



SALEMS KOMMUN

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KV FJÄRILEN M FL (Söderby III)

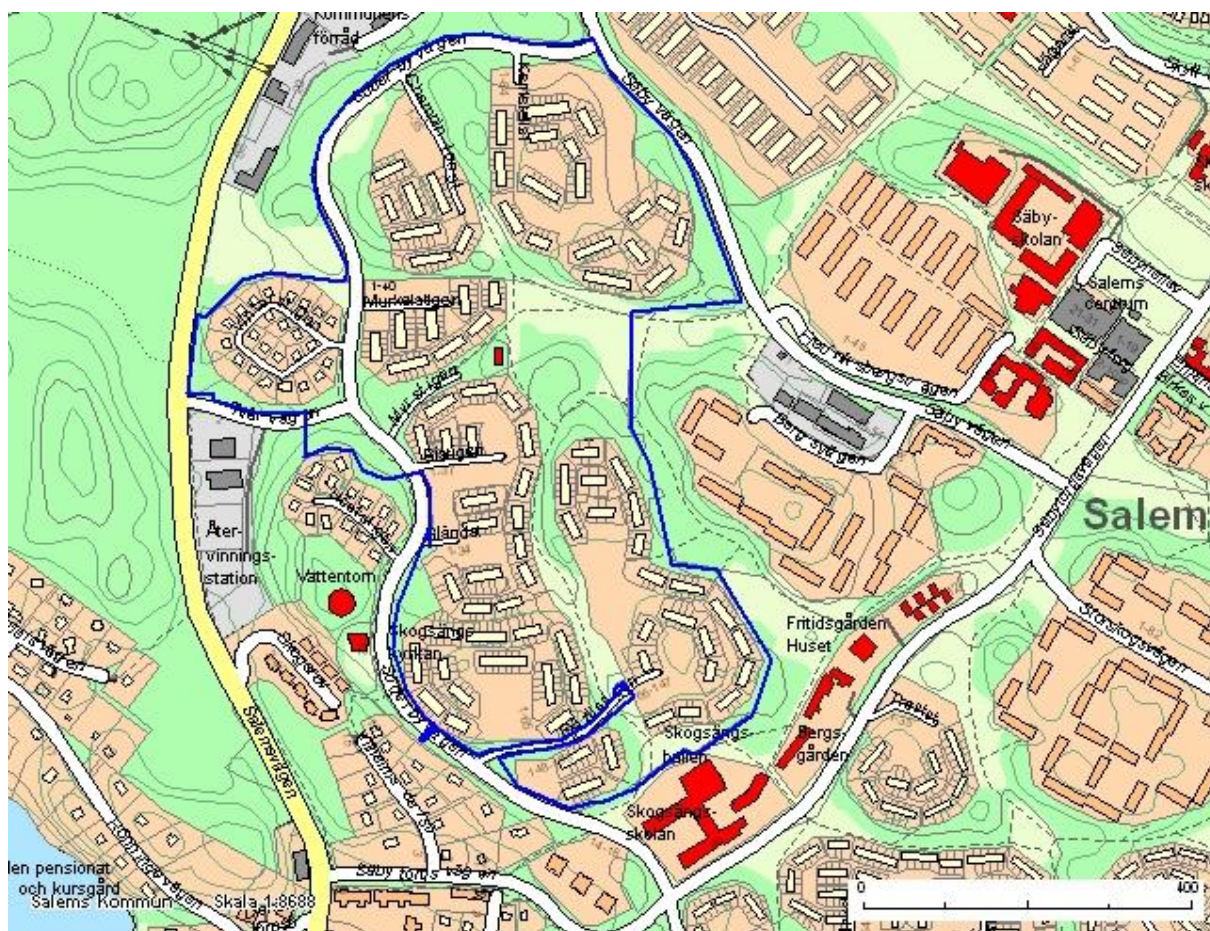
i Salem, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 82-71, tillägg till gällande detaljplan nr 82-03

dnr 2006/723

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad 2008-03-25 av plan- och exploateringsenheten, rev 2008-05-16



Planen är hanterad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande, 5 kap 28§.

Antagen av bygg- och miljönämnden 2008-06-17.

Laga kraft 2008-07-16

## HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Planbestämmelser med ändringar och tillägg och bilaga med typritningar. Av tydlighetsskäl samlas både kvarstående och nya bestämmelser i ett nytt dokument, som gäller *i stället för* det gamla för plan 82-03.
- Tillägg till planbeskrivning, gäller *tillsammans med* den gamla från plan 82-03.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-03 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- fastighetsförteckning
- Karta: kopia av karta från underliggande plan 82-03 där ändringar och tillägg markerats vad avser gränser och bestämmelser. Denna karta *ersätter* den gamla.

Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan på första sidan, vilket motsvarar den del av planområdet för den underliggande planen som inte har ersatts av andra planer.

## BAKGRUND

Salemstaden planlades och byggdes ut under en mycket expansiv period i på 1960- och 70-talet, till stor del i form av radhus- och kedjehusområden. Kravet på snabbt och rationellt byggande bidrog till att områdena blev enhetliga i utformningen med några få några hustyper per område. Radhusdelen av detta planområde är ett typiskt exempel, byggt med stöd av en så kallad flexibel plan som enbart angav den sammantagna bygggrätten kvartersvis. Området blev i princip fullbyggt då det uppfördes men i somliga kvarter blev något av bygggrätten över. Sedan dess har vissa bygglov beviljats för tillbyggnader och kompletteringar av olika slag.

Med tiden har intresset ökat för att komplettera bebyggelsen med t ex inglasade uterum. Kommunen ställer sig generellt sett positiv till sådana smärre åtgärder. Stadsplanens/ detaljplanens utformning ger omständlig bygglovhantering då det blir ogörligt att hålla reda på när kvarterets sammantagna bygg rätt är ianspråktagen. Den riskerar också att ge upphov till orättvisa mellan grannar då den som söker bygglov snabbast har störst chans att utnyttja vad som eventuellt återstår av bygggrätten. Kvarvarande bygggrätter kan i alla händelser inte räckta till inglasade uterum o dyl på alla tomter. Därtill uppstår risk för att området, som ursprungligen var mycket enhetligt utformat, med tiden blir en provkarta av olika lösningar som kan förvanska bebyggelsens karaktär och bidra till att forma området olämpligt som helhet. Kv Fjärilen m fl är ett av 15 områden där snarlika planändringar ska göras.

Villakvarteren i planområdets västra del bebyggdes vid ungefär samma tidpunkt som radhuskvarteren och var också ursprungligen enhetligt utformade med två hustyper på relativt små tomter. Redan från början gjordes vissa avvikelser från plan 82-03 då det styckades tomter som var mindre än vad som angavs i planbestämmelserna, i synnerhet i kv Midvintern. Den underliggande planen 82-03 var otydlig på vad som gällde för komplementbyggnader. Med tiden har även bygglov beviljats för om- och tillbyggnader och komplementbyggnader i varierande omfattning. Sammantaget har planbestämmelserna om största byggnadsarea i förhållande till tomtstorleken frångåtts och bebyggelsen har fått en betydligt tätare karaktär än vad befintliga planbestämmelser ger uttryck för. I några fall har tomterna bebyggts i så

stor omfattning att det inte skulle vara lämpligt att medge motsvarande täthet i hela kvarteren, bl a med tanke på brandspridning och solförhållanden. Som helhet har dock bebyggelsen i mångt och mycket kvar sin tidstypiska karaktär i fråga om fasadmateriell och formspråk i t ex tak och detaljer.



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Radhusbebyggelsen i kvarteren Champinjonen, Kantarellen, Murklan, Sländan, Fjärilen och Stekeln

Planändringens syfte är att möjliggöra vissa tillbyggnader och kompletteringar av befintlig radhusbebyggelse, såsom entrétak, burspråk, balkong och inglasat uterum, i befintlig radhusbebyggelse på sådant sätt att förändringarnas påverkan mellan grannar beaktas och bebyggelsens karaktär och en god helhetsverkan bibehålles. Vidare syftar planändringen till att ge förutsättningar för enklare och snabbare bygglovhantering med rimliga handläggningsresurser dels genom att förtydliga byggrätten per tomt och hustyp, dels genom tydliga riktlinjer för tillbyggnadernas utformning och placering. För att fånga upp dessa fyra aspekter har planbestämmelserna knutits till huvuddragen i preciserade typlösningar. För att medge anpassning till vissa olika kompletteringar som redan har tillkommit inom området har typritningarna lagts i bilaga till planbeskrivningen, istället för att fogas till planbestämmelserna som i antagna planer för jämförbara områden. Avsikten är dock att utformningen i typritningarna skall följas. I synnerhet får angivna max-mått inte överskridas.

De tillskott i byggnadsvolym som planändringen innebär, fullt utnyttjat, en påtagligt tät bebyggelse. Därtill kan komma sådana bygglovfria åtgärder som anges i Plan- och bygglagen. Ytterligare förtätning är inte förenligt med planens syfte.

Med tanke på de smala tomterna måste glasade uterum, och i vissa fall även burspråk och inbyggda förstukvistar, placeras mycket nära tomtgräns vilket kan påverka grannfastigheten i flera avseenden bl a ur brand-, underhålls- och störningssynpunkt. Planbestämmelserna anger uterummens placering för att så långt möjligt klargöra spelreglerna grannar emellan och förebygga brandspridning.

Bestämmelser för takens lutning och form preciseras, i linje med planbestämmelsen om förbudet mot vindsinredning, till skydd för bebyggelsens karaktär och för att modernisera bestämmelsens tidigare lydelse att byggnadsnämnden äger meddela föreskrifter om takens lutning och form. Fasadmaterial, färgsättning o dyl regleras för att bibehålla områdets huvudsakliga karaktär av sammanhållna längor med närbesläktat utseende.

Inom norra delen av kv Sländan finns tre längor med enplanshus inom ett område där gällande plan 82-03 medger tvåplanshus. Att möjliggöra påbyggad av dessa tre längor (men inga andra inom planområdet) bedöms som olämpligt ur utformningssynpunkt, orättvist gentemot ägarna i övriga längor och ligger inte i linje med planändringens utgångspunkt i smärre kompletteringar av befintlig radhusbebyggelse. Bestämmelsen om våningsantal anpassas till befintliga förhållanden, möjligheten till påbyggnad med en våning tas bort.

I övrigt utökas byggrätten (byggnadsarean) för radhusbostäderna och preciseras till vad som gäller för varje fastighet, med den radhustyp som finns där. Byggrätterna för komplementsbyggnader kvarstår oförändrad till sin omfattning och preciseras med att de avser byggnader på gemensam mark, då se små radhustomterna inte ger utrymme för komplementsbyggnader. Befintliga byggrätter för parkeringsdäck för de boende bibehålls men med annan formulering i kv Kantarellen, Murklan, Sländan och Stekeln. Motsvarande byggrätt i kv Fjärilen tas bort eftersom den angivna ytan är ianspråktagen för radhusbebyggelse. Formella felaktigheter i plankartan undanröjs så att det framgår att planbestämmelserna inom kv Murklan och Sländan avser hela kvarteren.

### **Villabebyggelsen i kvarteren Vintern och Midvintern**

För villakvarteren syftar planändringen till att förtydliga planbestämmelser om byggrätt och byggnadssätt, möjliggöra vissa tillbyggnader och kompletteringar och i rimlig mån anpassa bestämmelserna efter befintliga förhållanden vad gäller våningsantal, tomtstorlekar, beviljade bygglov etc, på sådant sätt att förändringarnas påverkan mellan grannar beaktas och bebyggelsens karaktär och en god helhetsverkan bibehålles.

Tillåten byggnadsarea i kv Midvintern ökas till 25% av tomtarean medan kv Vintern bibehåller 20%. Bestämmelser om placering på tomten förtydligas och modifieras utifrån ursprungligt genomförande. Bestämmelse som styr antal tomter formuleras om enligt befintliga förhållanden. Samtidigt undanröjs formella felaktigheter i plankartan så att det framgår vilka bestämmelser som gäller för kv Vintern respektive Midvintern.

Bestämmelserna inriktas på att villatomterna, särskilt de mindre, ska kunna utnyttjas på ett effektivt sätt och kompletteras enligt nutida önskemål utan att bebyggelsen blir alltför kompakt eller utvecklas till kedjehus e dyl. Därför redovisas den sammanlagda byggrätten (byggnadsarean) per tomt istället för att specificeras för huvud- och komplementbyggnader. Detta medger att förråd, garage och carport kan byggas ihop med huvudbyggnaden, men möjligheten att bygga i två våningar eller en våning plus souterrängvåning begränsas. Av samma skäl, och med anpassning till befintliga förhållanden, får garage och förråd byggas ihop vid *en* tomtgräns mot granne men inte mot två eller fler.

I avvägningen mellan å ena sidan likvärdiga villkor mellan tomterna och anpassning till befintliga tomtstorlekar och byggnader, och å andra sidan hur tät bebyggelse som kvarteren kan tåla, har kv Vintern och Midvintern getts olika byggrätter relativt tomtstorlek utifrån förutsättningarna i respektive kvarter. Det bör särskilt noteras att befintlig bebyggelse på fastigheterna Vintern 15 och Midvintern 1 är så pass omfattande att den nya byggrätten inte rimligen kan dimensioneras utifrån dessa byggnader. De kan heller inte tjäna som jämförelse vid en eventuell fråga om mindre avvikelser från detaljplan på andra fastigheter. Redan med de ramar som planändringen innebär medges en påtagligt tät bebyggelse. Ytterligare täthet är inte förenligt med planens syfte.

Bestämmelser för takens form och lutning preciseras till skydd för bebyggelsens karaktär och för att modernisera bestämmelsens tidigare lydelse att byggnadsnämnden äger meddela föreskrifter om takens lutning och form..

### **Övrigt och övergripande**

Formuleringen i användningsbestämmelse för tomt med beteckningen C moderniseras genom att "lekskola" byts ut mot "förskola". Planbestämmelserna förtydligas angående kommunen som huvudman för allmän plats. Genomförandetiden anges till fem år. E-områden införs för befintliga transformatorstationer.

För tomt med beteckningen C syftar planändringen till att möjliggöra kompletterande användningssätt längre sikt, för ändamål som det kan tänkas finnas intresse för på platsen och som är förenliga med omgivande bostäder, för den händelse att behovet av barnomsorgslokaler minskar. Användningsbestämmelsen kompletteras med kontors- och bostadsändamål och moderniseras genom att "lekskola" byts ut mot "förskola". Bestämmelser om tomtindelning och byggrättens omfattning införs som en anpassning till omgivande bostäder.

Moderniseringen sker genom planändring, istället för ny detaljplan med ny karta, för att planarbetet med samtliga 15 områden ska vara tidsmässigt och ekonomiskt genomförbart.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN**

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

## PLANDATA

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är huvudsakligen beläget öster och söder om Söderbyvägen och väster om Säbyvägen samt två kvarter väster om Söderbyvägen och norr om Tvärvägen. Planändringen avser den del av underliggande plan, nr 82-03, där inte andra planer har ersatt.

### BERÖRDA FASTIGHETER, ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar kvarteren Kantarellen, Champinjonen, Murklan, Vintern, Midvintern, Sländan, Fjärilen och Stekeln, Salem 5:21 samt del av Salem 5:28. Inom kvarteren är ägarförhållandena blandade med dels friköpta privatägda fastigheter, dels tomträtter på fastigheter som ägs av Stockholms stad. Dessutom finns gemensamt förvaltd mark med tomträtt i alla kvarter. Förskoletomten Salem 5:21 ägs av Salems kommun, liksom Salem 5:28 som utgör allmän plats-mark: parkmark med gc-vägar samt gatemark för Myrstigen och delar av Söderbyvägen och Tvärvägen.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### ÖVERSIKTSPLAN

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2006. Där redovisas området som tätortsområde.

#### DETALJPLAN

Stadsplan för del av Söderbyområdet, Söderby III, nr 82-03 i kommunens planregister och nu gällande som detaljplan, antogs av kommunalfullmäktige 1966-10-27 och fastställdes av Länsstyrelsen 1967-02-23. Genomförandetiden anses därmed ha löpt ut.

Därefter har delar av plan 82-03 ersatts av följande stadsplaner/detaljplaner:

- 82-13 laga kraft 690802
- 82-10 laga kraft 700730
- 82-24A, laga kraft 730221
- 82-39 laga kraft 850923
- 82-54 laga kraft 960227

### INNEHÅLL I DETALJPLAN 82-03 OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

#### **Radhusbebyggelsen i kvarteren Champinjonen, Kantarellen, Murklan, Sländan, Fjärilen och Stekeln**

Bostäder i enfamiljsradhus till en byggnadsarea som redovisas kvartersvis.

I vissa områden radhus i högst två våningar utan vind, andra i en våning plus souterrängvåning där terrängen medger, ej vind. Byggnadshöjd (genomsnitt) max 6,0 m resp 5,6 m.

Garage, förråd och carport för bostädernas behov i högst en våning, byggnadshöjd max 2,5 m, i gemensamma längor samlade inom respektive kvarter. Inom sju områden medges bilgaragering (parkeringsdäck) till angiven plushöjd över nollplanet. Inget parkeringsdäck har utförts, områdena är vanligen bebyggda med garagelängor. Outnyttjad bygggrätt inventerades 1983, då bebyggelsen bestod i den ursprungliga exploateringen. Sedan dess har bygglov beviljats för vissa burspråk, inbyggda entréer och inglasade uterum.

Bygggrätt enligt detaljplan 82-03 respektive inventerad, från början outnyttjad bygggrätt:

- Champinjonen: bostäder 3400 kvm fullt nyttjad, uthus 1600 kvm varav 800 kvm kvar
- Kantarellen: bostäder 7500 kvm fullt utnyttjad, förråd 3850 kvm varav 2260 kvm kvar, parkeringsdäck 2224 kvm outnyttjat
- Murklan: bostäder 3500 kvm fullt utnyttjad, uthus 2000 kvm varav 1400 kvm kvar, parkeringsdäck 1290 kvm
- Sländan, norra delen: bostäder 7100 kvm varav 990 kvm kvar, uthus 3850 kvm varav 2190 kvm kvar, parkeringsdäck 777 kvm
- Sländan, södra delen: bostäder 6000 kvm varav 100 kvm kvar, uthus 3200 kvm varav 1605 kvm kvar, parkeringsdäck 2320 kvm
- Fjärilen: bostäder 8050 kvm varav 200 kvm kvar, uthus 4000 kvm varav 1930 kvm kvar, parkeringsdäck 624 kvm (området för parkeringsdäck är ianspråktaget för bostäder)
- Stekeln: bostäder 1500 kvm varav 80 kvm kvar, uthus 775 kvm varav 415 kvm kvar

### **Villor i kv Vintern och Midvintern**

Friliggande villor, en våning plus souterrängvåning där terrängen så medger, annars inredd vind. Minsta tomtstorlek 750 kvm, byggnadsnämnden får medge mindre areal om särskilda omständigheter föranleder. Max 1/5 av tomten får bebyggas. Endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Planbestämmelserna har frångåtts från början då kvarteren styckades i mindre tomter och delvis bebyggdes med tvåvåningshus. Senare har ytterligare bygglov beviljats på flera tomter enligt följande. Vintern 15 har bebyggts till ca 25%, i övrigt varierar den bebyggda andelen av tomterna i kvarteret mellan 11% och 17%. I kv Midvintern varierar den bebyggda andelen mellan 16% och 25%, förutom Midvintern 1 som bebyggts till 32%.

### **Övrigt och övergripande**

Vid Myrstigen finns ett område om ca 2080 kvm plus parkeringsyta för lekskola, samlings- och föreningslokal eller handel med byggandshöjd max 6,0 m. Exploateringsgrad anges ej. Därutöver innehåller planområdet park- och gatumark. Inom hela planområdet råder förbud mot oljecisterner eller oljesystem eller annat som kan befaras medföra risk för förorening av grundvattnet.

Byggnadsnämnden får meddela föreskrifter för takens utformning.

### **FASTIGHETSPLAN**

Någon fastighetsplan för området finns inte.

## PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen uppdrog 2005-11-28, §126, åt bygg-och miljönämnden att ändra 15 detaljplaner i kommundelen Salem, bland annat kv Fjärilen m fl, med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

## BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll. Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

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. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR, FRIYTOR OCH KOMMUNIKATIONER

#### **Landskap, mark och vegetation**

Bostadskvarteret omges av allmän plats, huvudsakligen kuperad naturparkmark, som kommunen är huvudman för. Denna tjänar som närströvområde och "lekkog" för allmänheten, därför är det viktigt att parkmarken inte tas i anspråk för trädgårdar eller andra privata ändamål. Även inne i området, på kvartersmark, finns inslag av naturmark, samt närlekplatser för områdets behov som samfällighetsföreningen ansvarar för. Området är tämligen kuperat och parkeringsplatserna är vanligen samlade i de lägre delarna, vilket ger varierande grad av tillgänglighet för rörelsehindrade. All bebyggelse inom planområdet är dock nåbar via körbara gångvägar.





### **Biltrafik, parkering, gång-, cykel och mopedtrafik**

Samfällighetsföreningen ansvarar för kommunikations- och parkeringsytorna inom bostadskvarteret, kommunen för anslutande bil- och gång- och cykelvägar.

## **BEBYGGELSEOMRÅDE**

### **Befintligt område**

Bebyggelsen inom större delen av planområdet består av 393 radhus fördelat på 86 längor om 3-8 hus i varje. Radhusen är av hustyperna Br (ett plan), Cr, Dr (ett plan plus souterräng) och Er (två plan). Radhuslängorna grupperas längs med sluttningarna utefter körbara gångvägar. Längornas olika orientering medför att både fram- och baksidor utnyttjas för uteplatser beroende på solförhållanden.

Väster om Söderbyvägen ligger 24 villor relativt tätt längs Vinterstigen. Villorna är ursprungligen av två huvudtyper: Ch/Cv (två plan) respektive Av/Avx/Ahx (ett plan plus souterräng).

### **Karaktärsdrag**

Området som helhet är tydligt sammanhållet genom att alla radhuslängor, och ursprungligen alla villor, liknar varandra i hög grad. Ursprungligen var alla hus av vardera typen, och därmed alla längor av resp typ, helt lika. Varje länga är tydligt sammanhållen så att längan, snarare än det enskilda huset, dominerar intrycket. Variation skapas av orienteringen, hur längorna grupperats i terrängen, tomternas växtlighet och detaljer som ändrats med tiden t ex

dörrar, entréer, fönsteromfattningar. Karakteristiskt för radhusen är att takfoten binder ihop längan och betonar det horisontella intrycket. På hustyp Er är även de horisontellt sammanhängande balkongfronterna och de vertikala skärmväggarna i två våningar. Längsidorna får sin indelning och rytm av lättbetongelementen i mellanväggarna, och entréer med skärmtak på varje hus.

Fasadmaterial och ursprunglig färgsättning är gemensamma för hela området, både villor, radhuslängor, garage och förråd: ljusgrå stående putsade lättbetongelement och slät träpanel i falurött eller mörkbrunt, samt vissa svarta detaljer t ex plåtkanter. Grånyans är S1002Y eller snarlik. Materialen och färgerna, i synnerhet det mörka träet i dämpade färger, är mycket betydelsefullt för områdets karaktär. Materialen i radhuskvarteren har inte nämnvärt förändrats. Färgsättningen är till stora delar bevarad.

Ursprungliga fasaddetaljer är sparsmakade, enkla och diskreta till färg och utförande och karaktäriseras av rakt formspråk utan svängda linjer, ”osynliga” tak utan kraftigt takutsprång och lättast möjliga skärmtak. Ytterdörrar på radhus var ursprungligen av brunt trä med smalt sidoljus under ett flackt tunt pulpettak. Dörrarna har i många fall bytts ut eller målats om, och skärmtaken bytts ut mot sadeltak och kompletterats med räcken. Fönster är en- eller tvålufts utan spröjs eller annan indelning. Ursprungligen fanns en synlig putsyta som accent ovanför fönstren på övervåningens framsida. Idag har putsytan på många av husen satts igen med panel och fönstren försetts med enkla raka brädfoder, ofta i vitt.



## Förändringar

Planändringen innebär för radhusens del att inglasade uterum, burspråk, inbyggda förstukvistar och entrétak, i enlighet med typritningar i bilaga, blir planenliga. Typritningarna är gjorda på basis av goda exempel på utbyggnader som utförts i liknande bebyggelse i kommunen, och valda så att de ska gå att kombinera tekniskt och visuellt.

Inglasade uterum på radhus placeras i kanten på fasad, intill tomtgräns. Bredden kan varieras upp till angivet max-mått i den mån som befintliga fönster o dyl tillåter. Placeringen styrs för att så långt möjligt klara ut de långsiktiga förutsättningarna grannar emellan och samtidigt bevara möjligheten till uteplats i det fria. Med tanke på dagsljusförhållanden inomhus, friskluftintag, möjlighet till skyddad uteplats samt brandskydd och brandutrymning är det inte lämpligt med uterum längs hela fasaden. Mot granne ska uterummets vägg vara ogenomsiktig, utan fönster, för att undvika störande insyn.

På vissa håll finns sk prickmark som inte får bebyggas på grund av terrängen. I enstaka fall kan inglasade uterum komma att inkräkta på prickmarken. Terränganpassning bör då kunna åstadkommas med hjälp av lämplig grundläggning och markbehandling.

Eftersom området är så pass välbevarat som helhet vad gäller färgsättning och fasadmateriäl, och dessa är så viktiga för områdets karaktär, införs utformningsbestämmelser som syftar till att bevara helhetsintrycket av länga och område. Färgsättningen skall vara enhetlig för längan. I första hand är det önskvärt att ursprunglig färgsättning bibehålls. För en personlig prägel kan då en annan kulör väljas för detaljer som t ex fönsterbågar eller dörr. I andra hand ska väljas en färgsättning som harmonierar med den ursprungliga röd/grå. För helhetsintrycket är den ljusa, neutrala grånyansen betydelsefull.

Generellt bör detaljerna anknyta till byggnadernas sparsmakade, rätlinjiga utformning. Räcken, plank och staket ska utföras i trä med vertikala spjälor i kulör som anknyter till längans färgsättning. Stödmur får utföras där terrängen så kräver med en högsta höjd om 50 cm från befintlig mark i tomtgräns och i enfärgad grå slät betongsten.

För område betecknat med C (befintlig förskola) medges, förutom förskola, samlingslokal och handel, även användning för kontor och bostäder. Byggnadsarean (BYA) begränsas till 20% av tomtytan bl a för att tillgodose behov av friytor för förskola, parkeringsytor för eventuell annan verksamhet anpassning till omgivningen. Området får innehålla en eller två tomter, minsta tomtstorlek 800 kvm. Om tomten/tomterna används för småhus får den sammanlagda bruttoarean (BRA) vara max 260 kvm/tomt för att undvika alltför stora villor bland de småskaliga radhusen. Högst två våningar, ej vind, taklutning max 10 grader. Byggnadshöjden för huvudbyggnad är oförändrad 6 m men begränsas till 2,5 m för komplementbyggnader.

## Sammanställning befintliga och nya byggrätter i villakvarter

Befintliga förhållanden kv Vintern							Ingen ändring av BYA*	
Fastighet	302 hustyp	tomtyta (kvm)	Byggrätt enl dp 82-03, BYA 20% av tomt (kvm)*	Befintlig BYA enl bygglov (kvm)	bebyggd andel av tomt	byggrätt kvar enl dp 82-03 (kvm)		
Vintern 1	Ch	679	135,8	114,1	17%	21,7		
Vintern 2	Ch	785	157	114,1	15%	42,9		
Vintern 3	Av	803	160,6	114,1	14%	46,5		
Vintern 4	Avx	786	157,2	114,1	15%	43,1		
Vintern 5	Avx	1054	210,8	114,1	11%	96,7		
Vintern 6	Avx	820	164	114,1	14%	49,9		
Vintern 7	Avx	1053	210,6	154,6	15%	56,0		
Vintern 8	Avx	1072	214,4	129,9	12%	84,5		
Vintern 9	Av	886	177,2	114,1	13%	63,1		
Vintern 10	Av	713	142,6	114,1	16%	28,5		
Vintern 11	Ahx	781	156,2	114,1	15%	42,1		
Vintern 12	Avx	788	157,6	114,1	14%	43,5		
Vintern 13	Ch	928	185,6	114,1	12%	71,5		
Vintern 14	Cv	850	170	114,1	13%	55,9		
Vintern 15	Cv	818	163,6	204,0	25%	-40,4		
Vintern 16	Ch	900	180	114,1	13%	65,9		
<b>SUMMA</b>		<b>13716</b>	<b>2743,2</b>	<b>1972,0</b>	<b>14%</b>	<b>811,6</b>		
Befintliga förhållanden kv Midvintern							Föreslagen ny BYA i kv Midvintern*	
Fastighet	302 hustyp	tomtyta (kvm)	Byggrätt enl dp 82-03, BYA 20% av tomt (kvm)	Befintlig BYA enl bygglov (kvm)	bebyggd andel av tomt	byggrätt kvar enl dp 82-03 (kvm)	BYA 25% av tomt (kvm)	kvar att utnyttja av ny byggrätt
Midvintern 1	Ch	470	94	152,7	32%	-58,7	117,5	-35,2
Midvintern 2	Ch	579	115,8	124,4	21%	-8,6	144,8	20,4
Midvintern 3	Ch	546	109,2	114,1	21%	-4,9	136,5	22,4
Midvintern 4	Ch	466	93,2	115,9	25%	-22,7	116,5	0,6
Midvintern 5	Cv	521	104,2	114,1	22%	-9,9	130,3	16,1
Midvintern 6	Cv	707	141,4	114,1	16%	27,3	176,8	62,6
Midvintern 7	Ch	642	128,4	114,1	18%	14,3	160,5	46,4
Midvintern 8	Ch	621	124,2	114,1	18%	10,1	155,3	41,1
<b>SUMMA</b>		<b>4552</b>	<b>910,4</b>	<b>963,6</b>	<b>21%</b>	<b>51,6</b>	<b>1138</b>	<b>209,6</b>
<i>Totalt, båda kvarteren</i>		<i>18268</i>	<i>3653,6</i>	<i>2935,6</i>	<i>16%</i>	<i>863,2</i>		

\*I bestämmelsen om byggnadsarea (BYA) ska balkong och skärmtak ska räknas in.

Plan 82-03 medger bara enplanshus med souterräng eller vind. Bestämmelse om antal våningar anpassas till befintliga byggnader, d v s två våningar utan vind för tvåplanshus, hustyperna Ch och Cv. Andelen bebyggelse i två våningar, eller ett plan plus souterräng, begränsas till 115 kvm per tomt.

BYA för ursprungliga bostadshus är ca 92 kvm.

**Befintlig bebyggelse Vintern 15 och Midvintern 1 ska inte utgöra riktlinjer för nya planbestämmelser eller tjäna som jämförelser när bestämmelserna tillämpas.**

### **Konsekvenser av planförslaget**

Eftersom tillbyggnadernas placering på tomten är given och huslängorna är orienterade mot olika väderstreck, blir skuggförhållandena på egen och intilliggande tomt olika för olika längor. Glasade uterum får sträcka sig max 3,0 m från fasad för att inte skugga alltför mycket.

Juridiskt innebär planändringen *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 tillträde till granntomten behövs vid uppförande, inspektion och underhåll. Detta kan inte regleras i planen utan frivilliga överenskommelser fordras. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

I kvarteret Sländan finns tre enplanslängor inom ett område där gällande plan medger tvåplanshus. Planbestämmelsen ändras till en våning för dessa längor, eftersom påbyggnad med ytterligare en våning inte bedöms som lämpligt med hänsyn till omgivande bebyggelse, och inte heller ingår i planändringens syfte om smärre tillbyggnader på befintlig bebyggelse.

Planändringen innebär att byggrätten i radhuskvarteren utökas med i genomsnitt 18% totalt sett, jämfört med i underliggande plan 82-03. I kv Kantarellen är ökningen 23%, i kv Murklan 30% och i övriga kvarter mellan 13% och 18%. Jämfört med den ursprungliga bebyggelsen ökas byggrätten med i snitt 19% (mellan 17% och 21% beroende på kvarter). Skillnaden beror på att byggrätten i kv Kantarellen och kv Murklan överskreds redan från början.

Villatomterna Vintern 15 och Midvintern 1 är enligt gällande bygglov bebyggda i större omfattning än vad planändringens bestämmelser medger. Det innebär att de beviljade tillbyggnaderna får behållas och underhållas, men om de rivs får de inte återuppföras i större omfattning än vad planbestämmelserna medger.

För område betecknat med C begränsas den byggbara ytan, taklutning och antal tomter jämfört med innan, samtidigt som de tillåtna användningssätten blir fler. Skulle området tas i anspråk för bostäder kan det bli två villor eller en radhuslänga på gemensam fastighet eller ett lågt flerbostadshus. Verksamheter kan inrymmas i en stor byggnad eller fördelas på två tomter. Det är också möjligt att kombinera de olika användningssätten.

### **Skyddsrum**

Salem är ej skyddsrumsort.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

### **Farligt gods**

Transporter till bensinstation på Säbyvägen, liksom till Ishallen, går via E4/E20 – Salemsvägen-Säbyvägen. Transporter till bensinstationen vid Tvärvägen går via E4/E20 – Salemsvägen. Befintliga bostadshus inom planområdet ligger som närmast ca 30 m från Säbyvägen och 40 m från Salemsvägen, i båda fall högre än vägen. Bostadshusen närmast

bensinstationen på Tvärvägen ligger ca 50 m ifrån, även där högre. Avståndet till bensinstationen på Säbyvägen är ca 140 m. Planändringen innebär 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 begränsade.

### **Grundvatten**

I nordväst ligger planområdet nära Bornsjöns avrinningsområde, men dagvatten avleds via ledningssystem åt andra hållet mot Utterkalven. Vattenskyddsområdets gräns ligger längre ifrån plangränsen. Planbestämmelsen bibehålls om förbud mot oljecisterner och andra åtgärder som kan befaras medföra risk för föroreningar i grundvattnet.

### **Brandspridning**

Med tanke på bebyggelsens täthet skall 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 s k 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, d v s i äldre bebyggelse har det 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, s k sektionering, saknades eller var bristfälligt gjord. Det konstaterades också att liknande allvarliga brister förekom i flera radhusområden. För att förebygga nya storbränder lät kommunen upprätta ritningar över hur sektionering kan 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 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 ha enklare inredning, t ex färre möbler och textilier, samt vara brandtekniskt avskild från bostaden i övrigt. Uterummens storlek har begränsats i planbestämmelserna bl a för att undvika att de med tiden utvecklas till bostadsrum samt för

att bibehålla utrymningsmöjligheter. Uterummets fasad mot granne skall utföras i minst brandklass EI 30 för att undvika brandspridning mellan bostäder. För att bibehålla uterumskaraktären och undvika en utveckling mot permanent bostadsrum skall taket utföras i ljusgenomsläppligt material och övriga två väggar utföras helt genomsiktliga, utan panelbröstning e dyl.

### **Geotekniska förhållanden, radon**

I planområdets södra del, kring korsningen Söderbyvägen – Fjärilstigen finns ett område med risk för markradon. Tillbyggnader där kan behöva utföras radonskyddade, radonförekomst ska kontrolleras för vart hus för sig.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten, avlopp, dagvatten el och tele**

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och viss el ingår i anläggningssamfällighet för respektive kvarter. Ledningar av dessa slag samt tele finns under mark på ett flertal bostadstomter och ska uppmärksammas vid tillbyggnad och byggnadstekniken anpassas efter behov. Ledningsområde med allmänna vatten- och avloppsledningar korsar Murklan 26, ledningsrätt finns. Ledningsområdet och eventuella arbeten inom detta kan även beröra ytterligare fastigheter i kvarteret Murklan i smärre omfattning.

Kvarteren Murklan och Sländan korsas av starkströmskablar i u-område. Ledningsrätt finns, aktbeteckning 0128-03/24.1. Kablarna korsar även parkmark och ansluter till transformatorstationer på fem platser. Områden för befintliga transformatorstationer (E-områden) med plats för ombyggnad införs på plankartan.

### **Värme**

Bostäderna har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Fjärrvärme finns i närheten av planområdet. Vattenburet uppvärmningssystem förbättrar möjlighet att ansluta till fjärrvärme i framtiden.

### **Avfall**

Hushållen lämnar avfall i gemensamma källsorteringskärl på olika platser i området.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Kommunen är, och har hittills varit, huvudman för allmän plats. Planbestämmelse har införts som ett förtydligande.

**Bygglov och rivningslov**

Inför planarbetet fanns intentioner att minska bygglovplikten. Det har dock visat sig olämpligt ur brandskyddsynpunkt, särskilt med tanke på eventuell kommande lagändring. 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.

**Byggnmälan**

Byggnmälan/rivningsanmälan skall göras till kommunens byggnadsnämnd, minst tre veckor före byggstart. Byggnmälan ger kommunen möjlighet att förbereda sin tillsyn över projektet och ger tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bl a behovet av byggsamråd. Avsikten är att säkerställa frågor som t ex brandskydd, bärighet och barnsäkerhet. Byggnmälan skall vara skriftlig med uppgifter om byggherre och kvalitetsansvarig, fastighetsbeteckning och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning ska beskrivas och ritningar bifogas.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planbeskrivningen är upprättad av Karin Hoas, Salems kommun i samråd med kommunarkitekt Conny Olsson, bygglovhandläggare Anders Larsson Tegelby, exploateringschef Börje Larsson, bygg- och miljöchef/ekolog Carina Molin.

Karin Hoas  
Planarkitekt

**REVIDERINGAR EFTER SAMRÅDET****Planbestämmelser**

Komplettering med ”tele” under rubriken Upplysningar.

**Planbeskrivning**

Angående förskoletomt kompletteras texten i planbeskrivningen på följande ställen i enlighet med det lösa bladet med kompletteringar till samrådshandlingarna som följt med de övriga planhandlingarna.

- under rubriken Planens syfte och huvuddrag; Övrigt och övergripande
- under rubriken Bebyggelse; Förändringar
- under rubriken Bebyggelse; Konsekvenser av planförslaget

Rättelse av ytmått för förskoletomt under rubriken Innehåll i detaljplan och befintlig bebyggelse; Övrigt och övergripande



Komplettering angående telekablar i rubrik och text under Teknisk försörjning; Vatten, avlopp, dagvatten, el och tele

**Typritningar i ritningsbilaga till planbeskrivningen**

Ritningar för burspråk och inbyggda farstukvistar, nr Dr-3, K-3, K-4, K-5 och K-6, kompletteras med avseende på byggnadstekniskt brandskydd.

Måtten på ritningarna Cr-2, Cr-3, K-3 och K-9 kompletteras med ”max” som fallit bort av misstag.

**Genomförandebeskrivning**

Komplettering med förtydligande om telekablar under rubriken tekniska frågor.

**REDAKTIONELL ÄNDRING EFTER ANTAGANDE**

**Ritningsförteckning i ritningsbilaga till planbeskrivningen**

Felskrivet revideringsdatum för typritning Dr-6 rättas till 2008-03-17 för överensstämmelse med datumet på typritningen.