

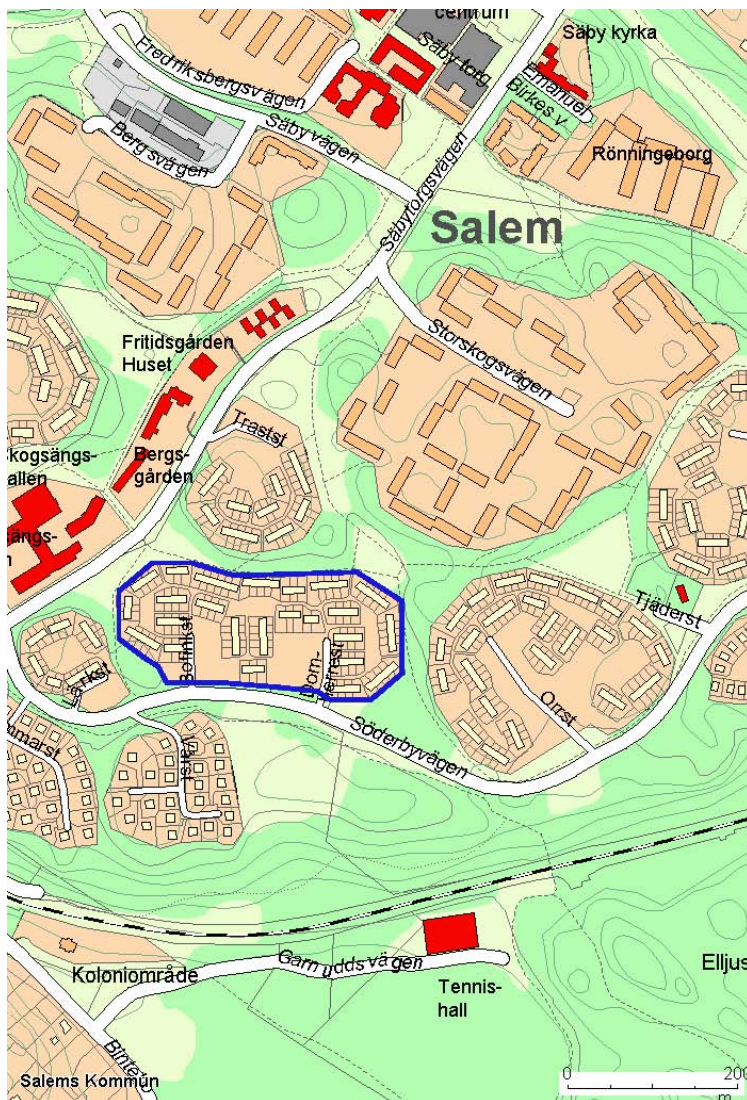


ÄNDRING GENOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR KV BOFINKEN

i Salem, Salems kommun, Stockholms län
Plan nr 82-80, tillägg till gällande detaljplan nr 82-06
dnr 2012/133

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad 2013-04-22 av plan- och exploateringsenheten och konsult Lina Kumlin,
ETTELVA Arkitekter.



Behandlad med enkelt planförfarande enligt PBL (SFS 1987:10) 5 kap 28§

Antagen av BoM 2013-06-11

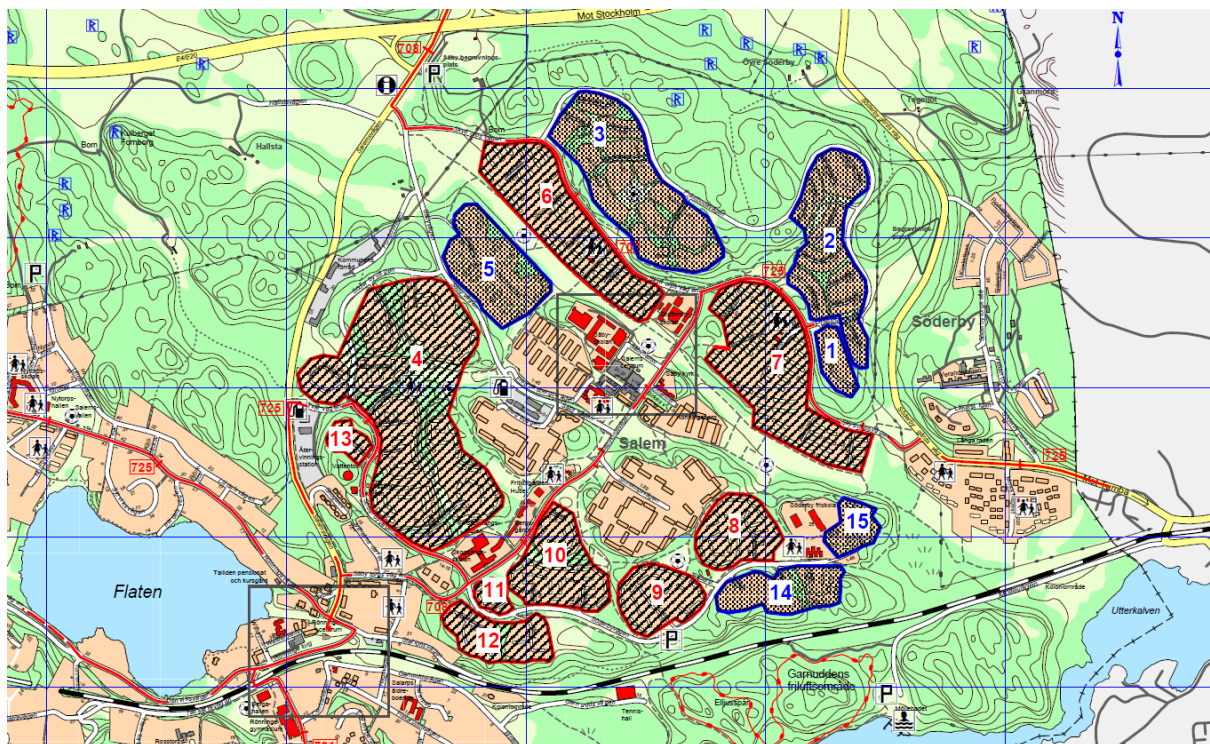
Laga kraft 2013-07-30

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- **Tillägg till plankarta.** Består av en kopia av plankartan för detaljplan nr 82-06 där ändringar och tillägg markerats vad avser gränser och bestämmelser. Gäller jämsides med underliggande plankarta för detaljplan 82-06.
- **Tillägg till planbestämmelser** samt bilaga med typritningar. Ersätter de tidigare planbestämmelserna.
- **Tillägg till planbeskrivning.** Ersätter den tidigare planbeskrivningen.
- **Genomförandebeskrivning**
- **Fastighetsförteckning**

BAKGRUND



Områden där ändring av detaljplaner har genomförts eller avses göras; 1. Tibasten 2. Prästkragen 3. Blåbäret 4. Söderby III, Fjärilen 5. Svampen 6. Söderby I, Jägaren 7. Söderby II, Nybyggaren och Nyröjaren 8. Fasanen 9. Orrtuppen 10. Söderby VI, Trasten och Bofinken 11. Sånglärkan 12. Söderby X, Våren, Sommaren, Påsken, Fastan, Pingsten, Midsommaren 13. Hösten 14. Höken och Örnungen 15. Järpen

Tätorten Salem, tidigare kallad Salemstaden, planlades och byggdes ut under en mycket expansiv period under 1960- och 70-talet, till stor del i form av radhus- och kedjehusområden. Kravet på snabbt och rationellt byggande bidrog till att områdena fick en enhetlig utformning med några få hustyper per område. Bebyggelsen uppfördes med stöd av flexibla planer som enbart angav den sammantagna byggrätten kvartersvis.

Områdena är idag i stort sett fullt utbyggda, men många har en mindre del outnyttjad byggrätt kvar. Bygglov har under åren beviljats för om- och tillbyggnader, komplementbyggnader, vindsvåningar och inglasade uterum. Salems kommun ställer sig generellt sett positiv till sådana mindre förändringar. Så som de gällande planerna är utformade kan resultatet bli att några av de boende får möjlighet att bygga ut medan andra inte får samma möjlighet då byggrätten tar slut. Kommunens inställning är att boende i respektive område ska ha samma möjligheter. Stads- och detaljplanernas generella utformning har även gjort det svårt att överblicka när ett områdes sammantagna byggrätt är ianspråktagen vilket gett upphov till en omständlig bygglovhantering.

Sammantaget ledde detta till att kommunstyrelsen den 28 november 2005 fattade beslut om att femton detaljplaner i kommundelen Salem skulle ändras. Då planuppdraget fattades innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft kommer planerna att handläggas enligt den gamla plan- och bygglagen. För att planarbetet ska vara tidsmässigt och ekonomiskt genomförbart sker ändringarna genom tillägg till planerna istället för upprättande av ny detaljplan. Planerna avses handläggas med enkelt planförfarande.

Som helhet har bebyggelsen i de olika områdena kvar sin tidstypiska karaktär i fråga om fasadmaterial och formspråk. Det är därför viktigt att de förändringar som görs i områdena överensstämmer med respektive områdes utformning och karaktär.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att inom befintlig radhusbebyggelse möjliggöra vissa tillbyggnader och kompletteringar såsom inglasade uterum, burspråk, inbyggda förstukvistar, entrétak, vindspåbyggnad på souterränghus med mera. Förändringarna ska ske på ett sådant sätt att bebyggelsens karaktär bibehålls och att eventuell påverkan mellan grannar beaktas. Vidare syftar planändringen till att ge förutsättningar för en enklare och snabbare bygglovhantering genom tydliga riktlinjer för tillbyggnadernas utformning och placering samt genom att byggrätten per tomt och hustyp förtydligas. Detta sker genom att ett antal preciserade typlösningar knutits till planbestämmelserna. De tillskott i bebyggelsen som planändringen medger innebär, fullt utnyttjat, en påtagligt tät bebyggelse. Ytterligare förtätning är inte förenligt med planens syfte. Befintliga tillbyggnader som överskrider angivna max-mått men som tillkommit i laga ordning berörs ej.

Då tomterna i området är smala kommer glasade uterum, och i vissa fall även andra tillbyggnader, vara förlagda mycket nära fastighetsgräns. Detta kan bland annat påverka grannfastigheten ur brand-, sol-, underhålls- och störningssynpunkt. För att på bästa sätt förebygga brandspridning kommer därför plankartan med bestämmelser att ange var uterummen ska placeras.

Bestämmelser för takens lutning och form preciseras för att skydda bebyggelsens karaktär och enhetliga utformning, samt för att förhindra påbyggnad med vind eller loft på hustyp S1. Bestämmelsens tidigare lydelse att byggnadsnämnden äger meddela föreskrifter om takens lutning och form utgår. Fasadmaterial regleras för att bibehålla områdets huvudsakliga karaktär. Vid ommålning av fasader bör hänsyn tas till områdets ursprungliga färgsättning, samråd gärna med kommunens bygglovavdelning.

I övrigt utökas byggrätten (byggnadsarean) för radhusbostäderna och preciseras till vad som gäller för varje fastighet, utifrån respektive radhustyp. Ny planbestämmelse införs som medger att en förrådsbyggnad i en våning om 6 kvm uppförs på den egna tomten. Byggrätterna för komplementbyggnader på gemensam mark kvarstår oförändrade till sin omfattning och preciseras med att de avser byggnader.

Befintlig byggrätt för parkeringsdäck för de boende bibehålls men med annan formulering.

Områdena för parkering utökas på plankartan så att de stämmer med de faktiska förhållandena.

Planbestämmelserna förtydligas så att det framgår att de avser hela planområdet.

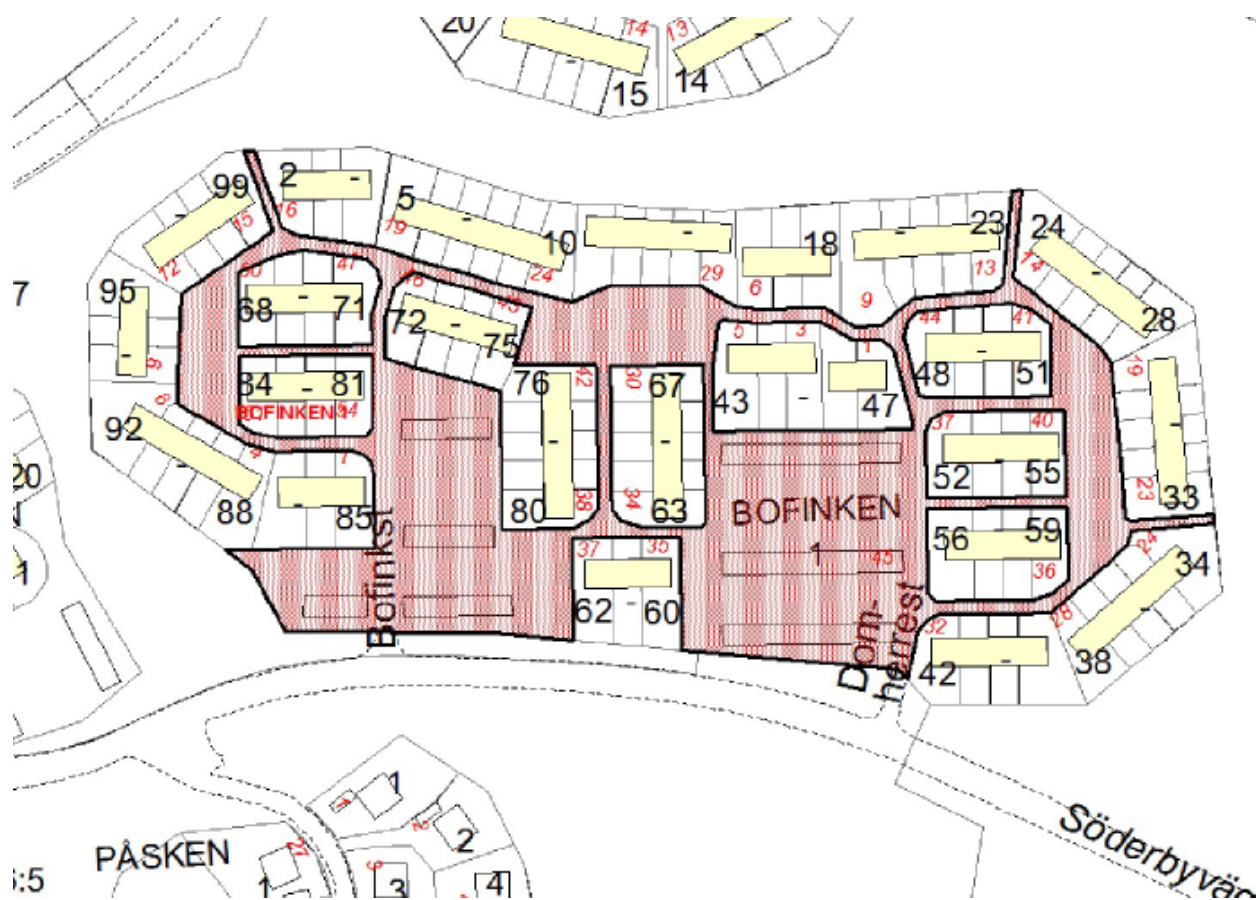
E-område införs för befintlig transformatorstation.

Genomförandetiden anges till fem år.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas. Se även rubriken *Behovsbedömning om miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning* under kapitlet *Tidigare Ställningstaganden*.

PLANDATA



I planområdet ingår fastigheterna Bofinken 1-99.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget sydost om Salems centrum och avgränsas i söder av Söderbyvägen. Planändringen omfattar fastigheten Bofinken 1-99 och är ett tillägg till gällande plan nr 82-06.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvarteret Bofinken utgörs av en samfällighet bestående av 98 hushåll som var och ett äger sitt hus. Fastigheten Bofinken 1 utgör gemensamt förvaltat mark som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt. Samfälligheten äger och förvaltar den gemensamhetsanläggning som ingår i området och som bland annat omfattar vägar, lekplatser, belysningsstolpar, förråd och grönområden samt ledningar för vatten och avlopp.

Planen saknar bestämmelse om genomförandetid men den gällande genomförandetiden anses ha löpt ut.

Flera av parkeringsytorna och huskropparna är uppförda på annan plats än vad som är illustrerat på plankartan.

FASTIGHETSPLAN

Någon fastighetsplan för området finns inte.

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav 2005-11-28, § 126, bygg-och miljönämnden i uppdrag att ändra 15 detaljplaner, varav kv. Bofinken är en.

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

En ny plan- och bygglag (SFS 2010:900) trädde i kraft 2011-05-02. Enligt övergångsbestämmelserna ska dock ärenden som påbörjats före dess slutföras enligt den gamla plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Detta planärende handläggs enligt den gamla lagen eftersom beslutet om planuppdrag gavs innan den nya lagen trädde i kraft. För bygglov som söks från och med 2011-05-02 tillämpas den nya lagen.

BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En behovsbedömning som tar upp de viktigaste miljöfrågorna utifrån förhållandena på platsen och planens innehåll har upprättats. Planförslaget innebär att smärre förändringar och kompletteringar medges för befintlig bostadsbebyggelse. Ingen ny mark tas i anspråk. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts.

Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär ytterst marginella förändringar ur miljösynpunkt. De faktorer som bedöms påverkas är Räddning/säkerhet, Radon och Byggnationsbuller. De beskrivs under respektive rubrik under kapitlet *Störningar och risker*. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR, FRIYTOR OCH KOMMUNIKATIONER



En av lekplatserna inom området.

Landskap, mark och vegetation

På kvartersmark inne i området finns det inslag av naturmark samt lekplatser vars skötsel samfällighetsföreningen ansvarar för.

Planområdet omges av allmän plats, huvudsakligen kuperad parkmark som kommunen är huvudman för. Då parkmarken fyller en funktion som ”lekskog” och närströvområde för allmänheten är det viktigt att den inte tas i anspråk för trädgårdar eller andra privata ändamål.

I och med att området delvis är ganska kuperat och att parkeringsplatserna är samlade i tre områden ger det en varierande grad av tillgänglighet för rörelsehindrade. All bebyggelse inom planområdet är dock nåbar via körbara gångvägar.



En av parkeringsytorna med garage inom kvarteret.

Biltrafik, parkering, gång-, cykel och mopedtrafik

Det finns tre parkeringsytor med parkeringsplatser och garage inom kvarteret, varav två något större. Områdena för parkering utökas på plankartan så att de stämmer med de faktiska förhållandena. Samfällighetsföreningen ansvarar för kommunikations- och parkeringsytorna inom bostadskvarteret, kommunen för anslutande bil-, gång- och cykelvägar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintligt område

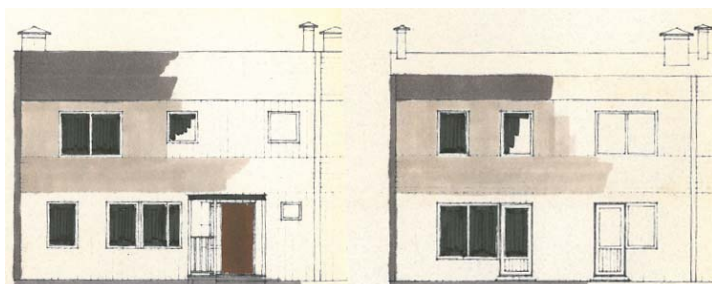
Bebyggelsen inom planområdet består av 98 radhus fördelat på 24 längor om 2-5 hus i varje. I och med att souterräng räknas som våningsplan om det är beboeligt är samtliga befintliga radhus i området att betrakta som tvåplanshus.

Radhusen är av hustyperna S1 (två plan), S2 (ett plan plus souterräng med entré i övre plan) och S3 (ett plan plus souterräng med entré i nedre plan). Byggnadsarean (BYA) är från början ca 73 kvm per radhus. Kvarteret Bofinken består av 23 längor av hustyp S1, en länga av hustyp S2 och en länga av hustyp S3.

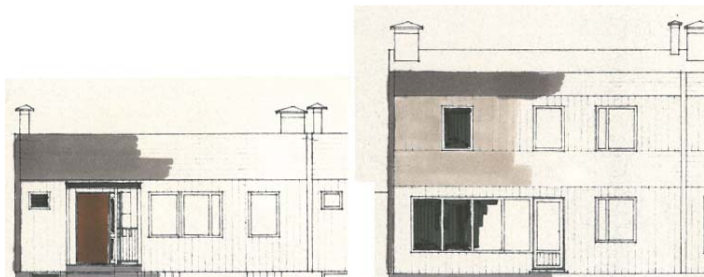
Området är förhållandevis plant varför det finns en övervägande del tvåplanshus och inte så många souterränghus. Längornas olika orientering medför att både fram- och baksidor utnyttjas för uteplatser beroende på solförhållanden.

Förråd finns på nästan samtliga tomter, huvudsakligen på framsidan, men i några fall även på baksidan.

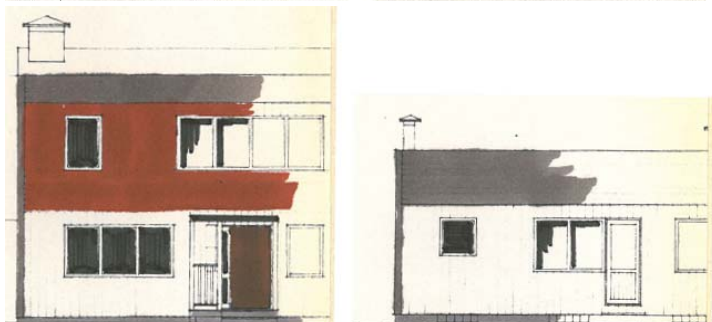
Inget parkeringsdäck har utförts, istället är området som var avsatt för parkeringsdäck delvis bebyggt med garagelängor.



Hustyp S1, entré- och gårdsfasad.



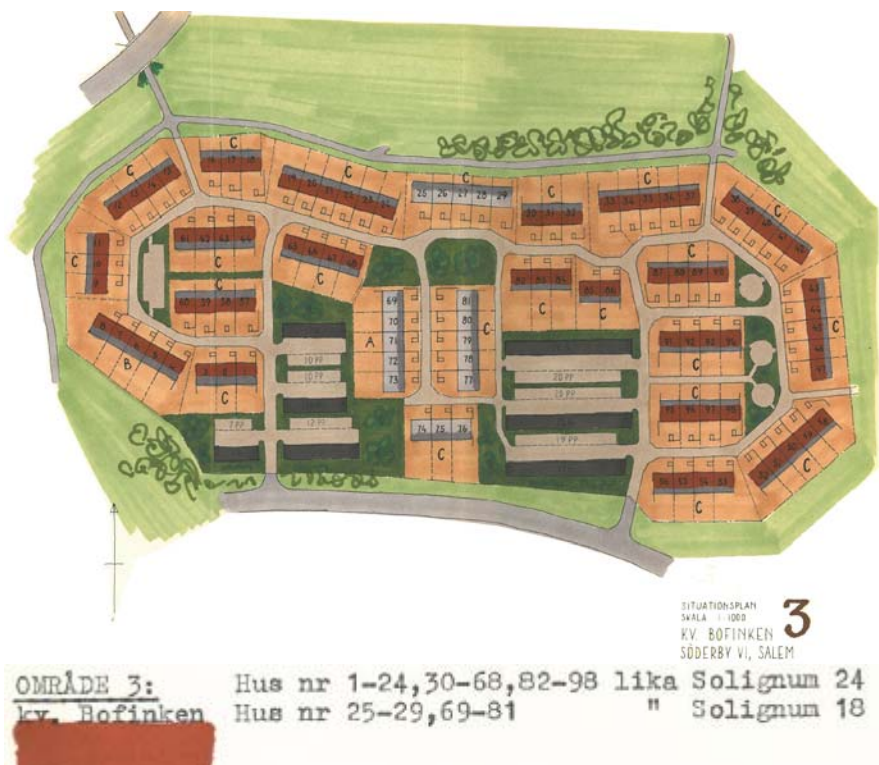
Hustyp S2, entré- och gårdsfasad



Hustyp S3, entré- och gårdsfasad

Karaktärsdrag

Radhuslängorna uppfördes med slät stående träpanel med ett band av slät liggande panel mellan över- och nedervåningens fönster. Den för radhusen karakteristiska takfoten med längsgående panel band ihop längan och betonade det horisontella intrycket. Längans långsidor fick sin indelning och rytm av entréer med skärmtak på varje hus. Variation skapades genom två varianter av färgsättning samt av hur längorna grupperades i terrängen. Fasaderna målades ursprungligen i en röd respektive grå kulör.



Ursprunglig färgsättning i kvarteret.

Ursprungliga fasaddetaljer var sparsmakade, enkla och diskreta till färg och utförande och karakteriserades av ett rakt formspråk utan svängda linjer, "osynliga" tak utan kraftigt takutsprång och lättast möjliga skärmtak. Ytterdörrarna var ursprungligen av teak med smalt sidoljus under ett flackt tunt pulpettak med enkla räcken.

Garagelängorna uppfördes med fasader av träpanel och lättbetongelement.

Området idag



Exempel på nuvarande utformning och utseende.

Detaljer som ändrats med tiden är t ex dörrar, entrétak, fönsteromfattningar och färgsättning av fasader. I många fall har dörrarna bytts ut eller målats om, medan skärmtaken bytts ut mot sadeltak. Många fönster är numera utan spröjs eller har en annan indelning med enkla, smala och raka brädfoder. Tomtindelningen har förstärkts med plank, häckar och förråd.

I kvarteret Bofinken förekommer enbart asymmetriska sadeltak, ofta med takutsprång som byggtekniskt skyddar fasaderna på ett enklare sätt än de pulpettak som finns i några av de andra radhusområdena. Inga vindspåbyggnader har skett.

Fasadmaterialen i kvarteret Bofinken har inte förändrats nämnvärt under åren. Även om typen av panel har bytts ut på många fasader så är radhuslängorna fortfarande klädda med träpanel. De gemensamma fasadmaterialen är därför mycket betydelsefulla för områdets karaktär.

Förändringar

Planändringen möjliggör bland annat bygglov för inglasade uterum, burspråk, inbyggda förstukvistar, entrétak samt vindspåbyggnad på souterränghus. Tilläggen ska utföras och placeras i enlighet med typritningar i bilaga till planbestämmelserna. Inom de angivna måtten är det möjligt att anpassa utformningen efter tidigare tillägg inom radhuslängan. Typritningarna är gjorda utifrån goda exempel på utbyggnader som utförts i liknande bebyggelse i kommunen. Tilläggen är valda så att de ska gå att kombinera tekniskt och visuellt.

Placeringen av inglasade uterum styrs utifrån dagsljusförhållanden inomhus, friskluftintag, möjlighet till skyddad uteplats samt brandskydd och brandutrymning. De inglasade uterummen placeras i kanten på fasad, intill tomtgräns. Glasade uterum får sträcka sig max 3,60 meter och balkonger max 3,0 meter från fasad för att inte skugga alltför mycket. Bredden på rummen kan variera upp till angivet max-mått, utifrån nämnda faktorer är det dock inte lämpligt med uterum längs hela fasaden. För att behålla uterumskaraktären och undvika en utveckling mot permanent bostadsrum ska taket utföras i ljusgenomsläppligt material och övriga två väggar utföras helt genomsiktliga, utan panelbröstning eller liknande. För att undvika störande insyn ska uterummets vägg mot granne vara icke genomsiktig och utan fönster.

Inom området finns prickmark som i gällande plan inte får bebyggas på grund av terrängen. Om en bra terränganpassning kan åstadkommas kan det i enstaka fall godtas att de inglasade uterummen inkräktar på prickmarken.



Bra exempel på vindspåbyggnad med sadeltak i kvarteret Orrtuppen.

Eftersom inga vindspåbyggnader finns sedan tidigare ska sadeltak väljas i första hand. Vindens fönstersättning ska följa typritningen eller ansluta till omgivande befintliga fönster.

Radhusens färgsättning, fasadmaterial och detaljutformning är mycket viktiga för områdets karaktär. För att uppnå ett harmoniskt helhetsintryck i den täta bebyggelsemiljön är det väsentligt att husen inte bara utformas och färgsätts väl vart för sig, utan att de även fungerar ihop med sin länga och området i stort. Utformningsbestämmelser införs som syftar till att bevara träpanelkaraktären i området. Räcken, plank och staket ska utföras i trä med vertikala spjälor i kulörer som anknyter till färgsättningen i övrigt. Generellt bör detaljerna anknyta till byggnadernas sparsmakade, rätlinjiga utformning. Stödmur får utföras där terrängen så kräver med en högsta höjd om 50 cm från befintlig mark i tomtgräns och företrädesvis i enfärgad grå slät betongsten. En mur kräver oftast bygglov, kontakta därför kommunens bygglovavdelning inför uppförande av mur eller stödmur.

Många av radhusen är ommålade enligt ursprunglig färgsättning, dock införs ingen planbestämmelse gällande färgsättningen. Vid ommålning av fasader väljs med fördel någon av de ursprungliga kulörerna.

Konsekvenser av planförslaget

Juridiskt innebär planändringen en rättighet för varje tomträttshavare/fastighetsägare att få bygglov för de angivna tillbyggnaderna enligt typritningarna, utan att grannens medgivande krävs. Det är i planprocessen som det prövas om konsekvenserna grannar emellan blir acceptabla. De inglasade uterummens placering på radhus innebär praktiskt sett att tillträde till granntomten behövs vid uppförande, inspektion och underhåll. Detsamma gäller när vind byggs på intill ett

radhus utan vind. Detta kan inte regleras i planen utan frivilliga överenskommelser fordras. Se vidare i genomförandebeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Planbestämmelsen § 8 om taktyp för vindspåbyggnad innebär att den första påbyggnad som kommer till i varje länga styr takutformning för påbyggnader i resten av längan, och att sadeltak väljs om det inte finns pulpettak i längan sedan tidigare. Om alla fastighetsägare i en länga skriftligen godtar pulpettak istället för sadeltak så kan bygglov för pulpettak beviljas som en så kallad liten avvikelse från detaljplan.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Farligt gods

Järnvägen som går söder om planområdet är transportled för farligt gods. Då bostadshusen i kvarteret Bofinken ligger betydligt högre än järnvägen och på minst 260 meters avstånd anses inte planen vara berörd av riskfrågor förknippade med farligt gods. Planändringen innebär heller ingen ändring i exponering jämfört med befintliga förhållanden.

Byggnationsbuller

Störningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom planområdet, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara av begränsad och tillfällig art.

Dagvatten

Området ligger utanför Bornsjöns vattendelare och vattenskyddsområde. Dagvatten leds via befintligt ledningssystem mot Uttran. Kommunen planerar för dagvattendamm för rening av dagvattnet från kommundelen Salem. Planförslaget minskar endast marginellt infiltrationsmöjligheterna och innebär inte någon avsevärd ändring av dagvattenflödet. Vattenkvaliteten bedöms inte påverkas.

Brandspridning

Den byggnadstekniska utformningen har tidigare bedömts som otillräcklig med avseende på brandskydd. Med tanke på bebyggelsens täthet ska brandskyddsfrågorna särskilt uppmärksammas. Troligen finns stora behov av förbättringar i den befintliga bebyggelsen på sina håll. Brandskyddet i byggnaden är den enskilde husägarens ansvar.

Då området byggdes gavs dispens från dåtidens brandskyddskrav. Bland annat gjordes de så kallade brandgrupperna – de bostäder som kunde drabbas vid en och samma eldsvåda – ibland större än vad som normalt tilläts. Sedan dess har lagens krav på byggnadstekniskt brandskydd skärpts betydligt i flera omgångar. Merparten av reglerna har enbart varit tvingande vid nybyggnation och inte haft retroaktiv verkan, vilket innebär att det i äldre bebyggelse har varit upp till respektive ägare att uppgradera brandskyddet. I de ändringar av liknande planer som gjordes under 1980-talet medgavs ingen utbyggnad av bostadshusen, bland annat på grund av otillfredsställande brandskydd. Motivet var att inte ytterligare utöka brandgruppernas volym. När reglerna skärptes har inriktningen ändrats till att förhindra spridning från en bostad till en annan. Brandskyddets fokus flyttas därmed från vilka byggrätter som planen sammantaget medger, till hur de byggnadstekniska lösningarna fungerar.

Vid två bränder i Salem på 1980-talet förstördes hela radhuslängor genom att elden spreds via takkonstruktionen där brandskiljande väggar, så kallad sektionering, saknades eller var bristfälligt

gjord. Det konstaterades också att liknande allvarliga brister förekom i flera radhusområden. För att förebygga nya storbränder upprättade Salems kommun ritningar över hur sektionering kunde utföras och distribuerade dem till samtliga berörda samfällighetsföreningar, däribland kvarteren inom detta planområde, med uppmaning att förbättra takkonstruktionerna snarast. Kommunen har ingen samlad dokumentation av var, och i vilken omfattning, dessa förbättringar har genomförts. Det är viktigt att husägarna försäkras om att den egna längan är ordentligt brandsektionerad och att detta dokumenteras. Det är lämpligt att kopia av dokumentationen skickas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Brandskyddskraven för glasade uterum är lägre än för ordinarie bostadsrum, bland annat då uterummet förutsätts vara brandtekniskt avskild från bostaden i övrigt samt vara enklare inredd med färre möbler och textilier. Uterummets fasad mot granne ska utföras i minst brandklass EI 30 för att undvika brandspridning mellan bostäder.

Geotekniska förhållanden, radon

Risk för markradon finns i delar av planområdet. Tillbyggnader kan därför behöva utföras radonskyddade. Radonförekomst ska kontrolleras för vart hus för sig. Planändringen som medger tillbyggnader utomhus borde inte innebära någon påverkan på luftflödet inomhus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, dagvatten och el

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och viss el ingår i anläggningssamfällighet för kvarteret. Dessa ledningar finns under mark på ett flertal bostadstomter och ska uppmärksammas vid tillbyggnad och byggnadstekniken anpassas efter behov.

I planområdet går ett ledningsstråk, ett så kallat u-område, med ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar. I u-området finns även starkströmskablar som ansluter till en transformatorstation i mitten av området. På plankartan införs ett E-område för transformatorstationen, med plats för ombyggnad.

Värme

Huvudledningar för fjärrvärme går nordväst om planområdet. Vattenburet uppvärmningssystem förbättrar möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

Avfall

Hushållsavfall lämnas i gemensamma källsorteringskärl på olika platser i området där avfallet kan hämtas på ett trafiksäkert sätt. Byggnader för gemensam avfallshantering räknas in i byggrätten för förråd med mera på gemensam mark. Närmaste återvinningsstation finns vid slutet av Storskogsvägen eller vid Söderbyvägen mittemot Orrstigen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för de åtgärder som planändringen avser är 5 år, räknat från den dag då ändringen vinner laga kraft.

Bygglov och rivningslov

Inför planarbetet fanns intentioner att minska bygglovplikten. Det har dock visat sig olämpligt ur brandskyddsynpunkt. Bygglov krävs därför i normal omfattning för de åtgärder som planen möjliggör. Eftersom varje bostadstomt utgör en egen fastighet räknas radhusen som småhus när det gäller plan- och bygglagens bestämmelser om vad som är lovpliktigt och inte. För bygglov tillämpas den nya plan- och bygglagens (SFS 2010:900) bestämmelser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Tillägget till planbeskrivningen är upprättat av kommunarkitekt Conny Olsson, bygg- och miljöchef Lars Haraldsson, exploateringsingenjör Magnus Hansson, arkitektkonsult Ola Ansnes samt planarkitekt Lina Kumlin, ETTELVA Arkitekter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

ETTELVA Arkitekter

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Lina Kumlin
Planarkitekt