



Detaljplan för del av Salem 5:3, arbetsplatsområde vid Söderby gårds väg, norra delen, plan nr 83-07

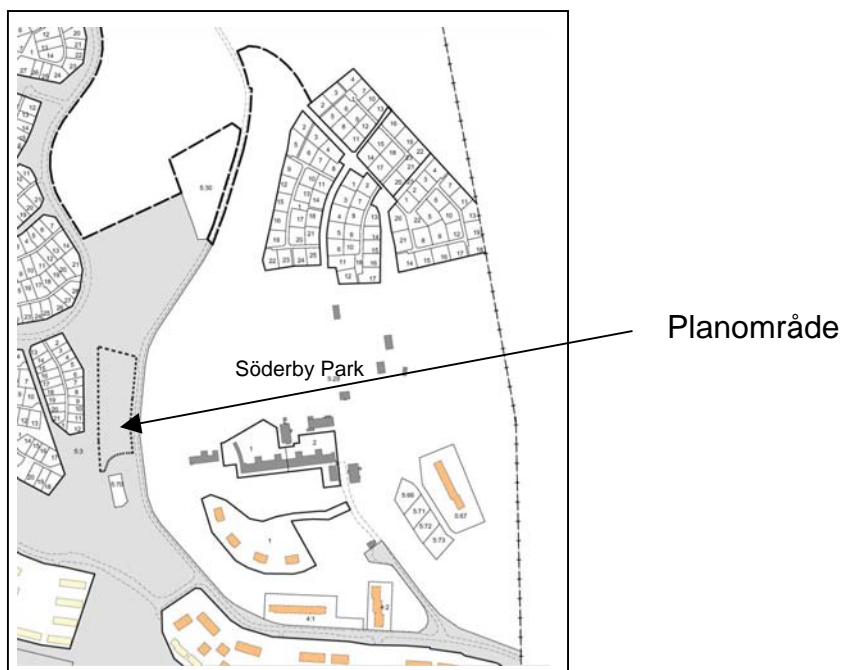
i Salem
i Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2008-02-04 av ETTTELVA arkitekter i samarbete med kommunens
plan- och exploateringsenhet.

Reviderad efter samråd 2009-11-06
Reviderad efter utställning 2010-09-13

Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10)
Antagen av kommunfullmäktige 2010-12-16
Laga kraft 2012-04-19

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- plankarta
- illustration
- behovsbedömning av miljöbedömning
- fastighetsförteckning
- utlåtande

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med denna planändring är att ändra markanvändningen för att möjliggöra ett nytt arbetsplatsområde med verksamheter i form av lättare, icke störande, småindustri.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4, 5 kap MB. Läget är fördelaktigt med tanke på att befintlig infrastruktur nyttjas inom och till området och marken kan sammantaget anses lämplig för den tänkta användningen ur miljösynpunkt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Söderby är beläget i östra delen av Salems kommun. Planområdet ligger väster om Söderby Park, där en ny stadsdel växer fram. Planområdet avgränsas i norr och i väster av naturmark, i öster av Söderby Gårds väg samt i söder av naturmark och det blivande Söderby arbetsplatsområde, södra delen.

Areal

Området är ca 1,1 ha.

Markägoförhållanden

Se fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 2006 är området angivet som ett framtida arbetsplatsområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas delvis av 83-04, lagakraftvunnen 1991-07-24, som anger vägområde. Angränsande detaljplaner är i öster 83-12, vilken vann laga kraft 2007-05-11, som anger vägområde. Norr om planområdet pågår planarbetet för en ny bollplan, 82-65.

Planprogram

Ett program för området togs fram under år 2000, vilket godkändes av kommunen.

Samråd

Samråd har under tiden den 4 mars t.o.m. 25 april 2009 skett med länsstyrelsen, övriga berörda myndigheter, regionala och kommunala organ, föreningar och markägare enligt särskild remisslista. Inkomna skriftliga yttranden redovisas, sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelsen.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i något område av riksintresse.

Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (mkb)

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll.

Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap.

- Den i nuläget delvis bevuxna platsen är delvis ianspråktagen.
- Ån längs Söderby gårds väg påverkas, men det är ovisst hur mycket.
- Hårdjorda ytor inom området kommer att öka.
- Enligt konsultutredning påverkas ej grundvatten.
- Arbetsplatserna kommer att alstra mer trafik.

Bedömningen är att planerna ej föranleder en betydande miljöpåverkan enligt förordningen om MKB. Planerna bedöms ej föranleda MKB p g a att området delvis är ianspråktaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är oexploaterat och består till största delen av skog. Vegetationen består mestadels av lövskog och sly med inslag av tall. Mitt genom området rinner en bäck parallellt med Söderby Gårds väg. Norr om planområdet finns ett bestånd av den ovanliga ormbuskarten Strutbräken.

Marken i öster, intill Söderby Gårds väg, är relativt plan. Längre västerut börjar marken slutta upp mot nordväst. Högsta punkten ligger i nordväst på +34, och den lägsta punkten ligger i sydost på + 28.

Geotekniska förhållanden

Ramböll har 2007-11-16 tagit fram en delrapport av den hydrogeologiska fältundersökning som ska vara klar i maj 2008, för ett större område i Söderby, som visar att geologin består i huvudsak av isälvsavlagringar samt svallsedimentet från dessa. Gamla sjukhusområdet är beläget på isälvsgrus med dalgången där Söderby Gårds väg löper består av svallgrus. Svallgruset övergår i syd mot grovmo, ställvis med förekomst av tunna ytliga lager torv. Längst i syd förekommer såväl organiska jordar i kärret som postglacial finlera nedströms detta.

En geoteknisk undersökning gjordes av NCC i samband med projekteringen av Söderby park och den gångbro som planeras över Söderby Gårds väg. Jordprofilen består på på den västra sidan om Söderby Gårds väg, intill elnätstationen, överst av ett tunt lager mullhaltig jord (torv) på ca 2-3 m silt på grus. Sonderingsstopp har erhållits ca 3 m under markytan på grund av block.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns ej något fornminne inom planområdet.

Radon

Söderby Park ligger på en grusås, som har förekomster av höga radonhalter, och är ett s k riskområde för radon. Radonmätningar skall utföras och lämpliga åtgärder därefter vidtas.

Hydrologi

Hydrogeologiskt har området goda förutsättningar för infiltration.

Grundvattennivån i det angränsande bostadsområdet i sydost, Mosshagen, är känslig för förändringar. Området kräver en viss grundvattennivå då bebyggelsen är pålad. Grundvattenbildningen bör därför studeras särskilt för att klargöra problematiken och vilken påverkan som byggnationen av aktuellt område kan medföra.

Rambölls PM från 2008-01-15 visar att grundvattenbildningen påverkas främst av bäcken och den avrinning/infiltration som i samband med nederbörd sker längs sluttningarna ned mot bäcken. Grundvattenströmningen bedöms huvudsakligen följa bäcken i sydlig riktning. Alla åtgärder som begränsar den grundvattenströmning som sker från området i riktning mot Kv. Mosshagen bör således undvikas. Ytvatten och bedömd grundvattenströmning från detaljplaneområdet förefaller dock följa bäckens sträckning väster om Kv. Mosshagen och därför torde områdets exploatering inte medföra någon större påverkan på grundvattensituationen i Kv. Mosshagen.

Grundvattennivåerna inom området kommer att kontrolleras.

Ledningar

Befintlig 20 kV-kraftledning som passerar genom området i nord-sydlig riktning, skall grävas ned.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Väster om planområdet ligger Kv. Ljungen med kedjehusbebyggelse. Det närmaste bostadshuset ligger ca 20 meter från planområdet, och ca 50 meter från den första tomten inom planområdet som planeras för verksamheter.

GATOR OCH TRAFIK

Omgivande gatunät

Längs med området i öster går Söderby Gårds väg. Längre söderut passerar Skyttorpsvägen västerut. Söderby Gårds väg planeras att byggas om och förses med en cirkulationsplats från vilken Skyttorpsvägen kommer att ges en ny dragning något längre norrut. Från cirkulationsplatsen planeras även en ny infart västerut till Söderby Park.

Gång- och cykeltrafik

Ett befintligt gång- och cykelstråk löper längs den norra planområdesgränsen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen vid Skyttorpsvägen i söder och trafikeras av busslinje 725 mellan Rönninge C och Tumba station.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Syftet med detta planförslag är att ändra markanvändningen för att möjliggöra ny verksamhetsbebyggelse i form av lättare, icke störande, småindustri.

Verksamheter

Området föreslås bebyggas med verksamhetsbebyggelse. I området föreslås fyra tomter för verksamheter. Verksamheterna ges i planen en minsta tomstorlek om 1000 kvm.

För att skapa ett gaturum med karaktär ska bebyggelse förläggas vid inre förgårdslinje mot Söderby Gårds väg, medan parkering placeras mot intern kvartersgata.



Illustration

Gestaltning och byggnadsutformning

Planen avser inte i detalj reglera utformning av byggnader inom planområdet utan inskränker sig till att reglera hushöjd samt placering på tomt, orientering av parkering och upplagsplatser och att begränsa exploateringsgraden inom området samt i viss mån materialval för nya byggnader inom området.

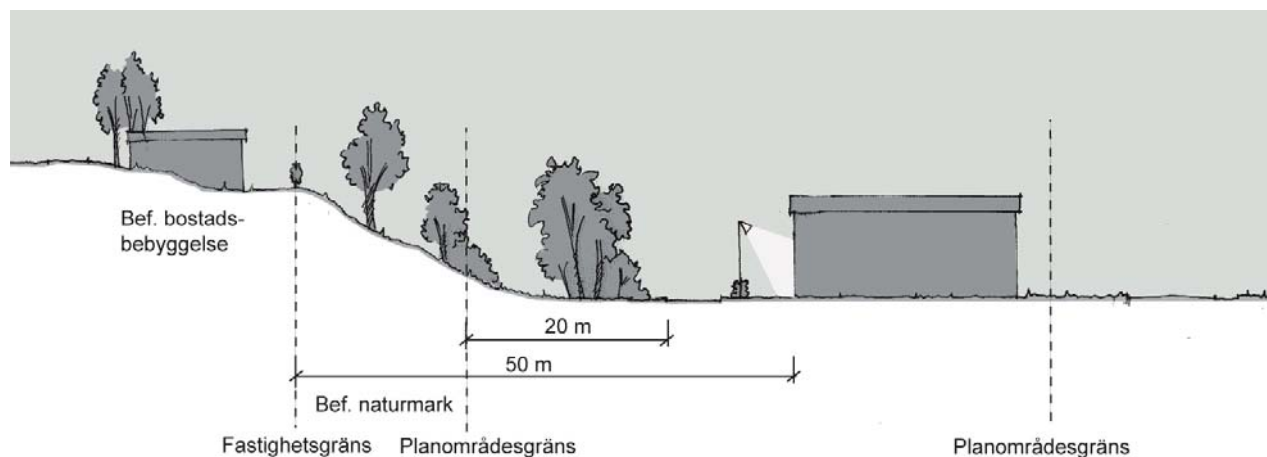
Anknytningen till och skyltläget vid Söderby Gårds väg och infarten till Söderby Park, ställer vissa krav på materialval och utformning. Området bör utformas med en god helhetslösning. Med hänvisning till områdets exponerade läge vid Söderby Gårds väg, har planbestämmelse gällande omsorg om byggnadsutformning, införts i området. Byggnadernas utformning skall vara arkitektoniskt omväxlande med t ex en kontorsdel med avvikande höjd, färgsättning, glasning etc. Fasadmaterial skall vara av sten, puts, tegel, betong, släta plåtkassetter eller trä. Korrugerad plåt bör endast användas i mindre partier och till mindre kompletteringsbyggnader. Gröna tak/sedumtak kan utgöra positiva inslag i miljön och bidrar dessutom till den fördröjning för vidare infiltration av dagvattnet som krävs i området. Högsta våningshöjd har i planen generellt angetts till två våningar och högsta byggnadshöjd till 8,5 meter.

Upplag eller parkering tillåts inte på tomtdel vars sida vetter mot Söderby Gårds väg. Skyltar får endast monteras på byggnadens fasader. Endast skyltar som avser verksamheter inom planområdet medges. Orienteringsskyltar ska samordnas inom området.

FRIYTOR

Mark och vegetation

En skyddszon om 50 meter skapas i väster mellan befintlig bostadsbebyggelse och verksamhetsbebyggelse, för att minimera störningar för närboende. Befintliga träd och annan vegetation skall bevaras inom denna zon.



Exempel på utformning av skyddsområdet mellan befintliga bostäder och planerade verksamheter.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Området kommer att försörjas via en ny kvartersgata från Söderby Gårds väg. Kvartersgatan ges en bredd på 5,5 meter.

Gång- och cykelvägnät

Inom kvarteren i planområdet sker gång och cykeltrafik på kvartersgatan. Där separata gång- och cykelvägar planeras från området ut till befintligt GC-stråk, utformas dessa med 2,5 meters bredd och belysning.

Parkering

Parkering sker på tomtmark. En parkeringsnorm på ca 15 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA bör gälla. Upplag eller parkering tillåts inte på tomtdel vars sida vetter mot Söderby Gårds väg.

STÖRNINGAR

Nya verksamheter skall vara icke störande för omgivande bebyggelse. En skyddszon mellan befintlig bostadsbebyggelse och verksamhetsbebyggelse skapas för att minimera störningar för närboende.

Verksamheten ska följa de av Naturvårdsverket uppsatta riktlinjerna för externt industribuller.

Med anledning av områdets närhet till bostadsområden i nordväst finns följande bestämmelse i detaljplanen. *”Endast industrier och övrig verksamhet med begränsade utsläpp till luft (stoft, gas mm) tillåts. Med tanke på områdets närhet till bostäder tillåts inte verksamheter med riskfylld verksamhet (t ex större mängder brandfarliga varor, giftiga gaser eller liknande).”*

Lämpliga verksamheter i området är bland annat småverkstäder och grossister som enligt Boverkets skrift ”Bättre plats för arbete” (1995:5) klarar riktvärdet för skyddsavstånd på 50 meter till närmast liggande verksamhet och ej verkar störande för närliggande bostäder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsstråk

Befintlig 20 kV-kraftledning avses grävas ned.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Befintligt öppet dagvattendike genom området avses kulverteras och förläggs i tomtgräns längs med Söderby Gårds väg. Här förläggs även nya VA- ledningar. Ledningsområde (u-område) läggs

ut i detaljplanen för dessa. Tillgång till planerade VA-ledningar på kvartersmark tillförsäkras genom ledningsrätt.

Grundvattennivån i ett närliggande bostadsområde, Mosshagen, beläget ca 250 meter sydost om planområdet är känslig för förändringar. Området kräver en viss grundvattennivå då bebyggelsen är pålad. Grundvattenbildningen bör därför studeras särskilt för att klargöra problematiken och vilken påverkan som byggnationen av aktuellt område kan medföra.

En översiktlig studie av VA- och dagvattenhantering har tagits fram av Ramböll 2007-12-03.

Grundvattenbildningen i området påverkas sannolikt främst av bäcken (infiltration av bäckvatten) och den avrinning/infiltration som i samband med nederbörd sker längs sluttningarna ned mot bäcken. Grundvattenströmningen bedöms huvudsakligen följa bäcken i sylig riktning. Alla åtgärder som begränsar den grundvattenströmning som sker från området i riktning mot Kv. Mosshagen bör således undvikas. Detta gäller främst dräneringar/dikning i områdets södra del. Utifrån nivåkurvorna förefaller dock ytvatten och bedömd grundvattenströmning från detaljplaneområdet följa bäckens sträckning väster om Kv. Mosshagen och därför torde områdets exploatering inte medföra någon större påverkan på grundvattensituationen i Kv. Mosshagen. Pågående grundvattenmätningar i området visar att grundvattenytan ligger ca 1- 1,5 meter under markytan.

För att inte rubba grundvattenbalansen inom området bör i första hand lokalt omhändertagande av dagvatten ske genom att leda ut vattnet till grön yta och därefter infiltration inom området. Vatten från hårdgjorda ytor renas med oljeavskiljare och takavvattning infiltreras i mark i stället för att ledas bort för att skapa en bättre balans inom området. De fyllnadsmassor som tillförs för att möjliggöra bebyggelse i bäckstråket bör därför vara sådan att infiltration är möjlig. Där brunnar behövs för avledning av dagvatten ansluts dessa till den kulverterade bäcken.

Per 100 m² takyta ska 2 m³ effektiv fördröjningsmagasin/-infiltrationsmagasinvolym (6 m³ stort infiltrationsstenmagasin för 100 m² takyta), tillhandahållas av fastighetsägaren

Norr om planområdet föreslås bäckravinen däckas upp, för att skapa ett fördröjningsmagasin som kan utnyttjas vid större nederbördstillfällen. Fördröjningsmagasinet måste då utföras så att Bornsjöns vattenskyddsområde ej förändras. Gränsen för vattenskyddsområdet ligger i dalgången.

Oljeavskiljare skall installeras där det finns risk för att utsläpp sker till spill- eller dagvattennätet.

Värme

Uppvärmningen av verksamheterna planeras att ske med fjärrvärme.

El

En ny elnätstation som försörjer området kommer att uppföras intill den befintliga stationen söder om området.

Befintlig luftledning avses grävas ned. Ledningsområde (u-område) läggs ut i detaljplanen för denna.

Avfall

Sophanteringen skall lösas i samråd med Salems kommun och i övrigt enligt kommunens avfallsplan.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Natur

Ett genomförande av - planen innebär att delar av naturmarken försvinner. Eftersom området inte har några höga naturvärden är förlusten av naturmarken inte betydande i någon stor utsträckning. Den planerade exploateringen bedöms därför ge obetydliga eller små negativa konsekvenser för naturvärden.

Hydrologi

Kv. Mosshagen är känsligt för grundvattenförändringar. Hårdgjorda kommer att öka. Dessa ytor kan bidra till en snabbare avrinning. Fördröjande åtgärder såsom gröna tak, diken och dammar kan minska den totala avrinnande mängden vatten genom avdunstning. För att området inte skall medföra en försämring av dagvattnets kvalitet skall lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas.

Buller

Framtida verksamheter inom området kan komma att alstra buller. På plankartan anges att verksamheter skall vara icke störande för omgivningen.

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.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Bestämmelsen om planteringskyldighet har tagits bort där den kolliderar med ledningsområden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av ETTELVA arkitekter i samarbete med kommunens plan- och exploateringsenhet.

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringsingenjör Börje Larsson, kommunekolog Karina Hälleberg, gatu-, park- och VA-chef Maria Kavcic samt utredningsingenjör Roland Gustavsson.

Följande konsulter har deltagit:

Ramböll Sverige AB, genom Ylva Lund Weiss

ETTELVA arkitekter

Salems kommun

Maria Hjort
Planarkitekt MSA

Conny Olsson
Kommunarkitekt