

Akt nr:
0128 - P05 / 0323

AU\$0128-P05/0323

SALEMS KOMMUN
Plan- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Mäterimyndigheten
Stockholms län
Ink. 2005-04-29
Ink. 2005-05-18
Diarienum: 2003/157
Dn:

4023-05-29012

4022-04-44506 / YTR / KH

SALEMS KOMMUN
UTTRINGE HAGE
Byggnadsförvaltningen

Ändring av (tillägg till) detaljplan för del av Uttringe Hage

Ärendebeskrivning

Planändringen för Uttringe Hage är gjord som ett tillägg till detaljplanen. Den innehåller i första hand en bestämmelse om friliggande småhus, v1, men också fyra nya byggrätter föreslås inom planområdet. Den gällande detaljplanen för Uttringe Hage fortsätter att gälla parallellt med denna planändring. Av 48 st berörda fastigheter har ägarna till 32 st skrivit under överenskommelser med kommunen. Där fransäger sig fastighetsägarna möjligheten att kräva skadestånd från kommunen för denna planändring. De fåtal fastighetsägare som har en juridisk möjlighet att ev. vinna framgång vid en skadeståndsprocess mot kommunen har skrivit under överenskommelserna.

INK. 2005-04-12

Diarienum

2003/157

Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll §18/2005.

Yrkande

Lennart Kalderén (m) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Fullmäktige antar förändrad detaljplan för Uttringe Hage i enlighet med plan- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckning

Randal Piersons (mp) lämnar protokollsanteckning, bilaga 14.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 26/4-2005
Länsstyrelsen beslutar enligt 10 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av byggansökningsbeslutet enligt detta protokoll inte ska ske.
Lisa Karlsson
Randal Piersons

26/4-2005
Lennart Kalderén
Randal Piersons

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 2005-05-03

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Salems kommun

Marie-Louise Olsson

Sign

Beslutsexpediering

0128-P05/0323

UPPRÄTTAD I MAJ 2004, REV DECEMBER 2004

Ändring av
DETALJPLAN FÖR
Del av Uttringe Hage



Salems kommun
Stockholms län

Lantmäterimyndigheten	
Stockholms län	
Ink	2005 -05- 1 8
Dnr.....

PLANBESKRIVNING

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i maj 2004, rev i december 2004 dnr 2003/157

80-57

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av karta med en planbestämmelse, denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan är att som ett tillägg, införa en planbestämmelse om att planområdet endast får bebyggas med friliggande småhus.

PLANDATA**LÄGESBESTÄMNING**

Planområdet utgörs till större delen av detaljplaneområdet Uttringe Hage, plan nr 80-46, dock inte de nordvästra delarna.

AREA

Planområdet omfattar ca 14 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av enskilda markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är under framtagande ett program till översiktsplan ska tas fram.

Översiktsplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger som framtida markanvändningen för Uttringe Hage i huvudsak bostäder i friliggande småhus.

En reviderad översiktsplan för Södra Rönninge, antogs av kommunstyrelsen i maj 1994. Revideringen gällde endast uppdatering av aktuellt planläge och ny tidplan.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är detaljplan för Uttringe Hage, plan nr 80-46. Detaljplanen vann laga kraft 2000-06-15. Genomförandetiden är 10 år.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom berörda delar av planeområdet för Uttringe Hage, plan nr 80-46.

PLANFÖRSLAGET

Tillägget till detaljplanen innebär att en planbestämmelse införs, v1, som betyder att de berörda områdena endast får bebyggas med friliggande småhus. Motivet är att det är ett stort allmänt intresse att inte tillåta flerbostadshus inom Uttringe Hage. Det har även varit ändamålet med den gällande detaljplanen för området, men här har en felaktighet uppstått.

Planbestämmelsen, v1 saknas på plankartan för ett antal kvarter. Det är den mänskliga faktorn som är orsaken till detta och är en ren lapsus. Ändringen av detaljplanen ska läsas tillsammans med den gällande detaljplanen, som i sin tur ska fortsätta att gälla i sin helhet med bibehållen byggrätt, största byggnadsarea, antalet tomter, våningsantal m m.

Enligt 5 kapitlet, 11 § får mot berörda fastighetsägares betridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Att en felaktighet uppstår vid planläggningen kan svårligen förutses.

Felet leder till konsekvenser av stor allmän vikt för fastighetsägarna inom området som har kämpat för bibehållandet av en genuin småhusbebyggelse i södra Rönninge och för kommunen som enligt fastighetsägarnas begäran har planerat och byggt en vägstandard som inte kan accepteras för en tätare bebyggelse, samt ännu allvarigare: ökningen av de följdinvesteringar för skolor och förskolor som kommunen inte har planerat för.

Att tillåta att flerfamiljshus uppförs inom Uttringe Hage strider mot gällande översiktsplan, mot detaljplanens intentioner och syfte samt mot den boendemiljö som redovisats för sakägarna under planarbetets gång. Det ansågs dessutom olämpligt att i detta perifera läge förtäta bebyggelsen i den grad nuvarande plan råkar medge med tanke på kommunikationerna.

Dessutom är kravet på anpassning till omkringliggande bebyggelse, särskilt bebyggelsen från sekelskiftet, den småskaliga genuina småhusmiljön som är typisk för södra Rönninge ändå är mycket svårt att uppfylla genom byggande av flerbostadshus bl a i form av större kompakthet, större parkeringsytor etc.

Kompletteringar och förändringar av planförslaget efter samrådet

Planändringen har efter samrådet ändrats från enkelt till normalt förfarande.

Planområdet har utvidgats till att även omfatta fastigheten Uttringe 1:121, (den del som ligger inom den gällande detaljplanen för Uttringe Hage).

Förutsatt att ett avtal kan tecknas mellan Hemgården AB/Marcus Lindblom och kommunen om att ge option till Hemgården att få bygga bostäder inom kv Trädgårdsmästaren i kommundelen Söderby så kan Hemgården och Marcus Lindblom dra tillbaka sina invändningar mot denna planändring och införandet av planbestämmelsen v1.

Sten Stahl och Cristina Stahl ägare till fastigheten Uttringe 1:97 vill antingen ha skadestånd eller en avstyckning av ytterligare en tomt samt befrielse från vissa avgifter, om planändringen godkänns.

Här föreslås att en avstyckningsmöjlighet ges för denna fastighet, mot att ägarna förbinder sig att inte rikta skadestånd mot kommunen i ett senare skede efter det att planändringen har vunnit laga kraft. Ett avtal med kommunen ska därför tecknas.

Av rättviseskäl föreslås några fler avstyckningsmöjligheter införas i detaljplanen. Efter kontakter med markägare till större fastigheter inom Uttringe Hage föreslås sammanlagt 4 nya byggrätter möjliggöras. På fastigheten Uttringe 1:97, som nämnts ovan, samt på fastigheterna Uttringe 1:98, 1:592, 1:121. Planområdet vidgas och omfattar även fastigheten Uttringe 1:121. Storleken på dessa nya tomter blir minst 1200 kvm.

Korsprickad mark och utfartsförbud upphävs för fastigheten Uttringe 1:592.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Vad som avses ändras i den gällande detaljplanen framgår av föreliggande planhandlingar. Byggrätten behålls generellt som den är idag. Den enda skillnaden är att antalet lägenheter begränsas från flera lägenheter till en- eller tvåbostadshus, dvs friliggande småhus (v1).

Nu föreslås fler byggrätter, 4 stycken läggs till inom planområdet.

Det går ej att förelägga fastighetsägarna inom planområdet att inkomma med skadeståndskrav enligt PBL 5:28a. Däremot är avsikten att överenskommelser ska tecknas med alla ägare till de fastigheter berörs av införandet av planbestämmelsen v1.

Avsikten med överenskommelserna är att markägarna ska förbinda sig att inte framställa skadeståndsanspråk på kommunen pga av denna planändring efter det att detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Eftersom planändringen inte ger upphov till nya genomförande frågor har ingen ny genomförandebeskrivning upprättats. I övrigt hänvisas till den gällande detaljplanens genomförandebeskrivning.

Planändringen påverkar gatukostnadsuttagen så att med de 4 föreslagna nya byggrätterna kan gatukostnaderna hållas nere och eventuellt minskas.

Genomförandetiden är densamma som för gällande plan dvs. 10 år från det att den gällande detaljplanen för Uttringe Hage vann laga kraft, dvs räknat från 2000-06-15.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit:

Börje Larsson, exploateringschef


Conny Olsson, kommunarkitekt

REVIDERING

Efter utställning har följande revideringar gjorts.

1. Planbestämmelse v1, dvs texten; v1 friliggande småhus, har införts även på plankartans planbeteckningar.

2. Den illustrerade byggrätten på fastigheten Uttringe 3:8 har tagits bort.
3. De illustrerade byggrätterna på fastigheten Uttringe 1:98 består av två nya byggrätter enligt gällande detaljplan, 80-46, och en ny enligt denna planändring. Den nya byggrätten påverkar de två illustrerade enligt den gällande planen. Det har redovisats tydligare.
4. Fastighetsbeteckningarna på plankartan har förtydligats.
5. Planbeskrivningen har justerats när det gäller antalet byggrätter, 4 stycken, samt att de nya tomterna blir minst 1200 kvm stora.


Conny Olsson
Kommunarkitekt