



Stockholm

Salem kn

Akt nr:

0128

p85/

0603

SALEM

0128 -P 85 / 0603

1 ps.



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
bitr länssarkitekt
Nils Häggström
Tel: 08-785 5145 (direkt)

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 06. 04			
11	85	927	

FASTSTÄLLESEBESLUT

Datum
1985-06-03
Ert datum

Beteckning
11.082-21-85
Er beteckning

Förslag till ändring av stadsplan för kv Prästkragen m fl i Salems kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovan-nämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 31 januari 1985.

Stadsplanen visas på en den 10 maj 1984 upprättad och den 25 sep-tember 1984 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De klagomål beträffande anlagd "kvartersgata" som ägarna till Linnean 11 och 12 anfört, under det planförslaget varit utställt andra gången, avser ej förslagets utformning. De utgör därför ej hinder mot fastställelse.

Ägarens till Blålockan 5 begäran att garage-tillbyggnad skall redo-visas på illustrationskartan är redan beaktad, såtillvida som en tillbyggnad enligt byggnadslov den 5 juli 1982 framgår av såväl plankartan som illustrationen.

Länsstyrelsen noterar att Salems kommun enligt ändring i skyddsrum-sförordningen ej längre är skyddsrumsort. I planbeskrivningen nämnda anspråk på byggande av skyddsrum i samband med byggnadslovsprövning har därför upphört.

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

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit före-trädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen.

I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länssarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byrå-assistent Barbro Pantzar, föredragande.

Nils Häggström
Nils Häggström

Maj-Britt Medin
Maj-Britt Medin

8
Lst Sth H 29 a 1979-03 25 000 80 gr arkiv

0128- P 85/0603

SB/

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
3 51 72 - 6

FRM

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 08. 05			
11	85	927	

1984-05-10 Rev. 1984-09-25

1(4)

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planenheten			
1985-02-21			
11	082	21	81

KV PRÄSTKRAGEN M FL, SALEM (82-34)

Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan upprättat av Administrativa kontorets planavdelning.

Beskrivning:

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 illustrationsplan, bestämmelser och denna beskrivning.

PLANDATA

Området är beläget ca 2 km nordost om Rönninge station. Planområdets gräns är i norr, söder och öster identisk med gällande stadsplan. I väster har området avgränsats vid obebyggda områden eller nyligen fastställd planändring. Det omfattar 27,0 ha.

PLANERINGSFÖR-
UTSÄTTNINGAR
BEFINTLIGA PLANER

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 II, fastställd 1966-05-06 (82-2). Den gällande stadsplanen är flexibel och upprättades och fastställdes i samband med exploateringen av "Salemstaden".

Planområdet gränsar i norr och öster till område med utomplansbestämmelser samt i sydväst till stadsplan för kv Tibasten, fastställd 1982-06-28 (82-31), vilken är en revidering och precisering av del av den flexibla stadsplanen för Söderby II.

Stadsplanen för Söderby II föreskriver en total byggnadsrätt för huvudbyggnader resp garage/förråd i varje kvarter. Den "rest" som återstår av byggnadsrätten efter exploateringen varierar mellan olika kvarter på ett sätt som försvårar en fortsatt lämplig bebyggelseutveckling och vållar problem för både enskilda och byggnadsnämnden.

KOMMUNALA STÄLL-
NINGSTAGANDEN

Planändringen har initierats av en byggnadslovsansökan om tillbyggnad av en huvudbyggnad i området med 18m² byggnadsyta. Den gällande stadsplanen medger inte så stor tillbyggnad på varje fastighet.

Byggnadsnämnden tog 1983-05-17 del av "PM angående flexibla stadsplaner i Salem", vari behandlades rådande planförhållanden, och uppdrog 1983-06-14 åt planavdelningen att påbörja planarbetet med kv Prästkragen m fl, beskrivna som grupp 1 i denna PM. Förslaget till planändring omfattar en första etapp av planuppdraget, som av administrativa skäl uppdelats i två etapper.

FRM

BEFINTLIGA FÖR-
HÅLLANDEN

Området är bebyggt med kedjehus av två olika typer, sammanbyggda med garage/förråd. Den ena hustypen är byggd i 1 1/2-plan (souterräng) med 90m² byggnadsyta, den andra i ett plan med 115m² byggnadsyta. Garage/förråd omfattade vid exploateringen 30m² byggnadsyta per fastighet i hela området.

Garagen har tillbyggts i ett flertal fall till 40m². I enstaka fall har byggnadslov för 60m² garage medgivits.

Enplanshusen kan enligt gällande planbestämmelser byggas till med vindsvåning, däremot inte 1 1/2-planshusen. Byggnadsnämnden i Botkyrka meddelade 1976-04-13 anvisningar om takutformningen enligt följande:

"Yttertaken utföres antingen som pulpettak eller som sadeltak. Inom varje husgrupp skall endast ett av dessa alternativ komma till utförande. Pulpettak ges en lutning mot horisontalplanet av omkring 14°. Sadel-tak utformas symmetriskt med gavlar mot entré- och uteplatssidor samt ges en lutning mot horisontalplanet av omkring 38°."

Enplanshusen har tillbyggts med vindsvåning med sadeltak med 38° lutning i ett flertal fall. Pulpettak har inte tillkommit i något fall. Byggnadslov för förlängning av garage/förråd har lämnats, däremot har alla ansökningar om tillbyggnad av huvudbyggnad avslagits.

Bebyggelsen i området strider mot Svensk Byggnorm 1980 (SBN 37:435) beträffande brandsäkerhet. Endast några enstaka grupper med upp till fyra kedjehus uppfyller kravet enligt SBN att byggnadsytan för tvåvåningshus får vara högst 600 m² i varje "brandgrupp". Mellan brandgrupperna skall avståndet vara minst 5 meter eller brandmur uppföras.

Enligt 1983-03-15 upprättat förslag till skyddsrumspan för Salems kommun har området stort behov av skyddsrumspplatser, eftersom skyddsrum helt saknas. Totalt behövs enligt 1983-03-15 upprättat förslag till skyddsrumspan (fastställd av länsstyrelsen 1984-02-10 i vad avser skyddsrumsortens avgränsning) 555 skyddsrumspplatser i planområdet och kv Tibasten.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har utformats så att planberedskap skall finnas för uppförande av skyddsrum, som täcker behovet av skyddsrumspplatser i området. Kommunens behov av arbetsplatser och smålägenheter har också beaktats i planarbetet. Avsikten med planförslaget i övrigt är att rätta till felaktigheter och precisera den nu gällande "flexibla" stadsplanen och därmed underlätta byggnadsnämndens arbete vid byggnadslovsprövning.

Tillbyggnad av huvudbyggnader medges endast för ytterfastigheter där det bedömts lämpligt med hänsyn till tomtstorlek och befintliga ledningar. Vid byggnadslovsprövning kommer i vissa fall krav på byggande av skyddsrum att vara ett villkor för byggnadslov. På sådan fastighet skall då ett skyddsrum på 60m² uppföras i mark eller souterrängplanet.

Byggnadslov för tillbyggnader såväl av garage som huvudbyggnader enligt planförslaget kommer också att medföra krav på brandskyddande åtgärder (enligt SBN 80) för de fastigheter som markerats med streckad linje på plankartan.

På vissa yttertomter medges inrättande av arbetsplats i samband med tillbyggnad. Parkeringsfrågan måste då lösas på tomtmark. Behovet av parkeringsplatser bedöms från fall till fall vid byggnadslovsprövningen.

Kvartersgränserna har justerats i några fall enligt följande:

Linnéan 12: Erforderligt utrymme för vändplats inkräktar på fastigheten, som därför föreslås utökad söderut.

Prästkragen 12: Fastigheten utökas västerut, så att felaktigt uppförd simbassäng helt kommer att ligga på tomtmark.

Prästkragen 21: Kvartersgränsen flyttas österut i enlighet med genomförd fastighetsreglering.

Ljungen 21: Kvartersgränsen justeras enligt genomförd fastighetsbildning.


Två områden för transformatorstationer har utlagts för befintliga elnätsstationer söder om kv Blåklockan och Blåklinten. Ytterligare en elnätstation illustreras i kv Tussilagon enligt Rönninge Elverks önskemål.

Fastställda gatuhöjder har justerats i enlighet med avvägda höjder.

Ett preliminärt planförslag har varit utsänt på markägarsamråd under tiden 1984-03-20 -- 04-16 och remissbehandlats 1984-03-20 -- 05-25. Förberedande samråd (muntligt) med ekonomiska föreningen Blåklinten-Prästkragen-Vallmon genomfördes 1983-11-14. Även ekonomiska föreningen Ljungen-Tibasten och Tussilagon har i brev 1983-09-29 inbjudits till förberedande samråd.


Det 1984-05-10 upprättade slutliga planförslaget har varit utställt 1984-07-23 -- 08-27. Revideringarna innebär att vissa tillbyggnadsmöjligheter utgått ur planförslaget med hänsyn till befintliga brunnar och ledningar samt att den tidigare föreslagna utökningen av kv Prästkragen också utgått och redovisas som parkmark i enlighet med gällande plan.


Göran Wahlberg
Stadsarkitekt


Elsie Backström
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut

den 31 jan. 1985 § 2

betygar 
kommunfullmäktiges sekr.

KV PRÄSTKRAGEN M FL, SALEM (82-34)

Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan upprättat av Administrativa kontorets planavdelning

Bestämmelser:

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för kontors- eller hantverksändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller garage.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med Sk betecknat område får gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 40m².

§ 6 BYGGNADS UTFORMNING

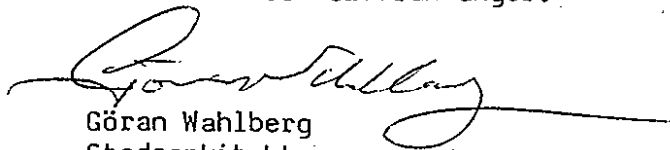
Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.


Mom 2 På med m betecknat område får utöver angivet våningsantal en markvåning inredas. Markvåning får icke uppta större bostadsyta än 50% av byggnadsytan.

Mom 3 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 4 På med In, I eller Imn betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5, 3,5 resp 5,0 meter.

Mom 5 På med siffra i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande det gradtal som siffran anger.


Göran Wahlberg
Stadsarkitekt


Elsie Backström
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut

den 31 jan 1985 § 2

betygar 
kommunfullmäktiges sek.