



Enkelt planförfarande

ÄNDRING GENOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR BJÖRKTORP 3

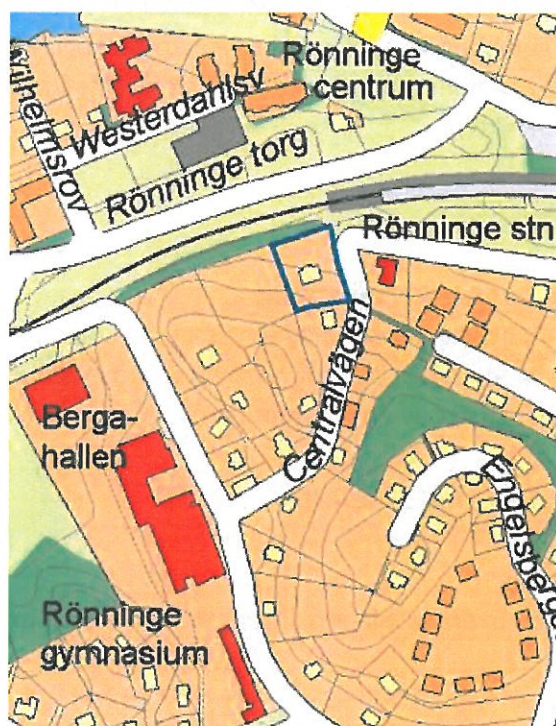
i Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-76, dnr 2013/70, tillägg till gällande detaljplan för kv
Engelsberg, plan nr 80-42

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad i mars 2014 av plan- och exploateringsenheten

Reviderad i maj 2014



Behandlad med enkelt planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900) 5 kap 7§

Antagen av bygg- och miljönämnden 2014-06-17

Laga kraft 2014-07-19

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser på underlag av gällande detaljplan, plan nr 80-42
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av miljöbedömning

PLANENS SYFTE

Planändringens syfte är att både verksamhet och boende kan rymmas inom fastigheten. Gällande detaljplan anger endast C vilket betyder centrumlokal och då inryms inte bostäder i denna bestämmelse.

Planändringen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 §.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Björktorp 3 är belägen väster om korsningen av Centralvägen och Garnudsvägen direkt söder om järnvägen från Rönninge centrum och omfattar ca 2304 kvm och ägs av en privat person.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006.

Detaljplan

Gällande detaljplan för kv Engelsberg, plan 80-42, vann laga kraft 1994-12-15 och genomförandetiden på fem år har gått ut.

Planuppdrag

Fastighetsägaren till Björktorp 3 har sökt och fått ett positivt planbesked om att vid en planändring av nu gällande detaljplan 80-42, kunna få lägga till en planbestämmelse för markanvändningen B för bostäder. Detaljplanen anger CII och q för centrumlokaler i högst två våningar (II). Lilla q anger att byggnaden på



fastigheten utgör värdefull miljö. Ändring av huvudbyggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Bostäder ingår inte i planbestämmelsen C, centrumlokal. Det egna parkeringsbehovet bör kunna rymmas inom befintlig fastighet då det finns plats för några bilupställningsplatser.

Befintliga församlingshemmet ligger på ett avstånd av ca 35 meter spårmitt från det närmaste järnvägsspåret. Ur risksynpunkt ser det gynnsamt ut för bostäder. Byggnaden ligger i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik och därför bör avstegsfall B kunna tillämpas när det gäller bullerfrågan. Förslagsvis bör lägenheter utformas genomgående så att en tyst baksida kan åstadkommas. På den tysta sidan ska minst hälften av bostadsrummen i första hand sovrummen lokaliseras.

Kommunstyrelsen uppdrog den 21 oktober 2013 via DB 7/2013 åt bygg- och miljönämnden att göra en planändring för fastigheten Björktorp 3 som ett tillägg till nu gällande detaljplan för kv Engelsberg, plan nr 80-42.

Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (mkb)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna planändring inte medför någon betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna planändring är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7§.

Underliggande detaljplan för kv Engelsberg, plan 80-42 som vann laga kraft 1994-12-15 gäller jämsides med denna planändring.

De åtgärder som föranleds av ändringen av gällande detaljplan genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare.

Planändringen finansieras av fastighetsägaren och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

Preliminär tidplan

Samråd och remiss: november 2013 - januari 2014

Underrättelse: mars 2014 och maj 2014

Antagande av bygg- och miljönämnden: juni 2014

Laga kraft: augusti 2014 om ingen överklagar



Genomförandetid

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

Kompletteringar efter samråd

Utifrån framförda synpunkter från Länsstyrelsen och Trafikverket enligt särskilt utlåtande 2014-03-12 har följande planbestämmelser kompletterats planförslaget:

B - bostäder, C - centrumlokal tex butik, café, samlingsal

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Trafikbuller

Bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA, (frifältsvärde) utanför fönster. Bostad ska ha tillgång till uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Vibrationer

Vibrationer i utrymmen där människor vistas stadigvarande får inte överstiga 0,4 mm/sekund.

Risker

Fasader vända mot järnvägen inom 35 meter skall utföras med obrännbar fasad. Fönster i denna fasad skall inte vara öppningsbara, förutom vid underhåll, och klara värmestrålning upp till 20 kW/kvm under minst 30 minuter. I byggnad inom 35 meter från järnvägen skall utrymningsvägar lokaliseras bort från järnvägen. Uteserveringar får inte finnas inom 35 meter från järnvägen. Balkonger får inte finnas inom 30 meter från järnvägen.

Revidering efter underrättelse

Ett u-område för befintliga underjordiska fjärrvärmeledningar har tillkommit.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är upprättade av plantekniker Marie-Louise Olsson i samråd med kommunarkitekt Conny Olsson.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen


Marie-Louise Olsson


Conny Olsson