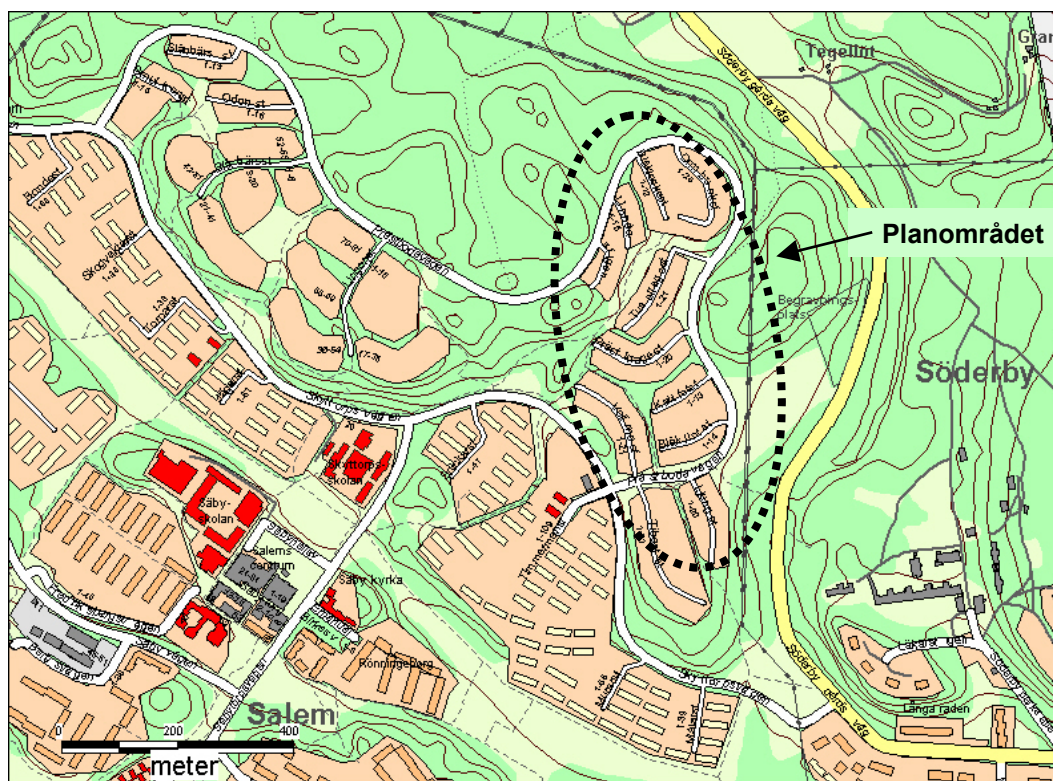


Ändring av detaljplan för KV. PRÄSTKRAGEN m fl

i Salem
i Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2006-06-19 av ORIGO arkitekter AB.
Reviderad efter samråd 2006-08-28.
Reviderad efter underrättelse 2006-09-20.

PLANBESKRIVNING



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

Antagen: 2006-10-17

Laga kraft: 2006-11-15

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning (komplettering):
- planbestämmelser med tillhörande bilagor (ändring och komplettering)
bilaga 1: illustration över byggrätt inom Kv. Prästkragen
bilaga 2: ritningar över typlösningar
- genomförandebeskrivning (ny)
- gällande detaljplan bestående av plankarta med bestämmelser och planbeskrivning från 1985
- fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Huvudsyftet med denna planändring är att möjliggöra kompletteringar av befintliga huvudbyggnader inom rubricerat område, trots att byggrätten enligt gällande detaljplan genom detta överskrids. Kompletteringar som skall kunna godkännas består bland annat av utbyggnad av burspråk, taktäckta uteplatser, inglasade uterum, inbyggda eller vanliga förstukvistar m m. Avsikten är att i planändringen möjliggöra kompletteringar som fångar upp områdets karaktär och skapar en god helhetsverkan, genom att bifoga s k typlösningar, i form av ritningar. Dessa ritningar avses läggas fast i planen.

Planändringen omfattar dels ändring och komplettering av gällande planbestämmelser, dels komplettering av planbeskrivning tillhörande gällande plan och dels genomförandebeskrivning (ny).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 2 km nordost om Rönninge station. Planförslaget omfattar fastigheterna Blåklockan 1-34, Linnean 1-18, Tussilagon 1-22, Prästkragen 1-21, Vallmon 1-22, Blåklinten 1-28 och Ljungen 1-21.

Areal

Planområdet omfattar ca 27,0 ha.

Markägoförhållanden

Se fastighetsförteckning. Tomter är i huvudsak i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Området omfattas av en stadsplan (Pl 82-34) fastställd 1985-06-03.

Planområdet består av 157 st kedjehus av tre olika typer, sammanbyggda med garage/förråd. Den ena hustypen är byggd i 1 ½ / suterräng) med 90 kvm byggnadsyta med entré från övre plan och den andra lika den första men med entré från nedre plan (suterrängvåningen), den andra i ett plan med 115 kvm byggnadsyta. Enplanshusen har tillbyggt med vindsvåning i ett flertal fall. Garage/förråd omfattade vid exploateringen 30 kvm byggnadsyta per fastighet i hela området. Garagen har tillbyggt i ett flertal fall till 40 kvm. I enstaka fall har byggnadslov för 60 kvm garage medgivits.

Byggrätten inom området är i dagsläget följande:

- Högsta antalet våningar för bostadshus med markvåning är begränsat till en våning. Markvåningen får ej uppta större bostadsyta än 50% av byggnadsytan. Största taklutning för dessa bostadshus är 14 grader.
- Högsta antalet våningar för bostadshus som ej har markvåning är en våning, med möjlighet att bygga på dessa med vindsvåning. Taklutningen får vara max 38 grader.
- Tillbyggnad av husbyggnader medges endast för ytterfastigheter där det bedöms lämpligt med hänsyn till tomtstorlek och befintliga ledningar.

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.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

Underliggande stadsplan, med dess tillägg från 1985, gäller jämsides med nedan beskriven planändring. Denna planändring innebär att den tidigare fastställda byggrätten från 1985 förändras och kompletteras.

BEBYGGELSE

Byggrätt

Sedan aktuell detaljplan fastställdes 1985 har intresset för utbyggnader av befintliga huvudbyggnader inom planområdet ökat hos de enskilda fastighetsägarna.

Planändringen innebär att, utöver den enligt gällande plan fastlagda byggrätten, utbyggnad av entrétak, förstukvistar, burspråk, inglasade uterum, balkonger etc (i enlighet med de i planbeskrivningen bilagda ritningarna över typlösningar) skall kunna tillåtas.

För att möjliggöra detta kan utrymmets placering få avvika från gällande detaljplans bestämmelser om förbud att bygga på s k prickad mark och bestämmelsen om minsta avstånd till gräns mot granntomt (minst 4,5 meter). Förutsättningen för att kunna tillåta utbyggnader under sådana omständigheter är dock att ritningar över vald/valda typlösningar bifogas i bygglov/byggnämnan. Närmare gräns mot fastighet än 4,5 meter krävs även att ägarna till berörda grannfastigheter lämnar sitt skriftliga yttrande över åtgärderna. Se typlösningar i bilaga 2.

För sammanbyggda kedjehus avses att tillbyggnader skall hållas inom en 3- meterszon runt huvudbyggnaden längs med två fasader; fasad mot trädgård och gata. För kedjehus på hörntomt med en fri gavelfasad avses tillbyggnader hållas inom en 3-meterszon runt huvudbyggnaden längs gavelfasad, samt fasad mot trädgård och gata. Inom denna zon tillåts utbyggnad **i enlighet med fastställda mått** på ritning över typlösning. Längs garagebyggnads långsida mot huvudbyggnad skall tillbyggnader hållas inom en 3-meterszon. Inom denna zon tillåts endast skärmtak i enlighet med fastställda mått på ritning över typlösning. Se även det illustrerade exemplet på tillbyggnader, bilaga 1. Möjlighet att inreda vinden för de bostäder som saknar markvåning kvarstår, men den inredningsbara boytan utökas genom att en taklutning på 38 grader i stället för de tidigare 14 grader. Regeln gällande att markvåning ej får uppta större bostadsyta än 50% har tagits bort.

Gestaltning

Uterum kan placeras till vänster eller höger på fasad, intill endera hörnet. Bredden kan varieras upp till angivet max-mått men fönster i minst ett rum ska lämnas fria. Med tanke på dagsljusförhållanden inomhus, friskluftintag, möjlighet till skyddad till uteplats samt brandskydd och brandutrymning är det ej lämpligt med uterum längs hela fasaden. Mot granne ska uterummets vägg vara ogenomsiktig, utan fönster, för att undvika störande insyn.

Fasader skall utföras i puts i kombination med stående, slät träpanel. Fasader av andra material får ej förekomma. Taktäckning på tillbyggnad skall vara av plåt eller takpapp, eller på inglasat uterum; ljusgenomsläppligt tak av glas eller plast.

Sadeltak på huvudbyggnad som uppförs med vindsvåning skall bestå av svarta takpannor. Räcken vid uteplatser och förstukvistar skall utföras som vertikala spjälstaket med glesa brädor i trä i samma kulör som takfoten eller fasaden. Plank får uppföras i anslutning till

uteplats, och skall utföras med vertikal lockpanel i samma kulör som takfoten eller fasaden.

Staket runt fastighet får läggas i fastighetsgräns, och skall utföras som vertikala spjälstaket med glesa brädor i trä i samma kulör som takfoten eller fasaden, till en högsta höjd om 80 cm. Stödmur får utföras där terrängen så kräver, med en högsta höjd om 50 cm, från befintlig mark i tomtgräns, och i grå slät, enfärgad betongsten.

Ombyggnad av takfot är tillåten längs entré- och gårdssidan, förutsatt att den utförs i enlighet med typsektion. Takfot enligt ritning K1 skall beläggas med träpanelliknande plåt eller slät plåt i färg samordnad med taksargen, medan den vertikala delen på takfot enligt K2 skall kläs med träpanel.

Färgsättningen för huvudbyggnader samt tillbyggnader skall följa en för gatan enhetlig färgskala.



Kedjehus med färgsättning i originalutförande.

STÖRNINGAR

Markradon

Planområdet ligger inom område med risk för markradon. Tillbyggnader skall uppföras radonskyddade.

Byggnationsbuller

Störningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom området, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara begränsade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning

Elmätarskåp på fasaden får ej byggas in eller på annat sätt göras otillgängligt för nätägarens personal och respektive elkund i samband med eventuell tillbyggnad. Se vidare i genomförandebeskrivningen under ”Tekniska frågor”.

Värme

Fjärrvärme finns i närheten. Fastigheter med vattenburna värmesystem kan i framtiden ansluta sig till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om plangenomförande, ekonomiska frågor etc.

Genomförandetiden för de åtgärder, som omfattas av planändringen, har satts till 5 år från den tidpunkt då planändringen vunnit laga kraft.

Bygglov

Inför planarbetet fanns intentionen att minska bygglovplikten. Det har dock visat sig olämpligt ur brandskyddssynpunkt med tanke på kommande lagändring. Bygglov krävs därför i normal omfattning för de åtgärder som planen möjliggör.

Byggnämnan

Byggnämnan skall göras till kommunens byggnadsnämnd, minst tre veckor före byggstart. Byggnämnan ger byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn över byggprojektet och ger nämnden tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bland annat behovet av byggsamråd.

Byggnämnan skall vara skriftlig med uppgifter om byggherrens och kvalitetsansvariges namn och adress, fastighetsbeteckning, och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning skall beskrivas.

Avsikten med byggnämnan är att visa på hur frågor som t ex brand, bärighet och barnsäkerhet säkerställs.

Brandkrav

Med tanke på bebyggelsens täthet skall brandkrav särskilt uppmärksammas. I synnerhet vid tillbyggnader inom 4,0 meter från tomtgräns mot granne.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Följande revideringar har gjorts efter samråd:

I planbestämmelserna:

- 1) Mom. 3, § 2, har kompletterats med text gällande tillbyggnad i form av carport.
- 2) Mom. 2, § 5 har kompletterats med text gällande tillbyggnad i form av carport.
- 3) Ritningarna över typlösningar har kompletterats med ritningar över carports, hörnbalkong, uterum med helglas för hustyp Dk. Vissa av ritningarna har även kompletterats med måttangivelser och förtydligats. Se vidare under rubriken nedan.

I ritningsbilagor:

- 1) Ritningar har förtydligats med att angivna mått är max-mått; får underskridas men ej överskridas. Gäller samtliga ritningar utom K-1 och K-2 där måttintervall anges.
- 2) Anvisningar om brandklass har rättats och kompletterats där felskrivningar förekom: för väggar med krav på brandklass gäller EI 30, för fönster EI 15.
- 3) Takform har förtydligats m a p ritteknik på typritningar med burspråk
- 4) Typritning Bk-7 har kompletterats med breddmått
- 5) Ritningar för uterum på hustyp Bk har justerats vad gäller fönstersättning, för överensstämmelse med ursprungliga förhållanden. Breddmått har justerats därefter. Största breddmått har utökats till 6 m.
- 6) Typritning har införts för carport för hustyp Bk och Dk.
- 7) Ovidkommande text om avstånd till grannhus har tagits tas bort från Ck 4, avståndet blir tillräckligt ändå.
- 8) Ritningar för uterum för hustyp Ck har kompletteras med fasad mot granne istället för sektion.
- 9) Typritning Ck-8 har förtydligats med att balkong kan kombineras med olika typer av uterum
- 10) Typritning Ck-10 har rättats så plan och fasad överensstämmer, och kompletterats m a p måttangivelser
- 11) Typritning Dk-5 har justerats vad gäller djupmått för balkong som minskats till 2 m med hänsyn till närhet till gatan och det trånga gaturummet.
- 12) För uterum för hustyp Dk införts typritning även för helglasvariant.
- 13) Typritning för hörnbalkong har införts för hustyp Dk.
- 14) Typritning K-2 för takfot har kompletterats med brandtekniska anvisningar.

I planbeskrivningen:

- 1) Texten under "Handlingar" har reviderats något; text gällande ändringen från 1985 har tagits bort.
- 2) Texten under "Detaljplaner" har justerats något; text gällande ändringen från 1966 har tagits bort och text gällande hustyperna har justerats.
- 3) Texten under "Tillägg till planbeskrivningen" har justerats något; text om byggrätten från 1966 har tagits bort.
- 4) Texten under "Gestaltning" har kompletterats med text gällande uterummens utformning.
- 5) Texten under "Brandkrav" har justerats något vad gäller avstånd till tomtgräns då brandkrav särskilt bör uppmärksammas.

REVIDERINGAR EFTER UNDERRÄTTELSE

Följande revideringar har gjorts efter samråd:

I planbestämmelserna:

1) Mom. 3, § 2 har kompletterats med text gällande avstånd till granntomt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

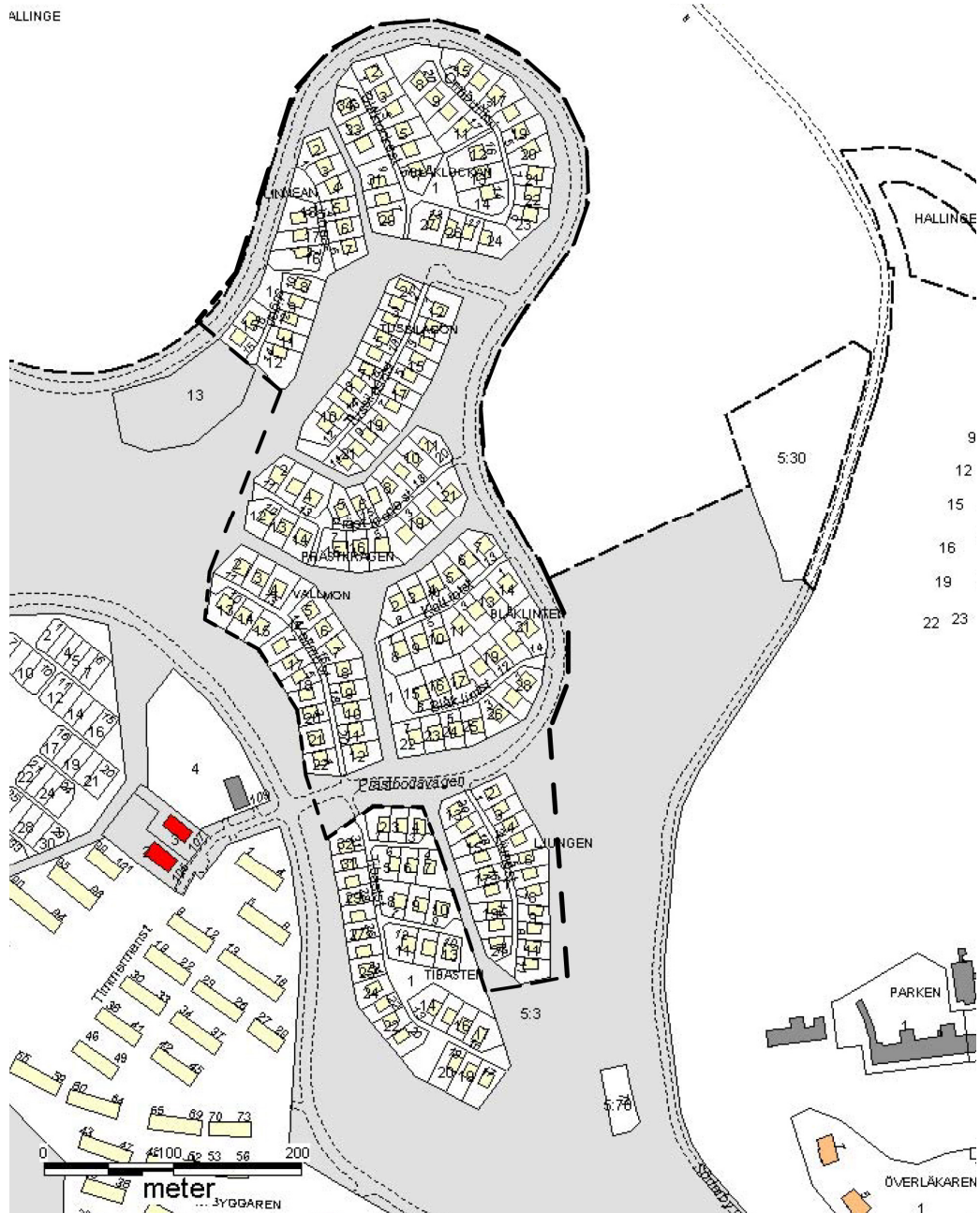
Planhandlingen har upprättats av ORIGO arkitekter.

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef Börje Larsson, bygglovhandläggare
Anders Larsson Tegelby samt planarkitekt Karin Hoas.

ORIGO arkitekter

Maria Svanberg
Planarkitekt MSA



Ändring av detaljplan för
KV. PRÄSTKRAGEN m fl
i Salem
Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2006-06-19 av ORIGO arkitekter AB.
Reviderad efter samråd 2006-08-28.
Reviderad efter underrättelse 2006-09-20.

Lägeskarta/omfattning