

Enkelt planförfarande enl. PBL 5:28

DETALJPLAN FÖR DEL AV ROSSTORP 2
Tillbyggnad av vårdboende



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

AROS ARKITEKTER i samarbete med
MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i mars, reviderad i april och maj 2009 dnr 2009/26

80-70

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta, genomförandebeskrivning, illustrationsplan, denna planbeskrivning med illustrationer samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är skapa förutsättningar för om- och tillbyggnad av äldreboendet Rosstorp som idag består av 46 lägenheter och serviceutrymmen inrymda i en huvudbyggnad och två paviljonger i två våningar. Tillbyggnaderna ska rymma 26 lägenheter för äldreboende, storkök, matsal, gemensamhetslokaler med mera. Efter ombyggnad huserar Rosstorp ca 70 lägenheter.

Anledningen till ombyggnadsbehovet är Yrkesinspektionens nya utrymmeskrav vad avser våtrum och kök.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlet i miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iaktas.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Fastigheten Rosstorp 2 är belägen vid Rönninge skolväg i södra Rönninge, ca 600 m sydväst om Rönninge centrum. Fastigheten avgränsas i norr av ett skogsparti direkt söder om Tallsättravägen, i öster av en gång- och cykelväg (Rosstorpsbacken) samt i söder och väster av villabebyggelse.

AREA

Planområdet omfattar 13 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Rosstorp 2 ägs av Filadelfiaförsamlingen i Stockholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006. Hela fastigheten ligger enligt översiktsplan inom område för järnvägsbuller 55 dB (A) ekv. Kraven om en bullerfri utemiljö tillgodoses då de boende kan välja att vistas på den tysta sidan, läs mer under rubrik *Behovsbedömning om miljöbedömning/MKB, Buller*. Detaljplanen överensstämmer därmed med liggande översiktsplan.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är Rönninge skolväg Uttringe 1:429-1:434, plan nr 80-27, som vann fastställdes 1980-10-14. För fastigheten Rosstorp 2 anger planen område för samlingslokaler (C) med särskilt miljöhänsyn (q), högst två våningar och en maximal byggnadsyta om 1500 m².

Program för planområdet

Program för planområdet bedöms inte behöva göras med tanke på att området endast berör kvartersmark och förändringen av planen endast är av mindre omfattning.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog den 16 mars 2009 åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplanen för del av Rosstorps 2 med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

FÖRSLAG

Om- och tillbyggnad av Rosstorps äldreboende

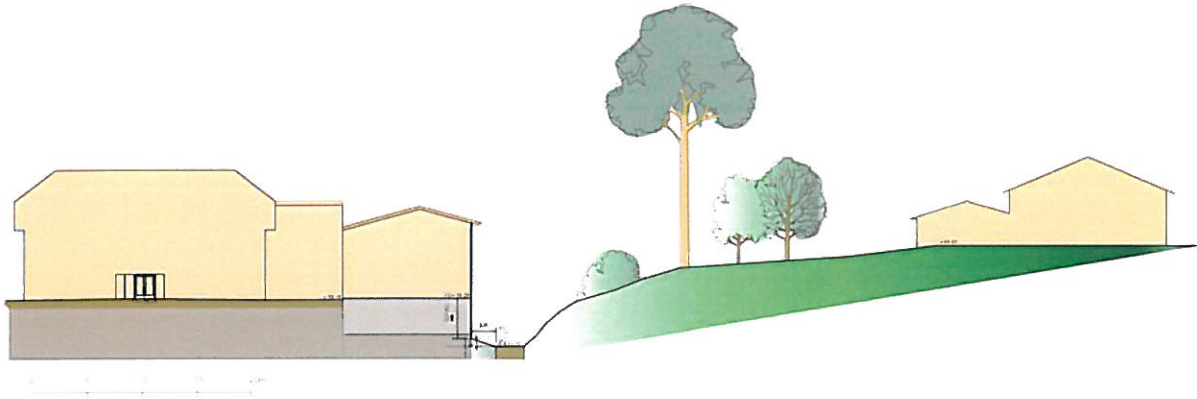
Befintliga byggnader:

Rosstorps vårdboende innehåller idag 5 avdelningar med totalt 46 platser samt ett tillagningskök. I den gemensamma gårdsbildningen ligger, förutom huvudbyggnaden och paviljonger, ett mindre bostadshus som upplåts som boende till en privatperson. Huvudbyggnaden med några mindre uthus uppfördes ursprungligen 1903 som bostadshus. Åtminstone från 1945 och framåt har Rosstorps omväxlande huserat vilohem, konvalescenthem, pensionat och ålderdomshem. Nuvarande ägarna Filadelfiaförsamlingen i Stockholm förvärvade fastigheten 1980 och senaste ombyggnationen skedde 1981. Lokalerna måste nu anpassas till yrkesinspektionens krav för att undgå vite. Detta innebär att boenderummens våtutrymmen och köket anpassas till dagens krav. Byggnadens lokalyta uppgår idag till ca 3700 kvm bruttoarea, BTA, och ca 1330 kvm byggnadsarea, BYA.

Förslag:

Detaljplaneändringen syftar till att ändra dagens planbestämmelser på två våningar till tre våningar, samt att inrymma den nya paviljong 3 i två våningar. Samtidigt ändras planbestämmelsen från Cq, område för samlingslokaler, till D, vård, äldreboende. På det sättet moderniseras planbestämmelserna och blir oberoende av vem som är huvudman för verksamheten.

Den förhöjda marknivån runt huvudbyggnaden från 1980-tal rivs bort och därmed synliggörs de tre våningar som byggnaden består av. Marknivån sänks i och med detta till ursprunglig nivå, vid fasad med ca 2 meter och på gårdsplanen med ca 1 meter. Huvudentrén förläggs till bottenplanet och blir därmed visuellt tydlig och anpassad till funktionsnedsatta. Paviljong 1 byggs till mot norr med åtta nya bostadsrum, fyra per våningsplan. Befintligt småhus rivs och ger plats för en ny paviljong som behåller den gamla gårdsformationen. Den nya paviljong 3 inrymmer två våningar och avdelningar, dvs 9 plus 9 lägenheter. Lägenheterna i båda paviljongerna blir ca 30 kvm stora. Det sydvästra hörnet på paviljong 3 fasas av så att siktlinjer och öppenhet behålls från fastighetens uppfart. Eftersom marken sluttar kraftigt mot norr får paviljong 3 en källarvåning som innehåller fläktrum och förråd. Befintligt storkök byggs om och ut för att uppnå en utökad tillagningskapacitet. In- och utlastningar för köket har samma placering som idag. Ett sophus tillkommer på gården och placeras strax söder om paviljong 1.



Sektion genom P3

Sektion visande, från väster till höger: huvudbyggnaden, nybyggnationen (passagegång och paviljong 3), cykelväg och grannhus(Rakered 1).



Föreslaget utseende av vårdboendets huvudentré.

Den totala ytan för tillbyggnaden uppgår till ca 960 kvm BYA, 2220 kvm BTA. Byggnadernas totala lokalyta kommer efter föreslagen om- och tillbyggnad uppgå till ca 2130 kvm BYA, 5800 kvm BTA.

En parkeringsanläggning för personal med 13 platser ordnas på befintlig parkeringsyta. Vattenfall bygger tre nya platser på yta där transformatorstation som flyttas står. Tre parkeringar för besökare anordnas närmare huvudentrén, varav en parkering för funktionsnedsatta. Den sistnämnda parkeringen ligger 20 m från huvudentrén.



Föreslaget utseende från norr.

Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Följande aktiviteter finns inom fastigheten:

Naturvärden

Naturvärden finns företrädesvis i form av lövskog av örttyp med hasselsnår i buskskiktet. Den enda påverkan på skogen som sker är en mindre siktröjning ner mot sjön Flaten. Karaktärsfulla träd som är viktiga att spara har märkts ut.

Dagvatten

Dagvattnet rinner idag ut i slänten nedanför huset utan omhändertagande i kommunala VA-system. Efter utbyggnad är arean hårdgjord yta lika alternativt något större vilket inte bedöms. Dagvattensystemet är befintligt och ökningen av hårdgjord yta är ringa.

Stadsbild (arkitektonisk anpassning)

Befintlig gårdsbildning omfattar en central huvudbyggnad med omgivande sidobyggnader. Gårdsbildningen behålls och skyddas mot ytterligare exploatering. Marknivån återfår ursprunglig höjd.

Buller och farligt gods

Buller alstras från järnvägen nedanför där också farligt gods transporteras. Tillbyggnaden uppförs ej närmare järnvägen än befintliga byggnader. Fasaden på närmsta hus ligger 79 m från järnvägsbanken.

Bostäder ska uppföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl 22.00 – 06.00. Vid fasad vid

minst ett fönster i nya och ombyggda lägenheter ska ljudnivån ej överstiga 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras och /eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bostäder ska utformas så att stomljud inte överstiger 30 dB(A) (slow) vid tågpassager.

En bullerutredning från ÅF/Ingemanssons har utförts (se bifogad 543648 rapport *A buller Rosstorp Salem.pdf*). Denna visar att på några av de om- eller nybyggda lägenheterna vid fasad erhåller 56-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Dessa lägenheter har dock öppningsbara fönster åt fasad där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I övrigt byggs inga nya boenderum i huvudbyggnaden. Genom att välja lämpliga fönster och uteluftsdon kan god miljö inomhus erhållas med stängda fönster i samtliga om- och tillbyggnader. På södra sidan om huset ligger bullernivåerna under riktvärdena för både ekvivalentbuller (55dB) och maxbuller (70dB). Kraven om en bullerfri utemiljö tillgodoses då de boende kan välja att vistas på den tysta sidan.

Lösningen för att uppnå aktuella riktlinjer bekostas av byggherren.

Spårtrafik kan alstra stomljud och vibrationer vilket beaktas vid grundläggning av husen.

Vad avser farligt gods gör avståndet, den stora nivåskillnaden samt järnvägens raksträcka om 14 meter att det inte bedöms innebära någon betydande fara för de boende.

Räddning/säkerhet

Räddning/säkerhet är svår på fastigheten då husen ligger på en plåtå omgiven av berg i dagen med branta lutningar och ensidig räddningsväg.

Möjligheten för räddningstjänsten att göra en snabb räddningsaktion är dock lika befintligt. Räddningsväg med mera utreds under projektering i samråd med fackman inom brandskydd och Salem/Rönninges brandförsvaret.

Byggnationsbuller

Bullret kommer att uppstå under bygget i begränsad omfattning. De nya paviljongerna kommer till stor del bestå av prefabricerade moduler vilket gör att byggnadstiden blir kort, ca 4 månader. Byggnationer sker på dagtid och störningar minimeras därmed.

Kulturmiljö

På gällande detaljplan finns planbestämmelsen *q*, särskild miljöhänsyn. Detta beror på att de ursprungliga byggnaderna hade ett visst kulturhistoriskt värde. Enligt *Kommunens inventering av kulturhistoriska byggnader* från 1970-talets början är Rosstorp byggt under tidigt 1900-tal av timmer från en gammal småländsk bondgård. Husen är och var också placerade i klassisk gårdsform med huvudbyggnad omgiven av två flygelbyggnader.

Efter ombyggnationen under 1980-tal revs både huvudbyggnaden och västra flygeln. De nya byggnaderna som byggdes uppfördes med de gamla husen som förebild, med bland annat brutna takkupor, dock ej med samma gedigna hantverk som ursprungsbyggnaderna.

Största delen av byggnaderna som ingår i gårdsmiljön är därmed förvanskade från ursprungligt. Den enda byggnad som sparades efter 1980-talets rivning var östra flygeln. Den östra flygeln har under åren skötts bristfälligt samt byggts på med material som ej samspelar med befintligt arkitektoniskt uttryck. Östra flygeln avses nu att rivas i och med nybyggnation av paviljong 3. Flygeln är inventerad av kommunen på 1970-talet men ej klassad som bevarandevärd sett ur kulturhistoriesynpunkt. Att byggnaden är inventerad men ej klassad innebär att den hamnar i den lägsta av fyra värdeklasser. De övriga tre klasserna innebär att byggnaden har kulturhistoriskt värde. För att ändå bevara byggnadens historia för eftervärlden kommer en kulturhistorisk dokumentation i text och bild att utföras av sakkunnig inom kulturmiljö/kulturhistoria innan rivning av byggnaden sker.



Befintlig östra flygel som avses rivas efter utförd kulturmiljödokumentation.

Alla övriga aktiviteter i checklista för behovsbedömning finns ej på platsen och påverkas således inte.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av Petra Halvarsson, Aros arkitekter Uppsala.

Följande kommundienstjänstemän har deltagit:

Karina Hälleberg, miljöinspektör

Maria Kavcic, enhetschef Gata/Park/VA

Börje Larsson, exploateringschef

Conny Olsson, kommunarkitekt
Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata VA

Aros arkitekter

Petra Halvarsson

Petra Halvarsson
Landskapsarkitekt LAR/MSA

Plan och exploateringsenheten

Conny Olsson

Conny Olsson
Kommunarkitekt