

Illustration till detaljplan för Söderby Park Salem 5:29 m.fl. (norra delen) upprättad i november 2004, reviderad i december 2004.

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län
Ink 2004-01-21
Dir:.....

2005-02-27

Protokollsanteckning-Ärende 3

Ärendet gäller antagande av detaljplan Söderby Park.

Dagvatten är idag den största föroreningskälla av Flaten och Uttran. Då man beslutar om ny detaljplan, är det därför av största vikt att dagvatten hantering är specificerad.

Miljöpartiet de Gröna i Salem har stora invändningar mot hur dagvatten frågan behandlas i detta (och andra) ärende.

1. I MSB skrivelsen 2004-12-20 s.7/9, Tekniskförsörjning / Vatten Avlopp, står "... bör i första hand lokalt omhändertagande (av dagvatten) ske i form av infiltration. Se vidare miljökonsekvensbeskrivning." Mp anser att bör är inte tvingande nog. Det skall specificeras teknisklösning, placering och att uppföljning / kontroll kommer att ske. Dessutom saknas miljökonsekvensbeskrivning i handlingen och beslutet är därmed inte grundat på den.
2. I Dp 83-10 reviderad december 2004, s.4, Tekniska frågor står "Omhändertagandet av områdets dagvatten kommer huvudsakligen att ske lokalt.....(och) fångas upp i lokala dagvattensystem. Förutom att denna formulering skiljer sig från formuleringen ovan i punkt 1, saknas även här krav på utformning, utförande o s v av dagvatten omhändertagandet.

Dessa vaga formuleringar har använts tidigare. Bland annat på ställen där berg har gjort lokalt omhändertagande av dagvatten omöjligt. Det är hög tid att strama upp besluten vad det gäller dagvatten och dess omhändertagande!!

Miljöpartiet de Gröna i Salem

Randal Piersons

Upprättad i november 2004. Reviderad i december 2004.
Enkelt planförfarande enl. PBL 5:28.

Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Ink 2005-04-12
Dnr.....

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



Salems kommun
Stockholms län

●

●

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Handlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning samt gestaltungsprogram. I de fall där hänvisningar i detta dokument förekommer till miljökonsekvensbeskrivningen, är det den lagakraftvunna MKB:n från 2001-05-16 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. Stora krav ställs både på ombyggnadsarbeten och på nybebyggelsens gestaltning i Söderby Parks unika kulturmiljö. Alla åtgärder skall utföras i samråd med länsstyrelsen.

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 möjliggöra en utbyggnad med cirka 80 bostäder i form av friliggande småhus och/eller parhus. Planen skall även möjliggöra att infarten till området från nordväst kan förläggas vid ett nytt läge, söder om den sträckning som angavs i detaljplanen från 2001.

Tanken med de nya planerna inom området, som ersätter den från 2001, har varit att åstadkomma en större bebyggelsevariation inom Söderby Park, genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges för olika delområden. 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.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Söderby Park är beläget i östra delen av Salems kommun. Planområdet ligger i den norra delen av Söderby Park, och begränsas av naturmarken i Bornsjöns vattenskyddsområde i norr, av kommungränsen mot Botkyrka i öster, av ravinen i väster och av naturmark i söder.

AREAL

Planområdet omfattar cirka 8,8 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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

Berörda delar av Söderby Gårds väg, och området väster därom, ägs av Salems kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

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

En detaljplan har upprättats för hela Söderby Park, vilken vann laga kraft 2001-12-27. Under 2002 togs en ny detaljplan fram för den östra delen av området, vilken vann laga kraft 2003-01-25.

Denna ersättning är den andra i ett led av ersättningar av detaljplanen från 2001. Planförslaget ersätter den ursprungliga planen samt delar av detaljplanen för den östra delen från 2003, inom det på plankartan avgränsade planområdet. De ursprungliga planhandlingarna från 2001 fortsätter således att gälla för de områden som ännu ej ersatts av en ny detaljplan.

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. Se vidare i gällande MKB.

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.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av en mäktig isälvsavlagring med marklager huvudsakligen bestående av grovt isälvsmaterial i öster och finare fraktioner i väster. Inom den västra delen finns även berg i dagen omgivet av morän.

Området i sin helhet har goda grundläggningsförhållanden. Se vidare i gällande MKB.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns ej något fornminne inom planområdet.

Radon

Grusåsen har förekomster av höga radonhalter. Radonmätningar skall utföras och lämpliga åtgärder därefter vidtas. Se vidare i gällande MKB.

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.

Större delen av Söderby Park utgörs av ett inströmningsområde till den mäktiga isälvsavlagringen med grundvattennivåer cirka + 17 meter i söder, och cirka + 11 meter i norr. Se vidare i gällande MKB.

Ledningar

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom området precis i söder, i öst-västlig riktning.

Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN**Kulturmiljöbevarande frågor**

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet utgör Söderby Sjukhus riksintresse för kulturminnesvården. En kulturhistorisk undersökning har utförts av Jan Granberg på läns museibyran, 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 finns inga byggnader som är värdefulla för kulturmiljön.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Syftet med denna planändring är dels att åstadkomma mer enhetlig villabebyggelse inom planområdet, samtidigt som en större bebyggelsevariation åstadkoms inom Söderby Park genom att olika tomtstorlekar och hustyper medges för olika delområden. Vidare syftar planen till att möjliggöra en ny vägdragning för lokalgatan genom området.

Bebyggelsegrupper

Området föreslås bebyggas med ca 80 bostäder, i form av friliggande småhus. Både friliggande hus och parhus medges, dock ej radhus eller kedjehus. Högsta byggnadshöjd för småhusen har i planen generellt angetts till två våningar. Ett högsta antal bostäder har angetts för respektive kvarter. Tanken är att denna högsta siffra skall vara ungefärlig, då den kan komma att ändras något under planens genomförande. Antalet bostäder är reglerat i planeringsavtalet.

För att skapa ett gaturum med karaktär, skall huvudbyggnader vid Söderby Torgs allé placeras med husliv vid inre förgårdslinje, 4 meter från gatan. Huvudbyggnader mot lokalgata avses uppföras i 1½ – 2 våningar. Garage och carport skall, vid lokalgata, placeras indragna från huvudbyggnad med framkant minst 2 meter från husliv mot gata.

Generellt gäller att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns, endast i undantagsfall kan kortare avstånd medges.

Öppning för utfart från tomt får vara maximalt 4 meter bred, för att skapa ett grönare gaturum och därmed undvika onödigt stora hårdgjorda ytor på tomtmark mot gata.

Gångstråk ut i omgivande naturmark skall finnas i kvarteren. Se vidare under friytor.

Bostadshusen

I området planeras för friliggande småhus. I bebyggelsens placering har stor hänsyn tagits till omgivande naturmark. Planförslaget redovisar cirka 80 tomter med friliggande småhus. Bostäderna skall i första hand upplåtas med äganderätt.

Småhusen får i allmänhet en tomtstorlek på mellan ca 600 och 1000 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är dock i planbestämmelserna angiven till 400 kvadratmeter. Garage/parkeringsplats anordnas på respektive småhustomt. Suterrängvåning/etagevåning skall anordnas där terrängen så kräver.

Anknytningen till Söderby Parks kulturmiljö ställer stora krav på materialval och utformning. Området bör utformas för en bra helhetslösning, varför ett gestaltningsprogram för planområdet kommer att tas fram.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom Söderby Park planeras för 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.

I den norra delen av området planeras ett mindre torg. Två befintliga björkar skall om möjligt bevaras på torget, i annat fall ersättas av nya träd.

Delar av naturmarken avses bevaras inom området. I söder skapas ett större grönstråk i öst-västlig riktning. I områdets mitt skapas ett stråk från det centrala naturområdet till det yttre grönområdet utanför planen. Utöver dessa tillskapas några mindre naturområden inom planområdet.

Gångstråk från bostadskvarteren ut till omgivande naturmark, skall finnas inom planområdet. Antal gångstråk och placeringen av dessa studeras under detaljprojekteringen.

Mindre grönytor och lekområden avses tillskapas inom området på kvartersmark. Antalet ytor och placeringen av dessa studeras under detaljprojekteringen. Dock skall minst två lekområden tillskapas på kvartersmark inom planområdet.

Träd med en höjd om ca 5-10 meter bör om möjligt bevaras både på kvarters- och naturmark. På naturmark skall särskild vikt läggas vid att försöka bevara större tallar. I gestaltungsprogrammet avses även områden med trädgångar, som anses vara särskilt värdefulla att bevara, att pekas ut.

En röjningsplan, med riktlinjer för skötseln av naturmarken inom området, finns upprättad.

GATOR OCH TRAFIK

Området kommer att försörjas via en lokalgata, två gårdsgator samt ett antal kvartersgator. Söderby Torgs allé som går genom området från söder till norr, utformas norr om torget med trädplantering. Körbanan blir 6,0 meter, skiljeremsan med trädplanteringen blir 2,5 meter och gång- och cykelvägen blir 2,5 meter. Gårdsgatorna och kvartersgatorna ges en bredd på 4,5 meter.

Kollektivtrafik

Det utbyggda Söderby Park avses att kollektivtrafikförsörjas med busslinje mellan Rönninge C och Tumba. Busslinjen planeras att gå genom Söderby Park via den nya västra infarten respektive nuvarande södra infarten. En hållplats avses förläggas centralt i Söderby Park, vid torget intill den planerade skolan, söder om planområdet. Avståndet till hållplatsen blir för de boende inom planområdet cirka 400 meter för dem 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 i planområdet sker gång och cykeltrafik mestadels på kvartersgatorna. Där separata gång- och cykelvägar planeras i området, utformas dessa med 2,5 meters bredd och belysning.

Parkering

Vid friliggande villor finns plats för två bilar/hus. Besöksparkering sker dels på tomtmark, dels på kvartersgatorna.

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). Trafikbullret från Söderby Gårds väg, belägen i västra delen av planområdet, understiger de rekommenderade maximala ljudnivåerna, varför några bullerskyddande åtgärder ej behöver vidtas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsstråk

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom planområdet precis i söder, i öst-västlig riktning. Färskvattenledningen från Norsborg till Uttran passerar i nord-sydlig riktning. Ledningsområde (u-områden) om 10 meter läggs ut i detaljplanen för denna. Elförsörjning av området sker från transformator i söder utanför planområdet.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen beräknas komma att anslutas till kommunens VA-nät. En översiktlig VA-utredning har gjorts för planerad exploatering. Ett område för vattenmätarhus läggs ut intill Söderby Torgs allé i den nordvästra delen av området. Ett område för pumpstation förläggs i söder.

För att ej rubba grundvattenbalansen inom området bör i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten ske i form av infiltration. Se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Tillgång till planerade VA-ledningar på kvarteretsmark tillförsäkras genom ledningsrätt.

Värme

Uppvärmningen av småhusen planeras att ske med värmepumpar, huvudsakligen med vattenburna uppvärmningssystem, i varje hus, alternativt fjärrvärme.

El

Två elnätstationer planeras inom området. Den ena förläggs i söder intill Söderby Torgs allé och den andra placeras i anknötning till det planerade torget.

Avfall

Sophanteringens skall lösas i samråd med Salems kommun och i övrigt enligt kommunens avfallsplan. Varje bostad skall vara förberedd för sopseparering.

GESTALTNINGSPROGRAM

Ett övergripande gestaltningsprogram med riktlinjer för bebyggelsens utformning bifogas planhandlingarna. Ett detaljerat gestaltningsprogram tas sedan fram för varje delområde inför bygglovprövning. Programmets syfte är att samordna olika kvarter, byggherrar samt att vara ett stöd för projektering, bygglovshantering och genomförande.

ETAPPUTBYGGNAD

Området föreslås bli utbyggt i flera etapper.

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.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Följande revideringar har gjorts efter samråd:

På plankartan:

- 1) Prickmarksområdet beläget på kvartersmark söder om norra infarten, har minskats från 5,0 meter till 4,0 meter, i enlighet med övrig prickmark mot lokalgata.
- 2) Lokalgatan genom området har försetts med plushöjder på tre platser och en planbestämmelse har lagts till bestämmelserna.
- 3) En ny planbestämmelse har lagts till, p3, vilken reglerar att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet samt att garage/uthus skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.
- 4) Ett mindre naturområde på kvartersmark i söder, har övergått till allmän platsmark och belagts med beteckningen NATUR.
- 5) Beteckningarna g1 och x1 har utgått ur planen.
- 6) Beteckningen u2 har utgått ur planen.
- 7) Beteckningen x2 har utgått bort ur planen.
- 8) Beteckningen e4 har ändrats. "I kvm" har lagts till i texten.
- 9) Beteckningen p1 och p2 har ändrats. "Torg" har tagits bort i texten.
- 10) Beteckningen u1 har reviderats till u bland planbestämmelserna.
- 11) Beteckningen gällande gemensamhetsanläggningar under "Övrigt" har ändrats något.
- 12) Lokalgatans vägområde har breddats med en meter mot söder/väster, från 10.75 m till 11.75 meter. Området för vattenmätarhuset i nordost har av denna anledning minskats något, och området för elnätstationen i sydväst har flyttats 1 meter västerut.
- 13) Den västra planområdesgränsen, som löper längs med lokalgatan i söder, har flyttats 1 meter västerut, på grund av revideringen av lokalgatans vägområde.
- 14) Ordet "kvartersgata" har lagts i rubriken under principsektionen för gårdsgatan, då kvartersgator inom området avses ges samma utformning.
- 15) Beteckningen e2 har ändrats något avseende byggnadsarean. Ett förtydligande om att beteckningen även gäller 1,5-planshus har gjorts.
- 16) Beteckningen e3 har ändrats något avseende byggnadsarean.
- 17) Beteckningen v3 har ändrats till att även omfatta garage.
- 18) Plushöjden vid torgets södra del, har ändrats till +46.8.

På grundkartan:

- 1) Grundkartan har kompletterats med gränsen för Bornsjöns vattenskyddsområde.

I planbeskrivningen:

- 1) En text om placering av huvudbyggnad samt uthus/garage har tillkommit.
- 2) Texten kring naturområdet har reviderats i enlighet med punkt 4 ovan.
- 3) Texten kring utformningen av gaturummet vid lokalgata har ändrats i enlighet med punkt 8 ovan.
- 4) Benämningen av lokalgatan, "Söderby Parks allé", har i texten ersatts med "Söderby Torgs allé", då gatans namn har ändrats.
- 5) Texten kring utformningen av vägarna inom området har reviderats i enlighet med punkt 12 ovan.

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

Per Skyllberg, kommunekolog

Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata, va

Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, va

Följande konsulter har deltagit:

GM-konsult, genom Egon Engström

ORIGO arkitekter AB, genom Maria Svanberg

Brunnberg och Forshed Arkitektkontor, genom Marianne Ocklind

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

Salems kommun


Conny Olsson

ORIGO arkitekter


Maria Svanberg

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2005 -04- 12

Dnr.....

LAGA KRAFT

Dp 83-10

Upprättad i november 2004.

Reviderad i december 2004.

Förslag till detaljplan för
del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m fl
(Norra delen)



Salems kommun
Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Söderby Park, Salem 5:29 m.fl. (norra delen)

Upprättad av Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen i september 2004.

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Bakgrund och sammanfattning

Förslagets syfte är huvudsakligen att medge en större bebyggelsevariation inom Söderby Park genom att för den norra delen av området ersätta de gällande detaljplanerna för Söderby Park, DP 83-06, laga kraft 2001-12-27, och del av Söderby Park (östra delen), DP 83-08, laga kraft 2003-01-25.

Den nya planen för den norra delen skall möjliggöra en utbyggnad med cirka 80 bostäder i friliggande småhus, fördelade på ett antal kvarter. Respektive kvarter delas sedan i sin tur in i ett antal fastigheter.

Organisatoriska frågor

TIDSPLAN

Planändringen genomförs med enkelt planförfarande

Samråd	okt/nov	2004
Bygg - och miljönämnden godkännande	dec	2004
Kommunstyrelsens godkännande	jan	2005
Kommunfullmäktiges antagande	feb	2005
Laga kraft, tidigast	mars/april	2005

Byggnadsarbetet avseende nyproduktion av bostäder påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits. Byggnation beräknas ske under 3 år vilken innebär att inflyttning i området kommer att pågå under 2005 till 2008. Bostäderna kommer att byggas ut i etapper med cirka 40 bostäder per år.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING

Salems kommun skall vara huvudman för allmän plats och svara för driften av allmänna anläggningar efterhand som exploatören färdigställer dessa enligt exploateringsavtal nedan.

Tomtmark kommer att säljas med äganderätt alternativt kan i vissa fall bostadsrättsföreningar även bildas för vissa småhusgrupper. Vid äganderätt bildas gemensamhetsanläggningar på kvartersmarken. Exploatören, Söderby Park HB/NCC Construction Sverige AB, Boende Region Stockholm, kommer att överlåta berörd kvartersmark till blivande samfällighetsföreningar.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av samtliga kvartersgator och naturområden på kvartersmark genom en samfällighetsförening/samfällighetsföreningar. Kommunen ansvarar för allmänna VA-ledningar på kvartersmark fram till respektive enskild fastighet.

AVTAL

För att reglera vissa övergripande planerings- och genomförandefrågor har ett planeringsavtal mellan Salems kommun och exploatören slutits.

Gällande exploateringsavtal för DP 83-06 och DP 83-08 skall fortsättningsvis gälla för den nya detaljplanen. Inget nytt exploateringsavtal kommer att upprättas. Detta medför att överenskommelser om fastighetsreglering och ledningsrättsupplåtelse ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att reglera bildandet av fastighet för allmän plats respektive ledningsrätt för allmänna VA-ledningar. Exploatören ska upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholms vatten AB rörande fastigheterna Salem 5:29 och Hallinge 1:1, se nedan under rubrikern "Fastighetsrättsliga frågor".

Salems kommun ska upprätta ett avtal med Stockholms Vatten AB, som reglerar frågor rörande nytillkomna allmänna Va-ledningar inom befintliga ledningsrättsområden som upplåtits för Stockholm Vatten AB:s renvattenledning.

ORGANISATION

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB). MSB svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar och teknisk kontroll av dessa. Utbyggnaden av dessa anläggningar utförs av exploatören enligt avtalen ovan.

VA-nätet handläggs av MSB:s enhet för planering och utveckling gata/VA.

Elnätet handläggs av Vattenfall, Svea Nät AB.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, etc. samt återställande av gator förutsätts, för vilket exploatören ansvarar.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län av exploatören.

Nybyggnadskarta beställs hos MSB:s plan - och exploateringsenhet.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos bygg - och miljönämnden, Salems kommun. Samråd i ärenden om bygglov och bygganmälan sker med MSB:s bygg - och miljöenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören äger i huvudsak all kvartersmark inom planområdet med undantag av ett mindre område i nordöstra delen, del av Hallinge 1:1, som ägs av Stockholm Vatten AB.

Allmän platsmark i form av lokalgata, gårdsgata, torg och natur överförs genom fastighetsreglering till kommunalägd fastighet alternativt avstyckas berörda markområden till egen fastighet som överläts till kommunen vid en tidpunkt som exploatören och kommunen kommer överens om.

För den del av Hallinge 1:1 som berörs av den nya infartsvägen i nordväst ska markreglering ske. Berört markområde överförs i första hand genom fastighetsreglering till exploatörens fastighet Salem 5:29. De delar som i plan utgör allmän platsmark överförs till kommunalägd fastighet.

Inom planområdet finns ett antal delområden. Varje delområde förutsätts delas upp i ett antal kvarter. Inom respektive kvarter avstyckas sedan fastigheter för bostäder i småhus.

Tomter för elnätsstationer avstyckas till egna fastigheter och överläts till Vattenfall Sveanät AB alternativt ingår i fastighet för allmän plats.

Kvartersmark för vattenmätarhus och pumpstation överläts till Salems kommun, för att eventuellt ingå i fastighet för allmän plats.

Inom området kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för alla eller vissa av de nybildade fastigheterna såsom kvartersvägar, grönytor och gångstigar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Förvaltning av gemensamhetsanläggningar ska i första hand ske genom samfällighetsförening. Alla befintliga, servitut och ledningsrätter skall fortsätta att gälla om inte annat framkommer underhand.

Ledningsrätt för allmänna Va-ledningar ska inrättas inom bostadskvarteren på kvartersgator och andra kommunikationsytor enligt den till detaljplaneförslaget hörande Va-planen (förprojektering av Va). Om så erfordras ska ledningsrätt alternativt servitut tillskapas för tillkommande- och teleledningar inom kvartersmark.

En särskild fastighetsförteckning finns upprättad.

Fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelning bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras för tillkommande bebyggelse enligt nedlagda kostnader, avtal och taxor.

Fastighetsbildningskostnader inom området för bildande av bostadsfastigheter, gemensamhetsanläggningar, allmänplatsfastighet, ledningsrätt för allmänna VA-ledningar samt eventuella nödvändiga fastigheter för kommunala pumpstationer och vattenmätarhus bekostas av exploatören.

Kostnader för eventuell ersättning i samband med fastighetsbildning som berör annan part än kommunen regleras i separata avtal med exploatören.

Tekniska frågor

Omhändertagande av områdets dagvatten kommer huvudsakligen att ske lokalt. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor, vägar mm. fångas upp i lokala dagvattensystem.

Området vattenförsörjs (ren och spill) i enlighet med gällande exploateringsavtal och den till detaljplanen hörande VA-planen.

Området kommer att trafikförsörjas via en lokalgata, två gårdsgator samt ett antal kvartersgator.

Uppvärmningen av småhusen planeras att ske med värmepumpar i varje hus.

Elförsörjning sker genom Vattenfall, Svea Nät AB.

Förekomsten av radon och eventuellt behov av åtgärder bevakas i samband med bygglov.

Utrymme för källsortering skall anordnas för Söderby. Frågan löses i samband med den nya detaljplanen för den västra delen.

Medverkande:

Genomförandebeskrivningen har upprättats av NCC Construction Sverige AB genom Calle Wikerman och med bistånd av Salems kommun, Börje Larsson.

SALEMS KOMMUN
MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN
Plan och exploateringsenheten


Börje Larsson

NCC Construction Sverige AB
Region Boende Stockholm


Calle Wikerman

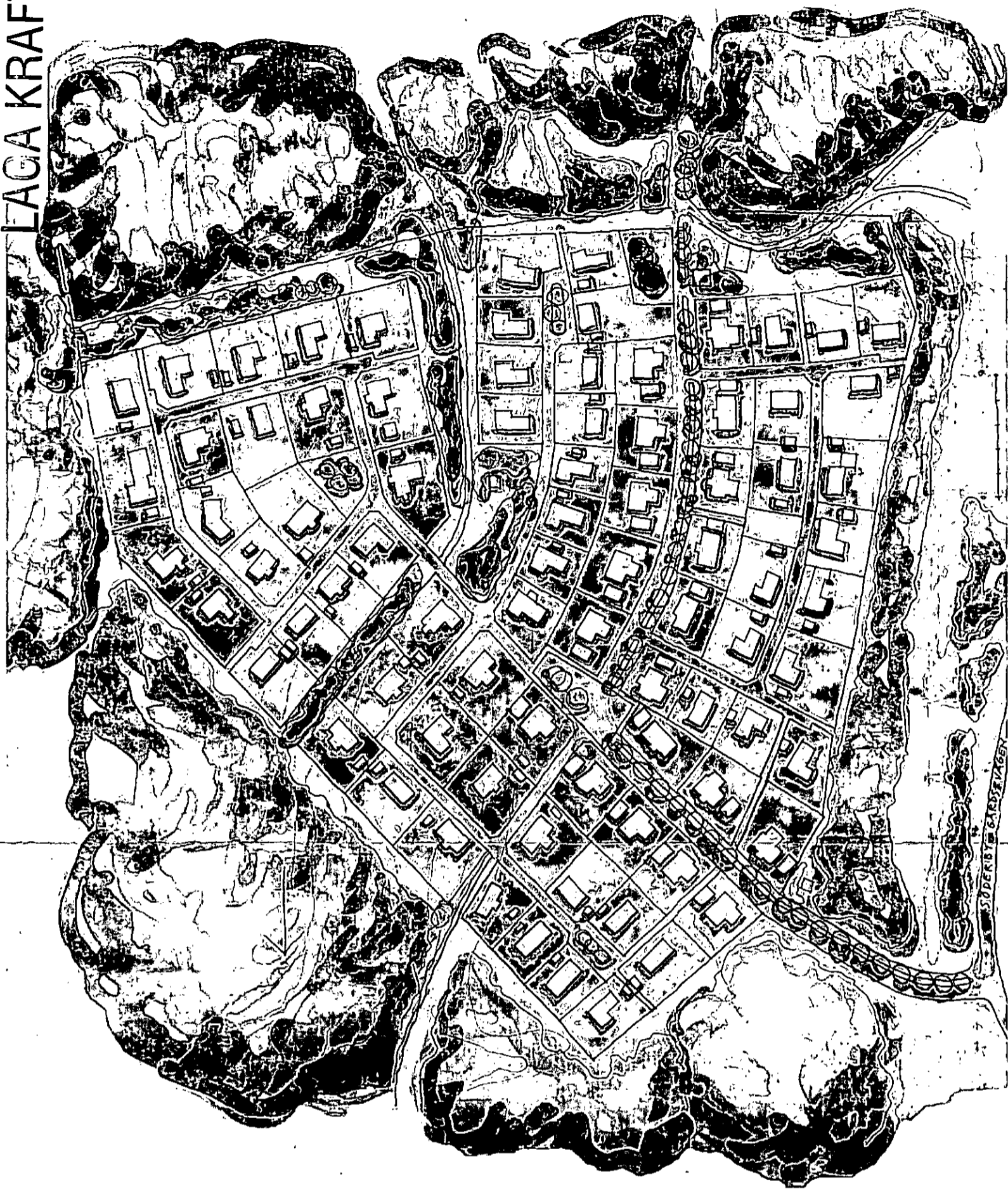


Illustration till detaljplan för Söderby Park Salem 5:29 m.fl. (norra delen)
rev. december 2004
ANTAGANDEHANDLING

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2005 -04- 1 2

Dnr:

LAGA KRAFT

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR SÖDERBY

Upprättad i november, reviderad i december 2004, DP 83-10



brunnberg&forshed
▣ ARKITEKTKONTOR



Gestaltningssprogram för Söderby

Bakgrund och syfte

Avsikten med detaljplanen är att lägga fast förutsättningarna för en nybebyggelse inom planområdet med mesta möjliga inriktning mot bevarande av kulturmiljö och natur.

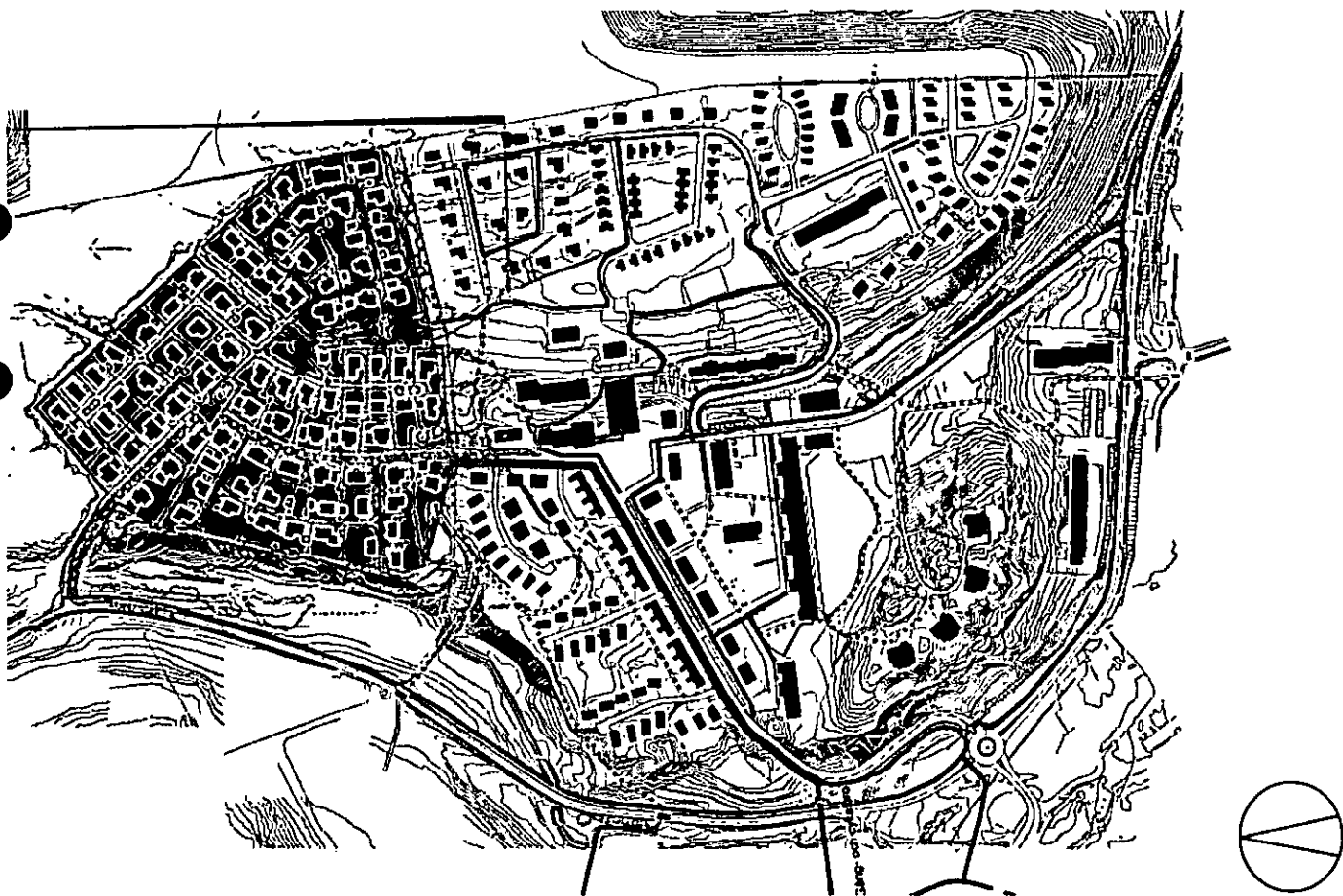
Syftet är att skapa en rik bebyggelsevariation inom området genom att erbjuda olika tomtstorlekar och hustyper för nybebyggelse, samt formulera kulturhistoriskt goda lösningar för ombyggnad av befintliga byggnader.

Stor vikt skall läggas vid formulering av planområdet i en helhet. Kommande bebyggelse skall harmoniskt samordnas med och inordnas i helhetskonceptet.

Detta gestaltningssprogram är avsett att

Dels formulera riktlinjer för de miljömässiga kvalitéer, som skall genomsyra den nya bebyggelsen och de olika kvarterens individuella variationer.

Dels utgöra ett instrument för kommande planeringsarbete, projektering, bygglovhantering och genomförande.



Illustrationsplan för Söderby norra delen markeras med blått

Söderby området kommer att byggas ut efterhand under flera år. Därför skall ett detaljerat gestaltningsprogram upprättas för varje delområde. Gestaltningsprogrammet styr utformning och gestaltning och upprättas innan projekteringsstart.

Över tiden kan det uppstå behov av att kunna förändra och anpassa inriktningen av bebyggelsen efter rådande behov. Detaljplanerna söker möjliggöra sådan anpassning till kommande förändringar. Det övergripande gestaltningsprogrammet för området är tillsammans med delområdenas gestaltningsprogram redskap för att överbygga detta. Ett antal spelregler, formulerade i dessa, skall säkerställa kvaliteter i den byggda fysiska miljön.

Detta program är utarbetat i samband med planläggningen av den norra delen, varvid många av bilderna relaterar till denna del.

Gestaltningsprogram övergripande principer

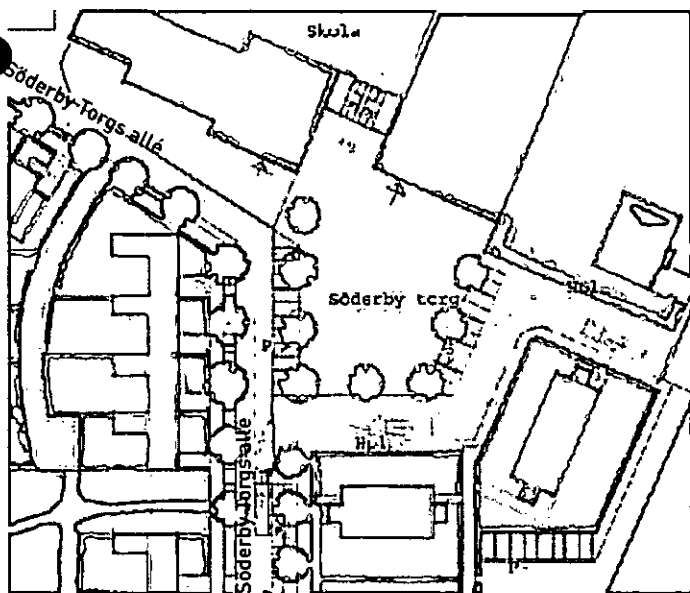
Allmänt

Söderby planläggs för en lågskalig bebyggelse. Kommundelen kommer främst att bebyggas med bostäder, men även kompletterande service som skola och viss handel kommer att finnas i Söderby. Den befintliga, karaktärsfulla sjukhusbyggnaden och övriga befintliga byggnader och rumsligheter har styrt placeringen av de nya husen.

En ny tillfartsväg "Söderby Torgs allé" anläggs efter trädgårdsstadens principer. Den leder fram till Söderby torg. Torget kommer att ligga i korsningspunkten mellan Söderby Torgs allé och den nuvarande tillfartsvägen.

Torget "mitt i byn" blir områdets mötesplats. Här förläggs skola, busshållplats och viss service. Skolans huvudentré förläggs mot torget, för att lätt kunna nås av besökande. För att förstärka torgets funktion som mötesplats, kan eventuellt bibliotek, idrottshall, matsal, förläggas hit.

Torget får en omsorgsfull bearbetning med planteringar, sittplatser och avvikande markbeläggning.



Torget "mitt i byn"



Gångbanan avskiljes från körbanan med trädrad. Klippta häckar skiljer det privata från det offentliga



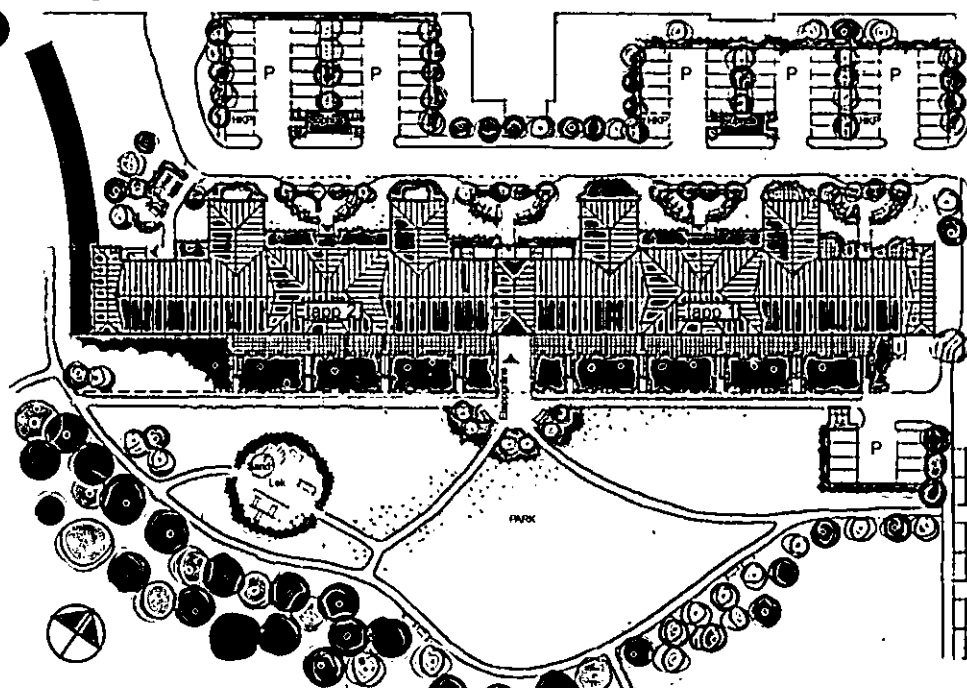
Illustration av sjukhusbyggnaden ombyggd till bostäder

Söder om det centrala torget ligger sjukhusområdet. Den befintliga huvudbyggnaden i öst-västlig riktning bildar rygg. Entrésidan vänder sig mot nordväst, med gårdsparkering och plantering. Det stora parkrummet mot söder begränsas av skogspartier med friliggande "läkarvillor". Promenadvägarna i parken och skogspartiet bibehålles och förstärks. Sjukhusparken skall även i fortsättningen vara tillgänglig för allmänheten.

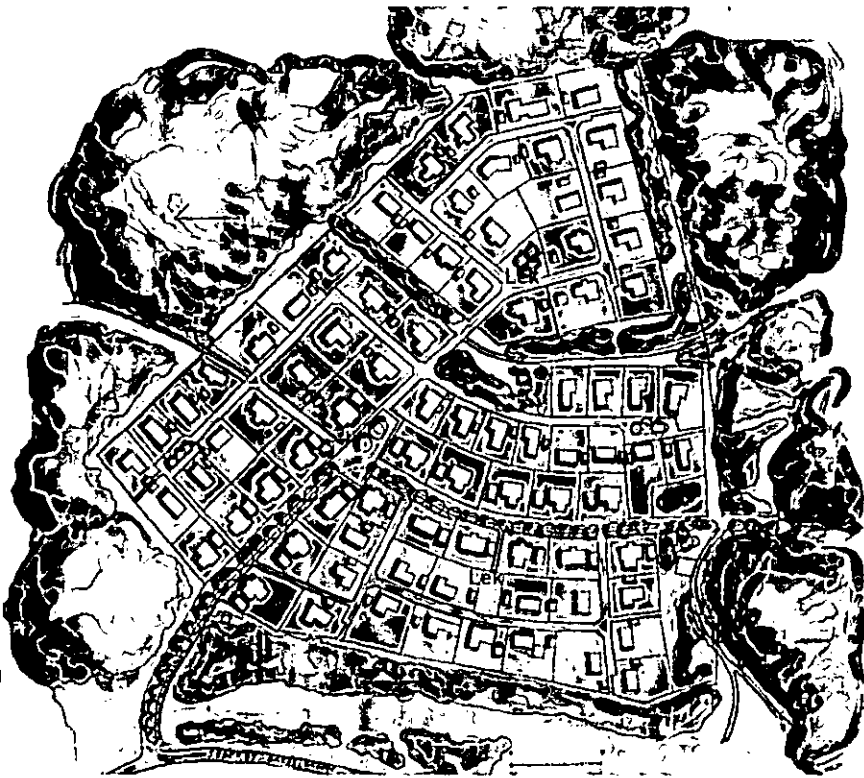
Huvudbyggnaden inreds med bostäder och erforderliga bostadskomplement i entréplan och källare. Lägenheter mot söder i markplan förses med uteplatser, som avgränsas mot det gemensamma parkrummet med klippta häckar. Huvudbyggnadens entréer vetter mot norr och förses med glasade lätta tillbyggnader. Dessa annonserar entrén, innehåller postboxar och ger komfort.

Centralt i byggnaden öppnas en genomgående portik på samma plats som den ursprungliga huvudentrén. Parkeringsplatser förläggs på entrégården, medan lekplats förläggs i det gemensamma parkrummet.

Den centrala delen av Söderby Park domineras av sjukhusbyggnaden. Nya gator och kvarter uppstår genom placering av kompletterande bebyggelse. Dessa hus är tätare och högre än övrig nybebyggelse och ligger i samma gatuliv för att skapa en stadslig karaktär. Radhus och parhus i 2 eller 3 våningar kantar området huvudgata.



Illustrationsplan över sjukhusbyggnaden och parken



I områdets yttre delar glesar husen ut. Här består bebyggelsen av småhus i en och två våningar. Dessa delområden är anpassade efter de naturliga förutsättningarna, med marknivåer, befintliga träd och utsiktsförhållanden.

I området mellan Söderby Torgs allé och ravinen i norr ligger grupper om 10 – 15 hus, som fingrar ut i skogspartiet. Det är totalt ett 70-tal hus, som är tänkta att vara parhus, kedjehus eller friliggande hus. De placeras så att utsikt och solbelysta sydväst-lägen tillvaratas för varje hus. Merparten av tomterna har en sida som gränsar till naturområde. De mjukt formade gatorna avslutas här med vändplats, varifrån cykel- och gångväg tar vid.

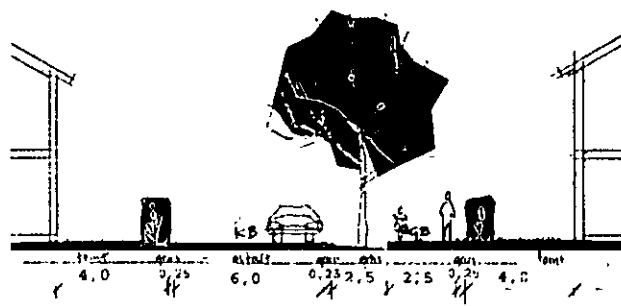
I den norra delen upplåts ett 80-tal tomter för friliggande hus. Dessa kvarter utformas efter trädgårdsstadens princip med tydliga gröna gaturum och platsbildningar i de olika kvarteren. De har relativt stora tomter med



Litet torg i trädgårdsstad



Gårdsgata i Riksbyhöjden



Söderby Torgs allé norra delen

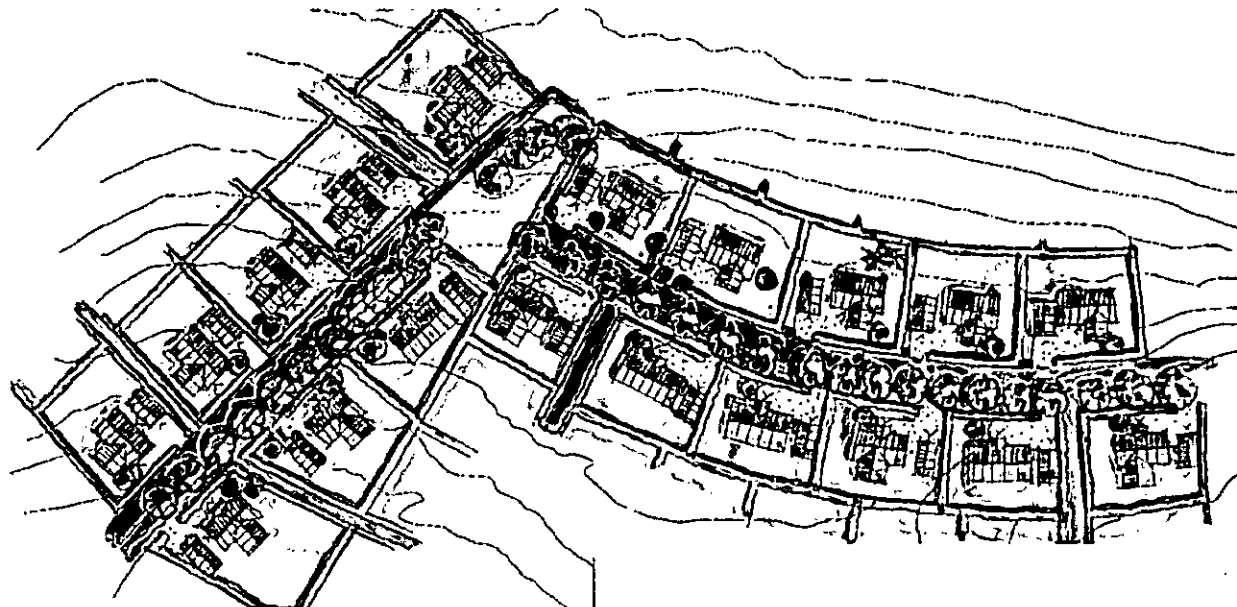
friliggande hus i en eller två våningar. P.g.a de många sluttningarna förekommer en hel del souteränghus.

Områdena i öster och sydost är också uppdelade i flera mindre kvarter, utformade enligt trädgårdsstadens princip med tydliga gröna gaturum och centrala platsbildningar. Dessa kvarter innehåller tomter lämpliga för friliggande hus eller gruppbebyggelse i form av kedjehus, parhus eller egnahem.

NCC ansvarar för att helhetsmiljön i Söderby får en god gestaltning och att det skapas en färdig gatumiljö med markbeläggning, belysning, skyltar, brevlådor, elnätstationer, etc. Kommunen kommer sedan att överta ansvaret för drift och underhåll av torgen, de öppna platserna, lokalgator, naturmark och de allmänna va-ledningarna.

Entréer till området

Kommundelen ligger i anslutning till Söderby gårds väg. Man når Söderby från den nuvarande infartsvägen, eller från den nyanlagda Söderby Torgs allé. Söderby Torgs allé har två anslutningar mot Söderby Gårds väg. Den norra entrén till området behöver synliggöras. Infarten markeras med förstärkt belysning, och genom att man skapar en glänta i den massiva skogen. Söderby gårds väg får vid infarten hastighetsdämpande åtgärder i form 50-skylt samt nivåskillnad i körbanan.



Norra delen av
Söderby Torgs allé

Gaturummen

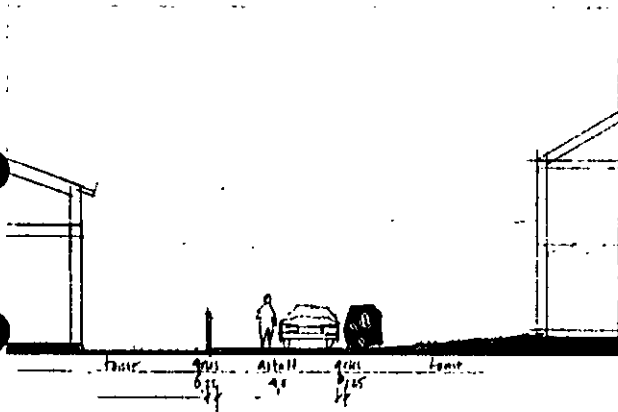
Man kompletterar det befintliga gatunätet. Den befintliga vägen i nordsydlig riktning breddas och får en separat gc-väg avskild från körbanan med en trädplanterad gräsyta. För att behålla den befintliga karaktären i området med många småvägar och ett sammanbundet vägnät, bör säckgator undvikas.

Lokalgator utformas 6m breda. Se illustration. Gatan får beläggning av asfalt med smala stödremisor av grus (yta naturgrus).

Lokalgator för busstrafik utformas med en körbanebredd på 6,5m.

Gårdsgator är 4,5m med beläggning av asfalt. Gatan har smala stödremisor av grus. På gatan samsas bilar, cyklar, och gående. Övergången mellan lokalgata och gårdsgata uppmärksammas med nivå skillnad, och en yta av avvikande material i form av gatsten eller betongsten.

Kvartersgator är 4,5m och utformas på samma sätt som gårdsgator.



Gårdsgata/Kvartersgata



Klippt ligusterhäck

Brandvägar

Brandvägar utformas med varierad markbeläggning eller med gräsarmerat utförande, för att ansluta till bostadsgårdarnas trädgårdskaraktär.

Gång och cykelvägar

Många av de befintliga vägarna i Söderby ingår i gång och cykelnätet.

Nya gång- och cykelvägar, utformas och placeras för att ge de boende trygga, upplevelserika, natursköna, praktiska, vägar inom området. De förläggs också för att ansluta väl till Salems befintliga gång- och cykelnät, skolor och idrottsplatser. Särskild vikt har lagts för att utforma gång och cykelvägarna säkra enligt polisens riktlinjer i Bo tryggt-01.

Gårdsgator och Kvartersgator, är smala, vilket ger en låg hastighet på trafiken. Här samsas de gående och cyklande med bilarna. Längs lokalgatorna anläggs separata gångbanor.



Parkeringsytor skiljs från gatan med beläggning av avvikande material, för att minska stora asfaltytor



Bilparkering döljs bakom häckar

Parkering

För flerbostadshusen utförs parkeringen i form av s.k. samlad parkering på tomtmark. Parkeringsytorna delas upp och omgärdas av häckar och träd för att smälta in bland husen. Asfalten på parkeringsytorna bör delas upp med smågatstensband eller betongsten. Gästparkering sker som kantstensparkering längs Söderby Torgs allé eller i anslutning till Söderby Torg.

Inom villaområdena parkerar man på den egna tomten. En parkeringsplats ordnas i garage/carport och utrymme för en plats ytterligare skapas på tomten, t ex framför garage/carporten. För att minska asfaltytorna är det lämpligt att markmaterialet på uppställningsplatsen för bilen skiljer sig från gatans asfaltsbeläggning. Om asfalt väljs bör en gräns mellan gatan och uppställningsplatsen markeras med hjälp av t ex. betongsten. Gästparkering anordnas på kvartersgatan.

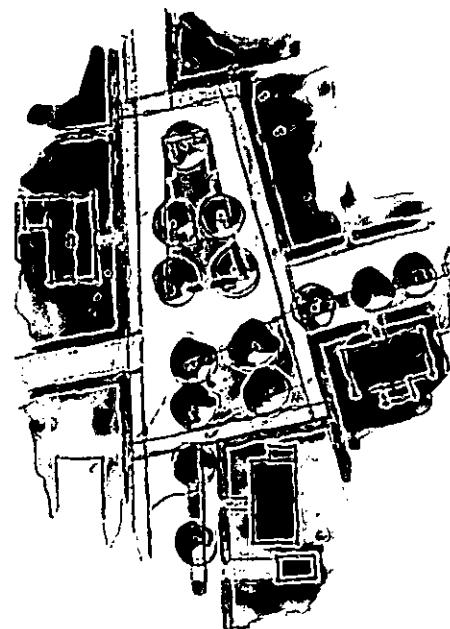
Norra Torget

När man kommer till Söderby via den norra infarten passerar man ett torg. Visionen är ett torg med stora träd. Här växer idag stora björkar. De stora björkarna skall om det är möjligt bevaras.

Naturmarken

Inom naturmarken ska den befintliga vegetationen såsom träd m.m. bevaras men även befintliga gångvägar etc. Bäckravinen ska särskilt bevaras.

Genom årens lopp har ett myller av stigar vuxit fram i området. De nya kvarteren planeras så man behåller möjligheten att röra sig inom och ut ur området på ett varierat sätt. se illustrationsplanen.



Norra torget

Belysning

För Söderby väljs en enhetlig armaturtyp.

Gatuskyltar

Gatuskyltar bör ha ett enhetligt utseende för lokalgator, kvartersgator och gårdsgator. Utformningen bör överensstämma med Salem i övrigt.

Elskåp

Dessa placeras omsorgsfullt så de inte hamnar i fonden av gaturummen.

Norra området

Tanken med området är att det skall utformas efter trädgårdsstadens principer, dvs. med tydliga gröna gaturum, små torg och platsbildningar, i de olika kvarteren.

Områdets huvudstråk Söderby Torgs allé utformas som ett grönt rum. Nya träd planteras längs gatan. Innanför dessa anläggs en ny gång och cykelväg. För att få ett enhetligt gaturum placeras husen med samma avstånd till gatan.

Tomterna avgränsas mot gatan med klippt häck. Husen vänder sina entréer mot gatan.



Hus placerade med 4m förgårdsmark ger vackra intima gaturum



Kvarteren

Kvarteren utformas så att en egen identitet skapas. Husen inom ett kvarter, längs en gata hålls samman av ett gemensamt formspråk, materialval och/eller kulör på fasader och tak.

Inom kvarteren skapas utrymme för gemensamma lektytor. Befintliga träd ska bevaras så långt som möjligt.

Husnumreringen: Siffrorna bör vara av samma typsnitt för hela småhusområdet. Husnumret monteras på husfasaden vid entrédörren mot gatan. Alternativ plats är på brevlådan.



låg mur med häck

Tomten

Huvudbyggnad placeras utmed lokalgatorna i inre förgårdslinjen, ca 4 meter från gatumarken för att ge huvudgatan ett vackert gaturum. Små förstukvistar i en våning får placeras innanför förgårdslinjen. På tomterna utmed kvarters och gårdsgator kan husen placeras friare.

Befintliga träd bevaras så långt som det är möjligt. För att ge gatorna ett omsorgsfullt utseende vore det trevligt om ett vårdträd planterades på varje tomt i anslutning till entrén.

Fristående garage/carport placeras indraget i förhållande till huvudbyggnaden, minst 6 meter från gatumarken.

Staket

Staket uppförs till en höjd av högst 110 cm. Staket bör utformas som glest spjälstaket i trä, med vertikala spjälor. Färg och utseende samordnas inom varje kvarter.

Häckar

I trädgårdsstaden är häckarna klippta för att forma karaktärsfulla gaturum.

Exempel på häcksorter som kan väljas är t ex liguster, avenbok, måbär m fl.

Häckar uppföres till en högsta höjd av 140 cm. I gatukorsning är det lämpligt om häcken klipps ned till 80cm för att förbättra sikten.

Uppfyllnader, slänter och stödmurar

Uppfyllnader på tomtmark för att skapa plana gräsytor bör undvikas, men högst till en höjd av 80 cm.

Slänter ska avslutas inom den egna tomten, på ett minsta avstånd till granntomt av 0,5 m. Stödmur i tomtgräns mot granne eller gårdsgata/kvartersgata bör högst vara 80 cm hög.

För att gatorna skall upplevas vackra och karaktärsfulla bör en samordning av murarna ske inom området. En enhetlig färg och utformning bör väljas.

Utformning av stödmur bör vara i släta betongelement putsade murar alternativt murar med riktig fog.

Murstenar bör vara släta, med enhetlig grå kulör för hela området/kvarteret. Murstenar som är välvda eller mönstermurade bör undvikas då de ger ett rörigt gaturum. Murkrönet ska vara slätt utformat.

Sopkärll ska normalt placeras så att de inte syns från gatan

Husvagns- och båtupställningsplatser

Husvagnar och båtar får ej stadigvarande ställas upp på tomtmark, för att det väsentligt förfular stadsbilden.

Garage/carport och förråd

Garage/carport och förråd utformas i samstämmighet med huvudbyggnaden. Största byggnadsarea är 40 kvm. Garagen får byggas i 1 våning. Dubbelcarport bör undvikas, då de upplevs som mörka hål på tomten. De används dessutom ofta som ett väderskyddat upplag, vilket inte leder till god grannsämja.

Garage bör ej sammanbyggas med grannens garage. Garagen är komplementbyggnader och får ej bli för stora. De skall underordnas huvudbyggnaden. För att hålla ihop gaturummet bör öppningarna i staket eller häck för parkeringsplats inte utföras för breda. Öppningar markeras med grindstolpar av trä, sten eller betong.

Husens utformning

För att ge lokalgatorna tydlig rumslighet, bör huvudbyggnaderna, utformas i 1½ - 2 våningar.

Inne i kvarteren kan även 1-planshus förekomma.

Byggnaden väljs utifrån terräng- och topografiska förhållandena. När marken sluttar ska suterränghus eller etagehus väljas.

Husets storlek anpassas efter tomtens storlek och området/kvarterets karaktär.



Olika kvarter får hus med olika karaktär



Fasadmaterial

Husen utformas med putsade fasader i ljusa kulörer utmed lokalgatorna, vilket anknyter till den stora sjukhusbyggnaden.

Inne i kvarteren kan både puts och träpanel förekomma.

Träpanel ska målas i ljusa kulörer i en sammanhållen färgskala i varje kvarter. Falurött kan också förekomma men då ska ett helt kvarter målas i denna kulör.

Fasadmaterial på garage/carport och förråd ska anpassas till huvudbyggnaden på tomten.

Fönsterutformning

Fönstrens utformning bör följa husens formspråk. Exempelvis bör traditionella fönsterspröjsar inte förekomma på sk. "funkishus".



Arkitektur, hushöjd,, fasadmaterial, färg, takmaterial, taklutning samordnas i varje kvarter

Takutformning

Taken ska utformas som sadeltak eller förskjutna pulpettak. Platta tak får ej förekomma.

Taklutning kan variera men utformas med någon av följande lutningar, 18, 27, 30, 38 eller 45 grader. Lägre taklutning än 18 grader kan förekomma på verandor och skärmtak. Tak på garage/carportar får utformas med en lutning av högst 27 grader, för att husen inte skall dominera.

Takmaterial

Takpannor eller falsad slätplåt skall väljas. Takpannor utformas i lertegel eller betong i tegelröd kulör. Falsad slätplåt väljs i en enhetlig kulör, antingen grå, svart eller tegelröd.



Räcken anpassas efter husens arkitektur

- Inglasade uterum

Inglasade uterum skall utföras i samråd med bygg och miljönämnden.

- Räcken

Räcken utföres i träpanel eller i smide, och anpassas till husens arkitektur. Räcken ska utföras genomsiktliga. Räcken målas i samklang med huvudbyggnadens fasadkulör. Maximal höjd på räcken är 110 cm.

- Övriga attribut

Snickarglädje t ex på gavlarnas spetsar, anpassas till husens formspråk.

Avsteg från detta gestaltungsprogram får endast göras i samråd med bygg och miljönämnden.

