

Standardförfarande

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KV. PETERSBERG

i Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 83-19, dnr 2015/135

### PLANBESKRIVNING

Upprättad i september 2015 av plan- och exploateringsenheten och konsult Torkel Lindgren, Tyréns AB. Reviderad i januari 2016.



Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL i dess lydelse från och med den 2 januari 2015.

Antagen av bygg- och miljönämnden 2016-02-09

Laga kraft 2016-03-09

**Postadress**  
Salems Kommun  
144 80 Rönninge

**Besöksadress**  
Säby Torg 16

**Telefon**  
08-532 598 00

**Telefax**  
08-532 598 87

**Webbplats**  
[www.salem.se](http://www.salem.se)

**E-post**  
[info@salem.se](mailto:info@salem.se)

**Org nr**  
212000-2874

**Bankgiro**  
210-9569



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av antalet bostäder inom kvarteret Petersberg, från 52 till 61 stycken. Det maximala antalet bostäder som tillåts i kvarteret i gällande detaljplan är uppnått och att utöka antalet bostäder bedöms lämpligt. Detaljplanen tillåter att 11 bostäder byggs i planområdet, vilket innebär en utökning av antalet tillåtna bostäder i kvarteret Petersberg från 52 till 61 stycken.

Planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL i dess lydelse från och med den 2 januari 2015.

## PLANDATA

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i sydöstra delen av Söderby Park som är beläget i den östra delen av Salems kommun. Planområdet omfattar cirka 2 631 kvm och är privatägt. Planområdet ligger cirka 30 meter från kommungränsen mot Botkyrka kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006 och gäller fram till år 2015. Kommunfullmäktige beslöt 12 juni 2014 att aktualitetsförklara översiktsplanen för mandatperiod 2010-2014. Kommunen har ett behov av fler bostäder och detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens riktlinjer.

### Detaljplan

Gällande detaljplan är del av Söderby Park, Salem 5:29 (östra delen), plan nr 83-08, som vann laga kraft 2003-01-25 och vars genomförandetid på 10 år har gått ut. Den gällande detaljplanen anger att antalet bostäder högst får vara 52



stycken inom sydöstra delen av planområdet. Bostäderna angörs via gator på kvartersmark.

#### **Planuppdrag**

Fastighetsägarna till planområdet har ansökt och fått ett positivt planbesked att upprätta en detaljplan som tillåter en utökning av antalet bostäder från högst 52 till 61 stycken totalt inom kvarteret Petersberg. Antalet parkeringsplatser bör uppfylla kravet på 1,15p-pl/lgh, och räddningstjänst/sopbil bör kunna angöra hela området.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 mars 2015, § 23, att ge positivt planbesked till att ändra detaljplanen så att den medger utökning av antalet bostäder från högst 52 till 61 stycken totalt inom kv. Petersberg.

#### **Samråd**

Detaljplanen var utsänd på samråd under perioden 11 september t o m 23 oktober 2015. Därefter har planförslaget reviderats efter inkomna synpunkter.

#### **Granskning**

Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 8 december 2016 t o m 4 januari 2016. Därefter har planförslaget reviderats efter inkomna synpunkter.

#### **Kulturhistoriskt värdefulla områden**

Planområdet tillhör Söderby vars helhetsmiljö är utpekad som ett område med kulturhistoriskt värdefull struktur vilket bör beaktas vid ny bebyggelse. Söderby sjukhus utgör ett riksintresseområde inom kulturminnesvården enligt beslut av Riksantikvarieämbetet den 5 november 1987.

Byggnader och tomtmark ska utformas enligt de gestaltungsprinciper som tillämpats på intilliggande fastigheter i kvarteret Petersberg. Detaljplanen bedöms inte påverka områdets kulturhistoriska miljö i någon större utsträckning.

#### **Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan, en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet omges av barrskog och ett nybyggt bostadskvarter. Skogspartiet i slänten söder om kvarteret är en kvalitet som bör beaktas, partiet består huvudsakligen av höga tallar. Planområdet ligger i en bitvis kraftig sydväst-sluttning. Jordarten i planområdet är isälvs sediment och det finns en ökande andel grovt material i planområdet, i närheten av slänten, jämfört med tidigare bebyggda kvarter i kvarteret Petersberg (Utrednings-PM Geoteknik, Del av kv. Petersberg, Salems kommun, Structor AB 2016).

I föregående planarbete har markens lämplighet för bebyggelse utretts och geotekniska utredningar har tagits fram. De tidigare utredningarna beskrivs exempelvis i miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan 83-06. Området som planeras för bostäder i detaljplanen är redan idag fastighetsbildat för småhusbebyggelse och det är befintliga byggrätter som justeras.

Efter önskemål från Länsstyrelsen har Structor AB utfört en översiktlig geoteknisk utredning för att utreda risken för ras och skred i området samt för att utreda hur kommande klimatförändringar kan komma att påverka områdets stabilitet (Utrednings-PM Geoteknik, Del av kv. Petersberg, Salems kommun, Structor AB 2016). Utredningens slutsatser återges nedan.

### Släntstabilitet

Den befintliga slänten där bebyggelsen planeras är brant. Slänten är naturligt bildad och har ställt sig efter materialets friktionsvinkel. Slänten är stabil och då den är uppbyggd av friktionsjord kommer den inte att bli instabil till följd av husets belastning högre upp i slänten.

Däremot kan inte ytterligare brantare slänter byggas upp. Höjdskillnaderna ser lite olika ut för olika tomter, men stödmurar kommer sannolikt att erfordras för att ta upp höjdskillnader från bakkant av huset och ner mot tomtgräns även om husen utförs som suterränghus. De uppfyllnader som görs skall utföras med friktionsjord och brantare uppbyggda slänter än 1:2 rekommenderas inte.

### Klimatförändringars påverkan på släntstabilitet

Den påverkan som kan förväntas från klimatpåverkan här handlar till stor del om ökad nederbörd. Detta i sin tur förväntas ofta påverka grundvattenbildning med stigande grundvattennivåer och portryck som följd.



Med tanke på det djupt liggande grundvattnet i friktionsjorden utgör inte grundvattennivån ett problem för slänten och dess stabilitet. Inte heller en ökad erosion till följd av nederbörden förväntas utgöra ett problem, förutsatt att de massor som tillförs för utfyllnad på tomterna utgörs av icke erosionskänslig friktionsjord och förutsatt att ytlig växtjord skyddas med planteringar.

### **Radon**

Planområdet är beläget i Söderby Park som klassificerats som ett högriskområde med höga markradonhalter. Byggnader skall utföras radonsäkert på högradonmark enligt Boverkets rekommendationer ("Åtgärder mot radon i bostäder", Boverket 2005). Detta säkerställs med planbestämmelse.

### **Befintliga verksamheter**

Öst om planområdet återfinns ett grustag, den verksamhet som försiggår här är under avveckling.

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt VA-nät finns utbyggt i området. Eftersom Petersbergsstigen är en kvartersgata på privatägd mark finns en ledningsrätt bildad för det kommunala VA-nätet i gatan, vilket ger kommunen tillträde till ledningarna för exempelvis underhåll.

Ledningsrätten omfattar även ett cirka 7,0 meter brett område mellan fastigheterna Petersberg 28 och 29, i detta stråk har dock inga ledningar byggts. Ledningarna har istället lagts mellan fastigheterna Petersberg 27 och 28. Kring ledningarna ska ett 6,0 meter brett område lämnas fritt från bebyggelse för att möjliggöra underhåll och service.

### **Fornlämningar**

Om fornlämning 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.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Plan**

Befintlig detaljplan inom planområdet ersätts med ny detaljplan. Den nya detaljplanen medger byggrätter för 11 bostäder i tre radhuslängor, vilket innebär en utökning av antalet tillåtna bostäder i kvarteret Petersberg från 52 till 61 stycken.

### **Gestaltungsprinciper**

Byggnader och tomtmark ska utformas enligt de gestaltungsprinciper som tillämpats på intilliggande fastigheter i kvarteret Petersberg. Detta säkerställs med planbestämmelse.

### **Byggrätter**

Detaljplanen medger byggrätter för 11 bostäder i tre radhuslängor. Byggrätterna motsvarar att varje radhus eller parhus uppförs med en byggnadsarea om 100 kvadratmeter. De bostäder som markägaren avser att uppföra har en byggnadsarea på cirka 90 kvadratmeter. Att byggrätterna är något större än de tänkta bostadshusen ger viss flexibilitet för framtida önskemål om förändringar, till exempel inglasning av balkonger eller uteplatser.

### **Mark och vegetation**

Med anledningen av topografin inom planområdet kommer bebyggelsen huvudsakligen att utformas som suterränghus.

De nya bostadstomterna bör möta den omgivande naturmarken på ett genomtänkt sätt. De stora nivåskillnaderna är en utmaning och att använda suterränghus är ett sätt att anpassa bebyggelsen efter topografin. På plankartan finns bestämmelsen "Inom 1,0 meter från plangräns mot naturområde får stödmurar ej uppföras och nivåskillnader ska tas upp med slänter." Syftet med bestämmelsen är att undvika alltför höga stödmurar och terrasseringar i direkt anslutning till omgivande naturmark.

### **Släntstabilitet**

Detaljplanen reglerar att slänter inte får anläggas med brantare lutning än 1:2, samt att samtliga uppfyllnader ska utföras med icke erosionskänslig friktionsjord. Detta säkerställs med planbestämmelse. Planbestämmelsen föranleds av rekommendationer i Utrednings-PM Geoteknik, Del av kv. Petersberg, Salems kommun, Structor AB 2016.

Utrednings-PM Geoteknik rekommenderar också att yttlig växtjord skyddas med planteringar för att förebygga erosion. Detta är en viktig rekommendation som bör efterföljas när mark i planområdet anläggs och planteras. Åtgärden har dock inte reglerats med planbestämmelse, eftersom detaljplanen ska reglera lovpliktiga åtgärder enligt PBL. Att anlägga eller ta bort vegetation på

fastigheten kräver inte marklov eller bygglov och är därför inte lämpligt att reglera med detaljplan.

#### **Lekplatser**

Befintliga lekplatser finns norr om planområdet.

#### **Parkering och angöring**

Antalet parkeringsplatser ska uppfylla kravet på 1,15p-pl/lgh. Bostäderna genererar därmed ett behov av ca 13 parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsplatserna utförs som markparkering norr om planområdet.

Samtliga bostadsentréer ligger inom 25 meter från Petersbergsstigen och angöring kan ske utan nivåskillnader eller trappsteg. Därmed uppfylls BBR:s krav på tillgänglighet för rörelsehindrade. Avfallshämtning sker vid Petersbergsstigen. Framför samtliga bostäder finns hårdgjorda ytor som kan angöras av räddningsfordon.

#### **Uppvärmning**

Uppvärmning bör ske med vattenburna system.

#### **Brandvattenförsörjning**

Enligt Svenskt Vattens publikationer P83 och P76, bedöms ett system vara konventionellt om brandposternas avstånd uppgår till 150m. Om ett alternativsystem används, där till exempel tankfordon inkluderas, bör avståndet mellan yttersta delen av bebyggelseområdet och brandpost vara maximalt 1000m.

I aktuellt område finns två stycken brandposter inom 250 meter. En vid rondellen Vattentornsvägen - Petersbergsstigen samt en i Sanatorievägen. Inom en kilometers radie finns ett stort antal brandposter, dock överstiger brandposternas avstånd de 150m som nämns i P83. Systemet bedöms därför vara ett alternativsystem där tankfordon används.

#### **Vatten och avlopp**

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Eftersom Petersbergsstigen är en kvartersgata på privatägd mark finns en ledningsrätt bildad för det kommunala VA-nätet i gatan. Ledningsrätten omfattar även ett 7,0 meter brett område mellan fastigheterna Petersberg 28



och 29, i detta stråk har dock inga ledningar byggts. Ledningarna har istället lagts mellan fastigheterna Petersberg 27 och 28. Kring ledningarna ska ett 6,0 meter brett område lämnas fritt från bebyggelse för att möjliggöra underhåll och service. Ledningsrätten mellan fastigheterna Petersberg 28 och 29 föreslås upphävas, detta område föreslås bebyggas.

### **Dagvatten**

Följande avsnitt är framtaget tillsammans med dagvattenavdelningen på Tyréns AB i Stockholm.

Jordarten i planområdet är isälvsediment i form av grus och sand. Detta innebär mycket goda infiltrationsmöjligheter.

Marken ska höjdsättas så att dagvatten från parkeringsplatser och körytor ej rinner mot naturmark utan avvattnas mot Petersbergsstigen och tas om hand genom gatans avvattning. Detta säkerställs med planbestämmelse.

Dagvatten från de ytor som inte är parkeringsplatser och körytor ska tas om hand lokalt. De föreslagna bostadstomterna är små och kraftigt kuperade, vilket ställer krav på ett genomtänkt omhändertagande av dagvatten. Mark avsätts på plankartan på tre platser för omhändertagande av dagvatten. Ytorna ska vara tillgängliga för infiltration av dagvatten. Fördröjnings- och infiltrationsanläggningar får anläggas. Detta säkerställs med planbestämmelse.

Anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas ej på gatusidan, eftersom det kan skapa ett vattentryck mot husgrunderna. Däremot går det att placera sådana anläggningar i slänten nedanför de föreslagna byggnaderna. Utkastare från stuprör kan vinklas så att takvatten rinner ner mot slänten istället för mot gatan.

Det dagvatten som inte infiltreras på tomtmark, exempelvis vid kraftiga regn, kommer att rinna vidare ut mot omgivande naturmark. Jordarten i omgivande skogsparti är precis som i planområdet isälvsediment i form av grus och sand med mycket hög infiltrationskapacitet.

### **Påverkan på omgivande detaljplaner**

Utanför planområdet fortsätter befintliga detaljplaner att gälla oförändrade. Detta innebär att i övriga delar av kvarteret Petersberg gäller befintlig byggrätt oförändrat.





### **KONSEKVENSER SAMT FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

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

#### **Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft**

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I planområdets och den omgivande stadsdelen finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, och trafikökningen från de nya bostäderna blir marginell.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uttran, SE656518-161456, som i nuläget har god kemisk status och god kvantitativ status.

Planområdet ligger i närheten av ytvattenförekomsten Uttran, SE656562-161394, som år 2009 hade god kemisk status och måttlig ekologisk status.

Planområdet ligger i närheten av ytvattenförekomsten Tumbaån-nedst Uttran, SE656633-161602, som år 2009 hade god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Den föreslagna dagvattenlösningen är utformad för att minimera den planerade bebyggelsens påverkan på grund- och ytvatten.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

#### **Påverkan på grund- och ytvatten**

Av behovsbedömningen framgår att grund- och ytvatten kommer att påverkas av detaljplanen. Den föreslagna dagvattenlösningen är utformad för att minimera den planerade bebyggelsens påverkan på grund- och ytvatten.



I denna typ av isälvsavlagringar ligger grundvattennivån djupt. Enligt tidigare uppgift ligger grundvattennivån kring +17, alltså cirka 40 meter under föreslagen bebyggelse (Utrednings-PM Geoteknik, Del av kv. Petersberg, Salems kommun, Structor AB 2016).

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande.

De åtgärder som föranleds av detaljplanen genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare.

Upprättandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

### **Preliminär tidplan**

Samråd och remiss: september/oktober 2015

Underrättelse: december 2015/januari 2016

Antagande av bygg- och miljönämnden: februari 2016

Laga kraft: mars 2016

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätten mellan fastigheterna Petersberg 28 och 29 föreslås upphävas, detta område föreslås bebyggas. Föreslagen upphävning av ledningsrätt prövas av Lantmäteriet efter inkommen ansökan. I planområdet finns ledningsrätt även på andra platser än mellan Petersberg 28 och 29, på dessa platser föreslås inga förändringar av ledningsrätt.

### **Gemensamhetsanläggning**

Delar av planområdet tillhör gemensamhetsanläggningen Petersberg ga:4, som omfattar lokalgatan Petersbergsstigen samt gångvägen mellan fastigheterna Petersberg 27 och 28. Detaljplanen innebär inga förändringar avseende gemensamhetsanläggningen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

**REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING**

Planförslaget har utifrån inkomna synpunkter under samråds- och remisstiden kompletteras med följande:

*Revideringar och kompletteringar efter samrådstiden*

1. Plankartan har kompletterats med hänvisning till lagstöd för varje enskild bestämmelse, och bestämmelsen om prickad mark har formulerats om för att följa Boverkets rekommendationer. Ändringen görs för att uppfylla Länsstyrelsens önskemål.
2. Plankartan har reviderats så att byggnadernas höjd regleras med totalhöjd. Den föreslagna bebyggelsen är oförändrad från samrådsskedet. Ändringen görs för att uppfylla Länsstyrelsens önskemål.
3. Plankartan har kompletterats med fler bestämmelser om dagvatten. Ändringen görs för att uppfylla Länsstyrelsens önskemål.
4. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om gestaltungsprincip.
5. Planbeskrivningen har kompletterats med mer text om dagvatten.
6. Planbeskrivningen har kompletterats med mer text om vattenplanering och vattenförekomster.
7. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om tidigare utförda geotekniska bedömningar.
8. Planbeskrivningen har kompletterats med mer text om kulturmiljöhänsyn.

*Revideringar och kompletteringar efter granskningstiden*

9. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om slänters lutning och utformning efter Structors geotekniska bedömning.
10. Planbeskrivningen har kompletterats med utökad text om skred- och rasrisk efter Structors geotekniska bedömning.
11. Planbeskrivningen har kompletterats med text om brandvattenförsörjning.
12. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att uppvärmning bör ske med vattenburna system.



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna är upprättade av plantekniker Marie-Louise Olsson och Cecilia Törning, kommunarkitekt Conny Olsson, VA-ingenjör David Böregård och kommunekolog Karina Hälleberg.

Följande konsulter har deltagit:

Tyréns AB, uppdragsansvarig planarkitekt Torkel Lindgren samt handläggande planarkitekt Jakob Stenfelt. Beställare har varit TryggHem Bostads AB.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Conny Olsson  
Kommunarkitekt

Torkel Lindgren  
Planarkitekt, Tyréns AB