

83-14



Ändring/tillägg till detaljplan för Del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m fl (Östra delen)

i Salem
i Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2007-03-28 av Studio 1.11 Arkitekter AB.

PLANBESKRIVNING



Planområde
(del av planområdet för Östra delen)

Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande 5 kap 28 §.
Antagen av BoM: 2007-05-22
Laga kraft: 2007-06-20

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning (komplettering)
- planbestämmelser (ändring och komplettering) med genomförandebeskrivning
- gällande detaljplan bestående av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt MKB.
- fastighetsförteckning
- gestaltungsprogram (nya)

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Huvudsyftet med denna planändring är att möjliggöra att ny småhusbebyggelse, storleksmässigt lika den bebyggelse som uppförs inom norra och västra delen av Söderby Park, kan tillkomma inom planområdet, trots att byggrätten inom gällande detaljplan i och med detta överskrids. Avsikten är således att utöka byggrätten inom det aktuella planområdet, så att det blir en samstämmighet i planbestämmelserna för villabebyggelsen inom Söderby Park.

PLANDATA

Lägesbestämning

Söderby Park är beläget i östra delen av Salems kommun. Planområdet ligger i östra delen av Söderby Park. Planändringen avses endast omfatta en del av planområdet för Östra delen (83-08); två kvarter med numera sammanlagt ca 40 tomter för friliggande småhus, belägna i den centrala delen av området.

Areal

Planområdet för hela östra delen är ca 10 ha, medan planområdet som omfattas av denna planändring är ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Se fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen för del av Söderby Park, Salem 5:29 m fl - Östra delen (83-08) lagakraftvunnen 2003-01-25.

Byggrätten inom området (detaljplanen för hela östra delen) är i dagsläget följande:

- Högsta antalet bostäder inom området är 171 st
- Största byggnadsarea för småhus är 1/5 av fastighetsarean eller max 200 kvm, varav garage max 50 kvm.
- Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea exklusive uthus för gruppbyggda hus är 0,9.
- Högsta antalet våningar är två våningar.

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 en större del av respektive tomt kan tas i anspråk för bebyggelse. 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

Byggrätt

För friliggande småhus får byggnadsarean per fastighet vara max 170 kvm inklusive uterum för huvudbyggnad, samt max 40 kvm för garage. Garage om max 50 kvm kan tillåtas där Bygg- och Miljönämnden finner det lämpligt.

Minsta avstånd mellan huvudbyggnad och tomtgräns skall vara 4,5 m. Minsta avstånd mellan uthus/garage och tomtgräns skall vara 1,0 meter. Avstånd mellan huvudbyggnad och garage skall vara 2 meter. Garage får sammanbyggas i tomtgräns med grannes garage.

Minsta tomtstorlek i planförslaget kommer att bli ca 600 kvm och antal tomter ökar från 36 till 42.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I Planbestämmelserna, under rubriken Genomförandebeskrivning, behandlas frågor om plangenomförande, ekonomiska frågor etc. Genomförandetiden för de åtgärder, som omfattas av planändringen, slutar samtidigt som den gällande detaljplanen för Östra delen, dvs 2013-01-25.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av Studio 1.11 Arkitekter AB.

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef Börje Larsson samt bygglövhandläggare Anders Larsson Tegelby.



Studio 1-11 Arkitekter AB

Maria Svanberg
Planarkitekt MSA