriska värde samt bedöma föreslagen exploaterings påverkan på riksintresset. Utredningarna visar på höga kulturvärden.

SÖDERBY SJUKHUS

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

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ett flerbostadshus som uppfördes under 1940-talet som arbetarbostäder för sjuksköterskor vid Söderby sjukhus. Sjuksköterskehemmet uppfördes under samma period som de fyra intilliggande småhusen som fungerade som bostäder för sjukhusets underläkare. Bebyggelsen bildar

tillsammans en bebyggelsegrupp på höjden öster om sjukhusbyggnaden. Arkitekturen återspeglar 1940-talets rådande stilideal med ett enkelt formspråk och kulörval.

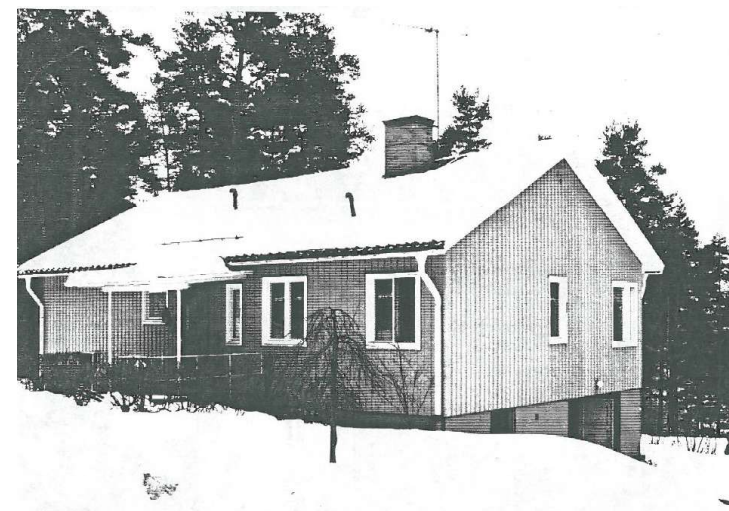
Byggnaden är uppförd i lamellform med en sammanhängande huskropp i två våningar med källare och vind. Fasaden består av stående lockpanel i grön kulör och saknar markerade hörn och listverk. Fönstren på fasaden varierar och är en-, två- och tredelade. Trapphallarnas fönster är utformade med t-post och lägenheternas fönster är som regel tvådelade med förskjuten mittpost. Gavlarna har i vindsutrymmet runda fönster och i övrigt mindre tvåluftsfönster. Lägenheterna har franska, men även utkragande balkonger på båda våningsplanen vilka är symmetriskt placerade. Balkongerna har en sinuskorrugerad plåt i vitt med svarta smidesräcken och mattgaller som går att fälla upp. Entrépartier består av enkla skärmtak med konsoler och dörrar i ek med sidofönster. Takfoten är i vitmålad trä med enkla synliga takfötter. Sadeltaket är klätt med grått tvåkupigt taktegel. På gavlarna finns det nedgångar till källarplanet i form av trappor. Den något förskjutna byggnadskroppen i söder har en gjuten terrass som sträcker sig längs med hela fasaden och nås på första våningsplanet.

UTEMILJÖ

Den samlade miljön med skogsdungen mellan sjuksköterskehemmet och läkarvillorna, och vidare skogspartiet bakom dessa, bildar en tydligt avläsbar och kulturhistorisk värdefull miljö. Från sjuksköterskehemmet ges en visuell överblick av området, sanatoriumsjukhusets sjukhusbyggnader kan skådas från berört höjdparti, en vy som är av vikt att bevara.



Sjuksköterskehemmet. Bild hämtad från Söderby sjukhus - en kulturhistorisk undersökning, Jan Granberg 1987.



Underläkarvilla. Bild hämtad från Söderby sjukhus - en kulturhistorisk undersökning, Jan Granberg 1987.

FÖRUTSÄTTNINGAR

6



Foto från söder. Sjuksköterskehemmet till höger, skogsområde i mitten och underläkarvillorna till vänster



Foto från norr. Sjuksköterskehemmets östra fasad



Foto från väster. Vy över den glesa skogsdungen och sjuksköterskehemmet



Foto från nordväst. Sjuksköterskehemmets västra fasad

FÖRUTSÄTTNINGAR

KONSEKVENSBESKRIVNING KULTURMILJÖ

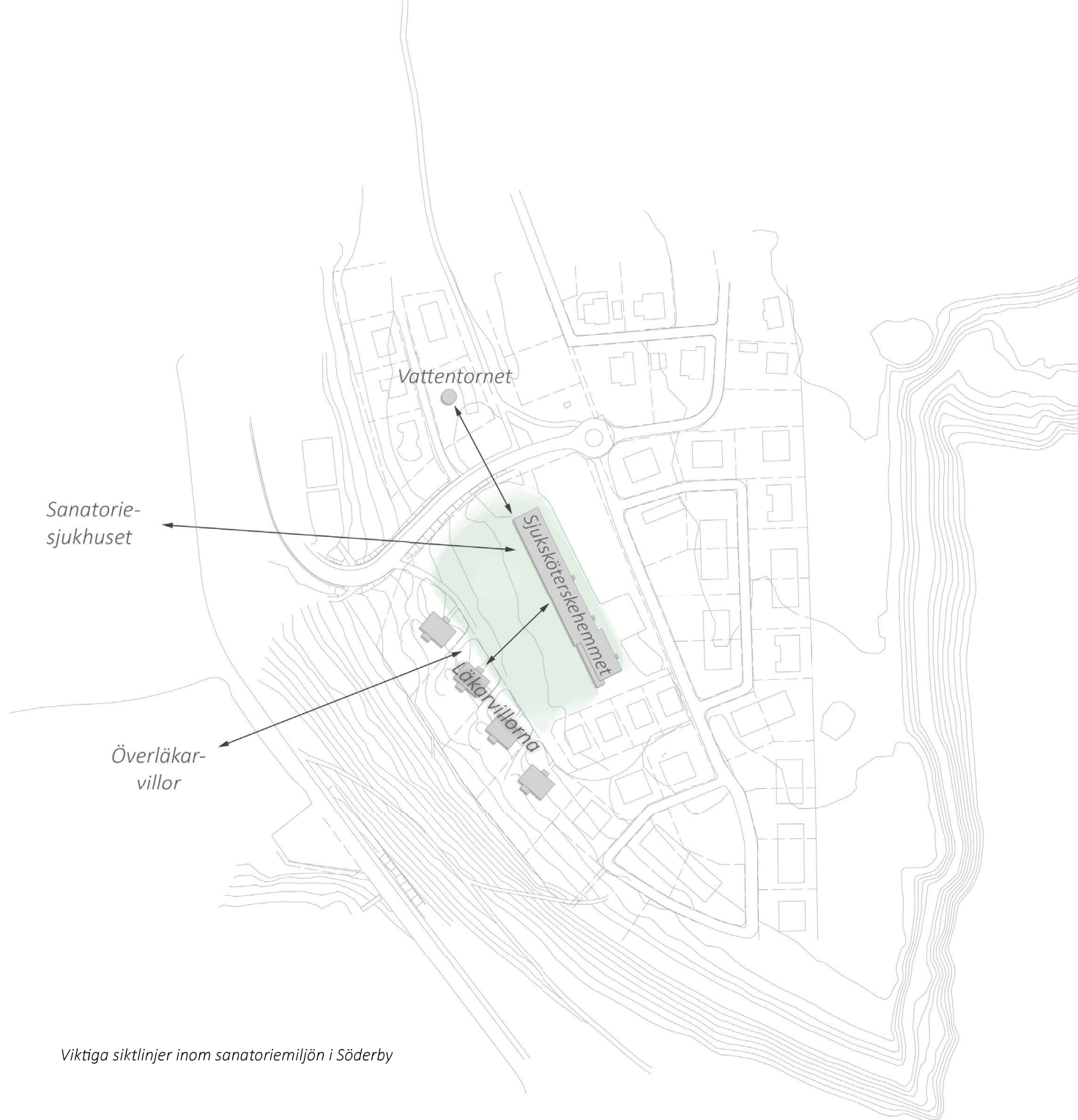
På uppdrag av Salems kommun har Tyréns tagit fram en konsekvensbeskrivning av samrådsförslaget där fyra byggnader föreslogs, med utgångspunkt i tidigare genomförd antikvarisk förundersökning. Konsekvensbeskrivningen ger följande rekommendationer.

7

Skogsområdet inom planområdet beskrivs som mycket viktigt ur kulturhistorisk aspekt. Den glesa tallskogen skapar ett tydligt visuellt samband mellan sjuksköterskehemmet, läkarvillorna och sanatorie-sjukhuset. Konsekvensbeskrivningen rekommenderar inte att bebyggelse placeras i den känsliga skogsmiljön, men ger rekommendationer för hur påverkan på det kulturhistoriska värdet kan minimeras om bebyggelse ändå uppförs.

Siktlinjerna som skapar samband mellan sanatoriemiljöns olika bebyggelse är viktiga att bevara. Höjd på ny bebyggelse bör inte överskrida två våningar för att sjuksköterskehemmet fortfarande ska kunna upplevas som "huvudbyggnad" inom området.

Ny bebyggelse bör hålla en mindre skala, i högst fyra huskroppar, i likhet med intilliggande läkarvillor. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, med rådande stilideal från dagens arkitektur, men med respekt för ursprunglig bebyggelse. Formspråket bör inspireras av områdets 40-talsbebyggelse i material som harmoniserar med omgivningen. Fasader kan uppföras i träpanel eller slätputs med en dov ljus kulör. Vit kulör avrådes. Bebyggelsens detaljer bör vara sparsmakade och likt 40-talets arkitektur renodlad och enkel. En äkthet i materialval är att föredra.



Viktiga siktlinjer inom sanatoriemiljön i Söderby

FÖRUTSÄTTNINGAR

OFFENTLIG SERVICE

Inom området Söderby park finns en restaurang, frisör, en skola, en förskola och ett äldreboende. För övrig service hänvisas till Salems centrum cirka två kilometer väster om planområdet. Salems centrum kan nås på cirka fem minuter med buss eller cykel. I Salems centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, ungdomsmottagning, bibliotek, kulturskola, kommunhus med mera och kommersiell service såsom restauranger, café och matvarubutik.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I anslutning till planområdet finns en gångbana längs med Vattentornsvägen som sträcker sig ner till Sanatorievägen. Gångbanan sträcker sig vidare i sydlig riktning mot Söderby gårds väg där en gång- och cykelbana tar vid bland annat till Tumba och Salems centrum.

KOLLEKTIVTRAFIK

Cirka 250 meter nordväst om planområdet finns busshållplats för busslinjer 725 och 745. Busslinje 725 går från Tumba station via Söderby och Salems centrum till Rönninge station och Nytorp. Busslinje 745 trafikerar mellan Söderby park, via Salems centrum, och Fridhemsplan.

KVARTERSGATA

Området nås idag via en stickgata från Vattentornsvägen. Den befintliga kvartersgatan ingår i fastigheten Salem 5:67 och är en del av Vattentornsvägen. Vägområdet är belastat med två gemensamhetsanläggningar,

Petersberg GA:1 och Petersberg GA:2. Vägen är cirka fem meter bred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kapacitet att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppssystemet bedöms finnas. Befintligt flerbostadshus har anslutning från Vattentornsvägen norr om byggnaden. Villorna väster om planområdet har anslutning inom samma område och en gemensamhetsanläggning för VA, Petersberg GA:3, belastar fastigheten Salem 5:67.

DAGVATTEN

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och bebyggelsen tillämpar LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Stenkistor finns upprättade som fördröjningsåtgärder längs med vägnätet inom Söderby Park på allmän platsmark.

LEDNINGAR

Skanova, Vattenfall Eldistribution och Södertörns Fjärrvärme har ledningar inom planområdet. El och fjärrvärmeledningar sträcker sig längs med planområdets västra del, längs med kvartersgatan. Vattenfall Eldistribution och Skanovas ledningar korsar områden där ny bebyggelse planeras.

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. En brandpost finns inom 150 meter från planerad bebyggelse, i cirkulationsplatsen nordost om planområdet. Ett konventionellt system bör därför kunna användas.



Kvartersgatan Vattentornsvägen, underläkarvillorna till vänster



Gemensamhetsanläggningar för väg och VA inom planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR

AVFALL

Avfall och sophantering löses inom planområdet för befintligt flerbostadshus. Avfallshantering är placerad norr om befintligt flerbostadshus och i anslutning till infarten från Petersbergsvägen. Inget uthus för sophantering finns inom fastigheten utan löses med fyra soptunnor placerade på en gjuten betonggrund. Ingen ordentlig vändzon finns anordnad vid berört område och backrörelser förekommer.

Vid sophämtning för intilliggande småhusbebyggelse nyttjar sopbilen kvartersgatan inom planområdet. Kvartersgatan har en mindre vändplan som inte uppfyller Avfall Sveriges rekommendationer för vändning med sopbil om 18 meter. Backrörelser förekommer. Möjlighet till t-vändning finns inom en annan del av planområdet.



Befintlig avfallshantering, nordost om befintligt flerbostadshus

STÖRNINGAR OCH RISKER

BULLER

Planområdet bedöms inte vara utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktlinjer. Kommunen gör bedömningen att en bullerutredning inte behöver tas fram.

MARKRADON

Planområdet ligger inom utpekat högriskområde för markradon. En radonutredning har tagits fram av Sigma. Radonmätningen har utförts i fem stycken punkter fördelade över området på 0,7 meters djup. Utförda mätningar indikerar på att markområdet klassificeras som lågradonmark och inga särskilda krav på utförande av grundkonstruktionen ställs.

FARLIGT GODS

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

RAS OCH SKRED

Området är inte utpekat som riskområde för ras och skred och kommunen bedömer att ingen riskutredning behöver tas fram.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Inom aktuellt område för ny bebyggelse finns, enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering, ingen översvämningsrisk. Ett litet område öster om befintligt flerbostadshus är utpekat som ett lågpunktsområde. Då inga åtgärder planeras inom detta område bedöms ingen ökad risk för bebyggelse inom eller utom planområdet följa.

MARKFÖRORENINGAR

Enligt länsstyrelsens register, EBH-stödet, finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns dock identifierade platser runt om planområdet. Ingen av de föroreningspunkterna ligger i flödesriktningen mellan planområdet och recipienten varför ingen påverkan bedöms ske.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den naturliga jordarten inom planområdet av isälvsediment med inslag av berg. Jordarten isälvsediment består ofta av sand, rundat grus och stenar, vilket innebär hög infiltrationsförmåga. Planområdet är klassificerat med hög genomsläpplighet enligt SGU.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta, hela området bedöms bestå av isälvsediment enligt SGU

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Planförslaget bekräftar tidigare markanvändning för bostäder. Planbestämmelsen II, som reglerar befintligt flerbostadshus höjd i form av våningsantal, ersätts med bestämmelsen "högsta nockhöjd är 10.5 meter", vilket bekräftar flerbostadshusets nuvarande nockhöjd. Takvinkeln och takutformning regleras med planbestämmelser om att "Takvinkel får vara mellan 21 och 25 grader" och "befintlig byggnadsvolym och takutformning ska bevaras". Med hänsyn till de höga kulturvärdena och med utgångspunkt i genomförd antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning har planbestämmelser gällande skydd och varsamhet av kulturvärden förts in på plankartan.

Planbestämmelser gällande skydd och varsamhet av kulturvärden:

k₁ - Befintlig byggnadsvolym och takutformning ska bevaras. Taktäckning ska vara av tegel. Fasader ska vara av träpanel. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Balkongers utformning och omfattning ska bibehållas

r₁- Byggnad får inte rivas

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Inom den glesa skogsytan, väster om befintligt flerbostadshus, föreslås tre nya byggnader uppföras med fyra lägenheter i varje byggnad. Flerbostadshuset föreslås uppföras med en byggnadsarea om 140 kvadratmeter per byggnad och med likande rektangulär form som

underläkarvillorna. Högsta totalhöjd är reglerad till åtta meter och parhusen föreslås uppföras i två våningar med syfte att befintligt flerbostadshus fortfarande ska upplevas som "huvudbyggnad" inom området. Den föreslagna höjdsättningen bedöms ge en bra trappning mellan sjuksköterskehemmet, tillkommen bebyggelse och underläkarvillorna.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras med en förgårdsmark från kvartersgatan Vattentornsvägen. Byggnaderna föreslås placeras i liknande vinkel som underläkarvillorna. På så sätt kan siktlinjerna mellan sjuksköterskehemmet och underläkarvillorna avläsas.

För att anpassa ny bebyggelse till området har planbestämmelserna f₂ och f₃ gällande utformning förts in på plankartan.

f₂- Tak ska utformas med sadeltak. Taktäckning ska vara av rött taktegel. Fasader ska vara av stående träpanel. Fasader ska utformas i dova ljusa kulörter enligt ursprunglig bebyggelse inom området.

f₃- Endast trappor med tillhörande avsats får uppföras. Trappor ska uppföras i trä. Räckerna ska utformas med träribbor med en genomsiktighet på minst 50 procent.

Planförslaget möjliggör uppförande av komplementbebyggelse och mindre kontorsbyggnad direkt söder om korsningen Vattentornsvägen/Petersbergstigen. Komplementbebyggelsen bedöms inte påverka viktiga kulturhistoriska siktlinjer och träd behöver inte tas ned. Byggnaden föreslås uppföras med hänsyn till området kulturvärden varför planbestämmelsen f₂ förts in på plankartan. Byggnadsarean har begränsats till 120 kvadratmeter och totalhöjden till 5 meter.

SIKTLINJER OCH VISUELLA SAMBAND

För att bibehålla viktiga siktlinjer mellan sjuksköter-

skehemmet de tillkommande flerbostadshusen begränsats med prickmark och utökad bygglovspflicht för attefallshus och övrig komplementbebyggelse har införts. Byggnaderna föreslås placeras i liknande vinkel som underläkarvillorna. På så sätt kan siktlinjerna mellan sjuksköterskehemmet och underläkarvillorna fortfarande avläsas.

Den nordvästra delen av planområdet har försetts med prickmark och förbud mot komplementbyggnader och attefallshus för att säkerställa att siktlinjen mellan sjuksköterskehemmet och den gamla sjukhusbyggnaden bibehålls.



Illustration över förhållandet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

FÄRGSÄTTNING

Enligt genomförd kulturhistorisk konsekvensbeskrivning bör färgsättningen av nytillkommen bostadsbebyggelse och komplementbyggnader efterlikna ursprunglig bebyggelse inom området, likt underläkarvillorna uppförda under 1940-talet. Vit färgsättning är inte att rekommendera. Istället rekommenderas bebyggelsen hålla en dov ljus kulör. Färgsättningen på ny bebyggelse har reglerats med planbestämmelsen f₂- Fasader ska utformas i dova ljusa kulörter enligt ursprunglig bebyggelse inom området. Exempel på det är underläkarvillorna och sjuksköterskehemmet färgsättning. Se referensbilder på underläkarvillorna och sjuksköterskehemmet nedan.

11



Färgsättning på underläkarvilla



Färgsättning på underläkarvilla



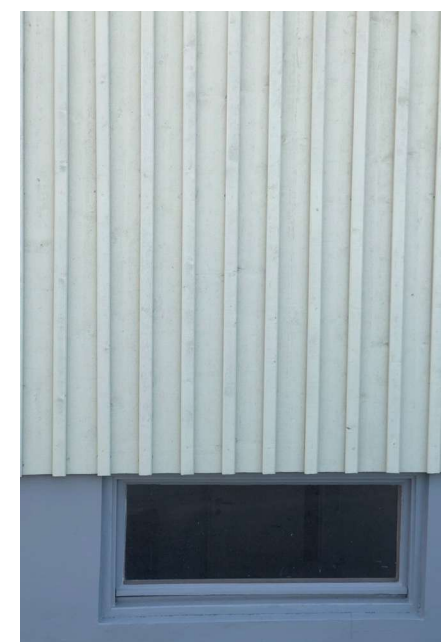
Färgsättning på underläkarvilla



Färgsättning på underläkarvilla



Färgsättning på befintligt flerbostadshus



Färgsättning på befintligt flerbostadshus

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

UTEMILJÖ

Ny bebyggelse kommer att ta en del av planområdets grönområde i anspråk. Växtligheten inom området utgör en viktig del av planområdets utemiljö och är viktig ur bland annat rekreation-, kulturmiljö- och dagvattensynpunkt. Utemiljön karaktäriseras av bland annat höga tallar. För en större yta inom planområdet har en planbestämmelse om förbud mot trädfällning förts in på plankartan (bestämmelsen n₁ - Träd med omkrets över 20 centimeter får endast fällas om de står inom tre meter från befintlig eller planerad bebyggelse, är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk), med syfte att skydda framförallt de karaktäristiska tallarna och att säkerställa tillgängligheten till rekreation och lek.

GATOR OCH TRAFIK

TILLFART OCH PARKERING

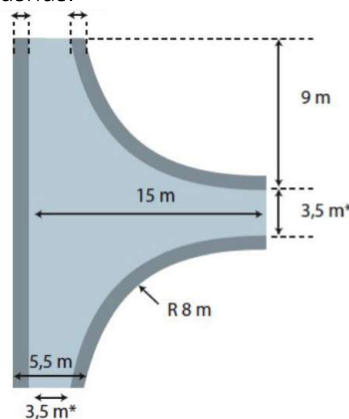
Tillfart till den nya bebyggelsens parkering kommer att ske via Vattentornsvägen, norr om fastigheten, och inte från kvarteretsgatan inom området. Parkering löses på en gemensam parkeringsyta norr om det befintliga flerbostadshuset med p-tal 1,2, vilket innebär att cirka 14 ny p-platser för tillkommande bebyggelse ska möjliggöras. Två nya besöksparkeringar kommer att anläggas.

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar för väg, Petersberg GA:1 och Petersberg GA:2. Båda gemensamhetsanläggningarna belastar fastigheten Salem 5:67. Området är planlagt för gemensamhetsanläggning i gällande detaljplan. Ett g-område har reserverats på plankartan. Kvarteretsvägen kommer fortsätta att ha befintlig standard och vägens bredd bibehålls.

AVFALL

Avfallshantering för tillkommande bostäder möjliggörs i anslutning till tillkommande bebyggelse. Enligt Boverkets byggregler ska det maximalt vara 50 meter från flerbostadshus entréer till avfallsutrymmen för mat. Vid planering och utförande av avfallshantering ska kontakt tas med berörd verksamhet för sophämtning. Vid anläggande av vändzoner för sophämtning ska vändzonerna uppfylla Avfall Sveriges rekommendationer. Vändzon för sopbil föreslås ske med t-vändning. Inom planområdets sydvästra del finns en befintlig vändzon som uppfyller Avfalls Sveriges rekommendationer för vändzoner.

En yta för komplementbebyggelse, för bland annat avfallshantering, har reserverats på kvarterets innergård. Ytan regleras med korsmark och högsta tillåtna nockhöjd om 4,5 meter. I komplementbyggnaden kommer avfall hanteras för boende i befintligt flerbostadshus.



Exempelutformning av vändzon med t-vändning

POSTHANTERING

Post ska kunna delas ut miljövänligt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Postlådorna ska placeras i en lådsamling. Samordning med PostNord ska ske under genomförandeprocessen.

BRANDSÄKERHET

Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnadens entréer måste beaktas. Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte överstiga 50 meter.

Den tillkommande bebyggelsen kommer inte att placeras inom åtta meter från befintliga byggnader, vilket innebär att åtgärder för skydd mot brandspridning mellan byggnader inte behövs.

ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Anslutning till fibernätet är möjlig.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning föreslås ske med fjärrvärme.

LEDNINGAR

I planområdets västra del sträcker sig fjärrvärmeledningar och elledningar som försörjer ett flertal fastigheter. För att skydda ledningarna har ett u-område med bestämmelsen "Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar" förts in på plankartan.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

DAGVATTEN

Sigma Civil har tagit fram en dagvattenutredning där dagvattenflöden, föroreningar och översvämningsrisk har behandlats. I utredningen presenteras ett åtgärdsförslag för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Syftet med utredningen är att säkerställa möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Uttran och utreda risken för översvämning. De åtgärder som föreslås för planområdet är öppna, gröna dagvattenlösningar som tillåter dagvattnet att infiltrera.

Planbestämmelsen ”Endast 50 % av markytan får hårdgöras” ha förts in på plankartan. Planbestämmelsen har förts in på plankartan för att styra hårdgörning av mark inom egenskapsområdet och säkerställer att en god infiltration kan möjliggöras. Med hårdgörning menas mark som överbyggs med tak eller beläggs med ogenomträngligt material.

Inga andra planbestämmelser om dagvatten eller ytor för diken har reserverats på plankartan då det medför svårigheter vid genomförandet av planen. Att tillräckliga dagvattenåtgärder anläggs för att fördröja och rena dagvattnet enligt framtagna dagvattenutredning ska säkerställs i ett avtal mellan kommunen och exploatören. Dagvattenanläggningen och skötseln föreslås tas hand om genom en gemensamhetsanläggning.

FLÖDEN FÖRE OCH EFTER EXPLOATERING

Beräkningar har utförts för dagvattenflödet före och efter exploatering för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Då flerbostadshuset redan fördröjs via LOD har endast beräkningar gjorts för tillkommande bebyggelse. Fördröjningsberäkningar har utförts för ett dimensionerande 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter och skyfallsberäkningar utgår från ett 100-årsregn vid låg och hög regnintensitet/varaktighet. En klimatkfaktor på 1,25 används vid beräkningarna enligt Svenskt Vatten P110. Beräkningarna visar på att exploateringen

ökar dagvattenflödet med cirka 30% efter exploatering jämfört med dagsläget. För att fördröja dagvattnet till befintlig flödessituation behövs en erforderlig fördröjning om 19 m³ enligt illustration nedan. Planområdet har delats in i fyra delområden med avseende på fördröjning.



Tabell 5. Erforderlig fördröjningsvolym för ett 10-årsregn med varaktigheten 10 min.

Delområde	Flöde [l/s]	Erforderlig fördröjning [m ³]
LOD – Befintlig fastighet	59	-
Vattentornsvägen	20	-
Befintlig grönyta	2	1
Ny kvartersmark	30	18
Totalt	109	19

Planområdets indelning med avseende på fördröjning

FÖRORENINGAR

Föroreningsberäkningar har utförts utifrån befintlig situation och efter de föreslagna dagvattenlösningar som presenterats i dagvattenutredningen. Resultatet visar på att den sammanlagda föroreningsbelastningen efter exploatering

med föreslagna dagvattenåtgärder minskar eller är oförändrad för alla kontrollerade ämnen utom för krom, nickel och PAH16. Dock är ökning så pass liten (2% respektive 3%) att resultatet kan ses som oförändrat på grund av felmarginalen i beräkningarna. PFOS finns inte med i programvaran. Sammanfattningsvis görs bedömning att kontrollerade föroreningar minskar eller har ett oförändrat värde efter exploatering och målet för MKN bör påverkas positivt. Resultatet har också jämförts med gränsvärden för dricksvatten (LIVSFS 2017:2), där kontrollerade ämnen ligger under gränsvärdet för särskilda krav. Särskilt viktigt är mängden fosfor som minskar teoretiskt efter exploateringen, vilket är i riktlinje med miljö kvalitetsnormerna för ekologisk status.

ÖVERSVÄMNING

Ingen bebyggelse inom området bedöms utsatt vid skyfall. Den finns en yta på fastigheterna sydväst om planområdet som kan bli påverkad av exploateringen vid större skyfall om ingen åtgärd görs. Ytan är redan idag utsatt och om föreslagna dagvattenåtgärder anläggs vid exploatering förväntas risken för översvämning vid skyfall minimeras. Dagvattnet inom planområdet kommer att kunna fördröjas och renas inom planområdet, vilket inte kommer påverka fastigheterna sydväst om planområdet. Det är dock svårt att fördröja dagvatten från kvartersgatan Vattentornsvägen inom planområdet då vägen är skevad i sydvästlig riktning mot utsatta fastigheter och planområdets gräns. Genom att anlägga kantsten längs med den västra sidan av Vattentornsvägen mot utsatta fastigheter kommer dagvattnet avrinna i nordlig riktning till lågpunkt i korsningen Vattentornsvägen/Högvretsvägen och förhindra att större flöden dagvatten strömmar ned mot fastigheterna.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

HÖJDSÄTTNING

För att säkerställa god avrinning och minskad risk för upp-
dämning av dag- och dräneringsvatten bör lägsta golvnivå
sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark. På ett
sådan sätt kan undvikas att dagvatten ansamlas i lokala
lågpunkter. Planerade golvnivåer bör placeras högre än
omgivande mark, på ett sätt så att föreslagna dagvatten-
lösningar blir den naturliga lågpunkten för all ytvavrinning.

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

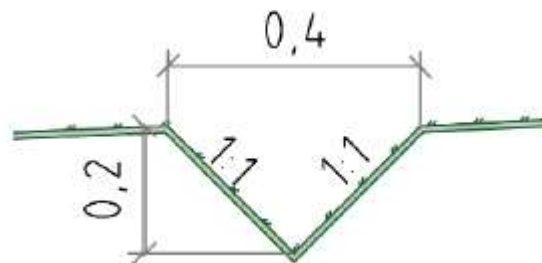
Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom planområ-
det. Som dagvattenlösning föreslås ett system uteslutan-
de bestående av gröna öppna diken. Utredningen visar
att området lämpar sig bra för en dikeslösning då befint-
lig mark har naturlig/kontinuerlig lutning mot en gemen-
sam lågpunkt i planområdets nordvästra del. Detta ger en
trög avrinning över en lång sträcka med infiltrerbar mark.
Resultatet är att dimensionerat regn går att fördröja och
rena på ett sådant sätt att alla kontrollerade föroreningar
minskar eller är oförändrade efter exploatering, vilket är i
riktlinje med MKN.



Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken

Blått dike (01)

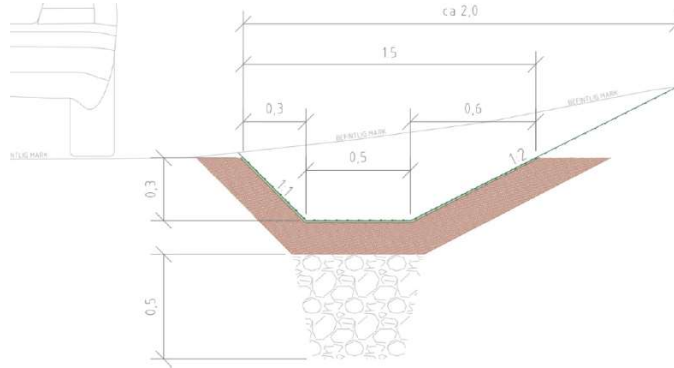
Mellan den planerade exploateringen och befintligt
flerbostadshus föreslås ett dike anläggas. Syftet med
diket är att avleda ytvavrinningen från befintligt fler-
bostadshus, så att tillkommande bebyggelse inte blir
utsatt vid skyfall. Diket föreslås dimensioneras för ett
100-årsflöde med 0,2 m djup och med en slänt med
lutningen 1:1 utan krav på bottenbredd.



Förslag till utformning av blått dike enligt illustration "Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken"

Grönt dike (02)

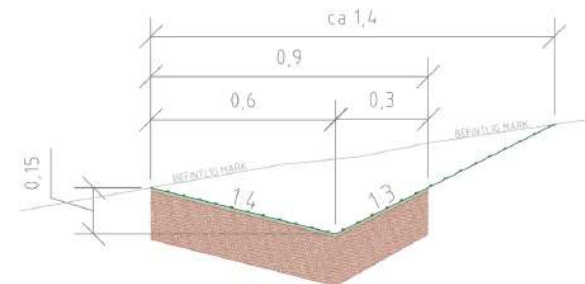
För att omhänderta dagvatten från tillkommande
radhus, föreslås ett dike anläggas längs med den öst-
ra sidan om kvartersgatan Vattentornsvägen. Diket
ska kunna fördröja 13 m³ dagvatten, underbyggas av
cirka 0,5 m krossmaterial och ska vara dimensione-
rat enligt illustration nedan.



Förslag till utformning av grönt dike (02) enligt illustration "Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken"

Oranget dike (03)

Dike avser att transportera dagvatten från dike 02 i
västlig riktning. På grund av att diket korsar befint-
lig fjärrvärme som ligger cirka 0,5 m under mark,
behöver diket hållas grunt. Dikessektionen ska
kunna hantera ett flöde på ca 70 l/s för att klara ett
100-årsflöde och ska utformas enligt illustrationen
nedan.



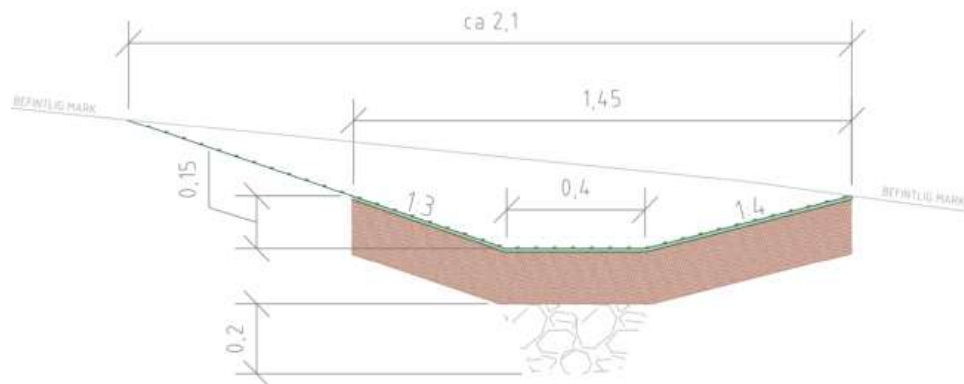
Förslag till utformning av oranget dike (03) enligt illustration "Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken"

Gult dike (04)

Diket ska omhänderta dagvatten från grönytan väs-
ter om ny kvartersmark. Diket används också för att
avleda dagvatten från oranget dike (03) vid större
regn som annars kommer att svämma
Vattentornsvägen i sydvästlig riktning. Ytterligare
användning är för att uppnå tillräcklig rening inom
planområdet. Utformningen bör ta hänsyn till
befintliga träd och kan med fördel vara slingrande
för att skapa en trögare avrinning. Diket ska kunna
fördröja 1 m³ dagvatten och underbyggas av kross-
material (cirka 0,2 m för reningseffekten) och ska
utformas enligt illustration på nästa sida.

BESKRIVNING

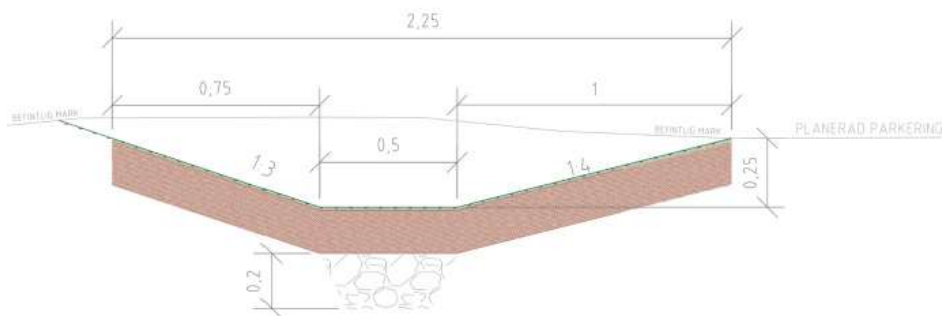
15



Förslag till utformning av gult dike (04) enligt illustration "Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken"

Grönt dike (05)

Diket ska omhänderta och rena dagvatten från parkeringsytan i norr inom planområdet. Parkeringen ska utformas på ett sådant sätt att all ytavrinning sker till diket. Vid större regn än dimensionerande sker flödet naturligt i sydvästlig riktning, vilket är den naturliga flödesriktningen i dagsläget. Diket ska kunna fördröja 3 m³ dagvatten, underbyggas av krossmaterial (cirka 0,2 m för reningseffekten) och utformas enligt illustration nedan.

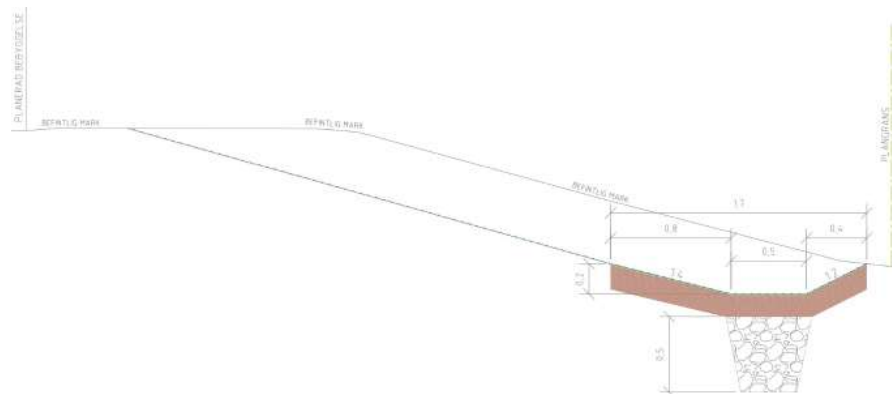


Förslag till utformning av grönt dike (05) enligt illustration "Förslag till utformning av dagvattenhantering med diken"

Grönt dike (06)

Diket ska omhänderta och rena dagvatten från planerad komplementbyggnad i den norra delen av planområdet. Dagvatten från takytan ska avledas ytligt bort från fasad med exempelvis dagvattenrännarna till diket. Grönytan anläggs med en kontinuerlig lutning i östlig riktning, vilket den befintliga marken också gör i dagsläget. Diket ska anläggas i ett flackt område och har inget ytligt utlopp varför det kan likställas med en torrdamm. Vid större regn kommer diket längs med Petersbergsstigen och planområdet få stående vatten, vilket inte bedöms som utgöra en risk för bygnadsverk.

Diket ska utformas med ett djup på 0,2 m för att kunna hålla släntlutning flack (1:4) mot planerad byggnad. Bottenbredden föreslås vara 0,5 m för att utöka infiltrationskapaciteten. Diket ska kunna fördröja cirka 2 m³ dagvatten och underbyggas av cirka 0,5 m krossmaterial för att uppnå tillräcklig fördröjningsvolym och rening. Diket ska utformas enligt illustration nedan.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR GRUND- OCH YTVATTEN

16

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

Ingen påverkan på grund- eller ytvatten bedöms ske med föreslagen exploatering om föreslagna dagvattenåtgärder efterföljs. Som dagvattenlösning föreslås ett system uteslutande bestående av gröna öppna diken. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedömer kommunen att ingen påverkan på Uttrans miljö kvalitetsnormer kommer följa.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTMOMHUSLUFT

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

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

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 av bolaget och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning. Finansiering av planarbetet täcks genom plankostnadsavtal.

Anslutningskostnader/avgifter

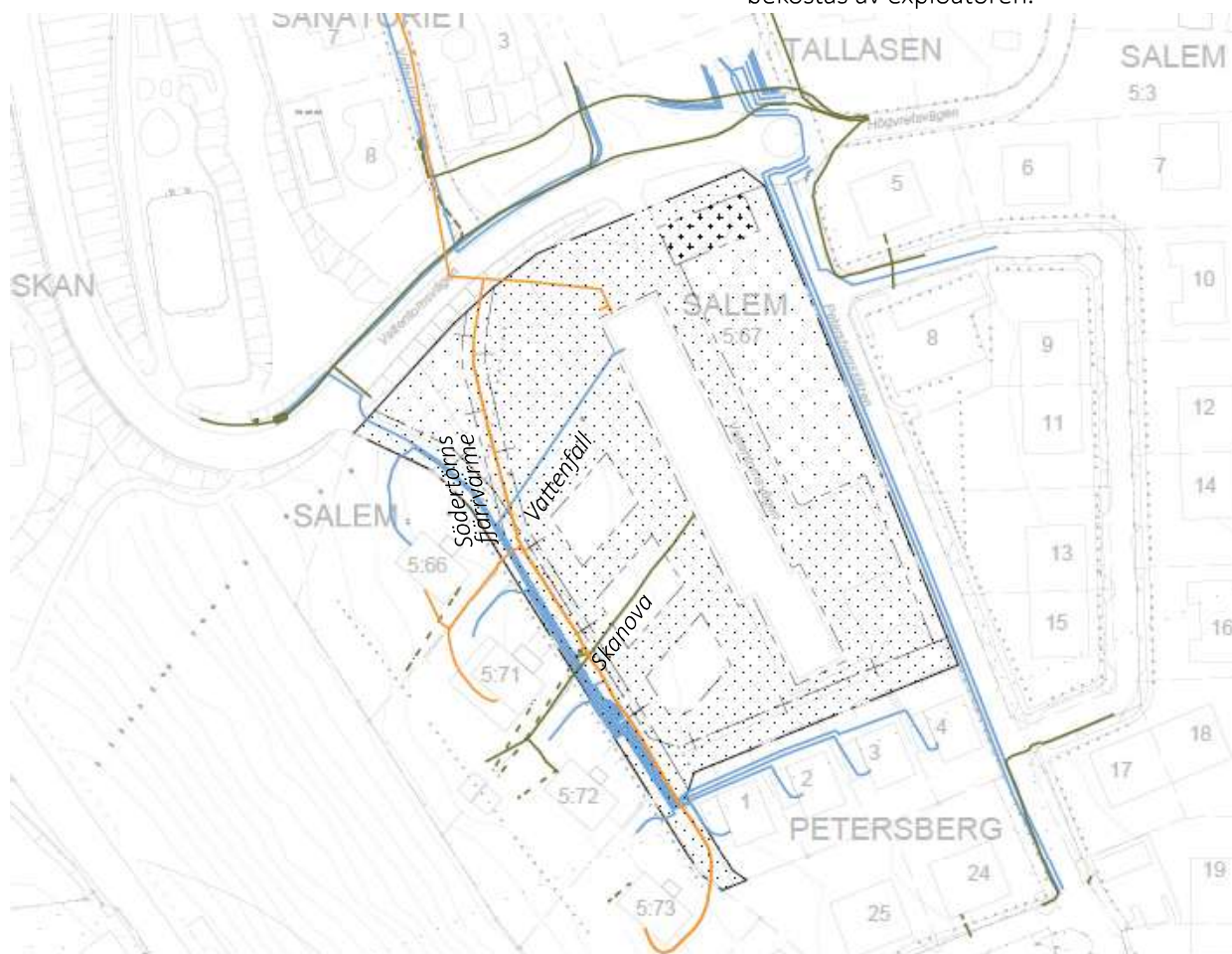
Bolaget ansvarar för anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, spillvatten, VA, el mm enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

LEDNINGAR

För att bevara allmännyttiga ledningar har ett så kallat u-område tillförts planen. Södertörns fjärrvärme har avtalsservitut för befintliga fjärrvärmeledningar. Eventuell flytt eller förändring av marknivå som tvingar till flytt för befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av bolaget. Bolaget bekostar eventuell inskrivning av servitut för ledningarna eller förrättningskostnaderna för bildande av ledningsrätt.

Skanova har en ledning som korsar ett av de tilltänkta bostadshusen. Ledningen ansluter till befintligt flerbostadshus från kvarteretsgatan Vattentornsvägen. Vid flytt av ledning utförs arbetet av Skanova, men bekostas av bolaget. Bolaget bekostar även eventuell inskrivning av servitut för ledningarna eller förrättningskostnaderna för bildande av ledningsrätt.

Föreslagen dagvattenlösning innebär att ett dike längs med kvarteretsgatan ska anläggas. Ledningar för fjärrvärme, fiber, el och vatten kommer att påverkas av föreslaget dike. Ledningarna korsar idag och behöver efter flytt korsa föreslaget dike. Samordning mellan bolaget och berörda ledningsägare behöver ske under genomförandet. Vattenfall Eldistribution ansvarar för elnätet och om en flytt av ledningen blir aktuell ska det utföras av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploitören.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

18

RIVNINGSFÖRBUD

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lagfaren ägare till fastigheten Salem 5:67 är Vidare Fastighets AB.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. Bolaget ansvarar för att ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet och står för förrätningskostnaderna. I samband med avstyckningen bör de nybildade fastigheterna anslutas till gemensamhetsanläggningar som de behöver delta i.

AVTAL

Kommunen avser inte att ingå i något exploateringsavtal med bolaget men kommer att teckna ett avtal avseende dagvattenåtgärder och dagvattenhantering.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN- OCH AVLOPP

Vatten och avlopp kommer att anslutas inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-led-

ningar, som går längs med Vattentornsvägen, norr om planområdet (inte på kvartersgatan). Kommunen ansvarar för att anlägga VA-ledningar till kvartersgatan fastighetsgräns. VA-ledningarna föreslås dras i kvartersgatan, väster om föreslagen bebyggelse.

Bolaget står för VA-kostnaderna som hanteras enligt kommunens VA-taxa.

DAGVATTEN

Bolaget ansvarar för att anlägga dagvattenåtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning 2020, Sigma Civil.

Bolaget ansvarar för att utföra underhåll av samtliga dagvattenanläggningar inom planområdet, vilket föreslås göras genom ett bildande av en gemensamhetsanläggning.

TRAFIK

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Ett g-område har tillförts planen för att säkerställa nyttjandet av gemensamhetsanläggningarna Petersberg GA:1 och Petersberg GA:2.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har bolaget rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att

synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att bolaget har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns ingen allmän plats, däremot gränsar området till kommunal allmän platsmark. Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.



Salems
kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Cecilia Törning
Planarkitekt

Elisabeth Argus
Plan- och exploateringschef