



## Detaljplan för del av Salem 5:3, arbetsplatsområde vid Söderby Gårds väg, södra delen, plan nr 83-15

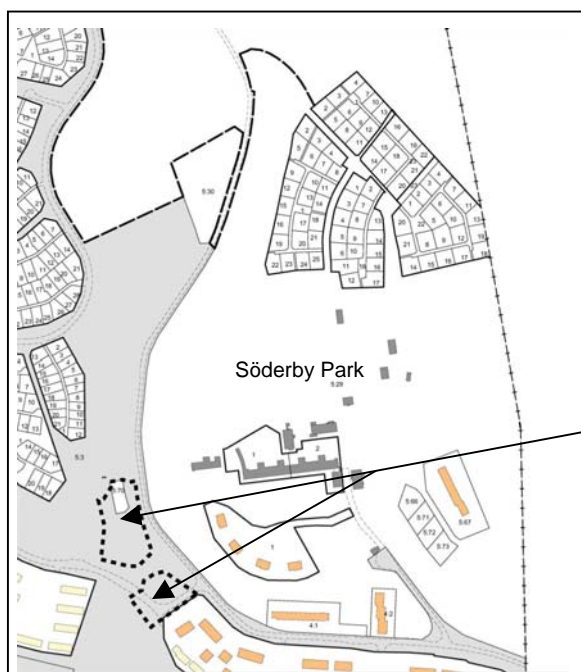
i Salem  
i Salems kommun, Stockholms län

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

Reviderad efter samråd 2009-11-06

Reviderad efter utställning 2010-09-13

## PLANBESKRIVNING



Planområde

## 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. Inom området planeras även för en återvinningsstation samt en bilvätt.

## 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, en ny stadsdel där exploatering pågår. Planområdet avgränsas i norr och i väster av naturmark, i öster av Söderby Gårds väg samt i söder av Kv. Mosshagen, Skyttorpsvägen och Kv. Trädgårdsmästaren.

### Areal

Området är ca 1,3 ha.

### Markägoförhållanden

Se fastighetsförteckning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

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

### **Detaljplaner**

Planområdet omfattas delvis i norr av detaljplan 82-52 (fastigheten 5:70), lagakraftvunnen 94-07 - 01, som anger elnätstation, samt delvis av 83-04, lagakraftvunnen 91-07-24, som anger vägområde. I söder omfattas planområdet av 82-07, lagakraftvunnen 73-10-26 som anger parkmark och trafikled.

Angränsande detaljplaner är i norr, öster och söder, 83-12, vilken vann laga kraft 2007-05-11, som anger gångbro och vägområde samt i söder 83-03, som anger bostäder. I sydväst ligger 83-09, Kv. Trädgårdsmästaren, lagakraftvunnen 2007-05-11, som anger bostäder.

### **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 om 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.
- Hårdjord ytor inom området kommer att öka.
- Enligt konsultutredning påverkas ej grundvatten.
- Biltvätt och arbetsplats 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 till största delen oexploaterat (utöver en befintlig elnätstation) och består av både öppna gräsytor och skog. Söder om elnätstationen intill Söderby Gårds väg, finns en hårdjord yta. Vegetationen består mestadels av lövskog och sly med inslag av tall. Mitt genom området rinner en bäck parallellt med Söderby Gårds väg, som har kulverterats precis vid Skyttorpsvägen.

Marken i söder är relativt plan men längre norrut börjar marken sluta upp mot nordväst. Högsta punkten ligger i nordväst på +33, och den lägsta punkten ligger i sydost på + 26.

### **Geotekniska förhållanden**

Ramböll har 2007-11-16 tagit fram en delrapport av den hydrogeologiska fältundersökningen 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 2005-05-13 av NCC i samband med projekteringen av Söderby park och den gångbro som planeras över Söderby Gårds väg. Jordprofilen består 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**

Fjärrvärmeledning mellan Tumba och Igelsta passerar genom området.

Tidigare 20kV-kraftledning som passerat genom området i nord-sydlig riktning, är numera nedgrävd.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Bostäder**

Bostadsbebyggelse finns både norr och söder om planområdet.

Planområdet gränsar i söder till Kv. Mosshagen med bebyggelse i form av flerbostadshus.

Närmaste bostadshus ligger ca 30 meter från planområdet. I sydväst ligger Kv. Nybyggaren med bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Närmaste bostadshus ligger ca 45 meter från planområdet. Nordväst om planområdet ligger Kv. Ljungen med kedjehusbebyggelse. Det

närmaste bostadshuset ligger ca 90 meter från planområdet, och ca 150 meter från den första tomten inom planområdet som planeras för verksamheter.

Ca 20 meter söder om planområdet planeras för ca 5 st flerbostadshus. Detaljplanen för bostadsutbyggnaden, Kv. Trädgårdsmästaren, vann laga kraft i maj 2007.

## GATOR OCH TRAFIK

### **Omgivande gatunät**

Längs med området i öster går Söderby Gårds väg. I den södra delen av området passerar Skyttorpsvägen genom området västerut. Söderby Gårds väg planeras att byggas om och förses med en cirkulationsplats från vilken Skyttorpsvägen kommer att ges en ny dragning längre norrut. Från cirkulationsplatsen planeras även en ny infart västerut till Söderby Park.

### **Gång- och cykeltrafik**

En befintlig gång- och cykelväg löper rakt genom den södra delen av området och ansluter till befintligt GC-stråk som löper i nordsydlig riktning längs den västra planområdesgränsen.

### **Kollektivtrafik**

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

# PLANFÖRSLAGET

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

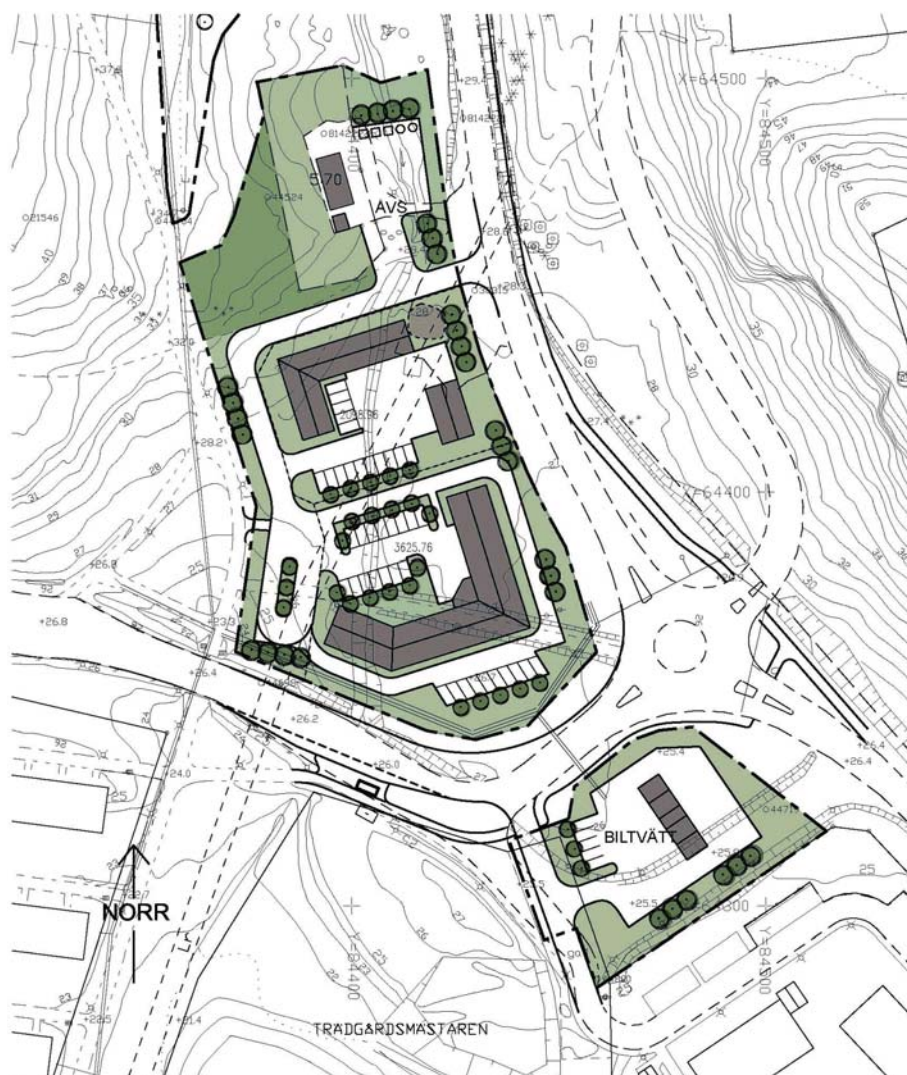
Syftet med detta planförslag är att ändra markanvändningen för att möjliggöra ny verksamhetsbebyggelse i form av lättare, icke störande, småindustri samt en bilvätt och återvinningsstation.

### Verksamheter

Området föreslås bebyggas med verksamhetsbebyggelse. I norr föreslås en återvinningsstation intill befintlig elnätstation, söder om detta två tomter för småindustri, som skall vara icke störande för omgivningen. Längst i söder föreslås en bilvätt. Befintlig elnätstation i norr avses bevaras.

Verksamheterna ges en minsta tomtstorlek om 2000 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. Fasadmateriell 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.

Upplag eller parkering tillåts inte på tomt del 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. Högsta våningshöjd har i planen generellt angetts till två våningar och högsta byggnadshöjd till 8,5 meter, förutom för på tomten med biltvätt och handel längst i söder, där byggnad i en våning är tillåten.

## **FRIYTOR**

### **Mark och vegetation**

En skyddszon mellan befintlig bostadsbebyggelse och verksamhetsbebyggelse skapas i norr och väster för att minimera störningar för närboende. Befintliga träd och annan vegetation skall bevaras inom denna zon. Även mellan biltvätten och bostadsområdet söder därom skall en skyddszon skapas, vilken avses planteras med skyddsplanteringar.

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för naturmarken.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Biltrafik**

Området kommer i den norra delen att försörjas via en kvartersgata från Söderby Gårds väg och den planerade biltvätten i den södra delen av en infart via en kvartersgata som blir gemensam för Kv. Mosshagen och Kv. Trädgårdsmästaren.

Kvartersgatorna inom området ges en bredd på 5,5 meter. Dessa utförs som gemensamhetsanläggningar.

### **Gång- och cykelvägnät**

Inom kvarteren i planområdet sker gång och cykeltrafik mestadels på kvartersgatorna. 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 parkeringar per 1000 kvm BTA bör gälla. Upplag eller parkering tillåts inte på tomt del 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**

Ett u-område förläggs längs befintlig fjärrvärmeledning.

### **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 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.

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 kvm takyta ska 2 m<sup>3</sup> effektiv fördröjningsmagasins/-infiltrationsmagasinvolym (6 m<sup>3</sup> stort infiltrationsstenmagasin för 100 m<sup>2</sup> takyta), tillhandahållas av fastighetsägaren

Den planerade biltvätten skall använda sig av s k total recirkulering, så att förorenat vatten ej går ut i mark.

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**

Intill befintlig elnätstation byggs en ny station som försörjer området.

### **Avfall**

Sophantering 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.

### **Biltvätten**

Biltvätten får inte orsaka olägenheter för omgivande bostäder. Naturvårdsverkets utomhusriktnivåer för externt industribuller (SNV RR 1978:5 rev. 1983) skall tillämpas. Buller från verksamheten får inte överstiga 50 dB(A) ekvivalentnivå dagtid (kl 07-18) eller 45 dB(A) ekvivalentnivå kvällstid (kl 18-22) utomhus för bostäder vi fastighetsgräns.

I det fall en biltvätt etableras, måste denna föregås av en anmälan till kommunens Bygg- och Miljöenhet, enligt Miljöbalkens regler. Bygg- och miljöenheten kommer bland annat att reglera öppettider för biltvätten.

## **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 planteringsskyldighet har tagits bort där den kolliderar med ledningsområden. Några smärre gränsändringar av redaktionell karaktär har gjorts.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef 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