

Detaljplan för Rörvik 1:89 (Pulverfabriken) med flera

Kommunstyrelsen beslutar

Ställa ut planförslaget för samråd i enligt med 5 kap i Plan- och bygglagen (2010:900)

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för en ändrad markanvändning från industri till bostad och centrumändamål. Den maximala byggrätten är en totalhöjd på 10 meter och en byggnadsarea på 60% av fastighetsarean.

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan, vilket betyder att det inte krävs att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Vid framtagandet av en ny detaljplan träder strandskyddslagen i kraft. Stranden är inhägnad och ytan är belagd med asfalt som inte är gynnsamt för biologiska värden. Det innebär att områdets betydelse för strandskyddets syfte saknas och kan därmed upphävas i detaljplanen.

Det finns förorenad mark i planområdet som har bekräftats genom två miljötekniska markundersökningar. Det har påvisats förorenad mark som överskrider känslig markanvändning som är riktvärdet för bostadsändamål. Exponeringsrisken är bedömd som låg och det finns ingen spridning i grundvattnet. Det behövs kompletterande provtagningar för att säkerställa föroreningarnas omfattning. Sammantaget är att föroreningssituationen inte hindrar den ändrade markanvändningen.

Järnvägens närhet på cirka 150 meter innebär att planområdet påverkas av buller. Bullervärden är ungefär mellan 50–65 dBA, vilket innebär att planförslaget överskrider riktvärdet för bostäder. Planförslaget hanterar det genom att byggnation ska utformas med en tyst sida mot sjön, som är den attraktiva egenskapen platsen bidra till. Det gör att fasaden mot Norrgatan och Järnvägen får bli en bullerutsatt sida som får överskrida riktvärdet. Egenskapsbestämmelse s₂ reglerar att för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Det bidrar till att inomhusmiljö gällande omgivningsbuller kan uppnå en kompensationsåtgärd för att bygga vid bullerutsatta områden.

Beslutsunderlag

1. Informationsdragning kommunstyrelsen 2024-05-21
2. Tjänsteskrivelse från kommunledningskontoret, daterad 2 maj 2024.
3. Plankarta, upprättad 26 april 2024
4. Planbeskrivning, upprättad 2 maj 2024
5. Fastighetsförteckning, upprättad 25 april 2024

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsenheten