



Detaljplan för
Del av Salem 5:3, fotbollsplan vid Prästbodavägen
Upprättad i maj 2007

plan nr 82-65, dnr 2005/381.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning, behovsbedömning av miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att möjliggöra byggandet av en gräsbelagd fotbollsplan med måtten 65 x 105 meter samt parkeringsplatser för ett tiotal bilar med möjlighet att tillskapa flera p-platser och med infart från Söderby gårds väg. Bollplanen redovisas i ett diagonalt läge. Byggrätt för en eventuell framtida omklädningsbyggnad redovisas vid Söderby gårds väg. En gång- och cykelväg anläggs på skrå från det upphöjda övergångsstället vid Söderby gårds väg fram till befintlig gång- och cykelväg i söder.

De aktiviteter som idag förekommer på denna äng skall även i fortsättningen kunna utövas på den del som ligger närmast mot Prästbodavägen.

Planområdet har även utökats åt söder med mer naturmark istället för tidigare planerat arbetsplatsområde, för att där ge ytterligare möjligheter till utevistelse och rekreation.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

Postadress Salems Kommun 144 80 Rönninge	Besöksadress Säby Torg 22	Telefon 08-532 598 00	Telefax 08-532 599 45	Org nr 212000-2874	Bankgiro 210-9569	Postgiro 13 30 23-2
---	-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Bedömningen ska också göras utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalken 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ett av de utpekade ändamålen i PBL 5:18 är köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse.

Trots detta ska det i det särskilda fallet göras en bedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen har gjort en sådan behovsbedömning och kommit fram till att den planerade fotbollsplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Programområdet är beläget mellan Prästbodavägen och Söderby gårds väg och utgörs av en obebyggd äng, som idag utnyttjas för bollspel och andra fria aktiviteter.

Area

Planområdet har en area av ca 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, Salem 5:3, ägs av Salems kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny kommunomfattande översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige den 15 juni 2006. På den aktuella platsen finns en bollplan utlagd i översiktsplanen som ett sk förändringsområde (F11).

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området fastställdes 1974-04-29 och innehåller endast allmän platsmark, park med en illustrerad mindre bollplan.

Parkering, 24 p-platser, är illustrerade utanför planområdet vid entrén till begravningsplatsen vid Söderby Gårds väg.

Pågående detaljplan

Detaljplan för del av Salem 5:29, Söderby Park västra delen, plan nr 83-12, vann laga kraft den 11 maj 2007. Denna detaljplan omfattar bl a Söderby Gårds väg förbi detta aktuella planområde. Söderby Gårds väg planeras att byggas om till en bredd av 6,5 meter och parallell gång- och cykelväg planeras på östra sidan av vägen.

Infarten till fotbollsplanens parkering och till den befintliga begravningsplatsen har studerats i detaljplanen för den västra delen av Söderby park. En gångväg (tidigare den s k processionsvägen) kommer att mynna i ett övergångsställe över Söderby Gårds väg även i denna punkt. Den förslås förskjutas några meter söderut ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan finns inte för området.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslöt 2006-09-11, §102, att godkänna det av plan- och exploateringsenheten i september 2005 upprättat program till detaljplan för del av Salem 5:3, bollplan vid Prästbodavägen med de justeringar som föreslås efter samrådet. (1)

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för området så att en fullstor bollplan kan anläggas och samtidigt behålla mark för olika uteaktiviteter vid Prästbodavägen. Infart och parkering placeras vid Söderby Gårds väg.

Ett samrådsförslag, upprättat i februari 2007, har varit ute på remiss och samråd under tiden 3 april t o m 15 maj. Inkomna synpunkter innebar inte några ändringar av planförslaget, men en överenskommelse har tecknats mellan Vattenfall och Salems kommun för att reglera förhållandena kring befintlig kraftledning som passerar området.

Kommunala beslut i övrigt

Några sådana finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vegetation

Planområdet utgörs av en flack äng som sluttar svagt mot öster. I kanten på ängen sluttar marken brantare. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten inom programområdet är 7-8 meter

- *Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden*

Marken består delvis av s k halvfast jord och s k lös jord. Halvfast jord innebär grovmo, silt och varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet. Risk för sättningar finns på upp till ca 20 cm. Lös jord består av lera utan genomgående torrskorpa. Risk för stora sättningar finns på 20-80 cm.

- *Radon*

Söderby Park ligger på en grusås, som innehåller höga halter av radon, och är ett s k högriskområde för radon. Höga markradonhalter kan förekomma även här, men har egentligen ingen betydelse eftersom de ventileras bort.

- *Fornlämningar*

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Däremot finns någon fornlämning och en gammal grund från ett rivet torp norr om planområdet, inom fastigheten Hallinge 1:1.

Bebyggelse

Den enda tänkta eventuella byggnad som kan uppföras i framtiden är en omklädningsbyggnad. En byggrätt för en sådan har lagts ut intill övergångsstället vid Söderby gårds väg. Byggrätten begränsas till en byggnad i högst en våning och 150 kvm byggnadsarea.

Friytor

Lek och rekreation

Området väster om fotbollsplanen bevaras för lek och utevistelse. Skogsområdet norr om planområdet utgör också en tillgång för lek och utevistelse. Planområdet har även utökats åt söder med mer naturmark istället för tidigare planerat arbetsplatsområde, för att där ge mer möjligheter till utevistelse och rekreation.

Gator och trafik

- *Gatunät*

Någon förändring av befintligt gatunät föreslås inte.

- *Trafik*

Biltrafiken på Prästbodavägen avses inte öka med anläggandet av denna fotbollsplan. Bilar hänvisas till den planerade parkeringen vid Söderby gårds väg.

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk planeras att byggas längs med bollplanens sydöstra sida, en förbindelse mellan övergångsstället vid Söderby Gårds väg och befintlig gång- och cykelväg som löper upp till Prästbodavägen.

- *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats från fotbollsplanen ligger på Skyttorpsvägen. Där trafikerar busslinje 725, som trafikerar sträckan Tumba-Salem-Nytorp.

- *Parkering*

Parkering sker på den egna tomten. 10-15 öppna parkeringsplatser ordnas på marken vid infarten vid Söderby Gårds väg. Utbyggnadsmöjlighet skapas för ytterligare ett antal p-platser.

- *Utfarter*

Infart från Söderby gårds väg avses ske vid en ny infart ca 60 meter söder om det planerade övergångsstället.

Störningar

Trafiken från Söderby Gårds väg beräknas inte störa bollplanen, dvs standarden blir normal när det gäller bullerstörningar.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Några miljö kvalitetsnormer berör inte området.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp*

Någon anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar är inte tänkt att göras i första skedet. Om en omklädningsbyggnad i framtid kommer att byggas kan va-anslutning ske från det planerade arbetsplatsområdet som avses byggas söder om planområdet utmed Söderby gårds väg.

Dagvattnet ska tas om hand med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD genom infiltration och i befintliga dagvattenledningar.

Befintlig kraftledning

20 kV- kraftledningar som luftledningar, passerar området i nord-sydlig riktning nära Prästbodavägen. Dessa ledningar ska raderas och läggas som kabel i marken i den planerade gång- och cykelvägen som ska ligga på östra sidan om Söderby gårds väg.

- *Avfall*

En ny återvinningsstation planeras att uppföras inom det planerade arbetsplatsområdet väster om Söderby Gårds väg.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av detaljplanens genomförande blir att en fotbollsplan anläggs som kommer att 65 x 105 meter stor och förses eventuellt med ett enkelt lågt staket. En infart med parkering byggs vid Söderby gårds väg. De allmänna parkytorna minskas något mot idag, men bevaras ändå i stor utsträckning mot Prästbodavägen och ner mot Söderby gårds väg i söder, där planområdet har utökats med mer parkmark för utevistelse och rekreation.

Bollplanen är även tänkt att vara öppen för flera spontana aktiviteter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet bedrivs i en projektgrupp bestående av följande tjänstemän.

Börje Larsson, exploateringschef,

Mari Söderquist, gatuchof

Carina Molin, bygg- och miljöchef

Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata-va

Roland Gustafsson, utredningsingenjör gata-va

Conny Olsson, kommunarkitekt

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Börje Larsson
Exploateringschef