



Stockholm

Salem kn

Akt nr:

0128

p84/

0615

SALEM

0128- P 84 / 0615

1 p.s.



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
Assistent M-B Medin
Tel: 785 4035

BESLUT

Datum
1984-06-15

Beteckning
11.082-66-84

Er datum

Er beteckning

84. 06. 18	
1	84/956

Förslag till ändring av stadplan för kv Svampen i Salems kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen den av kommunfullmäktige den 22 mars 1984 antagna stadsplanen.

Stadsplanen visas på en den 10 oktober 1983 daterad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De samrådssynpunkter som framförts mot planen har bemötts av kommunen i tjänsteutlåtande 1983-09-30 av administrativa kontorets planavdelning. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av ärendet har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt assistent Maj-Britt Medin, föredragande.

Nils Häggström

Barbro Pantzar

Lst Sth H 29 a 1979-03 25 000 80 gr arkiv

8

0128- P 84/0615

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
3 51 72 - 6

Luat

SALEMS KOMMUN

Administrativa kontoret/
Planavdelningen

1983-10-10

1 (3)

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planavdelningen Plannheten			
1984-04-12			
11	082	66	89

KV SVAMPEN, SALEM
Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan (82-32)
upprättat av Administrativa kontoret, planavdelning

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta och illustrationsplan i skala 1:1000 med detaljillustration i skala 1:400, bestämmelser och denna beskrivning samt planavdelningens PM 1983-05-24 beträffande flexibla stadsplaner i Salem.

PLANOATA

Området är beläget i kommundelen Salem 1500 meter nordost om Rönninge station. Förutom kv Svampen omfattar planområdet park- och gatumark fram till gränserna för gällande planer. Planområdets areal är 12,2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

För området gäller Regionplan -78 och Generalplan för del av Botkyrka kommun "Tätort 90", antagen av kommunfullmäktige i juni 1979. Det ingår i stadsplan för Söderby I, fastställd 1966-05-06 (82-7). Stadsplanen är flexibel, upprättades och fastställdes i samband med exploateringen av hela "Salemstaden". Inom området gäller också stadsplan för del av kv. Svampen mm (82-21), fastställd 1972-05-02. 01-SAE-876

Planområdet gränsar i väster till stadsplan för Söderby XI (82-11) fastställd 1971-12-21 och stadsplan för Söderby III (82-3), fastställd 1967-02-23, i norr till stadsplan för Söderby IX (82-9), fastställd 1967-03-07, och i söder till stadsplan för Söderby IV (82-4), fastställd 1966-12-27.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden beslöt 1981-05-12 i samband med svar på en förhandsförfrågan angående tillbyggnad av huvudbyggnad i kv Svampen, att gällande plan skulle ändras så att en klarare tolkning av planbestämmelserna blir möjlig.

Med ledning av resultatet av en enkät som varit utsänd till fastighetsägarna inom planområdet beslöt byggnadsnämnden 1981-10-13 att stadsplanen för kv Svampen skulle ändras så att varje fastighet får en byggnadsrätt för huvudbyggnad som motsvarar den byggda samt därutöver en byggnadsrätt för förråd med 7 m² per fastighet.

Slutligt förslag till ändring av stadsplanen för kv Svampen upprättades av Botkyrka kommuns stadsarkitektkontor 1981-11-05 och var utställt 1982-01-08 - 02-05. Planförslaget reviderades därefter 1982-06-08 och 1982-09-27.

Byggnadsnämnden i Botkyrka beslöt 1982-11-16 att godkänna det reviderade slutliga planförslaget samt att överlämna det till kommunfullmäktige för antagande. Beslutet expedierades till kommunfullmäktige i Salems kommun 1982-11-29.

Kommunfullmäktige beslöt 1983-01-27 att ärendet skulle återremitteras till byggnadsnämnden för ytterligare utredning.

Byggnadsnämnden beslöt 1983-03-15 att återremittera ärendet till planavdelningen för förnyat hörande av Ekonomiska föreningen Svampens styrelse.

Med anledning av föreningens yttrande beslöt byggnadsnämnden 1983-08-23 att planförslaget skulle omarbetas.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Som underlag för bl a föreliggande planförslag har en i Botkyrka kommun påbörjad utredning av planförhållandena för Salems småhusområden benämnd "PM angående flexibla stadsplaner i Salem", färdigställts och redovisats för byggnadsnämnden 1983-06-14. Motiv för ändring och precisering av de flexibla stadsplanerna framgår av denna PM, som därför bifogas planförslaget.

Föreliggande planförslag utgör nummer två i den rad planändringar (preciseringar) som avses göras i Salem.

Den gällande stadsplanen medger en total byggnadsyta av 12.000 m² för huvudbyggnader och 7.500 m² för förråd i hela kvarteret, som omfattar 127 radhuslägenheter. Outnyttjad byggnadsrätt är totalt 900 m² för huvudbyggnader och 4.100 m² för förråd.

Trots den stora "överblivna" byggnadsrätten är området hårt exploaterat. Dispenser från brandskyddskraven har lämnats vid exploateringen och ytterligare exploatering är därför olämplig. Små tomtstorlekar, fjärrvärme, el- och va-ledningar i mark är ytterligare skäl som försvårar eller omöjliggör ökad exploatering.

Ekonomiska föreningen Svampen har uttryckt önskemål om byggnadsrätt för gemensamhetslokal. Enligt 1983-03-15 upprättad skyddsrumplan för Salems kommun behövs 325 skyddsrumspatser för mellersta och norra delarna av planområdet, som helt saknar skyddsrum. Södra delen ligger inom skydds-sökningsavstånd för överskottsplatser söder om planområdet.

Byggnadslov för tillbyggnader, med undantag av entrétak, uteplatser och ett förråd på 0,8 m², har inte lämnats.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området är bebyggt med tvåplansradhus med indragen balkong.

Byggnadsarean utgör exkl. balkongen 75 m² per lägenhet. Tomtarean är med undantag av gavelfastigheterna ca 180-210 m².

Marken ägs av Stockholms kommun. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Allmänna fjärrvärmeledningar, elledningar och VA-ledningar, har lagts över fastigheterna på ett flertal ställen, såsom illustrerats i planförslaget.

Brandmurar saknas helt. En radhuslänga i sydvästra delen över-skrider nuvarande bestämmelser beträffande "brandgrupper", dvs högst 600 m² byggnadsarea inom varje grupp och minst 5 meters avstånd mellan grupperna. Dessutom är brandskyddet mellan lägenheterna otillfredsställande.

PLANFÖRSLAGET

Med hänsyn till befintliga ledningar, otillfredsställande brandskydd och estetiska bedömningar, medges inga tillbyggnader av radhusen. Ett förråd på högst 7 m² avses kunna byggas på varje fastighet enligt illustrationsplanen.

Ett område för gemensamhetslokal har utlagts i norra delen av planområdet. Området är avsett för skyddsrum, som i fredstid kan användas som gemensamhetslokal. Skyddsrummet skall dimensioneras för ca 320 platser.

Gällande områdesgräns har justerats i enlighet med bildad kvartersgräns. Vid Svampstigens vändplats har kvartersgränsen ändrats så att hela vändplatsen ligger på gatumark.

Föreliggande planförslag är ett resultat av tidigare genomförda samråd med såväl tomträttshavarna i området som ekonomiska föreningen Svampen och övriga berörda remissinstanser. Synpunkter från enkät till tomträttshavarna och övriga samråd har redovisats i tjänsteutlåtande till byggnadsnämnden 1981-09-29, 1982-07-16 och 1983-02-15.

Göran Wahlberg
Stadsarkitekt

Elsie Backström
Planingenjör



KV SVAMPEN, SALEM
Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan (82-32)
upprättat av Administrativa kontorets planavdelning.

BESTÄMMELSER

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bc betecknat område får användas endast för gemensamhetslokal för de boendes behov.
- c) Med Bg betecknat område får användas endast för till bostadshus hörande garageändamål.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus uppföras om detta för varje särskilt fall prövas lämpligt med hänsyn till befintliga underjordiska ledningar och är förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Uthus får icke uppta större yta än 7 m² per tomträtt.

§ 3 BYGGNADSSATT

Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

§ 4 EXPLOATERING AV TOMT

På med Sr betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 5 BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningstal.

- Mom 3 På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 respektive 6,0 meter och gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- Mom 4 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Göran Wahlberg
Stadsarkitekt

Elsie Backström
Planingenjör

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för detta beslut.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppges namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insända besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet,
103 33 STOCKHOLM.