



Detaljplan för
Salem 27:1, f d Rollbjörnshuset samt del av Salem 5:68
Upprättad i november 2005 reviderad i maj 2006

plan nr 81-61, dnr 2004/259.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning, behovsbedömning av miljöbedömning samt den tidigare miljökonsekvensbeskrivningen, 2005-04-25 (från plansamrådet).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ombyggnad av den befintliga byggnaden till bostäder. Byggnaden blir efter ombyggnad fyra våningar hög. Sammanlagt ryms ca 15 lägenheter inom byggnaden på fastigheten Salem 27:1. Parkeringsplatser ordnas både inom denna fastighet och på marken norr om fastigheten på del av Salem 5:68.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Postadress Salems Kommun 144 80 Rönninge	Besöksadress Säby Torg 22	Telefon 08-532 598 00	Telefax 08-532 599 45	Org nr 212000-2874	Bankgiro 210-9569	Postgiro 13 30 23-2
---	-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Bedömningen ska också göras utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalken 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ett av de utpekade ändamålen i PBL 5:18 är köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse. Trots detta ska det i det särskilda fallet göras en bedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen har tillsammans med byggherren gjort en sådan behovsbedömning och kommit fram till att den planerade ombyggnaden till bostäder inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Marken är i stort sett redan ianspråktagen för en befintlig byggnad. Nya bostadslägenheter kommer att byggas ovanpå denna byggnad. Tillskott av föroreningar kommer främst att ske i form av dagvatten då ytterligare 24 p-platser kommer att byggas. Denna mark har inga känsliga bevarandevärden. Dagvattnet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet och passera en framtida dagvattendamm innan det når recipienten, sjön Uttran.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 200 m norr om Rönninge centrum.

Området gränsar i söder till bostadshuset, inom kv Rönnen 1 vid Dammtorpsbacken. I norr och i väster gränsar planområdet till fastigheten Salem 5:68, som ägs av Stockholms stad och som utgörs av skogsmark och utnyttjas som strövområde. I öster gränsar planområdet mot Salemsvägen.

Area

Planområdet är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Salems kommun från 1990 gäller fortfarande, men en ny översiktsplan är under framtagande. Norr om planområdet på Stockholms stads mark finns planer på att, inom södra Hallsta planera för ca 50 bostäder i lägre flerbostadshus och i småhus.

I områdesplan för östra Rönninge antagen av kommunfullmäktige i mars 1986 anges området som ett område för institutioner och andra arbetsplatser.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är en detaljplan för Salem 27:1, plan nr 81-46, lagakraftvunnen 1994-07-19. Den anger markanvändningen kontor, småindustri, hantverk i två våningar och en högsta bruttoarea på 1100 kvm samt en mindre tomt för telestation i en våning. Utfartsförbud gäller fram till befintlig utfart. Genomförandetiden, var fem år, och gick ut 1999-07-19.

I söder gränsar området till ändring och utvidgning av stadsplanen för centrala delen av Rönninge municipalsamhälle, fastställd 1957-12-20, plan nr 81-05. Den anger område för bostadsändamål för tre punkthus.

Norr om området finns ingen detaljplan.

Någon fastighetsplan finns inte för området.

Bostadsprogram

Detta projekt är medtagit i bostadsprogrammet 2005-2009, som godkändes av kommunstyrelsen 2005-04-04. Kommunfullmäktige har ännu inte behandlat frågan. Där anges en utbyggnad ske med ca 20 bostadslägenheter år 2006.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen godkände 2005-02-28, § 21, ett av plan- och exploateringsenheten i september 2004 upprättat och i januari 2005 reviderat program till detaljplan för Salem 27:1, f d Rollbjörnshuset och del av Salem 5:68, samt uppdrog åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för området.

Beslut fattas under förutsättning att fastighetsägaren tecknat avtal med Stockholms stad om att förvärva marken norr om fastigheten (del av fastigheten Salem 5:68).

Ankie Bosander (c) reserverade sig mot beslutet.

Samråd och remiss

Ett planförslag var utsänt på samråd och remiss under tiden 2005-05-24 – 08-30. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse, daterad 2005-11-15. Kompletteringar av planförslaget har redovisats i slutet av denna planbeskrivning.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats 2005-04-25 av O&K Arkitekter /Per Olsson. MKB:n ligger som en bilaga till planförslaget. Det huvudsakliga innehållet berör trafikbullerfrågan och risker med hänsyn till att Rönningevägen är transportled för farligt gods. Även solljusförhållanden, lekytor och siktförhållanden vid föreslagen in- och utfart behandlas i denna.

Kommunala beslut i övrigt

Några sådana finns inte.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER****Natur****Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av kuperad terräng.

- *Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden*

Marken består i huvudsak av fast mark, berg i dagen eller på ringa djup. Området uppvisar idag inga högre kvaliteter när det gäller vegetation, markförhållanden och fastighet, snarare tvärtom.

- *Radon*

Området är inte utpekad som något riskområde för radon.

- *Fornlämningar*

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

- *Bostäder och arbetsplatser*

Förslaget till ny markanvändning är bostäder 3 plan som innehåller ca ca 15 lgh, från 2 rum och kök (rok) till 4 rok. Bottenvåningen byggs om till kontor m m.

En skiss har tagits fram av arkitekt Per Olsson O &K Arkitekter AB som SÖAB Fastigheter & Förvaltning AB har anlitat som konsult för att studera detta område.

Per Olssons skiss innehåller en påbyggnad på huset med två nya plan. Det blir ett flerbostadshus med totalt fyra våningar där bottenvåningen innehåller lägenhetsförråd m m samt lokaler för kontor etc.

Tillfart och angöring föreslås ske via den befintliga infarten som ansluter till Salemsvägen. Salemsvägen går mellan E 4/E 20 i norr och Rönninge Centrum i söder. Siktförhållanden har särskilt studerats.

Parkeringsytor om ca 30 p-platser kommer att skapas inom planområdet, ca 16 platser inom Salem 27:1 och ca 12 platser i form av carportar samt 12 platser för besöksparkering på del av fastigheten Salem 5:68, norr om fastigheten Salem 27:1.

För att tillskapa erforderliga ytor för bl a parkering krävs att en del av fastigheten 5:68 tillförs fastigheten Salem 27:1. Ett köpekontrakt har

upprättats mellan Stockholms stad och SÖAB Fastigheter och Förvaltning AB för att reglera detta.

- *Övrig bebyggelse*

Den befintliga mindre tomten för telestation behålls inom befintlig fastighet och vid de föreslagna parkeringsytorna.

- *Service*

En f-9 skola inryms i Skogsängsskolan som ligger ca 400 m öster om planområdet. Förskolor finns i Gammelgården och i Vilhelmsdals föräldrakooperativ. Rönninge gymnasium ligger vid Sandbäcksvägen på ett avstånd av ca 450 meter.

Närmaste kommersiell service ligger i Rönninge centrum med Konsumbutik och ett antal mindre butiker, restaurang, konditori m m

Salems centrum är kommunens centrum som innehåller både offentlig och kommersiell service såsom kommunalhus, vårdcentral, apotek, ICA-butik, Netto-butik, systembolag, frisörer, banker, post, butiker m m.

- *Byggnadskultur och gestaltning*

Området är inte medtaget i inventeringen ”Rönninge kulturhistoriska miljöer” av Stockholms Läns Museum i samarbete med Salems kommun från 1986. Området gränsar dock till en helhetsmiljö, centrala Rönninge och till två närmiljöer inom denna, 5:2 Salemsvägen – Dammtorpsvägen och 5:3 Hagavägen – Vilhelmsdalsvägen.

Skyddsrum

Salems kommun är ingen skyddsrumsort. Skyddsrum behöver därför inte byggas.

Friytor

Lek och rekreation

Området söder om byggnaden planeras för lek och utevistelse. Men även ytorna bakom byggnaden kan utnyttjas för lek. Närheten till skogsområdet norr och nordväst om området utgör också en tillgång för lek och utevistelse.

Naturmiljö

Området norr om planområdet, som utgörs av Hallstaområdet innehåller skogsmark med elljusspår, skjutbanor m m. Här finns goda möjligheter att idka friluftsliv.

Gator och trafik

- *Gatunät*

Salemsvägen som passerar direkt intill planområdet är en huvudgata mellan Bergaholmsvägen och Rönninge centrum.

- *Trafik*

5700 fordon passerar idag på Salemsvägen, norr om korsningen med Säbytorgsvägen. Söder om korsningen passerar 7200 fordon per dygn och på Säbytorgsvägen 3800. Trafikmängderna kommer att öka till 7500 på Salemsvägen norr om Säbytorgsvägen och till 9000 söder om denna. Detta har tagits hänsyn till i den kompletterande bullerutredningen, daterad 2005-11-28.

- *Gång- och cykel- och mopedtrafik*

Idag sker gångtrafiken på befintliga gångbanor.

Norr om planområdet på Salemsvägens östra sida finns en gång- och cykelbana som sträcker sig från korsningen Salemsvägen - Säbytorgsvägen fram till Tvärvägen.

Att åstadkomma trafiksäkra skolvägar är en kommunal uppgift. Ett säkert övergångsställe över Salemsvägen bör därför iordningställas, så att elever kan ta sig upp till Skogsängsskolan på ett tryggt och säkert sätt. Det befintliga övergångsstället, som ligger strax söder om korsningen Salemsvägen/Säbytorgsvägen kan förbättras t ex med en förhöjning och/eller avsmalning av körbanan.

- *Kollektivtrafik*

Busslinje 725 passerar på Salemsvägen mellan Rönninge centrum och Tumba. Busslinje 708 passerar korsningen Salemsvägen/Säbytorgsvägen och trafikerar mellan Rönninge centrum och Hallunda.

- *Parkering*

Parkering sker på den egna tomten. Ett trettiotal öppna parkeringsplatser ordnas på tomten samt 12 platser i carportar, sammanlagt ca 40 platser. Det bör uppfylla behovet för bostäderna och eventuella kontorsarbetsplatser. Bostäderna alstrar ett behov av 23-25 platser, beräknat på 1,15 platser per lägenhet. Besöksparkering och p-platser för handikappade ingår i detta. För kontor har behovet beräknats till ca 10 – 12 platser.

- *Utfarter*

In- och utfart på Salemsvägen sker idag på samma plats som föreslås behållas i planförslaget.

Störningar

Vägtrafikbuller har utretts i en särskild bullerutredning av Ingemanssons och i bifogade MKB. Förslaget uppfyller uppställda riktlinjer för vägtrafikbuller enligt ett avstegsfall, med vissa åtgärder. Avstegsfall 2 tillämpas i detta fall eftersom det handlar om en befintlig byggnad som byggs om.

Föreslagna åtgärder är att balkongerna förses med bullerdämpande skärmar.

Lägenheterna som vetter mot Salemsvägen på det översta våningsplanet har studerats om så att sovrum med takfönster undviks.

Planbestämmelser införs i detaljplanen angående högsta bullervärden inomhus med tanke på val av fönster och tilluftsdon samt vid fasad och uteplatser.

För lekplatsen i söder föreslås ett plank uppföras i tomtgränsen mot gatan och mot fastigheten Rönnen 1.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Salems kommun var inte med i Luftvårdsförbundet vid senast uppdateringen av mätparametrar, och finns ej heller med i databasen för miljö kvalitetsnormer (MKN) i Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds databas. Med anledning av detta kan kommunen inte redogöra specifikt för MKN.

I Salems kommun finns endast en miljö störande verksamhet som har betydande påverkan på luft, E4/E20. Fastigheten Salem 27:1 ligger ett par kilometer från E4/E20 och fastigheten omfattas inte av överskridande halter av vare sig PM10, kvävedioxider eller Bensen. Samma bedömning gäller för år 2015. (En översiktlig karta över Stockholm och Uppsala län med MKN för Bensen och kvävedioxid finns framtaget).

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp*

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda till området. Föreslagen tillbyggnad av befintlig byggnad inkräktar lite på det befintliga ledningsrättsområdet, i planen föreslaget u-område. Entrébyggnaden hamnar som mest ca 3 meter ut på ledningsområdet för kommunens va-ledningar. Detta går att lösa t ex genom att bygga en mur under entrébyggnaden, som skyddar vid eventuell uppschaktning.

Värme

- *Uppvärmning*

Uppvärmning bör ske med vattenburna system.

- *El*

El är utbyggt i området.

- *Avfall*

Avfall tas om hand och källsorteras. SRV:s återvinningsstation ligger på ett avstånd av ca 300 meter.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna är att huset kommer att byggas om till bostäder och att ett antal personer kommer att bo här. Fler personer än idag kommer att utnyttja marken för boende, lek och parkering etc.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet bedrivs i en projektgrupp bestående av följande tjänstemän.

Börje Larsson, exploateringschef,

Carina Molin, bygg- och miljöchef

Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata-va

Roland Gustafsson, utredningsingenjör gata-va

Conny Olsson, kommunarkitekt

Ändringar efter samråd och remiss.

Följande ändringar föreslås efter samrådet.

1. Ett nytt avsnitt under rubriken miljöbedömning har lagts till på första sidan i planbeskrivningen.
2. Planbestämmelser införs i detaljplanen angående högsta bullervärden inomhus med tanke på val av fönster och tilluftsdon samt vid fasad och uteplatser.
3. Ett nytt avsnitt om miljö kvalitetsnormer har införts i planbeskrivningen.
4. Lägenheterna som vetter mot Salemsvägen på det översta våningsplanet har studerats om så att sovrum med takfönster undviks.
5. I kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören Stefan Wennerholm, SÖAB Fastigheter & Förvaltning AB ska ovanstående åtgärder bl a bulleråtgärder m m regleras.
6. Serviceavsnittet har ändrats så att det framgår att Vilhelmsdals föräldrakooperativ är en av de närmaste förskolorna och inte Bergsgården.

REVIDERINGAR

Efter utställningen har följande revideringar gjorts.

1. Antalet lägenheter minskas från ca 20 till 15 stycken, vilket har införts i planbeskrivningen.
2. Planbestämmelsen om buller har kompletterats med texten ”minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till fönster mot fasad med högst 55 dB(A)”.

3. Illustrationsplanen har justerats.

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Börje Larsson
Exploateringschef

i samarbete med

Per Olsson
Arkitekt SAR
O&K Arkitekter

Stefan Wennerholm
SÖAB Fastigheter & Förvaltning AB