



SALEMS KOMMUN

Detaljplan för

Fastighet Parken 6

äldreboende i Söderby Park, 83-18

i Salem, Salems kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING



Behandlad med enkelt planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900)

Antagen av kommunfullmäktige 2014-02-20

Laga kraft 2014-03-26

Upprättad av Total Arkitektur och Urbanism AB i samarbete med plan- och exploateringsenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Salems kommun

PLANBESKRIVNING

- Planhandlingar**
- Plankarta med planbestämmelser och illustration
 - Planbeskrivning
 - Särskilt utlåtande
 - Fastighetsförteckning
- Övrigt underlag**
- Gestaltningsprogram del av Söderby Park Salem 5:29 m.fl. (västra delen) Del 3 Söderby torg, Sanatorievägen, sjukhusparken. Reviderad 2008-02-06.
 - Illustrationsbilaga till gestaltningsprogram 2013-05-24
 - Ljudutredning PM 01 daterat 2013-05-20.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte Salems kommun önskar uppföra ett nytt äldreboende innehållande 54 lägenheter för äldre. En förstudie har genomförts och ett flertal lokaliseringar har utvärderats. En fastighet utmed Söderby torg allé har funnits vara ett bra läge.

Gällande detaljplan medger bostäder men då det planerade boendet hamnar i kategorin vårdboende behövs en planändring.

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett särskilt boende för äldre inom fastigheten.

Huvuddrag Förändringen jämfört med gällande plan är att exploateringen medges samlad inom en huvudbyggnad mot att tidigare föreslagits fördelad på ett antal byggnader. Den föreslagna totala exploateringen är i omfattning, byggnadshöjd och totalvolym jämförbar med gällande plan.

Planens huvuddrag är att fastigheten förväntas bebyggas med en byggnad som kan användas som särskilt boende för äldre, alternativt bostäder.

Handläggning

Planläggningen hanteras enligt reglerna för enkelt planförfarande, enligt PBL(SFS 2010:900).

Detta med hänvisning till att planförslaget är en mindre förändring då skillnaden mellan gällande plan och den nu föreslagna är ringa.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap., Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.

Området bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan inte heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget inom Söderby Park i östra Salem. Planen avgränsas i norr av Söderby torgs allé, i öster av Söderby torg, i söder av Sanatorieparken och i väster av en vändplan med parkering som tillhör områdets skola.

Planen utgörs i sin helhet av fastigheten Parken 6.



Orienteringskarta, planområde

Areal

Planområdet har en areal på ca 0,5 hektar.

Markägoförhållanden Den berörda fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet är en del av Söderby sjukhusområde. Sjukhuset är nedlagt och ombyggt till bostäder. Söderby sjukhus är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. I tidigare utredningar kring området har det fastställts att det främst är exteriörer på sjukhusbyggnaderna som är det skyddsvärda.

Gällande detaljplan för området, antagen 2007, har en redovisning av vad som ska skyddas och hur. Den fastighet som behandlas i denna plan innehåller inte några skyddade byggnader eller anläggningar.

Översiktliga planer

Översiktsplanen som antogs 15 juni 2006 gäller för området. I den anges Söderby park som ett förändringsområde.

Området ska enligt översiktsplanen främst användas för bostäder men även en förskola, en skola och ett mindre servicecentrum.

Förändringarna som denna plan medför är förenliga med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är antagen 2007 och benämns "Detaljplan för del av Söderby park, Salem 5:29 m.fl. (västra delen)" eller DP 83-12.

Det område som berörs av den här planen är planlagt för bostäder i 2-3 våningar och för högst 18 bostäder.

Förändringen som denna plan medför är att utöver bostäder tillåta även särskilt boende för äldre. Den totala exploateringen motsvarar den som beskrivs i DP 83-12.

Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med att DP 83-12 togs fram gjordes en bedömning om behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I det fallet bedömdes det att en tidigare upprättad miljökonsekvensbeskrivning från 2001 behandlar dessa frågor på ett tillfredställande sätt.

Då föreliggande detaljplan enbart har för avsikt att ändra användning från boende till att även gälla vårdboende hänvisas till gällande MKB reviderad 2006-10-30.

Miljö kvalitetsnormer

Markanvändningen i form av särskilt boende för äldre eller bostäder medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktigt störning.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslöt 2012-09-10, § 63 under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan att uppdra till bygg- och miljönämnden att arbeta fram en planändring i Söderby Park, delar inom Salem 5:29, med enkelt planförfarande för att möjliggöra byggnation av ett nytt särskilt boende för äldre och eventuellt trygghetsboende. Under detaljplanarbetet har fastigheten Salem 5:29 ändrat namn till Parken 6.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur och mark***Mark och vegetation*

Området består av ej i anspråktagen mark. Marken är delvis förberedd för en tidigare planerad bebyggelse. Mindre tillfälliga högar av grus och kross förekommer och marken har med tiden blivit beväxt med sly.

Geotekniska förhållanden

Området ligger på en ås av isälvsediment. Det är främst grus och sand i marken.

Radon

Området är högriskområde för markradon. Detta betyder att byggnadstekniska åtgärder ska finnas som säkerställer att strålningsmängden inomhus inte överskrider de gränsvärden som gäller vid bygglovsansökan.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Fastigheten är idag obebyggd.

Denna detaljplan föreslår att del av planområdet får bebyggas i tre våningar. Den medger att detta uppförs som en byggnad med sammanlagt 54 lägenheter om ca 30 kvm och med gemensamma utrymmen som samlingssal i bottenvåning, gemensamma sällskapsrum, beredningskök och förråd m.m. på varje avdelning. Detta skiljer sig från tidigare plan, DP 83-12, som tillät markanvändning av jämförbar volym fördelat på ett antal byggnader.

Mindre komplementbyggnader får byggas på korsmark.

Nya byggnaders form och placering regleras av ett gestaltungsprogram, som är framtaget under arbetet med den nu gällande planen, DP 83-12. Se bilaga gestaltungsprogram, samt illustrationer på nästkommande sida.

Tillgänglighet

Mark, byggnader och anläggningar ska utformas enligt rådande riktlinjer för tillgänglighet.

Friytor

Rekreation

Inom fastigheten finns utrymme att anlägga en närmiljö med rekreativsmöjligheter anpassad till den förmodade verksamheten. Direkt söder om planområdet finns en stor park. Strövområden finns norr om området.

Illustrationer



Illustrationsplan



Gatusektion, Söderby torg allé

Störningar

Inom ramen för arbetet med DP 83-12 genomfördes en bullerutredning för att säkerställa att ljudnivåer inom nyttillkommande bostäder uppfyller regelverk. Ny föreslagen bebyggelses utformning skiljer delvis från tidigare illustrationer. För att säkerställa att den tidigare bedömningen fortsatt gäller har förslaget granskats av särskild sakkunnig.

Ett kompletterande pm har upprättats. Se bilaga Ljudutredning 13068 PM 01.

Gator och trafik*Vägnät*

Planen medför inte någon förändring av befintligt vägnät.

Angöring

Fastigheten förväntas angöras dels via befintliga parkeringsfickor längs Söderby Park Allé och dels via parkeringsplatser.

Parkering

Parkering ska ske inom fastigheten, 14 p-platser redovisas som personalparkering.

En gemensamhetsanläggning i planens sydvästra del är till för att säkerställa boendeparkering, 14 p-platser, till framtida bostadsbebyggelse inom den närliggande fastigheten Parken 7.

Service*Offentlig service*

Det berörda planområdet förväntas användas till särskilt boende för äldre. På angränsande fastighet i väster finns en skola. En förskola finns i närområdet

I övrigt hänvisas till Salems eller Rönninge centrum.

Kommersiell service

Lokaler för butiker finns vid Söderby torg som angränsar till östra sidan av planområdet.

I övrigt hänvisas till Salems och Rönninge centrum för offentlig service.

<i>Fjärrvärme, vatten och avlopp</i>	Det finns avsättning för fjärrvärme, vatten och avlopp, el, tele och data vid planområdets norra del, i Söderby torg allé.
<i>El, tele och data.</i>	Det finns i dag elanläggningar inom och i närheten av planområdet och över planens sydöstra del löper underjordiska hög- och lågspänningsledningar. För att säkerställa tillgänglighet till underjordiska ledningar avsätts kvartersmark med u-område på 6 meters skyddsavstånd. All eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Reglering av kostnader för arbeten i samband med påkoppling till befintlig infrastruktur ska göras i samband med att exploateringsavtalet mellan kommunen, exploatören och verksamheten tas fram.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap	Planen utgörs enbart av kvartersmark och därmed finns det inte någon allmän plats att ha huvudmannaskap för inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Exploateringsavtal	Ett separat avtal som reglerar kostnader och ansvar mellan exploatören, kommunen och verksamheten kommer att upprättas.
Övriga avtal	En gemensamhetsanläggning för parkering ska upprättas. Det ska säkerställa att framtida bostadsbebyggelse inom fastigheten Parken 7 har rätt till boendeparkering inom planområdet.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Conny Olsson

Kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten, Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen, Salems kommun.

Anders Öttenius,

miljö- och samhällsbyggnadschef, Salems kommun.

Magnus Hansson,

exploateringsingenjör, Salems kommun.

Maria Kavcic,

Gatu-, Park-, och VA-chef, Salems kommun.

Anders Öttenius,

miljö- och samhällsbyggnadschef, Salems kommun.

Mars 2014

Conny Olsson

Andreas Palme

*Kommunarkitekt/chef för plan och exploatering
Salems kommun*

Arkitekt SAR/MSA

Total Arkitektur och Urbanism AB