



SALEMS KOMMUN

Enkelt planförfarande enl PBL 5:28

Detaljplan för del av

Kv. FÖRRÅDET, FÖRRÅDET 12 m.fl.
Salems kommun, Stockholms län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**PG Carlsson Arkitekt AB i samarbete med
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens
Plan- och exploateringsenhet**

Upprättad i december 2008, reviderad i februari 2009

Dnr: 2008/88

82-74

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar som har tagits fram under planarbetet:

- Parkeringsutredning 2007-12-20, PG Carlsson Arkitekt AB.

BAKGRUND OCH SYFTE

På fastigheterna Förrådet 12 och Förrådet 13 finns byggnader som är uppförda i två våningar plus vind. Det är helt i överensstämmelse med gällande plan. Planen innehåller ingen bestämmelse om förbud mot vindsinredning. Vindarna har full takhöjd och dagsljus (takfönster) men kan idag inte nyttjas eftersom byggrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta för området är fullt utnyttjad.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra användning av dessa vindar genom en ökning av byggrätterna på de aktuella fastigheterna.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Ändringen medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

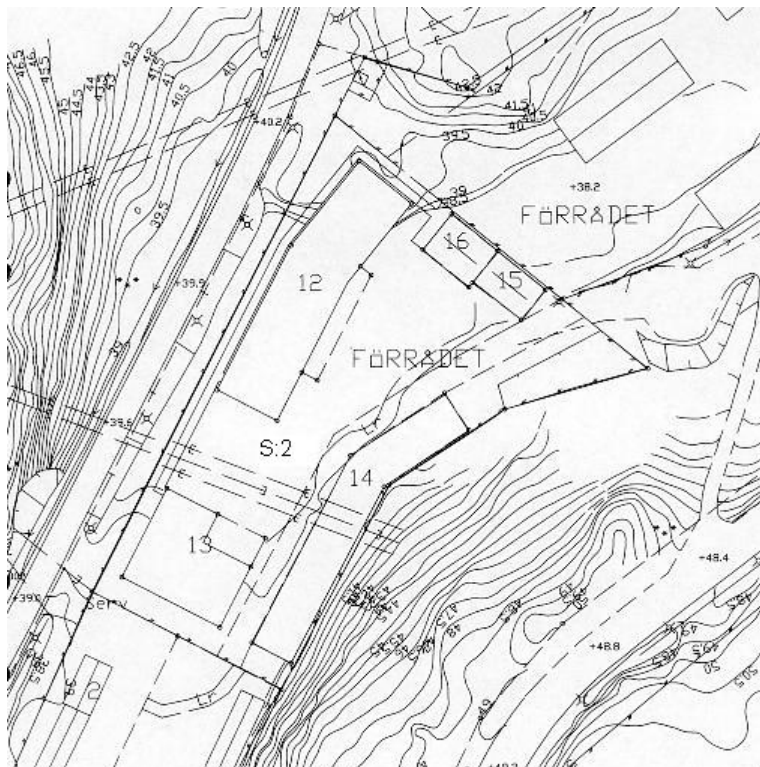
PLANDATA

Läge och areal

Detaljplanen omfattar Salems Företagsby med fastigheterna Förrådet 12 – 16 samt samfälligheten S:2. Dess areal är 0,7 ha.

Området gränsar i norr mot detaljplan för kv. Förrådet 1 och 2 m.m. (nr. 82-40) fastställd av länsstyrelsen 1987-06-09 och i söder mot detaljplan för del av Kv. Förrådet 2 och 11 (nr. 82-57) antagen av Bygg- och Miljönämnden 2000-02-15.

Markägoförhållanden



Salems Företagsby

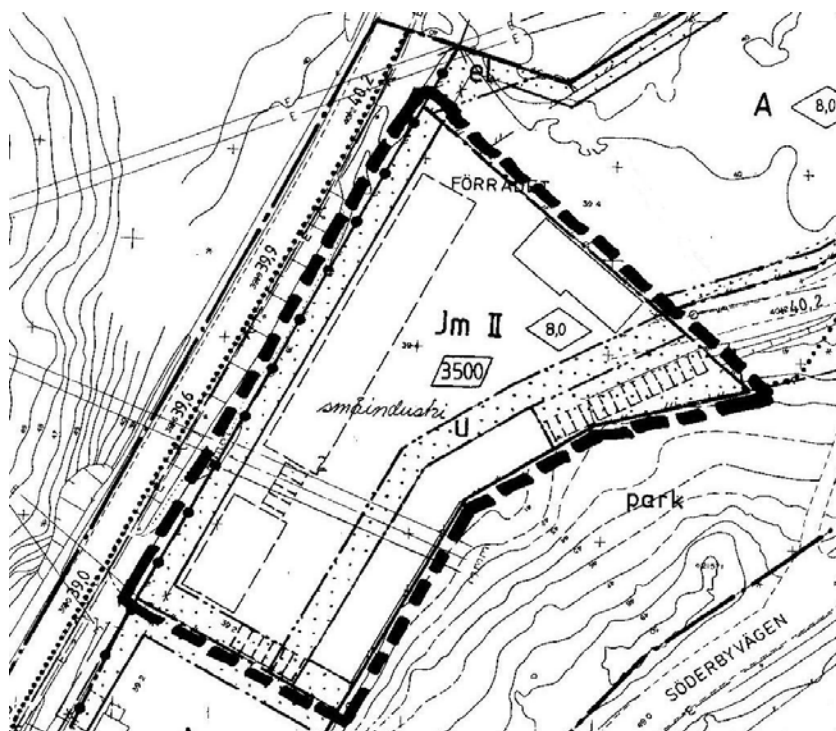
Förrådet 12 ägs av Oledo Fastighets AB
Förrådet 13 ägs Bengt Lundgren Truckservice AB
Förrådet 14 – 16 ägs Johansson&Wretvall Rörservice AB

Samfälligheten S:2 består av 100 andelar av vilka ovanstående fastigheter har 20 var.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan m.m.

För området gäller detaljplan för Förrådet 1 och 2 m.m. (nr. 82-40) fastställd av länsstyrelsen 1987-06-09.



Gällande detaljplan

Området är beläget inom ytvattendelaren för Bornsjön som är en viktig vattentäkt för Stockholms vattenförsörjning. Vid all verksamhet inom området skall åtgärder vidtas till skydd för denna. Föreskrifterna finns i den gällande planens beskrivning.

Behovsbedömning om miljökonsekvensbeskrivning

Planändringen innebär en utökad byggrätt inom området med ca 30 %. Ingen ny mark tas i anspråk och inga nya byggnader uppförs. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planens genomförande medför marginella förändringar ur miljösynpunkt. Mot denna bakgrund bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Tidigare bygglov m.m.

På fastigheten Förrådet 12 beviljades 1990-06-26 bygglov att använda del av vinden som förråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

I Salems Företagsby ligger fem byggnader på var sin fastighet anpassad till respektive byggnad. Resterande mark är en samfällighet. Gällande plan anger tvåvåningsbebyggelse för småindustriändamål med högsta byggnadshöjd 8 m. Byggrätten för området som helhet är begränsad till 3 500 m² våningsyta och den är idag fullt utnyttjad.

Det äldre begreppet våningsyta är idag ersatt av bruttoarea (BTA).

Denna detaljplan ökar byggrätten i området till 4 560 m² BTA. I motsats till i gällande plan fördelas den nu på de olika fastigheterna. På Förrådet 12 och 13 medges ytterligare 822

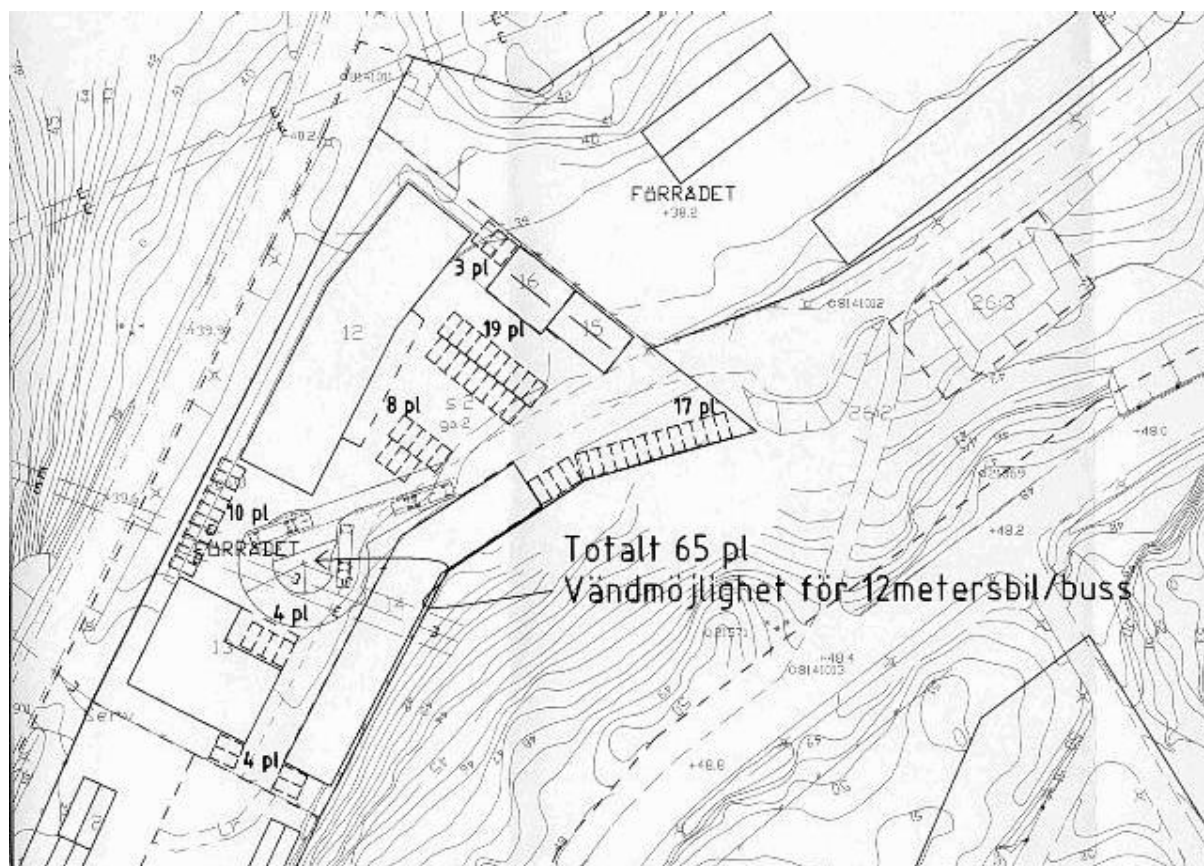
respektive 191 m² BTA för att möjliggöra nyttjande av de befintliga vindarna. På de övriga fastigheterna anpassas byggrätterna till befintliga byggnaderna och möjliggör alltså ingen på- eller tillbyggnad.

Parkering

I en parkeringsutredning utförd av PG Carlsson Arkitekt AB, daterad 2007-12-20, konstateras att under de förutsättningar som där antas kan parkeringsbehovet tillgodoses inom området även med vindarna på Förrådet 12 och 13 ianspråktagna. Kvar finns ändå ytor för godstransporter och vändmöjlighet för 12 m bil/buss inom området.

I utredningen har parkeringsbehovet för kontor antagits vara 20pl/1000 m² bruttoarea och för verkstad/lager 10pl/1000 m² bruttoarea. För befintliga verksamheter har räknats med den verkliga fördelningen mellan kontor och verkstad/lager. Av tillkommande area, 822 m², på fastigheten Förrådet 12 antas 500 m² bli nyttjade som kontor och 322 m² som verkstad/lager. På fastigheten Förrådet 13 har all tillkommande area, 191 m², antagits bli kontor.

Med de antagna förutsättningarna skulle området fullt utbyggt innehålla omkring 2000 m² kontor och 2500 m² verkstad/lager vilket medför att det behövs, $2000 \times 20/1000 + 2500 \times 10/1000 = 65$ parkeringsplatser.



Ur "Parkeringsutredning 2007-12-20"

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De tekniska försörjningssystemen bedöms klara den ökade belastning som den utökade byggrätten medför.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande enligt 5 kap, 28 § i Plan- och Bygglagen. Samråd sker under december 2008 – januari 2009.

Antagande görs av Bygg- och miljönämnden under mars 2009.

Laga kraft i april 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Regleras i planavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Rättigheter

Området genomkorsas av allmänna underjordiska ledningar för vilka ledningsrätt gäller.

Fastighetsbildning, avtal

Detaljplanen påverkar inte fastighetsindelningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns två gemensamhetsanläggningar:

- Förrådet ga:2 omfattar gemensamma anläggningar (parkering m.m.) på S:2.

När byggrätterna på fastigheterna Förrådet 12 och 13 ökar kan det bli aktuellt med en översyn och eventuell omfördelning av andelstalen i Ga:2

- Förrådet ga:3 är värmecentral och värmekulvert där fastigheterna Förrådet 12 och 13 har en andel var.

Värmecentralen har utgått och ersatts med en bergvärmelanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för utarbetande och genomförande av planändringen regleras i planavtal mellan kommunen och ägaren till fastigheten Förrådet 12.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är framtagna av PG Carlsson Arkitekt AB i samarbete med Bygg- och Miljönämnden genom:

- Conny Olsson, kommunarkitekt
- Börje Larsson, exploateringschef
- Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, VA

Conny Olsson
Kommunarkitekt

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA