



Stockholm

Salem kn

Akt nr:

0128

p85/

0717

SALEM

0128 - P 85 / 0717

1 ps.



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

byråassistent

Barbro Pantzar

Tel: 08-785 5180 (direkt)

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

1985-07-17

Beteckning

11.082-54-85

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Länsmäterienheten	
85. 07. 18	
11	25/878

Förslag till ändring av stadsplan för kv Höken och Örnungen i Salems kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovan-nämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 18 april 1985.

Stadsplanen visas på en den 1 oktober 1984 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål fram-går av planbeskrivningen, reviderad den 13 februari 1985.

Detta beslut får inte överklagas (150 § tredje stycket byggnads-lagen).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit före-trädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slut-liga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Hägg-ström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byråassistent Barbro Pantzar, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut.

Barbro Pantzar
Barbro Pantzar

0128-P85/0717

SB / HBM

1984-10-01 rev. 1985-02-13

Höken och Örnungen, Salem (82-36)
Salems kommun, Stockholms län.

IN KOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 07. 18			
11			

1985-05-02	
11	082 54 85

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

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

Plandata

Planområdet är beläget 1500 meter öster om Rönninge station och omfattar 10,8 ha.

Planändringen avser endast kvartersmarken, men i planområdet ingår också av administrativa skäl parkmark fram till Söderbyvägen i norr och till gällande plangräns i söder.

Planeringsförutsättningar 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 VIII fastställd 1973-10-10 (82-8). Den gällande stadsplanen är flexibel och upprättades och fastställdes i samband med exploateringen av "Salemstaden".

Planområdet gränsar i söder till järnvägen Tumba-Rönninge (utomplansbestämmelser), i norr till Söderbyvägen samt i öster och väster till obebyggd mark (parkmark).

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden tog 1983-05-17 del av "PM angående flexibla stadsplaner i Salem", vari behandlades rådande planförhållanden, och uppdrog 1983-10-18 åt Vattenbyggnadsbyrån, VBB, att utföra planarbetet för kv Höken och Örnungen.

Motiv för planändringen är bl a

- svårighet att tolka och precisera byggnadsrätten enligt den flexibla stadsplanen vid byggnadslovsansökningar
- bristfällig och inaktuell grundkarta
- genomförda fastighetsbildningar som delvis avviker från fastställd kvartersgräns.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Höken är bebyggt med kedjehus av tre huvudtyper: 1 planshus med inredd vind, 1 ½ planshus (souterräng) med vindsvåning och 1 ½ planshus utan vind. Dessutom finns på varje fastighet ett garage på 29 m². Vid projektering och försäljning av

husen utlovades dels en tillbyggnadsmöjlighet på bottenplanet med 17 m², dels att de 1½ planshus som saknar vind skulle kunna bygga till denna senare.

Tillbyggnaden i bottenplanet har utförts enligt beviljade byggnadslov på 8 kedjehus, varav 7 enligt den förskissade placeringen. Tillbyggnad med vindsvåning har hittills inte utförts i något fall.

Gällande stadsplan överensstämmer inte med utlovade tillbyggnadsmöjligheter. En fullt utnyttjad tillbyggnad av alla husen med vardera 17 m² överskrider väsentligt största tillåtna byggnadsyta. Dessutom medges inte vindsvåning i gällande plan, vilket innebär att både redan byggda 1½ planshus med vind och utlovad takhöjning strider mot planen.

Byggnadslov för förlängning av huvudbyggnaden innebärande ett tillskott av 43 m² byggnadsyta har lämnats i ett fall i enlighet med den gällande "flexibla" stadsplanen.

Byggnadslov för tillbyggnad av ett garage med 12 m² har också lämnats i enlighet med den flexibla stadsplanen.

I kvarteret finns två kvarterslokaler och två värmecentraler.

Kvarteret Örnungen är bebyggt med radhus av tre huvudtyper: 1-planshus, 1½ planshus (souterräng) och 2-planshus.

Vid projektering och försäljning har för 1½ planshusen och 2-planshusen förutsatts en tillbyggnadsmöjlighet av huvudbyggnaden med ca 17 m² i enlighet med 1-planshusen. Alla byggnadslovsansökningar om tillbyggnad har dock avslagits med hänvisning till att de skulle strida mot gällande plan. Tillbyggnad med vindsvåning har medgivits och utförts i fyra fall (1- och 1½ planshus).

I kvarteret finns en kvarterslokal och en värmecentral.

Parkeringen är samlad i anslutning till områdets infart i form av garage och biluppställningsplatser.

PLANFÖRSLAG

Byggnadsrätt

Planförslaget innebär en anpassning till befintlig bebyggelse och fastighetsbildning. Föreslagen byggnadsrätt möjliggör utbyggnadsrätt i enlighet med intentionerna vid projektering och försäljning då området nybyggdes.

Det är angeläget med hänsyn till den totala miljön

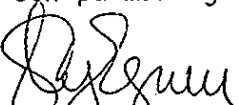
att eventuella tillbyggnader ges en anpassad karaktär i principiell överensstämmelse med de ritningar som ingivits i anslutning till ursprungligt byggnadslov.

Byggnadsrätterna till Höken 4, 16 och 46 har utformats speciellt med hänsyn till redan lämnade byggnadslov.

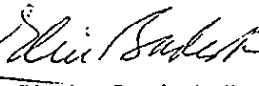
I kv Örnungen har föreslagits en utbyggnadsmöjlighet av ett garage för att tillgodose eventuellt behov av gemensam bilvårdsplats.

Samråd

Ett preliminärt planförslag, upprättat av VBB, har varit utsänt på remiss 1984-05-18 - 07-30 och på markägarsamråd 1984-05-30 - 07-02.


Stig Egnell
Arkitekt SAR



Göran Wahlberg
Stadsarkitekt

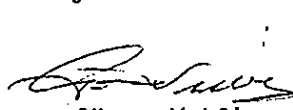

Elsie Backström
Planingenjör


Rev. 1985-02-13 enligt byggnadsnämndens beslut 1985-02-12, § 18:

Planbeskrivningen sid 2, sista stycket "intentionerna vid projektering och försäljning" har kompletterats med "då området nybyggdes", på sid 3, 1:a stycket har "enhetlig karaktär" ändrats till "anpassad karaktär".

Med anledning av att Salems kommun enligt skrivelse från länsstyrelsen 1985-01-18, genom ändring i skyddsrumsförordningen inte längre är skyddsrumsort, utgår avsnittet om skyddsrum ur beskrivningen.

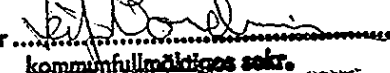

Stig Egnell
Arkitekt SAR


Göran Wahlberg
Stadsarkitekt


Elsie Backström
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut

den 18 APRIL 1985

betygar 
kommunfullmäktiges sek.

1984-10-01

Kv Höken och Örnungen, Salem (82-36),
Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan
upprättat av VBB och Administrativa kontorets planavdelning

BESTÄMMELSER

§ 1 BYGGNADSKVARTER

- Mom 1 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom 2 Med Bc betecknat område får användas endast för gemensamhetsanläggning för de boendes behov.
- Mom 3 Med Bg betecknat område får användas endast för till bostäderna hörande garageändamål.
- Mom 4 Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- Mom 2 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

§ 4 EXPLOATERING AV TOMT


- Mom 1 På tomt som omfattar med SkI betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 89 m² och gårdsbyggnad icke större byggnadsarea än 29 m².
- Mom 2 På tomt som omfattar med SkIm betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 101 m² och gårdsbyggnad icke större byggnadsarea än 29 m².


- Mom 3 På tomt som omfattar med SkIm₁ betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 101 m² och gårdsbyggnad icke större byggnadsarea än 42 m².
- Mom 4 På tomt som omfattar med SrI betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 88 m² och gårdsbyggnad icke större byggnadsarea än 2 m².
- Mom 5 På tomt som omfattar med SrIm eller SrIIn betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 100 m² och gårdsbyggnad icke större byggnadsarea än 2 m².

§ 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 m betecknat område får utöver angivet våningsantal en markvåning inredas. Markvåning får icke uppta större bostadsarea än 50 % av byggnadsarean.
- Mom 3 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 4 På med I, In, Im eller IIn betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 3,5, 5,6 och 6,0 meter och garage eller förrådsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- Mom 5 Tak på huvudbyggnad skall ges en lutning mot horisontalplanet av antingen 45 eller 14 grader.


Stig Egnell
Arkitekt SAR


Göran Wahlberg
Stadsarkitekt


Elsie Backström
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut

den 18 APRIL 1985

betygar 
kommunfullmäktiges sek.