



Plan- beskrivning

Beredning 2025-08-15

KS-2025-00211 (tid. PEX/2022:14)

Standardförfarande

Detaljplan för
Tallåsen 18 och 19 m.fl.

Plan 83-23

SAMRÅDS-
HANDLING



Salems
kommun

ORGANISATION

PROJEKTGRUPP

Jacob Wesström, Planarkitekt
Sonia Khan, Exploateringsingenjör
Cecilia Törning, Planarkitekt
David Höijertz, Planarkitekt

REFERENSPERSONER

Eva Linde, Kartingenjör
Linda Brander, Trafikingenjör
Malin Wirén, VA-ingenjör
Ritta Hannah, VA-frågor
Linnea Hellström, Bygglovshandläggare
Douglas Lindström, Bygg- miljöchef

HANDLÄGGARE

Jacob Wesström, Planarkitekt

Jacob Wesström
Planarkitekt

Sofia Friberg
Plan- och exploateringschef

UPPSKATTAD TIDPLAN

Salems kommun har uppskattat följande tidplan för framtagandet av detaljplanen för Tallåsen. Tidplanen kan komma att förändras.

| | |
|------------|-----------------|
| Samråd | kvartal 4, 2025 |
| Granskning | kvartal 1, 2026 |
| Antagande | kvartal 2, 2026 |

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Om detaljplanen | 3 |
| Vilka handlingar består detaljplanen av?..... | 3 |
| Vad är en detaljplan?..... | 3 |
| Hur ser detaljplanens process ut?..... | 3 |
| Har du frågor och synpunkter?..... | 4 |
| Sammanfattning av detaljplanen | 5 |
| Beskrivning av detaljplanen | 6 |
| Detaljplanens syfte..... | 6 |
| Planområdets avgränsning..... | 6 |
| Markägoförhållanden..... | 6 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 7 |
| Genomförandefrågor | 10 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 10 |
| Tekniska/anläggningsfrågor..... | 11 |
| Administrativa frågor..... | 13 |
| Ekonomiska frågor..... | 13 |
| Tidigare ställningstaganden | 14 |
| Planuppdrag..... | 14 |
| Översiktsplan..... | 14 |
| Gällande detaljplan..... | 15 |
| Bostadsförsörjningsprogram..... | 16 |
| Dagvattenstrategi med policy..... | 16 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan 6 KAP MB §5..... | 17 |
| Riksintressen..... | 17 |
| Fornlämningar..... | 17 |
| Förutsättningar och planförslag | 17 |
| Kulturmiljö – förutsättningar..... | 17 |

| | |
|--|-----------|
| Natur och grönstruktur – förutsättningar..... | 22 |
| Bebyggelse – förutsättningar..... | 23 |
| Bebyggelse – förslag..... | 24 |
| Kulturmiljö – Förslag..... | 30 |
| Barnkonsekvenser..... | 32 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 32 |
| Gator och trafik – förutsättningar..... | 32 |
| Gator och trafik – förslag..... | 33 |
| Vatten – förutsättningar..... | 33 |
| Vatten – förslag..... | 35 |
| Hälsa och säkerhet..... | 37 |
| Teknisk försörjning..... | 39 |
| Planförslaget förenlighet med miljöbalken och barnkonventionen..... | 40 |
| <i>Hushållningsbestämmelser, 3-4 KAP MB.....</i> | <i>40</i> |
| <i>Miljö kvalitetsnormer, 5 KAP MB.....</i> | <i>40</i> |
| <i>Barnkonventionen.....</i> | <i>40</i> |
| Utredningar..... | 41 |

OM DETALJPLANEN

VILKA HANDLINGAR BESTÅR DETALJPLANEN AV?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A3 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Antikvariskt konsekvensutlåtande, Tallåsen 18 & 19, Bjerking 2025-07-02
- Dagvattenutredning, Tyréns 2025-06-17
- PM Geoteknik, Tyréns 2022-07-11
- MUR (markteknisk undersökningsrapport), Tyréns 2022-07-11
- Fastighetsförteckning *

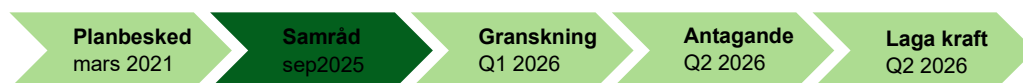
Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan och är en beskrivning av de avvägningar och ställningstaganden som gjorts när planen tagits fram.

HUR SER DETALJPLANEPROCESSEN UT?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (Beslut i kommunstyrelse om positivt planbesked i mars 2021). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare möjlighet att lämna synpunkter.



Planprocessens olika skeden i korthet:

Kungörelse

Inför samråd av en detaljplan informerar kommunen om datum för samråd och var planförslaget finns att läsa i en så kallad Kungörelse. Detta görs för att ge allmänheten, berörda parter och myndigheter möjlighet att ta del av planförslaget.

Samråd

Efter att planhandläggaren har tagit fram ett förslag till detaljplan och kommunstyrelsen har godkänt förslaget, skickas det ut på samråd. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter och önskemål för att förbättra och revidera planförslaget. Samrådstiden varar normalt tre till fyra veckor och handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida och bibliotek.

Granskning

Inför granskningen informerar kommunen om var och när planförslaget kan granskas. I underrättelsen anges sista datum för att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter att synpunkterna från samrådet har bearbetats och planförslaget reviderats, ställs förslaget ut för granskning. Under granskningsperioden, som normalt varar i två veckor, har alla berörda parter möjlighet att lämna synpunkter.

Granskningsutlåtande

Synpunkterna från samrådet och granskningen sammanställs i ett gemensamt granskningsutlåtande. I utlåtandet redovisas de revideringar som har gjorts av planförslaget. Kommunen underrättar de berörda parterna om att deras synpunkter inte har tillgodoses om detta är fallet.

Antagande

Om inga större ändringar gjorts efter granskningstiden antar kommunfullmäktige planen. Berörda parter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda underrättas om antagandet och får information om hur de kan överklaga beslutet. Tiden för att överklaga är tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandet har anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas och alla överklaganden avslås, vinner den laga kraft tre veckor efter att avslagsbeslutet har meddelats. När detaljplanen vunnit laga kraft blir den juridiskt bindande och kan användas för att påbörja byggnation i det aktuella området.

Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida:

salem.se/byggaboochmiljo/planerochprojekt/detaljplaner/detaljplaneprocessen

HAR DU FRÅGOR OCH SYNPKUNKTER?

Vid frågor hör av dig till msb@salem.se

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet skickas till msb@salem.se alternativt

Salems kommun, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, 144 80 Rönninge

Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av två radhuslängor på fastigheterna Tallåsen 18 och 19 samt del av fastigheten Salem 5:3. Detta sker genom att till den befintliga kvartersmarken inom fastigheterna Tallåsen 18 och 19 läggs även befintligt naturmark inom fastigheten Salem 5:3.

Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till sin omgivning och de två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet. Dessa får utökat skydd i och med den nya planen. De tillkommande byggnaderna regleras i volym, nockhöjd och gestaltning för att områdets karaktär ska behållas.

Områdets öppenhet behålls genom att endast mindre ytor närmast radhusen blir privata. Parkering sker samlat i större och mindre grupper för att miljön i övrigt inte ska domineras av bilar. Områdets gröna karaktär behålls och de större träden inom området bevaras.

Området är inte utpekad som exploateringsområde i översiktsplanen, men förtätning av befintliga bostadsområden med redan utbyggd kollektivtrafik och kommunal service förordas generellt. Planförslaget ligger också i linje med de mål och riktlinjer om god och trygg boendemiljö som anges i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av två radhuslängor på fastigheterna Tallåsen 18 och 19 samt del av fastigheten Salem 5:3.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdet tillhör kommundelen Söderby. Området är beläget i den sydöstra delen av Salems kommun, på åsen nordöst om det tidigare sjukhuset. Planområdet omfattar fastigheterna Tallåsen 18, Tallåsen 19, del av Tallåsen 26 och del av Salem 5:3. Planområdet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Tallåsen 18 och 19 ägs av VestigiaHus Tallåsen AB.

Fastigheten Tallåsen 26 ägs av Söderby Park Fastigheter HB.

Fastigheten Salem 5:3 ägs av Salems kommun.



Fastighetskarta – planområdet markerat med röd kontur

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder (B)

Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Parkering ingår i form av markparkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är begränsad till 4 meter.

Utförande – Dagvatten ska renas och infiltreras lokalt.

Utnyttjandegrad – Största byggnadsarea är 30 m² per komplementbyggnad.

Ändrad lovplikt – Bygglov krävs även för alla bygglovsbefriade åtgärder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 70,2 – Högsta nockhöjd är 70,2 meter över angivet nollplan

Höjden gäller för det norra radhuset. Syftet är att nockhöjden i de nya radhusen ska anpassas efter de äldre byggnadernas höjder. Högsta nockhöjd är satt utifrån nockhöjden för den norra av de två äldre byggnaderna, som är 70,2 meter.

h₁ 70,7 – Högsta nockhöjd är 70,7 meter över angivet nollplan

Höjden gäller det södra radhuset. Högsta nockhöjd är satt 0,5 meter högre än på den norra byggnaden, då marknivån för södra byggnaden är cirka 0,5 meter högre, byggnadshöjden blir därmed densamma för båda radhusen.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Gäller två större tallar och en björk mellan de befintliga byggnaderna.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Det norra u-området avser fjärrvärmekulvert. Det södra u-området avser avloppsledning.

x_1 – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

x_1 -området möjliggör gångförbindelse mellan Vattentornsvägen och Tallåsstigen.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Avser bland annat fördröjning och infiltration dagvatten, parkering och byggnad för avfallshantering.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas

Gäller de två äldre bostadshusen.

Skydd av kulturvärden

q_1 – Byggnaden är särskilt värdefull och ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

Byggnaden får exteriört inte förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar.

Gäller de två äldre bostadshusen. Byggnaden får exteriört inte förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värde minskar.

Skydd mot störningar

m_1 – Lägsta tillåtna golvhöjd är 60,7 meter över nollplanet

Gäller norra radhuset. Bestämmelsen införd för att inte riskera vatteninträngning i byggnad vid skyfall. Med angiven golvhöjd kommer byggnaden ligga högre än omgivande mark.

m_2 – Lägsta tillåtna golvhöjd är 61,2 meter över nollplanet

Gäller södra radhuset. Bestämmelsen införd för att inte riskera vatteninträngning i byggnad vid skyfall. Med angiven golvhöjd kommer byggnaden ligga högre än omgivande mark.

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel är 23 grader

Gäller båda de nya radhusen. De äldre byggnaderna har en takvinkel på 23 grader och har därför valts som minsta takvinkel för de nya bostäderna.

o_2 – Största takvinkel är 35 grader

Gäller båda de nya radhusen. Utifrån angiven nockhöjd ger större takvinkel en lägre fasad och därmed ett mindre dominerade intryck.

Utformning

f₁ – Tak ska vara av grå falsad plåt och uppföras med sadeltak

Gäller båda de nya radhusen. Syftet med att använda grå falsad plåt är för att anpassa sig till de äldre bostadshusens grå falsade plåttak och därigenom bibehålla platsens befintliga karaktärsdrag.

f₂ – Byggnaden ska uppföras med puts i ljus, mild kulör

Gäller båda de nya radhusen. Puts i ljus, mild kulör väljs för att passa in med de äldre bostadshusen.

f₃ – Balkongräcket ska vara målat smidesräcke

Gäller båda de nya radhusen. Målat smidesräcke anges för att anknyta till de äldre byggnaderna som har så kallat pinnräcke i vitmålat smide.

Utförande

b₁ – Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig

Ytor för angöring, gång och parkering anläggs i första hand med grus för att möjliggöra genomsläpplighet. Områdets ytor med grus och grönytor minskar tillsammans behovet av att fördröja dagvatten i magasin.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 260 m²

Gäller båda nya radhusen. Det vill säga, största byggnadsarea per byggnad är 260 m².

Varsamhet

k₁ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas. Fönstersättning ska vara symmetrisk. Listverk och portomfattningar ska bibehållas.

Gäller de två äldre byggnaderna. Syftet med föreskriften är att säkerställa att byggnadernas uttryck och därmed kulturvärden inte förvanskas.

k₂ – Byggnadsvolym och takutformning ska bevaras. Taktäckning ska vara av grå falsad plåt. Takfallet får inte genombrytas.

Gäller de två äldre byggnaderna. Syftet med föreskriften är att säkerställa att byggnadernas uttryck och därmed kulturvärden inte förvanskas.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för trädfällning. Träd som avverkas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk ska ersättas.

Gäller två större tallar och en björk mellan de befintliga byggnaderna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Lagfaren ägare till fastigheterna Tallåsen 18 och 19 benämns nedan som bolaget.

Upprättandet av detaljplanen finansieras av bolaget och regleras genom plankostnadsavtal mellan bolaget och kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheterna Tallåsen 18 och Tallåsen 19 är Vestigiahus Tallåsen AB.

Lagfaren ägare till fastigheten Tallåsen 26 är Söderby Park Fastigheter Handelsbolag.

Lagfaren ägare till fastigheten Salem 5:3 är Salems kommun.

Fastighetsbildning

För genomförandet av planen ska en ny fastighet bildas för de radhus som planen möjliggör genom fastighetsbildning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Salem 5:3, Tallåsen 18 och Tallåsen 19.

Salems kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och bolaget står för förrättningskostnaderna.

Marköverlåtelse

Ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och bolaget kommer att tecknas i samband med antagande av detaljplanen, där kommunen överlåter kommunal mark till bolaget.

Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat reglera köpeskillingen, försäljningstidpunkten och respektive parts åtaganden under genomförandeskedet. Marköverlåtelse från kommunen till bolaget kommer ske i samband med att bygglov beviljas och vinner laga kraft.

Fastighetsbildning på kvartersmark

En fastighetsreglering från Tallåsen 26 till fastigheterna Tallåsen 18 och Tallåsen 19 möjliggörs i detaljplanen. Det åligger Bolaget och ägaren till Tallåsen 26 att träffa en överenskommelse samt bekosta fastighetsregleringen hos Lantmäteriet.

Servitut

I planområdet finns det inskrivna servitut som kommer att kvarstå.

SERVITUT 0128-08/19.1

Officialservitutet avser rätt att behålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar till förmån till Tallåsen 18 och last Tallåsen 19.

SERVITUT 0128-08/19.2

Officialservitutet avser rätt att behålla, underhålla och förnya värmekulvert för fjärrvärmeledningar till förmån till Tallåsen 18 och last Tallåsen 19.

SERVITUT 0128-08/19.3

Officialservitutet avser rätt att behålla, underhålla och förnya väg till förmån till Tallåsen 18 och last Tallåsen 19.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp

Vatten- och avlopp kommer att anslutas inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kapacitet att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppssystemet bedöms finnas. Befintliga flerbostadshus har anslutning från Vattentornsvägen. Kommunen finansierar servisdragningen för vatten.

Dagvattenhantering

Befintlig bebyggelse ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och bebyggelsen tillämpar LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, i enlighet med beslutad dagvattenstrategi med dagvattenpolicy för Salems kommun.

Bolaget ansvarar för att anlägga dagvattenåtgärder i enlighet med, eller med liknande fördröjning och rening, som framtagna dagvattenutredning, Tyréns, revidering 2025-06-09 redogör för. Bolaget ansvarar för att ta fram en underhållsplan och utföra underhåll av samtliga dagvattenåtgärder inom planområdet.

Flytt av GC-väg

Planförslaget föreslår att den befintliga gång- och cykelvägen flyttas cirka två meter för att möjliggöra en bättre placering av radhusen. Bolaget genomför och bekostar flytten av GC-vägen men kommunen kravställer arbetet och reglerar det i avtal.

Flytt av VA-ledning

För att möjliggöra del av bebyggelsen av radhusen behöver befintliga kommunala VA-ledningar tas ur bruk och ersätts genom omläggning. Bolaget genomför och bekostar flytt av VA-ledningarna men kommunen kravställer arbetet och reglerar det i avtal.

Markreservat för allmännyttiga ändamål för fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme har ledningar som går genom planområdet. För att bevara befintliga ledningar har ett så kallat u-område tillförts i plankartan. U-området ersätter det som finns i gällande plan och har samma utbredning. Området som reserverats är cirka 9 meter brett. Vid behov av

lantmäteriförrättning ansvarar bolaget för ansökan och bekostar den, samt står för eventuella ersättningar

Vid behov av flytt av ledningar eller förändring av marknivån för befintliga ledningar, ansvarar bolaget att detta genomförs.

Markreservat för allmännyttiga ändamål för VA-ledningar

För att möjliggöra omläggning av befintliga ledningar sker en sidoflyttning av de kommunala VA-ledningar på fastigheterna del av Salem 5:3 och Tallåsen 26. För att säkerställa rätten till ledningarna har ett u-område på plankartan tillförts. Området som reserverats är cirka 9 meter brett. Inga fasta föremål eller planteringar får placeras inom säkerhetszonen. Kommunen ansvarar för att ansöka om ledningsrätt i en lantmäteriförrättning.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Ett g-område har tillförts planen för att säkerställa nyttjande och förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom planområdet. De befintliga fastigheterna Tallåsen 18 och 19 och den nybildade fastigheten kommer att ha gemensamma anläggningar för sophus och parkeringsplatser. Bolaget ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättningen samt eventuella ersättningar.

Trafik

Tallåsen GA:3

På fastigheten Tallåsen 26 finns en gemensamhetsanläggning, Tallåsen GA:3. Gemensamhetsanläggningen avser ändamålet "väg".

Deläggande fastigheter till Tallåsen GA:3 är följande fastigheter:

Sanatoriet 2
Sanatoriet 3
Sanatoriet 5
Sanatoriet 6
Sanatoriet 7
Sanatoriet 8
Tallåsen 18
Tallåsen 19
Tallåsen 20
Tallåsen 21
Tallåsen 22
Tallåsen 23
Tallåsen 24
Tallåsen 25

Den nybildade fastigheten ska använda Tallåsen GA:3 för ut- och infart. Anslutningen till gemensamhetsanläggningen kan ske antingen genom en omprövning av Tallåsen GA:3 eller genom anslutning efter överenskommelse. Gemensamhetsanläggningen kommer att kvarstå.

Tallåsen GA:2

På fastigheten Tallåsen 19 finns en gemensamhetsanläggning med ändamål undercentral för fjärrvärme, Tallåsen GA:2. Delägande fastigheter till Tallåsen GA:2 är Tallåsen 19 och 18. Gemensamhetsanläggningen kommer att kvarstå.

X1 -område

Ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik har reserverats i detaljplanen på planerad kvartermark. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det att kommunen och bolaget tecknar ett servitutsavtal till förmån för en kommunal fastighet. Servitutsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas och avtalet kommer reglera ansvars- och kostnadsfördelningen för x-området. Servitutsavtalet kommer att skrivas in hos fastighetsinskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har bolaget rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att bolaget har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Omprövning av Tallåsen GA:3

Bolaget avser förvärva delar markområden från gemensamhetsanläggningen Tallåsen GA:3. Det åligger bolaget att träffa en överenskommelse med gemensamhetsanläggningen. Bolaget ska ansöka om omprövningen av gemensamhetsanläggningen, hos Lantmäteriet. Fördelning av kostnaderna för omprövning av gemensamhetsanläggningen Tallåsen GA:3 beslutas och fördelas av Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning.

Anslutningskostnader/avgifter

Bolaget ansvarar för anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, spillvatten, VA, el mm enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Dagvattenhantering

Bolaget bekostar anläggande, skötsel och underhåll av samtliga dagvattenåtgärder inom planområdet. Anslutning till kommunens dagvattennät hanteras enligt kommunens VA-taxa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAK

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tog 2021-02-01 fram en tjänsteskrivelse för Tallåsen 18, 19 och del av Salem 5:3. Där föreslås att kommunstyrelsen ger positivt planbesked.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-08 § 41 att ge positivt planbesked och ger bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Tallåsen 18, 19 och del av Salem 5:3

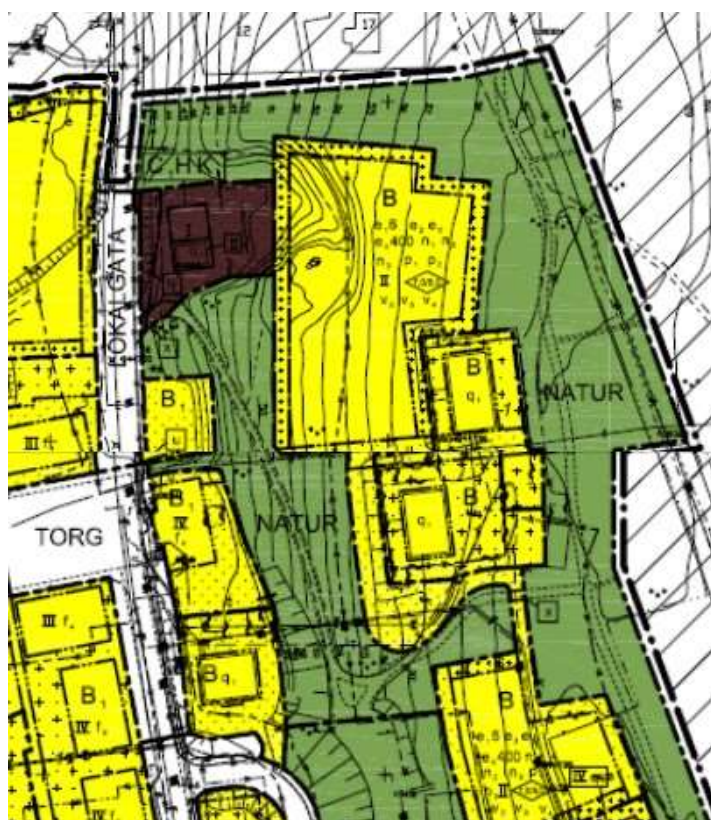
Det finns ett planeringsavtal upprättat mellan Salems kommun och Vestigia Fastigheter, signerat av parterna 2021-12-15 och 2021-10-28.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan 2030, antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. Planområdet är del av Söderbyområdet. I översiktsplanen är Söderby markerat som en helhetsmiljö med en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det aktuella planområdet är inte utpekad för exploatering i översiktsplanen. Sedan 2023 pågår arbete med framtagande av ny översiktsplan. Översiktsplanen är positiv till förtätning i redan utbyggda områden: *"Inriktningen är att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta genom kompletteringsbebyggelse. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledning och kommunal service. Det är också viktigt ur klimat- och miljöhänseende att bygga i kollektivtrafikhärlägen"* ÖP 2030, sid. 30-31.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet ingår i Detaljplan för del av Söderby park – Salem 5:29 västra delen, som fick laga kraft 2007-05-11. Genomförandetiden är 10 år och har sålunda löpt ut.



Utsnitt ur gällande detaljplan för del av Söderby park (Salem 5:29, västra delen)

Området som föreslås för den norra byggnaden är idag till största del planlagt som kvartersmark för bostäder och försett med korsmark (marken får endast bebyggas med mindre uthus). En viss del av naturmarken öster om kvartersmarken tas också i anspråk. Området som föreslås för den södra byggnaden är idag planlagt som naturmark.

De två befintliga byggnaderna inom fastigheterna Tallåsen 18 och 19 har skyddsbestämmelse q_1 . Bestämmelsen anger att: *Byggnad får ej rivas. Ändring av byggnaden får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.*

Fastigheten Tallåsen 26 utgörs av prickad mark vilket anger att: *"Marken får inte bebyggas"*.

Det finns ett x-område genom befintlig väg på fastighet Tallåsen 26 vilket anger att: *"Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik"*. Detta för att säkerställa gångtrafik i öst-västlig riktning.

I planområdets norra del finns ett öst-västligt u-område där en fjärrvärmeledning är förlagd. Detta anger att: *"Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar"*.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Gällande bostadsförsörjningsprogram för Salems kommun är *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Salems kommun - År 2021-2025*. Programmet antogs av kommunfullmäktige den 9 december 2021. Utifrån visionen och kommunfullmäktiges övergripande mål har kommunen formulerat riktlinjer för bostadsförsörjning och utveckling av bostadsbeståndet. I formuleringen av riktlinjer har kommunen även tagit stor hänsyn till gällande översiktsplan och relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska följas och planförslaget bedöms kunna uppfylla de mål och riktlinjer som anges. Bl a anges att *"kommunen utvecklar goda och trygga boendemiljöer för barn med platser för rekreation, lek, motion och aktivitet i takt med att bostadsbeståndet byggs ut. I det befintliga beståndet säkerställs att barn och unga har tillgång till aktivitetsytor, mötesplatser efter lokala behov och önskemål."* Direkt söder om planområdet finns en lekplats och mindre bollplan som tillgodoser detta mål. Vidare anges att *"Nyproduktion som förtätar i befintliga bostadsområden, längs kommunikationsstråk, med närhet till service och målpunkter samt i kollektivtrafikhärlägen prioriteras högt."*

DAGVATTENSTRATEGI MED POLICY

Enligt Salems kommuns dagvattenstrategi, daterad 2019-08-15, gäller att dagvattenlösningar i första hand ska planeras för att uppnå en öppen och långsiktig hållbar dagvattenhantering och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet. En långsiktigt hållbar dagvattenhantering innebär att ta hand om vattnet på ett så naturligt sätt som möjligt. Policyn tar bland annat upp att hänsyn ska tas till översvämningsrisk, föroreningshalter, lokalt omhändertagande (LOD) och att hårdgöring av ytor ska undvikas. Dagvatten ska hanteras och framhävas som en resurs i stadsbyggnaden. Det ska i första hand nyttjas på ett sätt som berikar miljön med avseende på exempelvis rekreation, biologisk mångfald, naturvärden och estetisk miljö.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MB 6 KAP §5

Bygg- och miljöenheten och plan- och exploateringsenheten har gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt MB 6 kap. 5 §. Den sammantagna bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Salems kommun har därmed fattat beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för berörd detaljplan.

De nya byggnaderna ska anpassa sig till omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och föreslås uppföras inom planområdets östra del. De nya byggnadernas höjd ska inte överstiga de äldre bostäderna. Bebyggelsen bedöms inte försämra samband eller siktlinjer mellan kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Dagvattenutredningen konstaterar att möjligheten att uppnå eftersträvad miljö kvalitetsnorm för recipienten Bornsjön inte påverkas negativt av planerad bebyggelse. Med magasin kan dagvatten både fördröjas och renas inom planområdet

Den mätning av markradon som genomförts ger ett värde på 27 kBr/m³ vilket klassar marken som normalradonmark.

Området som föreslås exploateras bedöms inte omfattas av några högre naturvärden.

RIKSINTRESSEN

Inget riksintresse finns inom planområdet. Det tidigare riksintresset för kulturmiljö Söderby sjukhus hävdes 2021 till följd av exploateringen i området.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

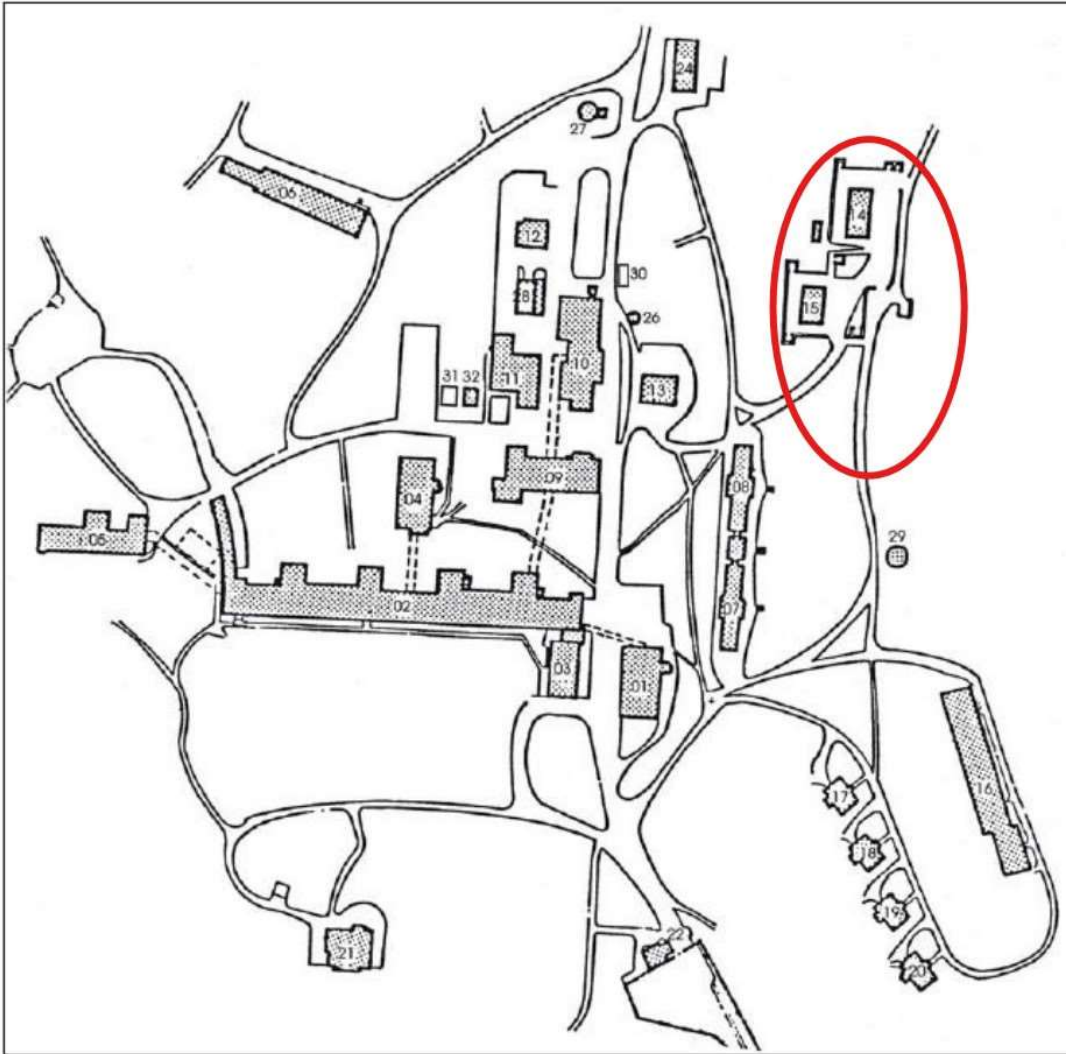
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

KULTURMILJÖ - FÖRUTSÄTTNINGAR

Söderby sjukhus var tidigare utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövården. Riksintresset hävdes 2021 till följd av exploateringen i området.

I översiktsplanen är Söderby markerat som en helhetsmiljö med en kulturhistoriskt värdefull miljö. Sedan 2023 pågår arbete med framtagande av ny översiktsplan.

Söderby sjukhus invigdes 1910 och kom att bli landets största sanatorium och kommunens största arbetsplats. Sjukhuset uppfördes efter ritningar av arkitekten Gustaf Wickman. Byggnaderna är utformade med putsade fasader i mörkt gul kulör och branta, brutna sadeltak. Allt efter att sjukhusverksamheten expanderade tillkom bland annat olika bostäder för de anställda.



*Plan från 1988 över Söderby sjukhusområde – ett flertal av byggnaderna är idag rivna
– planområdet inringat*

Inom sjukhusområdet har det på senare år tillkommit ny bebyggelse i form av bland annat flerbostadshus, äldreboende, förskola och friliggande småhus. Sjukhusbyggnaden är idag ombyggd till ett bostadshus med lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Planområdet ligger på åsen strax öster om själva sanatoriet. Det innefattar två byggnader som uppfördes tidigt 1930-tal som bostäder till patienternas familjemedlemmar. Den samlade miljön på åschrönet med patientfamiljshusen och vattentornet i utkanten av sanatoriemiljön bildar ett tydligt avläsbart och kulturhistoriskt värdefullt område. Från patientfamiljshusen ges en visuell överblick av området, sanatoriesjukhusets sjukhusbyggnader kan skådas från planområdet, en vy som är av stor vikt att bevara.

De två patientfamiljshusen inom planområdet har i planen från 2007 skyddsbestämmelse q₁, vilken anger: "Byggnad får ej rivas. Ändring av byggnaden får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen."

Antikvariskt konsekvensutlåtande

Ett antikvariskt konsekvensutlåtande har tagits fram som del av planarbetet. Där beskrivs nuläge och de kulturhistoriskt värdebärande delarna i miljön. Syftet med utredningen är att ta fram ett underlag inför detaljplaneläggning av området genom att precisera byggnadernas och närmiljöns värdebärande karaktärsdrag, rekommendera hur dessa kan tas tillvara och bedöma konsekvenserna av förslaget.



Sanatoriebyggnaden som idag är ombyggd för bostäder

Karaktärsdrag helhetsmiljön Söderby

Utlåtandet beskriver "Helhetsmiljön Söderby sjukhus har förändrats under senaste åren. Många byggnader har rivits och tidigare obebyggda ytor har bebyggts. Det har påverkat den ursprungliga strukturen med glest placerade byggnader i tallskog, d.v.s. själva idén om hur ett sanatorium skulle anläggas. Utvecklingen har inneburit att kulturmiljövärdet har påverkats negativt. Fortfarande finns dock ursprungliga byggnader och del av strukturen kvar. De bevarade delarna blir extra viktiga att ta vara på för att bibehålla koppling till historien och förståelsen för platsens kvalitéer. De äldre byggnaderna ger identitet åt det bostadsområde som vuxit fram, men det är inte bara husen som är viktiga i sammanhanget utan också deras placering i landskapet och kopplingen till naturmiljön med tallskogen."

För att bibehålla läsbarheten och förståelsen för områdets karaktär och historik är det viktigt att bevara sambanden med de bevarade äldre byggnader som hört till sanatorieanläggningen. Förståelsen för det sammanhang där de enskilda byggnaderna ingår kan upprätthållas genom att siktlinjer mellan ursprungliga byggnader upprätthålls. Det innebär att man inte ska förtäta på ett sådant sätt att sambanden bryts.



Situationsplan med de äldre byggnaderna från sjukhusmiljön inringade

De värdebärande karaktärstrågen för helhetsmiljön Söderby sammanfattas i utlåtandet:

- *Högt läge på en tallås*
- *Bevarade skogspartier med höga tallar m fl. träd*
- *Rester av ursprunglig planstruktur med spridd, fritt liggande bebyggelsemiljö*
- *Bevarad ursprunglig bebyggelse, t. ex. sanatoriebyggnaden, vattentornet, administrationsbyggnaden, grindstugan, ett flertal bostadshus och kapellet*

Karaktärsdrag planområdet

Från planområdet kan man idag se vattentornet och sjuksköterskebyggnaden i söder. Nedanför slänten i sydväst skymtar huvudbyggnadens gavel. Från Vattentornsvägen och Sanatorievägen syns både det gamla bostadshuset för betjäningen och husen inom planområdet, skilda åt av en skogsriddå.

Planområdet har huvudsakligen bevarat sin ursprungliga karaktär, med ursprunglig bebyggelse fritt placerad och anpassad till terrängen. Sparad naturmark med tallar och andra träd i väster norr och öster är viktiga beståndsdelar av närmiljön. Medan den omgivande naturmiljön och den tidigare parkmiljön kring sjukhusbyggnaderna kännetecknas av organiska former, präglas byggnaderna inom Tallåsen 18 och 19 av symmetri.

Byggnaderna är i huvudsak välbevarade och väl underhållna. De befintliga byggnaderna som uppfördes som bostadshus för patientfamiljer berättar om sanatoriemiljön som ett eget samhälle där anhöriga till patienterna hade möjlighet att bo en period för att få träffa anhöriga patienter som kunde vara inskrivna på sanatoriet under långa tider. Byggnaderna representerar en årsring i områdets historia på 1920-30-talet som innebar utökade möjligheter till behandling av tuberkulos.

Planområdet som helhet med fritt placerade ursprungliga byggnader bedöms ha högt kulturmiljövärde.

Förslagets förhållningssätt till kulturvärden beskrivs vidare på sid 24



*Vy från gång- och cykelväg med patientfamiljshuset samt vattentornet i bakgrunden
Foto från antikvariskt konsekvensutlåtande*

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR - FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger på ett åschrön. Inom planområdet finns mindre nivåskillnader i terrängen i öst-västlig riktning. Merparten av planområdet består idag av ytor med genomsläppligt underlag, främst grus och öppna gräsytor. Ett antal björkar, varav en större, och två större tallar finns inom planområdets nordvästra del. Dessa tre träd får skydd i den nya planen.

Framför huset på Tallåsen 19 finns en oregelbunden oval bevuxen med gräsyta samt syrén- och enbuskar. Södra delen av planområdet, där en radhuslänga föreslås, utgörs av sly och yngre självsådda tallplantor.



Tallåsen 19 och i bakgrunden de större träden, norra radhuslängan föreslås placeras i bildens högra del



*Planområdets södra del där radhuslänga föreslås på ytan med sly och tallplantor
Foton från antikvariskt konsekvensutlåtande*

Rekreation och lek

Cirka 50 meter söder om planområdet finns en kommunal lek- och näridrottsplats. Ett större skogsområde med promenadstråk finns cirka 400 meter norr om planområdet och kan nås med gång- och cykelvägen som angränsar planområdet i öster.

BEBYGGELSE - FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet finns två flerbostadshus uppförda i tre våningar, varav en souterrängvåning. Byggnaderna uppfördes som bostadshus för familjer till patienter som vårdades på Söderby sjukhus. Husen är utförda i 20-talsklassisk stil även om de stod klara först i början på 30-talet.



Västfasad Tallåsen 18 Foto från antikvariskt konsekvensutlåtande

Byggnaden på Tallåsen 18 är en större byggnad och har två trappuppgångar medan byggnaden på Tallåsen 19 har en. Entrépartierna ligger indragna i portomfattning av granit. Över de symmetriskt placerade entréportarna finns i trapphusen franska balkonger med smidesräcken. På husen baksidor finns motsvarande sekundära entrépartier.

Husen har ljusgula slätputsade fasader, socklarna är putsade och målade i grått och kröns av svarta plåtbleck. Vid takfoten finns en putsad list och takfoten är inklädd. Fönstren är vitmålade ursprungliga spröjsade tvåluftsfönster i trä med tre rutor i varje båge. Taken är valmade och täckta med falsad bandplåt i grå kulör. På taken sitter symmetriskt placerade och plåtklädda skorstenar.

Strax väst och norr om planområdet finns en grupp med sex parhus. De är omgivna av tallskog i väster, norr och i viss mån även i öster. Husen är enhetligt utförda med fasad av mörkbrun träpanel. Strax söder om planområdet finns ett gammalt vattentorn från 1909 som är uppfört i tegel, vitmålade betong och falsat plåttak i mörk färg. Vid vattentornet finns en heterogen villabebyggelse med fem villor. Dessa har vita eller gråa fasader, i trä eller puts. Söder om vattentornet ligger den bevarade f.d. sjuksköterskebyggnaden och underläkarvillorna som uppfördes på 1940-talet.

BEBYGGELSE – FÖRSLAG

Beskrivning förslag

Planförslaget bekräftar tidigare markanvändning för bostäder. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av två radhuslängor med uppskattningsvis 5 bostäder i respektive länga.

De två befintliga byggnaderna får liksom i gällande plan användas för bostäder. De inrymmer totalt cirka 14 lägenheter. Dessa lägenheter planeras att upplåtas med bostadsrätt.

Sammantaget kommer planområdet att innefatta cirka 24 bostäder varav 10 av radhustyp.



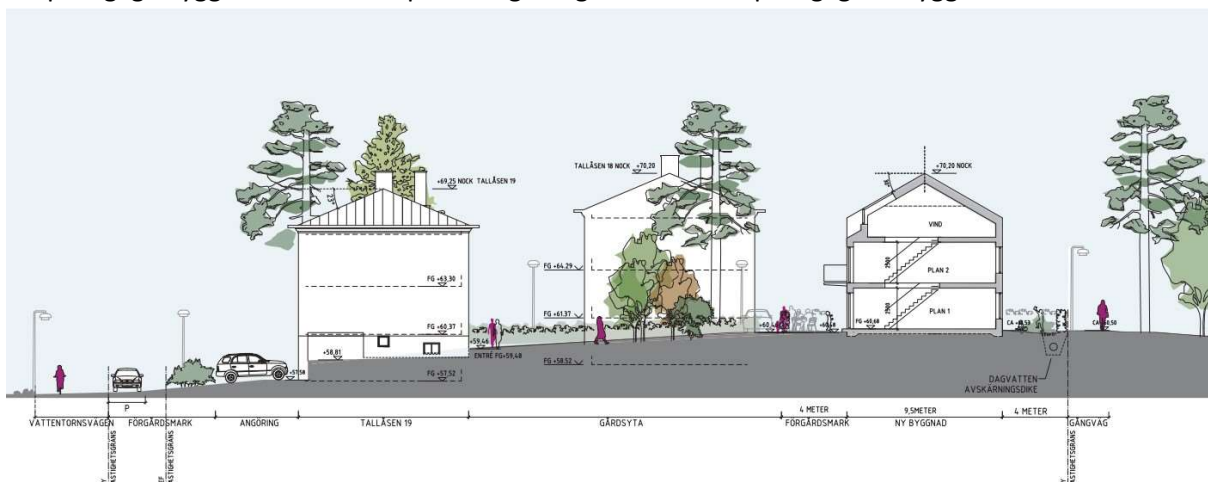
*Situationsplan med det nya radhusen till höger, områdets gröna och öppna karaktär bibehålls
Total Arkitektur*

Byggnaderna har en måttfull skala som fogar sig till det existerande planmönstret. De nya radhusen innebär en ny typ av bostäder i området, samtidigt som de delar vissa gemensamma drag med 1920-talsarkitekturen. Uttrycket placerar dem i vår tid, de bildar en ny årsring som läggs till tidigare årsringar.

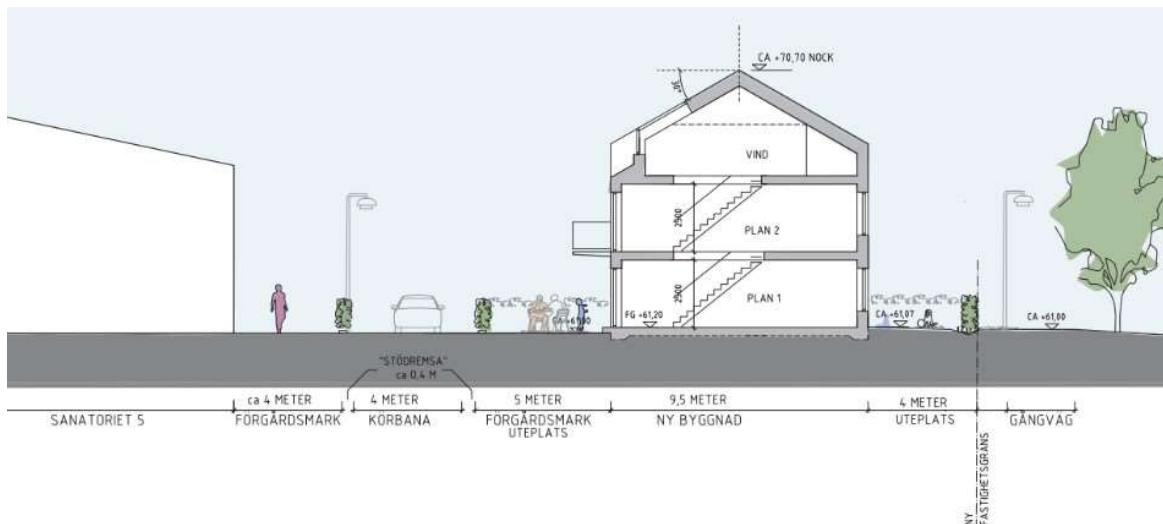


Fågely mot norr, den norra längan formar ett gårdsrum mot befintlig byggnad medan den södra skapar ett definierat gaturum mot Vattentornsvägen, illustration Total Arkitektur

Radhusen får uppföras i två våningar samt inredd vind. Taket är brantare än på de befintliga bostadshusen vilket gör att takfot och fasad blir lägre än på de befintliga byggnaderna, cirka 6 meter jämfört med befintliga byggnaders 7,5 meter. Radhusen är också med sin bredd på 9,5 meter tydligt smalare än de befintliga byggnaderna. Detta sammantaget ger en tydligt mindre volym än de ursprungliga byggnaderna och anpassar sig därigenom den ursprungliga bebyggelsen.



Sektion genom norra radhuset. Nockhöjd på radhus motsvarar nockhöjd för befintlig byggnad på Tallåsen 19, Total Arkitektur



Sektion genom södra radhuset Radhuset skapar ett definierat gaturum för Vattentornsvägen, Total Arkitektur



Gatuvy södra radhuslängan mot Vattentornsvägen, Total Arkitektur

Fasaderna är släta och sparsmakade och putsas i ljusa, dämpade kulörer. Den enskilda bostaden är avläsbar i fasaden med en egen entré som nås via en liten möblerbar förgård. En mindre balkong och fransk balkong med symmetriska pardörrar delar upp fasaden och ger liv till gårdsmiljön. Fönster får en putsad omfattning. Fönster har i huvudsak proportioner som motsvarande fönstren på de intilliggande patientfamiljsbyggnaderna, men utan spröjs. Snickerier och plåtdetaljer planeras i varmgråa kulörer liknande de äldre byggnaderna. Bostadsentrén markeras med en portarmatur. Gavlarna smyckas med fönster av typen oxöga, ett enskilt runt fönster i det övre triangulära fältet. Ett takfönster för det överst belägna sovrummet inordnar sig i fönsterpartiet för mittenvåningen. Sadeltaket utförs med gråmålad falsad plåt.

Solstudie

För att bedöma den föreslagna bebyggelsens påverkan avseende skuggning vid olika årstider och klockslag har detta simulerats av Total Arkitektur, vilket redovisas nedan. Sammanfattningsvis kan sägas att tillkommande skuggning av angränsande fastigheter är mycket begränsad.



Vår-Höstdagjämning kl 09:00



Midsommar kl 09:00



Vår-Höstdagjämning kl 12:00



Midsommar kl 12:00



Vår-Höstdagjämning kl 15:00



Midsommar kl 15:00



Midsommar kl 18:00

Angöring och parkering

De två befintliga byggnaderna angörs så som idag. De kan angöras i souterrängplan från västsidan via Vattentornsvägen. Här kan både en angöringsplats och en vanlig parkeringsplats anordnas i anslutning till respektive byggnads entré. Utmed Vattentornsvägen väster om Tallåsen 18 finns idag ett par kantstensparkeringar. Planförslaget möjliggör parkering på samma sätt väster om Tallåsen 19. Byggnaderna kan även angöras i bottenplan på östsidan. Även här finns möjlighet till angöringsplats samt för Tallåsen 19 även en vanlig parkeringsplats.

Vid Tallåsen 19 anordnas även en parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP), vilken samutnyttjas med den norra radhuslängan. För Tallåsen 18 finns en RHP som del av den större parkeringen. Söder om södra radhuslängan finns en RHP vilket tillgodoser de bostädernas behov.

Radhusens parkering är samlade i en större parkering i norr och en mindre mellan radhuslängorna. Detta för att skapa ett tilltalande gårds- och gaturum utan inslag av bilar. Bostädernas förgårdsmark kan därigenom ha gröna inslag och möjliggöra uteplats.



Illustrationsplan, Total Arkitektur

Illustrationsplanen redovisar totalt 20 vanliga parkeringsplatser, 5 för gäster och angöring, samt 3 RHP. Möjlighet till cykelparkering finns i anslutning till de två befintliga byggnadernas entréer.

Utemiljö

Marken kring de två befintliga flerfamiljshusen kommer till stor del kvarstå som idag och de större träden bevaras. Entréytor framför husen, liksom körytor och parkering ska till största del utföras grusade så som idag. Grusytorna bidrar både till områdets karaktär och underlättar samtidigt avvattnings. Utformning av utemiljön kommer fortsatt att vara öppen med möjlighet att röra sig genom området.

Radhusen får sina entréer mot väster. Norra längan har entréer mot det gårdsrum som skapas med befintlig byggnad på Tallåsen 19. Den södra längan har sina entréer mot Vattentornsvägen. Framför radhusen skapas en halvprivat förgårdsmark med möjlighet till uteplats. Radhusens östra sida avskämmas mot gång- och cykelvägen med en häck. Gångvägen från Tallåsstigen mynnar på Vattentornsvägen mellan de två radhusen.



Vy från Vattentornsvägen, befintliga bostadshus i förgrunden, Total Arkitektur

KULTURMILJÖ - FÖRSLAG

Befintlig bebyggelse

Patientfamiljshuset föreslås få ett mer specificerat skydd i den nya planen.

Förutom rivningsförbud föreslås de få skyddsbestämmelsen:

Byggnaden är särskilt värdefull och ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Byggnaden får exteriört inte förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar.

Vidare föreslås varsamhetsbestämmelser:

Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas. Fönstersättning ska vara symmetrisk. Listverk och portomfattningar ska bibehållas.

Byggnadsvolym och takutformning skall bevaras. Taktäckning ska vara av grå falsad plåt. Takfallet får inte genombrytas.

Förhållningssätt ny bebyggelse

När man placerar ny bebyggelse i en kulturhistoriskt värdefull miljö kan man ha olika förhållningssätt. I vissa fall kan en modernt utformad byggnad bli ett berikande tillskott till miljön. I andra fall anpassas tillskott till den befintliga miljön för att inte dominera miljön och försvåra upplevelsen och förståelsen av platsens historia. Tallåsen 18 och 19 är en känslig kulturmiljö där hög grad av anpassning är viktig för att bevara den historiska läsbarheten.

De nya byggnader som planeras på fastigheten, ska när det gäller placering och utformning anpassa sig till de två befintliga bostadshusen. Samtidigt är de föreslagna radhusen en annan byggnadstypologi än de befintliga byggnaderna.

Tillskottet med radhus särskiljer sig som byggnadstyp bland annat genom att varje bostad här har sin egen entré mot omgivningen. Detta skapar en halvprivat förgårdsyta framför bostäderna som kan ge liv och variation till utemiljön.



Vy av planområdet mot öster, Total Arkitektur

Bedömning och konsekvens

Det antikvariska konsekvensutlåtandet gör en bedömning av förslaget påverkan och konsekvens. Förslaget bedöms inte påverka topografin i nämnvärd utsträckning. Att de nya byggnaderna placerats enligt befintlig struktur, d.v.s. i samma väderstreck som befintliga byggnader är positivt. Bedömningen är att placeringen inte nämnvärt påverkar viktiga siktlinjer. Föreslagen nockhöjd och taklutning bedöms inte påverka platsens kulturmiljövärden negativt. Fasadutformning med slätputs i milda, ljusa kulörer, symmetrisk placering av fönster samt plåttak anknyter till befintliga byggnader vilket är positivt.

Sammanfattningsvis bedöms att det är möjligt att bebygga planområdet med radhus enligt förslaget utan att kulturmiljön påverkas negativt.

BARNKONSEKVENSER

Sedan den 1 januari 2020 har barnkonventionen blivit lag i Sverige och syftar till att säkerställa alla barns rättigheter. Vid fysisk planering måste barnens perspektiv beaktas och deras behov tillgodoses när miljön som de lever och vistas i förändras.

Området är idag väl försett med gång- och cykelvägar och lugna lokalgator. Barn och unga kommer att på ett säkert sätt kunna gå och cykla för att nå omkringliggande målpunkter, såsom exempelvis skola, centrum och pendeltågsstation.

Cirka 50 meter söder om planområdet finns en kommunal lek- och näridrottsplats.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ge barn och unga goda förutsättningar till en god boendemiljö med utemiljöer lämpade för utomhusaktiviteter av olika slag.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom området Söderby park finns en restaurang, frisör, en skola, en förskola samt ett äldreboende. För övrig service hänvisas till Salems centrum cirka två kilometer väster om planområdet. Salems centrum kan nås på cirka fem minuter med buss eller cykel. I Salems centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, ungdomsmottagning, bibliotek, kulturskola, kommunhus med mera och kommersiell service såsom restauranger, café och matvarubutik.

Skolor och förskolor

Salems kommun tillämpar en kundvalsmodell där varje familj kan välja skola och förskola i mån av plats. Planområdet tillhör därmed inte något specifikt upptagningsområde.

Cirka 300 meter väster om planområdet ligger Innovitaskolan och förskola. Skolan har årskurs F/0 till årskurs 5. Drygt en kilometer västerut ligger Fågelsångens grundskola med klass F/0 till årskurs 9.

GATOR OCH TRAFIK GATOR OCH TRAFIK - FÖRUTSÄTTNINGAR

Gator

Planområdet angörs via Vattentornsvägen. Vägen är en privat lokalgata som är skyltad 10 km/h. Vägen är endast 4,5 meter bred och fordonstrafik och gående blandas i en så kallad gåfartsmiljö.

Gång- och cykelväg

Söder om planområdet, längs med Söderby Gårds väg sträcker sig en kombinerad gång- och cykelväg, som är del av det regionala cykelvägnätet. Gång- och cykelvägen fortsätter i västlig riktning mot Salems centrum och i östlig riktning mot Tumba centrum. Området Söderby park nås via en kombinerad gång- och cykelväg på Sanatorievägens östra sida. Direkt öster om planområdet löper ett lokalt nord-sydlig gång- och cykelstråk. Planområdet korsas i öst-västlig riktning av ett mindre grusat gångstråk som förbinder Vattentornsvägen med Tallåsstigen i öster.

Kollektivtrafik

Busshållplats för linje 745 finns cirka 100 meter väster om planområdet vid torget Söderby torgs allé och Sanatorievägen. Buss 745 går från Tumba station via Söderby och Salems centrum till Rönninge station och Nytorp. I Rönninge och Tumba centrum finns pendeltågsstationer med tåg som trafikerar sträckan mellan Södertälje C och Uppsala C.

GATOR OCH TRAFIK - FÖRSLAG

Planförslaget med dess tillkommande bebyggelse med cirka 10 bostäder, innebär en mindre ökning av trafiken på Vattentornsvägen. Vägens karaktär av gåfartsmiljö ändras inte och därigenom bör trafiksäkerheten vara fortsatt god.

Det nord-sydliga gång- och cykelstråk som ligger direkt öster om planområdet kommer sidoförflyttas ett par meter österut för att ge plats för den tillkommande bebyggelsen. Planförslaget innefattar även en omläggning, men i stort i befintligt läge, av den öst-västliga grusade gångvägen mellan Vattentornsvägen med Tallåsstigen i öster.

Sammanfattningsvis sker ingen funktionell förändring av gata, gång- och cykelvägar.

VATTEN - FÖRUTSÄTTNINGAR

Dagvattnet från planområdet avrinner till Bornsjön enligt VISS. Bornsjön är klassad som vattenskyddsområde och är reservvattentäkt för Stockholm. Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, fördröjning och omhändertagandet sker lokalt inom området Söderby.

Ekologisk och kemisk status

Bornsjön (SE657246-160890) har klassificerad ekologisk och kemisk status och beslutade miljö kvalitetsnormer som ska uppnås. (Vatteninformationssystem Sverige, 2022) Bornsjön har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Anledningen till att Bornsjön inte uppnår god kemisk status är på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perflouroktansulfon (PFOS), kvicksilver (Hg) och polybromerade dyfenyleterar (PBDE) överskrider i vattentäkten.

När det gäller Hg och PBDE är bedömningen från Hav- och vattenmyndigheten, som gjort bedömningen, att dessa ämnen överskrider i samtliga av Sveriges vattenförekomster. Orsaken till detta bedöms vara atmosfärisk deposition av PBDE och Hg till mark och vatten. Undantas dessa ämnen är halten av PFOS som gör att vattentäkten inte uppnår god kemisk status.

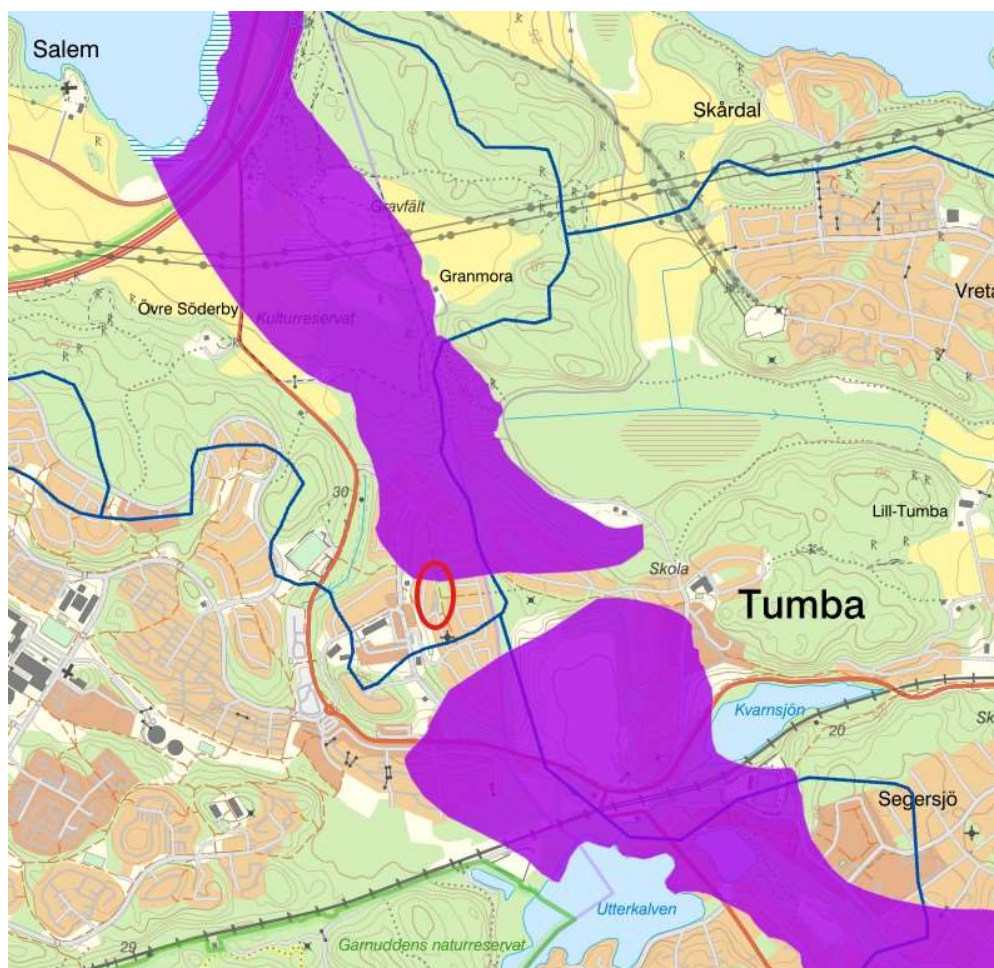
Miljö kvalitetsnormer anger att Bornsjön ska ha fortsatt god ekologisk och god kemisk status med undantag: senare målår för PFOS – Perflouroktansolfonsyra och derivater samt undantag: mindre stränga krav för Bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Yt- och grundvattenförekomster

Enligt Vattenkartan VISS ligger planområdet inom Bornsjöns avrinningsområde. Området avvattnas ytligt mot väster och inom området finns ingen ytvattenförekomst. Området har inga tydliga instängda områden i dagsläget som riskerar att skapa allvarliga översvämningsproblem. Området har idag ingen servisanslutning för dagvattensystem, utan all avrinning sker genom ytlig avrinning.

Planområdet ligger strax söder om grundvattenmagasin S:t Botvid. Detta magasin sträcker sig mot Bornsjön som utgör reservvattentäckt för Stockholm.

Sydost om planområdet ligger grundvattenmagasin Uttran. Det närbelägna nedlagda Uttrans grustag utgör en del av det grundvattenmagasinet. Här har konstaterats en 20 meters mäktig akvifer som börjar cirka 5 meter under grustagsbotten. Det motsvarar en nivå på ca. +15 (i RH70). Detta innebär att grundvattenmagasinet ligger cirka 45 meter under planområdets markyta som är cirka +60 meter. Mätningar med grundvattenrör ner till 7 meter visade torrt grundvattenrör ner till den nivån. Uttran grundvattenmagasin har tidigare nyttjats som kommunal vattentäkt men fungerar idag som reservvattentäkt.



Lila ytor visar Grundvattenmagasin S:t Botvid i norr, i söder grundvattenmagasin Uttran. Blå linje redovisar vattendelare för ytvatten. Planområde inringat. Källa Vattenkartan VISS

VATTEN – FÖRSLAG

Dagvatten

Flödesberäkningar i dagvattenutredningen visar att avrinningen kommer att öka från utredningsområdet efter nyexploatering på grund av ökad andel hårdgjorda ytor i form av tillkommande takyta samt parkering som tar befintlig gräsyta i anspråk.

Flödena efter omdaning har beräknats med en klimatfaktor på 1,25. För att fördröja dagvattnet inom området så att det inte släpper ut mer efter exploateringen än innan exploateringen behövs en magasinvolym på uppskattningsvis 50 m³. Fördröjningsmagasin placeras under parkeringarna som planeras på området.

Föroreningar

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar att några av föroreningshalterna kommer att vara oförändrade efter nyexploateringen. Några föroreningshalter ökar något, där föroreningen som ökar mest är kadmium med cirka 10 %.

I och med att dagvattenavrinningen från området ökar i framtiden till följd av större mängd hårdgjorda ytor samt intensivare regn på grund av klimatförändringarna så kommer föroreningsmängderna från området att öka klart mer än halten av föroreningar. Föroreningsmängden antas öka med mellan cirka 20% och 50% beroende på förorening.

Områdets lokalisering på en grusås ger goda förutsättningar för att lokalt rena dagvattnet. Utifrån infiltrationsförmågan i området, att markhöjden ligger högt över grundvattenytan och att området inte ligger i något vattenskyddsområde så skulle perkulationsmagasin vara lämpligt att anlägga för att rena dagvattnet från området. Reningsförmågan för ett perkulationsmagasin är svår att bedöma, men enligt VA-guiden beräknas reningen till 100% eftersom inget vatten leds vidare direkt till vattentäkt (VA-guiden, 2022).

Översvämningsrisk

Angränsande fastigheter får inte ökad översvämningsrisk utifrån planförslaget.

Det går tre rinnvägar genom utredningsområdet; en norr om det norra flerbostadshuset, en mellan flerbostadshusen längs den södra väggen och en längs det södra flerbostadshusets södra vägg.

Det finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas och som delvis ligger inom planområdet, direkt öster om den tillkommande norra byggnaden. Befintlig mark ligger på som högst +60,5 där det finns risk för översvämning. För att undvika översvämning vid den planerade norra byggnaden bör den ha en golvhöjd på minst +60,7. Motsvarande nivå för södra planerade byggnaden är +61,2. Detta regleras i plankartan.

För att undvika att vatten blir stående kring den norra byggnaden sänks marken inom planområdet en bit ut från byggnaden till cirka +60,4. Då har vatten från lågpunkten öster om byggnaden möjlighet att rinna runt huset och vidare västerut. Vid den södra byggnaden finns inte risk för stående vatten.



Lågpunkter och rinnvägar vid 55 mm regn (liknande skyfall) Ljusblå skraffering är 0-20 cm vattendjup. Mörkblå skraffering är 20 cm vattendjup och uppåt. Källa: Dagvattenutredning

Sammanfattning åtgärder

Resultat från föroreningsberäkningar indikerar att föroreningsbelastningen ökar efter nyexploateringen. För att hantera detta föreslås perkolationsmagasin som anläggs under parkeringarna. Dessa magasin har mycket god reningsförmåga då de infiltrerar dagvattnet ner i marken.

Då dagvattenhanteringen från området idag sker ytligt så förväntas föroreningsbelastningen genom anläggandet perkolationsmagasin resultera i minskat läckage till recipienten.

Möjligheten att uppnå eftersträvad MKN i recipienten påverkas sålunda inte negativt av planerad bebyggelse inom utredningsområdet.

Kommunen bedömer att bestämmelserna i 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken iakttas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta nedan består de ytliga jordlagren i området av isälvsmaterial (grönt), och jorddjupen är enligt jorddjupskartan cirka 10-20 meter.



Ungefärlig utbredning av området markerat med svart på SGU:s jordartskarta

En geoteknisk undersökning har genomförts, se bilaga. Med skruvprovtagare har sondering skett ner till cirka 13 meter under markytan. Överst var 0,5 meter fyllning och under denna följde en grusig sand vars utseende tydde på att det var isälvsmaterial. Sondringen tyder på att sammansättningen är likvärdig med en mycket hög relativ hållfasthet ner till ca 6 meter under markytan där den relativa

hållfastheten minskar och blir som lägst ca 7 meter under markytan. Från denna nivå ökar den relativa hållfastheten och är återigen hög till mycket hög från cirka 9 meter under markytan ner till sonderingens avslut.

Ras och skred

Då planområdet i stort sett är plant och det endast förekommer sandiga och grusiga jordar finns inga förutsättningar för att skred ska uppstå. Risk för ras finns endast där det är mycket branta lutningar, vilket inte förekommer inom området som ska bebyggas. Ett varmare och blötare klimat påverkar inte ovanstående bedömning.

Grundläggning och schakt

Planerade byggnader kan grundläggas med plattgrundläggning på packad fyllning på naturligt avlagrad friktionsjord efter urgrävning av förekommande fyllning. Då planen anger en lägsta nivå på golv strax ovan omgivande mark tillåter planen inte källare. Platsen för de två föreslagna byggnaderna är relativt plan. Detta sammantaget gör att schakt för byggnader blir av mindre omfattning.

Buller

Enligt gällande förordning om trafikbuller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Vattentornsvägen som gränsar till planområdet är utformad som en gåfartsgata med fartbegränsning 10 km/tim och mycket begränsad trafik. Närmaste mer trafikerade väg är Söderby gårds väg. Avstånd till vägen är mot nordväst 350 meter samt mot söder 400 meter. Avståndet till vägen och områdets placering på åsens krön 30 meter över vägen bidrar till att minska dess bullerpåverkan. Riktvärdena för ljudnivå vid bostadsfasad bedöms med marginal uppfyllas för samtliga planerade bostäder. Uteplatser kan anordnas på valfri plats i anslutning till bostäderna.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom ett utpekade högriskområde för markradon. Tyréns har mätt markradon i en punkt vilket påvisar halter på 27 kBq/m³. Detta klassar marken som normalradonmark. Rekommendationen är att grundlägga radonskyddat.

Brandsäkerhet

Enligt Södertörns brandförsvärsförbunds karta för framkörningstider är framkörningstiden mindre än 20 minuter. Eftersom inga byggnader överstigande fyra våningar finns inom planområdet bedöms insatstiden som fullgod.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kapacitet att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten och avloppssystemet bedöms finnas. Befintliga flerbostadshus har anslutning från Vattentornsvägen. En avloppsledning korsar området i östvästlig riktning och kommer sidoflyttas något norrut för att möjliggöra byggnation av det södra radhuset.

Fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme, SFAB har fjärrvärmenät i området. En större fjärrvärmeledning korsar områdets norra del från östvästlig riktning. Ledningen som matar området följer Vattentornsvägen från söder. I höjd med södra radhuslängan viker ledningen av mot väster och Sanatorievägen. Från denna ledning går servis till befintliga Tallåsen 19, till vilken även Tallåsen 18 är ansluten. Tillkommande radhus kan anslutas från ledning i Vattentornsvägen.

EI

Vattenfall Eldistribution har elnät i området.

Fiber

Skanova har fibernät i området. Den är förlagd under Vattentornsvägen samt korsar området i östvästlig riktning utmed fjärrvärmeledning.

Brandpost

Befintliga brandposter finns cirka 130 meter åt väster vid Söderby torg och cirka 170 meter åt söder vid cirkulationsplatsen Vattentornsvägen-Högvretsvägen

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter och i samråd med SRV återvinning.

Avfall och sophantering löses i dagsläget inom planområdet för befintliga flerbostadshus. Avfallshantering är placerad på två ställen, ett mindre uthus för sophantering finns framför huset på Tallåsen 18 och bakom huset på Tallåsen 19 finns en yta för soptunnor att stå på. En vändzon finns i slutet av Vattentornsvägen, strax nordväst om planområdet.

I förslaget föreslås fastighetsnära avfallshantering samlas i en fristående centralt placerad byggnad i anslutning till Vattentornsvägen. Fordon för hämtning kan ha sin uppställningsplats på Vattentornsvägen. Därmed kan avfallshantering ske utan backrörelser och ingen tillkommande körväg för sophantering krävs.

PLANFÖRSLAGETS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN OCH BARNKONVENTIONEN

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3-4 KAP MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Inga riksintressen, naturvärden eller jordbruksmark påverkas negativt av planförslaget.

Kommunen bedömer att planförslaget är i enlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft beaktas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Trafikökningen från de nya bostäderna bedöms inte ha en betydande påverkan och förväntas inte komma att påverka att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram för att säkerställa rening och omhändertagande av dagvatten. Kommunen bedömer att dagvattnet kommer att kunna fördröja och renas inom planområdet innan det når recipienten. Dagvattnet kommer främst att renas och fördröjas i perkolationsmagasin. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för recipienten Bornsjön.

Kommunen bedömer att bestämmelserna i 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken beaktas.

BARNKONVENTIONEN

Sedan den 1 januari 2020 har barnkonventionen blivit lag i Sverige och syftar till att säkerställa alla barns rättigheter. Vid fysisk planering måste barnens perspektiv beaktas och deras behov tillgodoses när miljön som de lever och vistas i förändras. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med barnkonventionen.

UTREDNINGAR

Nedanstående utredningar utgör bilagor till detaljplanen.

Antikvariskt konsekvensutlåtande, Tallåsen 18 & 19, Bjerking 2025-07-02

Dagvattenutredning, Tyréns 2025-06-17

Kommentar: Utredningen kommer under september kompletteras med justerade uträkningar av fördelning mellan olika ytor avseende avrinning. Detta utifrån att planförslaget ändrats något efter att nuvarande uträkningar gjorts. Dock bedöms att principerna och slutsatserna i utredningen inte förändras och att dagvattenfrågorna kan lösas så som beskrivs.

PM Geoteknik, Tyréns 2022-07-11

MUR (markteknisk undersökningsrapport), Tyréns 2022-07-11

Som del av detaljplanearbetet har en **Undersökning av betydande miljöpåverkan enl. Miljöbalken 6 kap. 5 §** tagits fram, 2025-04-11. Dokumentet medföljer detaljplanen som bilaga.