



Salems
kommun



Detaljplan för Del av Sanatoriet

i Salems kommun, Stockholms län

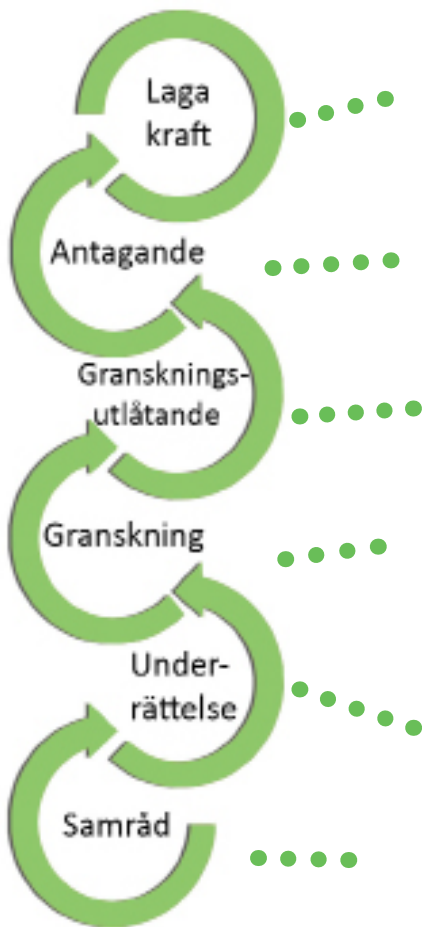
Plan nr 83-20, dnr PEX/2018:10

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av Bygg- och miljönämnden den 11 juni 2019
Laga kraft 5 juli 2019

Vad är en detaljplan?

En detaljplan omfattar ett avgränsat område och reglerar vilka ändamål marken får användas till i olika delar av ett område: kvartersmark för bebyggelse som till exempel bostäder, skola, industri eller handel, och allmän plats som till exempel gata, torg eller park. Detaljplanen brukar också styra bebyggelsens omfattning och karaktär som till exempel höjd, storlek och placering.



Detaljplanen vinner laga kraft, (det vill säga blir juridiskt bindande), tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas, men alla överklaganden avslås, vinner planen laga kraft tre veckor efter avslagsbeslutet. Laga kraft innebär i praktiken att det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

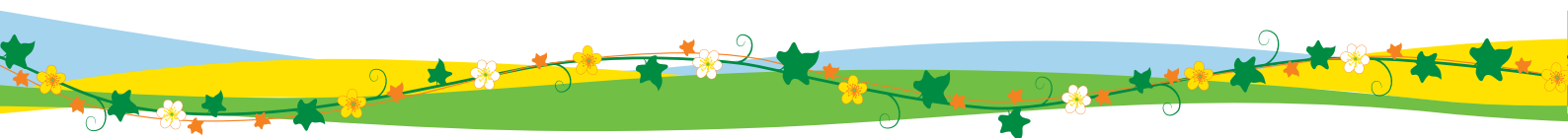
Om inga större ändringar gjorts efter granskningen antar kommunfullmäktige planen. De som är berörda av planen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen blir underrättade om att planen har antagits och får information om hur sakägare kan överklaga beslutet.

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande.

När kommunen har bearbetat de inkomna synpunkterna från samrådet och reviderat planförslaget ställs förslaget ut för granskning. Inför granskningen kungör kommunen förslaget på kommunens anslagstavla. Granskningstiden pågår minst i tre veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Inför granskning informerar kommunen om var och under vilken tid planförslaget finns tillgängligt för granskning. I underrättelsen finns information om sista datum för att skicka in synpunkter på förslaget.

När ett förslag till detaljplan har tagits fram skickas det ut på samråd. Syftet är att samla in önskemål och synpunkter att tillföra det fortsatta arbete med planförslaget. Samrådstiden är normalt tre till fyra veckor.



Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för överlåtelse av kommunal mark till två bostadsfastigheter. Marken som överläts blir planlagd som prickad kvartersmark för bostäder och handel samt ämnar att ge berörda fastighetsägare tillskottsmark för befintliga friliggande småhus. Ingen byggrätt utöver de befintliga medges för samtliga fastigheter.

Planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Planområdet

Planområdet är beläget öster om Salems centrum och ligger strax norr om Söderby Gårds Väg. Planområdet tillhör villaområdet Söderby Park och är beläget på fastigheterna Sanatoriet 3, Sanatoriet 8 och på del av fastigheten Salem 5:3, som ägs av Salems kommun. Området omfattar cirka 680 kvadratmeter.

Ursprunglig markanvändning

Berörd mark är planlagd som park- och naturmark med kommunalt huvudmannaskap och ägs av kommunen. Marken ligger i anslutning till de berörda fastigheterna. Kommunen bedömer att ytorna inte utgör något allmänt intresse på grund av dess placering.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Tidigare ställningstaganden

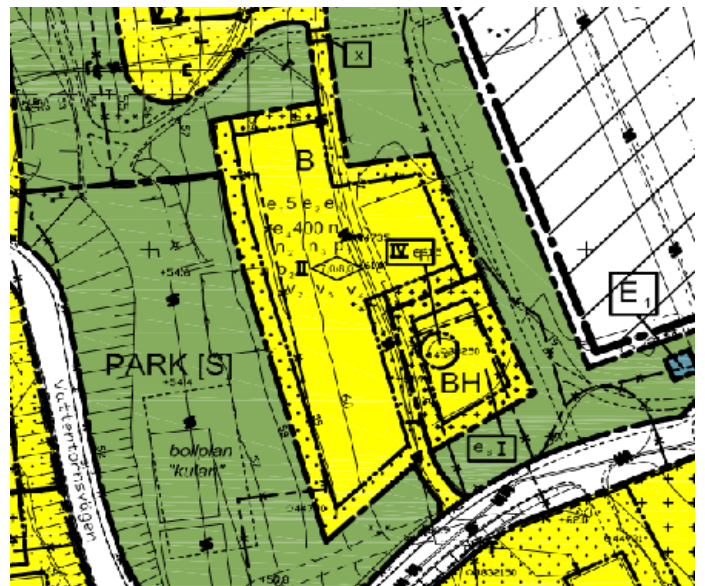
Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Översiktsplanen för Salems kommun 2030" antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen gällande "god bebyggd miljö i kommunen", s.24.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplanen för området är detaljplan för del av Söderby Park, Salem 5:29 m.fl. plan nr 83-12, lagakraftvunnen 2007-05-11. Genomförandetiden är tio år och har löpt ut. Detaljplanen avser inom det berörda området, kvarters-, park- och naturmark samt tillåter uppförande av småhus. I del av planområdet tillåts även handel.

Till detaljplanen hör gestaltungsprogrammet, Gestaltungsprogram del av Söderby Park, Salem 5:29 m.fl. (västra delen), Del 4 Vattentornsområdet.



Utdrag ur gällande detaljplan, 83-12



Planuppdrag

Fastighetsägarna för Sanatoriet 3 och 8 har inkommit med en förfrågan om att få förvärva kommunal mark belägen i anslutning till deras fastigheter. Marken är planlagd som natur- och parkmark. De berörda fastighetsägarna har fått positivt besked om att få förvärva marken, då marken inte bedöms ha något strategiskt värde för kommunen.

Kulturhistorisk värdefulla områden och riksintresse

Planområdet ligger inom Söderby sjukhus som utgör ett Riksintresseområde för kulturminnesvård enligt beslut av riksantikvarieämbetet. Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på riksintresseområdet.

Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning att ingen behovsbedömning behöver utföras med hänsyn till ärendets omfattning. Bedömningen är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar

Bostäder

Planområdet innefattas inte av någon bebyggelse men ligger i anslutning till bebyggda fastigheter i ett villaområde i kommundelen Söderby Park. Området består av friliggande småhus, varav ett tidigare använts som ett vattentorn.

Mark och vegetation

Planområdet består idag av park- och naturmark.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längst med Sanatorievägen, vilket samtliga berörda fastigheter är anslutna till. Detaljplanen kommer inte påverka vatten- och avloppssystemet.

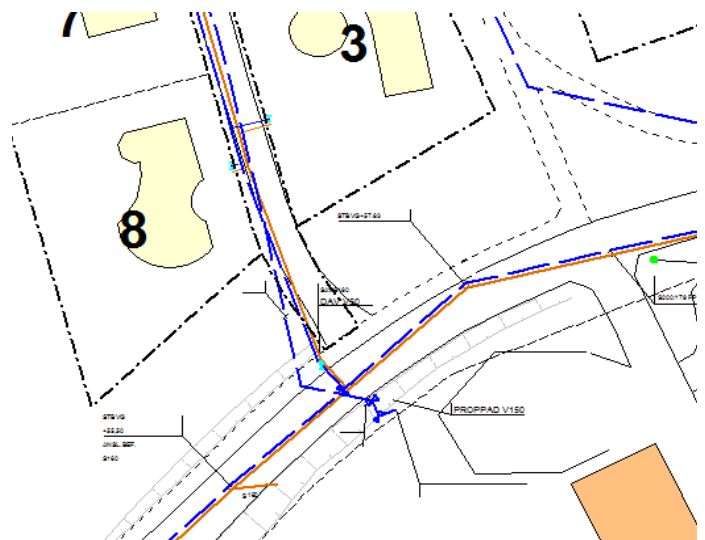
Dagvatten

Dagvattnet för berörda fastigheter är kopplat till kommunens dagvattenledningar. Dagvattnet rinner till recipienten Uttran genom dagvattendammen i Mölle.

Ledningar

Inom berört planområde har Skanova, Vattenfall och Salems kommun ledningar. Skanova har ledningar som korsar den tilltänkta marken som ska överlätas till fastigheten Sanatoriet 3. Vattenfall Eldistribution AB har ledningar längs Högvretsvägen och Vattentornsvägen. Vattenfalls ledningar korsar även en mindre del av den tilltänkta marken som ska överlätas till fastigheten Sanatoriet 8.

Salems kommun har VA-ledningar som sträcker sig längs med Högvretsvägen och Vattentornsvägen. Del av den tilltänkta marken som ska överlätas till fastigheten Sanatoriet 8 berörs av de kommunala ledningarna.



Kommunens VA-ledningar

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med kap 2. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Planförslag

Plan

Den befintliga detaljplanen ersätts inom planområdet med en ny detaljplan. Den nya detaljplanen innebär att parkmark och naturmark ersätts med prickad kvarter-smark. Detta möjliggör ett överlåtande av kommunägd mark till fastigheterna Sanatoriet 3 och 8.

Ledningar

Inom planområdet finns VA-ledningar på fastigheten Sanatoriet 8. Skanova och Vattenfall Eldistribution AB har också ledningar inom berört område. För att skydda dessa ledningar har u-bestämmelser lagts in på plankartan.

Dagvatten

Planförslaget innebär inte någon avsevärd ändring av dagvattenflödet. Befintligt dagvatten för de berörda fastigheterna är anslutna till det kommunala dagvattennätet. För att säkerställa att planförslaget inte försämrar miljökvalitetsnormerna har en planbestämmelse om att endast 10 % av markytan får hårdgöras, förts in på plankartan.

Påverkan på omgivande detaljplaner

Utanför planområdet fortsätter befintlig detaljplan att gälla oförändrat.

Konsekvenser samt förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft beaktas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen ökning av trafik.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Påverkan på grund- och ytvatten

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på grund- och ytvatten.



Genomförandebeskrivning

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

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

Upprättandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägarna och regleras med plankostnadsavtal med kommunen.

Preliminär tidsplan

Samråd och remiss:	Vintern 2019
Underrättelse:	Vår 2019
Granskning:	Vår/Sommar 2019
Laga kraft:	Sommar 2019

Organisatoriska frågor

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägarna för Sanatoriet 3 och 8 står för kostnaden för fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheten Salem 5:3 är Salems kommun. Lagfarna ägare till fastigheterna Sanatoriet 3 och 8 är privata fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. För marken inom planområdet ska en ansökan om fastighetsreglering skickas in till Lantmäteriet. Åtgärder som avses är överföring av mark från kommunal mark inom Salem 5:3 till berörda fastigheter. Fastighetsägarna för Sanatoriet 3 och 8 ansvarar för ansökan om fastighetsreglering och svarar för förrättningskostnaderna.

Marköverlåtelse

För genomförandet av en ny detaljplan kommer kommunen överlåta mark till berörda fastighetsägare. Fastighetsägarna ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

I samband med fastighetsregleringen kommer en överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas med berörda fastighetsägare där frågor om ersättning berörs.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Planområdet utgörs av kvartersmark och innehåller ingen allmänplatsmark.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av exploateringsingenjör Sonia Khan i samråd med planarkitekter Johanna Henningsson och Cecilia Törning.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Sonia Khan
Exploateringsingenjör

Sofia granström
Plan- och exploateringschef

