



Salems  
kommun



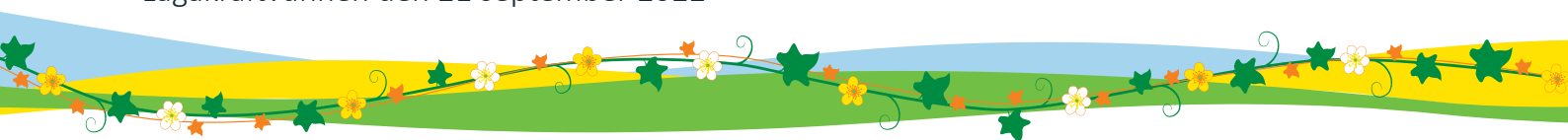
## Ändring av detaljplan för Kv. Fiskarudden mfl.

i Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-80, dnr PEX/2019:33

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av bygg- och miljönämnden den 12 april 2022, § 18  
Lagakraftvunnen den 21 september 2022

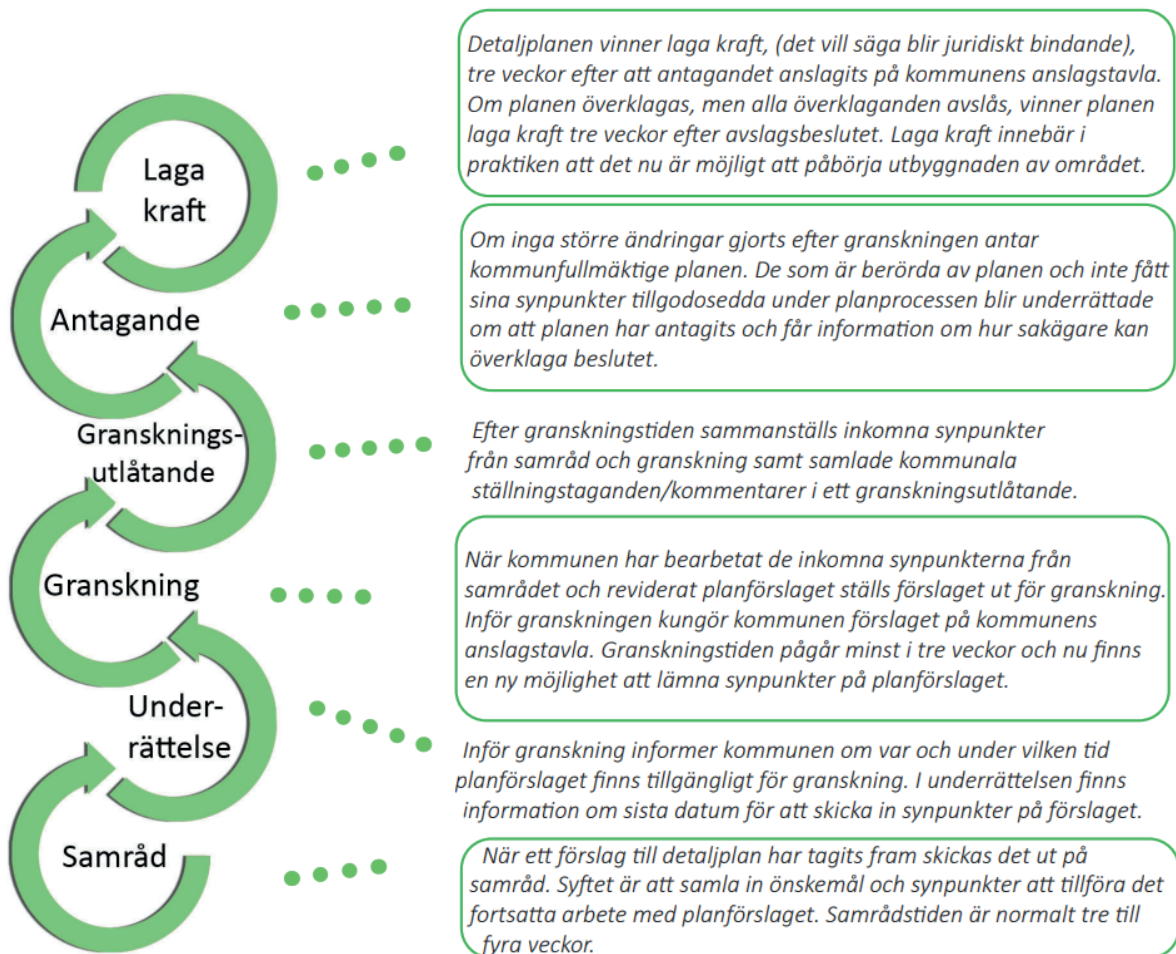


## Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanens syfte är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas.

Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, skola, industri eller park, men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas. Detaljplanen består alltid av en plankarta och en planbeskrivning där plankartan är ett juridiskt bindande dokument och planbeskrivningen innehåller en beskrivning av de avvägningar och ställningstaganden som gjorts när planen tagits fram.

## Planprocessen





# Planbeskrivning

## Syfte och avgränsning

Syftet med planändringen är att upphäva planbestämmelsen u, som innebär att mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, för en del av planområdet. Planområdet är beläget cirka 900 meter sydost om Rönninge station.

## Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar denna planbeskrivning och plan-karta.

## Planuppdrag

Plan- och exploateringsenheten har via delegation från bygg- och miljönämnden initierat att upprätta ändring av detaljplan för Kv. Fiskarudden m.fl.

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är Detaljplan för Kv. Fiskarudden m.fl., plan 80-29. Detaljplanen vann laga kraft 1996-09-12 och möjliggör för friliggande småhus. I detaljplanen finns det en u-bestämmelse som medger att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Syftet med u-området var att reservera en yta där kommunen skulle anlägga kommunala VA-ledningar. När kommunen byggde ut det kommunala VA-nätet, uppförde kommunen inga ledningar inom det reserverad u-området. Kommunen la VA-ledningarna på den kommunala vägfastigheten Utt-ringe 1:935, den samfälliga vägen Uttringe S:32 och över fastigheten Fiskarudden 10.



Utdrag ur gällande detaljplan, 83-12

## DETALJPLAN FÖR KV. FISKARUDDEN M.FL, RÖNNINGE SALEMS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD AV BYGG- OCH MILJÖKONTORET 1994-11-08, REV. 1995-03-14  
MED STÖD AV PLAN- OCH BYGGLAGEN, PBL

*Ola Anshes*  
Ola Anshes  
stadsarkitekt

*Urban Dahlberg*  
Urban Dahlberg  
planarkitekt

### GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — PLANOMRÅDESGRÄNS
- - - - - ANVÄNDNINGSGRÄNS
- · — · — EGESKAPSGRÄNS
- \* — \* — UTGÅENDE GRÄNS

### PLANBESTÄMMELSER

#### 1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKAL LOKALGATA
- NATUR NATUROMRÅDE

#### 2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER

#### 3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- + 0,0 FÖRESKRIVEN GÅTUHÖJD

#### 4. VATTENOMRÅDE

- WB<sub>1</sub> BRYGGOR OCH BADPLATS FÖR INTILLIGGANDE FASTIGHET

#### 5. UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA PER FASTIGHET ÄR 200 M<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> PÅ VARJE FASTIGHET FÅR HÖGST EN HUVUDBYGGNAD OCH ETT UTHUS UF
- e<sub>3</sub> MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 1500 M<sup>2</sup>
- e<sub>4</sub> OMRÅDET FÅR INTE DELAS I FLERA FASTIGHETER

#### 6. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- x MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGVÄG
- + + + + MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- · · · · MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS. STRANDFASTIGHET FÅR DOCK BEBYGGAS MED 1 UTHUS VID STRAND
- U MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

#### 7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

NY- OCH OMBYGGNAD SKALL ANPASSAS TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE, SÄRSKILT BEBYGGELSEN FRÅN SEKELSKIFTET, VAD GÄLLER UTFORMNING, FASAD- OCH TAKMATERIAL. BYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 4,5 METER FRÅN GRÄNS MOT STRANDFASTIGHET OCH MINST 6,0 METER FRÅN GRÄNS MOT GATA

- I-II HÖGST ANTAL VÅNINGAR
- v<sub>1</sub> VIND FÅR INTE INREDAS
- v<sub>2</sub> ENDAST FRILIGGANDE HUS
- q VÄRDEFULL MILJÖ, ÄNDRING AV HUVUDBYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR ELLER ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN. NY BEBYGGELS SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL OMGIVNINGENS EGENART. HUVUDBYGGNADEN FÅR INTE RIVAS.
- b<sub>1</sub> TILLGÄNGLIGHETSKRAVEN TILL HUVUDBYGGNAD KAN EJ UPPFYLLAS

#### 8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR TIO ÅR EFTER DET DETALJPLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

#### 9. MARKENS ANORDNANDE

- — — — ILLUSTRATIONSLINJE

## Planförslag

### Planförslagets syfte, bakgrund och huvuddrag

Planändringen innebär att bestämmelsen u, tas bort inom en del av planområdet. Övriga planbestämmelser inom detaljplanen, detaljplan för Kv. Fiskarudden m.fl. 80-29, fortsätter att gälla oförändrat.

Planbestämmelsen u utgör en begränsning för de berörda fastigheterna, då det innebär ett markreservat i planområdet. Då inga ledningar uppförts eller planeras anläggas inom berörd del av planområdet, anser kommunen det lämpligt att upphäva planbestämmelsen inom berörda delar. Till följd av upphävd planbestämmelse u, är även egenskapsgräns och egenskapsyta (upphävd prickmark) upphävd inom delar av planområdet.

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Salems kommun 2030 antogs av Kommunfullmäktige i juni år 2018. Planändringen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

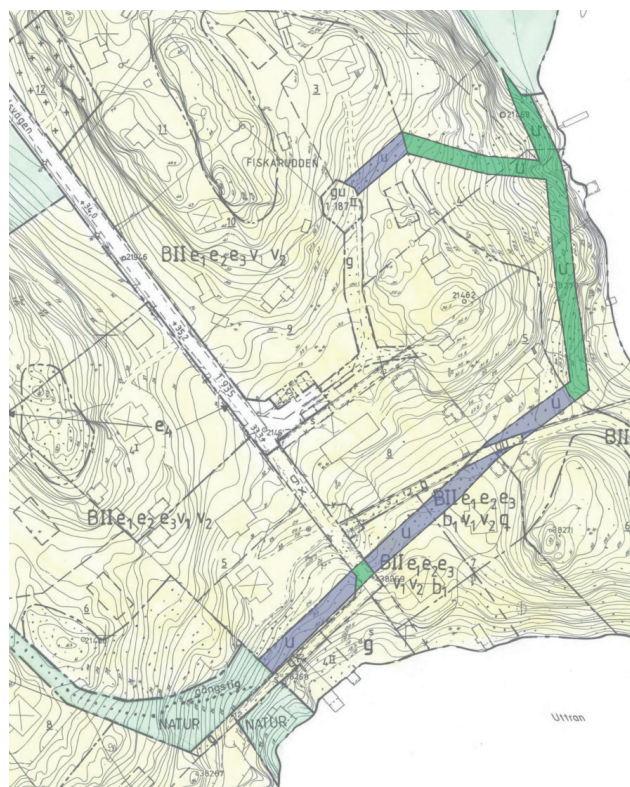
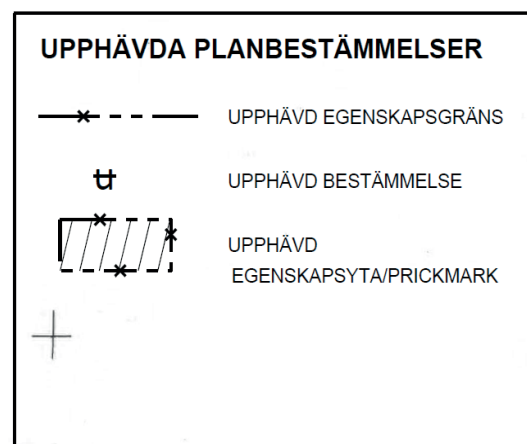
### Berörda fastigheter

Fastigheter som berörs av planändringen är följande:

- Bergudden 5
- Fiskarudden 8
- Fiskarudden 15
- Fiskarudden 5
- Fiskarudden 7
- Fiskarudden 6
- Fiskarudden 5
- Fiskarudden 16
- Fiskarudden 17
- Fiskarudden 3

### Upphävda bestämmelser

Följande bestämmelser upphör att gälla inom delar av planområdet, enligt illustration nedan.



Inom grönt område upphävs u-område.  
inom grått område upphävs u-område och prickmark.

# Genomförandebeskrivning

Inga genomförandefrågor bedöms uppstå till följd av planändringen.

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

## Ekonomiska frågor

Planarbetet finansieras av plan- och exploateringsenheten på Salems kommun.

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna är upprättade av exploateringsingenjör Sonia Khan i samråd med planarkitekter Cecilia Törning och Johanna Henningsson.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

Sonia Khan  
Exploateringsingenjör

Sofia Friberg  
Plan- och exploateringschef

