



Plan- beskrivning

PEX/2020:11
Standardförfarande

Ändring av detaljplan för
Kv. Mossberga och
Hilsta,
plan 80-82

SAMRÅDS-
HANDLING



Salems
kommun

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGEN ÄNDRING TILL PLANBESTÄMMELSER

Syftet med en planändring för detaljplanen Kv. Mossberga och Hilsta är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus och att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för bebyggelse och bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden.

Planändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen, detaljplan för kv. Mossberga och Hilsta plan nr 80-31. Samtliga planbestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla.

TILLAGDA PLANBESTÄMMELSER

GENERELLA PLANBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

- Träd med en omkrets över 100 centimeter, mätt 1,3 meter från marken, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Utformning

- Markens naturliga topografi ska värnas. Byggnader ska anpassas till tomtens naturliga topografi

- Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet

- Ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden

Utförande

- Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

PLANBESTÄMMELSER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

Bestämmelserna q₁-q₅ reglerar att särskilt skyddsvärda byggnader eller byggnadsdelar ska bevaras.

Skyddsbestämmelsen ställer också krav på underhåll för att värden ska bevaras.

Varsamhet

Bestämmelserna k₁-k₂₄ reglerar vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning för till exempel byggnader, byggnadsdelar och byggnadsdetaljer inom planområdet.

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH PLANÄNDRING?	4
Detaljplan.....	4
Ändring av detaljplan.....	4
BAKGRUND SYFTE OCH AVGRÄNSNING	5
Bakgrund.....	5
Syfte.....	5
Avgränsning.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Planuppdrag.....	6
Översiktsplan.....	6
Gällande detaljplaner.....	6
Undersökan av betydande miljöpåverkan enligt MB6 KAP §5.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	7
Bebyggelse	7
Kulturmiljö	7
Natur	17
Vatten.....	17
Fornlämningar	17
Riksintressen	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
Administrativa frågor	18
Ekonomiska frågor	18
ORGANISATION	19
UPPSKATTAD TIDPLAN	19
UTREDNINGAR	19

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH PLANÄNDRING?

DETALJPLAN

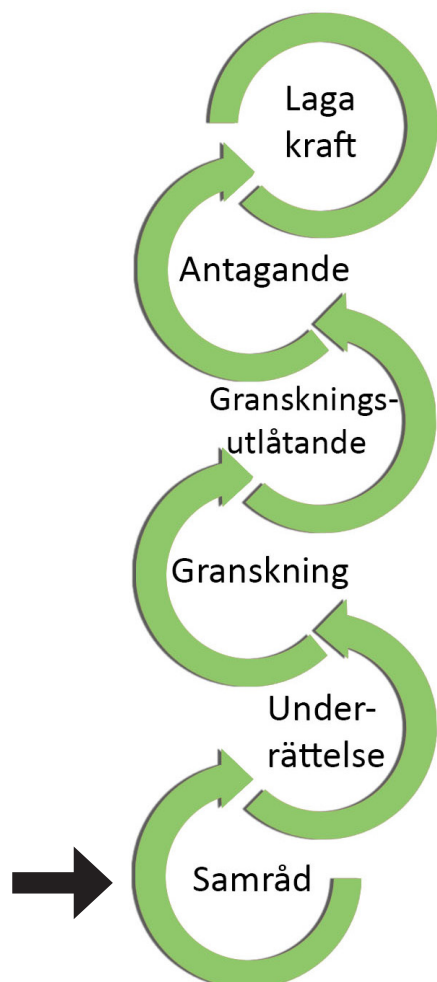
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanens syfte är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder,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

ÄNDRING AV DETALJPLAN

En planändring innebär att en gällande detaljplan justeras. Det är möjligt att komplettera eller ändra en detaljplan om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Bestämmelser kan då läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. Enligt Boverket kan exempelvis äldre planer kompletteras genom att öka eller minska byggrätten eller lovplikten i befintlig bebyggelse. Ändring kan även behövas för att föra in bestämmelser om skydd av kulturmiljöer.

Planändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen. Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan, i det här fallet standardförfarande.

PLANPROCESSEN



Detaljplanen vinner laga kraft, (det vill säga blir juridiskt bindande), tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas, men alla överklaganden avslås, vinner planen laga kraft. Laga kraft innebär i praktiken att de ändringar som gjorts på plankartan nu börjar att gälla.

De som är berörda av planen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen blir underrättade om att planen har antagits och får information om hur sakägare kan överklaga beslutet.

Om inga större ändringar av planförslaget gjorts efter granskningen antar kommunfullmäktige planen.

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet skickas ut till de personer och remissinstanser som yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Granskningsutlåtandet finns även tillgängligt på kommunens hemsida.

När kommunen har bearbetat de inkomna synpunkterna från samrådet och reviderat planförslaget ställs förslaget ut för granskning. Inför granskningen kungör kommunen förslaget på kommunens digitala anslagstavla. Granskningstiden pågår i minst två veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida och i biblioteket under granskningstiden.

När ett förslag till detaljplan har tagits fram skickas det ut på samråd. Syftet är att samla in önskemål och synpunkter att tillföra det fortsatta arbetet med planförslaget. Samrådstiden är normalt tre till fyra veckor.

BAKGRUND, SYFTE OCH AVGRÄNSNING

BAKGRUND

Plan- och exploateringsenheten utförde under hösten 2019 en inventering av gällande detaljplaner inom kommundelarna rönninge och uttringe. vid inventeringen konstaterades att bland annat detaljplanen för Kv. Mossberga och Hilsta inte reglerar tillåten bebyggelse typ. Detta innebär att bland annat flerbostadshus kan byggas trots att syftet med detaljplanen endast var att möjliggöra för friliggande villor (enbostadshus). Inom området finns småhusbebyggelse från olika åldrar. Under våren 2020 togs en bebyggelseinventering av kulturmiljövärden fram inom området. Inventeringen visar på höga kulturhistoriska värden för bebyggelse och bebyggelsemiljön inom området. Inventeringen föreslår införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för utpekad bebyggelse inom planområdet.

SYFTE

Syftet med en planändring för detaljplanen Kv. Mossberga och Hilsta är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus och att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för bebyggelse och bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden.

AVGRÄNSNING

Planområdet är beläget cirka 600 meter sydväst om Rönninge Centrum, direkt söder om järnvägen. Planändringen berör samma område som gällande detaljplan för kv. Mossberga och Hilsta, undantaget fyra fastigheter, Mossberga 3-6 och två mindre delar som ersatts av nyare detaljplaner.

BERÖRDA FASTIGHETER

Bergtuna 1-6 och 9-10
Boda 1-8
Henrysberg 1-5
Hilsta 1-7
Lodjuret 2-4 och 14
Lokatten 1, 8-9
Mossberga 1 och 6
Rosstorp 1, 3-10 och 14
Uttringe 1:424
Uttringe 1:228
Uttringe 1:936
Uttringe 1:935



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

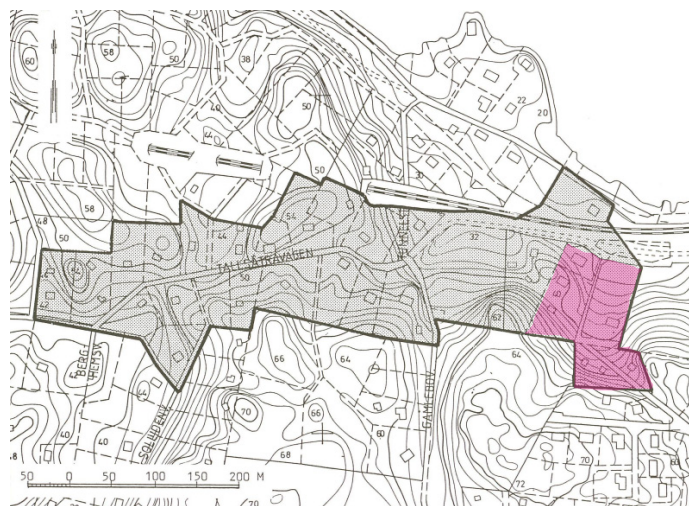
PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 14 april 2020, §45, att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram ändring av tre detaljplaner, varav en var Kv. Mossberga och Hilsta, plan 80-31. Enligt gällande reglemente fattas beslut om samråd och granskning alltid av kommunstyrelsen.

ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens gällande översiktsplan *Framtidens Salem - Översiktsplan 2030* antogs av kommunfullmäktige i juni 2018. Planområdet är inte utpekade som ett förändrings-, bevarande-, eller utredningsområde i översiktsplanen. På kartbilaga 20, *Kulturhistoriskt intressanta byggnader*, finns tio kulturhistoriskt intressanta byggnader utpekade inom planområdet. Nio byggnader har blå klassificering (inventerad ej klassad bebyggelse) och en byggnad har grön klassificering (kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse).

På kartbilaga 7 till översiktsplanen, *Kulturmiljö - tätort*, ingår en mindre del av planområdet i en av 13 utpekade närmiljöer. Området är utpekade som ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia.



En av de 13 närmiljöer för kulturmiljö där rosa markering visar berörda fastigheter inom planområdet

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för området är Kv. Mossberga och Hilsta, plannummer 80-31. Detaljplanen vann laga kraft den 17 december 1992 och genomförandetiden var 10 och 12 år. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till avstyckning och förtätning och utgöra stöd för

byggnadsnämnden vid prövning av bygglovsärenden. I beskrivningen till detaljplanen beskrivs området som huvudsakligen bebyggt med permanenta bostadshus och att planen medger förtätning och nybyggnad av 15 friliggande villor och 11 gruppbyggda småhus.

Gällande detaljplan möjliggör i större delen av planområdet bostäder i två våningar med största byggnadsarea 200 kvm och minsta tomtstorlek 1000 kvm. Det finns ingen planbestämmelse som reglerar vilken typ av bostadsbebyggelse som får uppföras inom området.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MB 6 KAP §5

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram en undersökning av miljöpåverkan. Den sammantagna bedömning är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. Med planändringen kan kulturhistoriska byggnader och miljöer inom planområdet skyddas. Områdets karaktär kan säkerställas bland annat genom regleringen av byggnadstyp.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet består av varierad småhusbebyggelse. I området finns villabebyggelse från Rönninges tidigaste uppbyggnadsfas (1896-1906), men majoriteten av bebyggelsen är tillkommen under 1900-talets olika decennier fram till idag. Den äldre bebyggelsen är framför allt lokaliserad till Hemtorpsvägen och Rönninge skolväg, vilket särskilt uttrycker sig i de stora lummiga tomterna och den organiska placeringen av bebyggelsen. Gällande detaljplan reglerar största byggnadsarea och våningsantal, men saknar bestämmelse om tillåten bebyggelsetyp. Följande generella bestämmelser har lagts till på plankartan för att reglera tillåten bebyggelsetyp och anpassning/bevarande av befintlig bebyggelsemiljö:

- Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet
- Ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden
- Markens naturliga topografi ska värnas. Byggnader ska anpassas till tomtens naturliga topografi
- Träd med en omkrets över 100 centimeter, mätt 1,3 meter från marken, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet
- Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

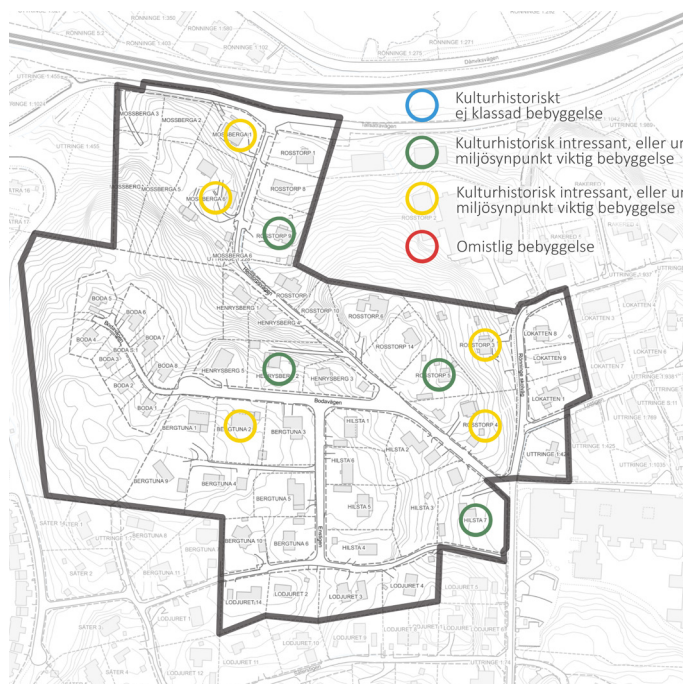
KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns kulturhistoriska värdefulla/intressanta byggnader och miljöer. De kulturhistoriska värdena är inte skyddade i gällande detaljplan. I samband med framtagandet av planändringen har WSP, på uppdrag av Salems kommun, tagit fram en kulturmiljöinventering där samtliga byggnader inom området blivit inventerade.

Bebyggelsen har klassificerats utifrån klassificeringsnivå: blå (kulturhistoriskt, ej klassad bebyggelse), grön (kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse), gul (kulturhistoriskt värdefull bebyggelse) och röd (omistlig bebyggelse).

Nio av byggnaderna inom området bedöms ha kulturhistoriska värden. Byggnaderna har fått klassningarna gul och grön. Miljön inom planområdet bedöms som helhet utgöra en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljön invid Västra stambanan beskrivs vara en del av Rönninge samhälles tidigaste byggnadsfaser från tidstypiska och välbevarade villor i panelarkitektur. I området finns möjlighet att utläsa 1900-talets bebyggelseutveckling i Rönninge med flera årsringar som uttrycker sig såväl i byggnaders utformning som i gatustruktur och bebyggelsens placering. Namn och benämningar som Hemtorp påvisar Rönningens tidigare agrara historia.

För att stärka skyddet för de kulturhistoriska värdena inom planområdet har planbestämmelser som bland annat reglerar byggnadernas karaktärsdrag vad gäller volym, fasad, takform, fönster, sockel, färg och byggnadsdetaljer lagts till på plankartan. Viss bebyggelse har även fått skydd bland annat genom förbud mot rivning. Helhetsmiljön har fått skydd genom begräsning av hårdgörning, förbud mot fällning av större träd och att tomternas naturliga topografi ska värnas.



Inventerade och kulturhistoriskt klassade byggnader inom planområdet

BESKRIVNING OCH MOTIVERING AV KULTURHISTORISK KLASSNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Mossberga 1 - "Hermon" (tidigare Uttringe 1:474)

Byggnaden på fastigheten Mossberga 1 är klassad som "Kulturmilitärt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur i nära anslutning till Rönninge station. Byggnaden har tillhört tidigare Rönninge Friförsamling. Byggnaden har därav ett särskilt värde som tidigare samlingsbyggnad. Byggnadens ursprungliga karaktär är mycket välbevarad. Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Skydd av kulturvärden

q₁- Byggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar

q₂- Byggnadens stomme, byggnadsvolym, fasadens utformning och byggnadsdetaljer ska bevaras

q₃- Inga nya hålupptagningar i fasad får utföras och takkupor samt takfönster får inte uppföras

Varsamhetsbestämmelser

k₁ - Taktäckning ska vara av tvåkupigt lertegel

k₂- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i enlighet med befintlig utformning och målade i en ljus grå oljefärg

k₃- Fönster ska till sin form, färg, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k₄ - Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas



Mossberga 1, "Hermon", foto WSP, gul klassning



Mossberga 1, "Hermon", äldre foto, gul klassning



Mossberga 1, "Hermon", foto WSP, gul klassning

Mossberga 6 - "Hemtorp" (tidigare Uttringe 1:457)

Byggnaden på fastigheten Mossberga 6 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaderna är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles utbyggnadsfaser under 1900-talets första hälft. På fastigheten finns tre byggnader uppförda med tio års mellanrum; nr 1 uppförd 1917, nr 2 uppförd 1927 och nr 3 uppförd 1937. Hemtorp är ett äldre agrart torpnamn och troligen har det stått ett torp på platsen. Byggnaderna visar särskilt tydligt på olika ideal på samma fastighet. Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap.13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadernas kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plan-kartan:

Skydd av kulturvärden

q₁- Byggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny

tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

k₅- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i enlighet med befintlig utformning (byggnad 1)

k₆- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i röd slamfärg, vitmålade snickerier och sockel i huggen sten i enlighet med befintlig utformning (byggnad 2)

k₇- Fasader ska vara av stående locklistpanel i ljus oljefärg

k₈- Taktäckning ska vara av tegeltäckt sadeltak och en centralt placerad takkupa samt balkong som bärs upp av fyra kolonner i trä i enlighet med befintlig utformning (byggnad 3)

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas



Mossberga 6, "Hemtorp", (byggnad 2), äldre foto, gul klassning



Mossberga 6, "Hemtorp" med byggnad 2 i förgrunden och byggnad 3 i bakgrunden , foto WSP, gul klassning



Mossberga 6, "Hemtorp", (byggnad 1), foto WSP, gul klassning

Rosstorp 9 - "Lillhem"

Byggnaden på fastigheten Rosstorp 9 är klassad som "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är uttryck för Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur. Byggnaden har delvis sin ursprungliga karaktär bevarad, men är delvis ändrad genom flera fönsterbyten som påverkar karaktären i stor omfattning. Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym
k₉ – Byggnadens volym och proportioner med två tydligt urskiljbara volymer ska bibehållas
k₁₀ – Byggnadens takform med ett sadeltak och ett mansardtak täckt av lertegel ska bibehållas
k₁₁- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i ljus oljefärg och sockeln ska vara utförd i huggen natursten i enlighet med befintlig utformning



Rosstorp 9, "Lillhem", äldre foto, grön klassning



Rosstorp 9, "Lillhem", foto Salems kommun, grön klassning

Rosstorp 3 - "Trollberget"

Byggnaden på fastigheten Rosstorp 3 är klassad "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur. Byggnadens fasad byttes under 1900-talet mitt till fibercement, men har sedan återställts till en mer tidstypisk fasad. Byggnadens huvudsakliga ursprungliga karaktär är bevarad. Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Skydd av kulturvärden

q₁- Byggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

k₁₂- Fönster ska till sin form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k₁₃- Taktäckning ska vara av lertegel

k₁₄- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i röd slamfärg eller ljus oljefärg och sockeln ska vara av putsad stensockel

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas



Rosstorp 3, "Trollberget", foton WSP, gul klassning



Rosstorp 3, "Trollberget", foto Salems kommun, gul klassning



Rosstorp 3, "Trollberget", foto Salems kommun, gul klassning

Rosstorp 5 - "Trollebo"

Byggnaden på fastigheten Rosstorp 5 är klassad som "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur. Byggnaden är ändrad genom tillbyggnad och fönsterbyten vilket innebär att dess ursprungliga karaktär endast delvis är bevarad. Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

k₁₅ – Byggnadens volym och proportion ska bibehållas

k₁₆ – Byggnadens branta sluttande mansardtak täckt av lertegel ska bibehållas

k₁₂- Fönster ska till sin form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k₁₇- Fasader ska vara av liggande slät träpanel och sockeln ska vara av puts



Rosstorp 5, "Trollebo", grön klassning



Rosstorp 5, "Trollebo", foto Salems kommun, grön klassning



Rosstorp 5, "Trollebo", foto Salems kommun, grön klassning

Rosstorp 4 - "Karlstorp"

Byggnaden på fastigheten Rosstorp 4 är klassad "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur. Byggnadens huvudsakliga ursprungliga karaktär är bevarad. Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plan-kartan:

Skydd av kulturvärden

q1- Byggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar

Varsamhetsbestämmelser

k4- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

k12- Fönster ska till sin form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k18- Fasader ska vara av liggande slät träpanel i ljus oljefärg

k13- Taktäckning ska vara av lertegel

Rivningsförbud

r1- Byggnad får inte rivas



Rosstorp 4, "Karlstorp", foto Salems kommun, gul klassning



Rosstorp 4, "Karlstorp", äldre foto, gul klassning



Rosstorp 4, "Karlstorp", foto WSP, gul klassning



Rosstorp 4, "Karlstorp", äldre foto, gul klassning

Hilsta 7 - "Hilsta"

Byggnaden på fastigheten Hilsta 7 är klassad
"Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig
bebyggelse" (Grön) med motivering:

*"Byggnaden är ett uttryck för Rönninge samhälles tidiga
utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur. Byggnaden är
kraftigt tillbyggd under 1960-talets slut men dess ursprungliga
volym kan utläsas, byggnaden har därför delvis sin
ursprungliga karaktär bevarad. Byggnaden ingår i en särskilt
värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL. "*

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska
väden har följande planbestämmelser reglerats på
plankartan:

Varsamhetsbestämmelser

- k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska
utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny
tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym
- k₁₂- Fönster ska till sin form, material, indelning och
proportioner bibehållas till sin utformning
- k₁₉ – Byggnadens tydligt avskiljbara äldre huvudvolym,
proportion och takform med sadeltak ska bibehållas
- k₂₀- Fasader ska vara av träpanel i röd slamfärg



Hilsta 7, "Hilsta", äldre foto



Hilsta 7, "Hilsta", foto Salems kommun, grön klassning



Hilsta 7, "Hilsta", foto WSP, grön klassning

Henrysberg 2 - "Henrysberg" (Margitsberg)

Byggnaden på fastigheten Henrysberg 2 är klassad som "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles utbyggnad under 1920- och 30-talet. Byggnaden är med sin tydlig modernism och klassiska drag typisk och en av Rönninges tydligaste representanter från tiden. Byggnaden är nyligen kraftigt tillbyggd och renoverad vilket innebär att dess ursprungliga karaktär endast delvis är bevarad. Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL".

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym

k₁₂- Fönster ska till sin form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k₂₁ – Byggnadens volym och takform med platt tak ska bibehållas

k₂₂- Fasader ska vara av ljus puts



Henrysberg 2, "Henrysberg" foto WSP, grön klassning



Henrysberg 2, "Henrysberg" foto WSP, grön klassning

Bergtuna 2

Byggnaden på fastighete Bergtuna 2 är klassad "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles utbyggnadsfas i efterkrigstiden och representerar tidens kvalitativa bostadsbyggande med arkitektritade villor. Den stora omsorgen om volymverkan och detaljer visar särskilt tydligt på tidens ideal och ansluter till Rönninges byggnadstradition. Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

För att säkerställa skydd av byggnadens kulturhistoriska värden har följande planbestämmelser reglerats på plankartan:

Skydd av kulturvärden

q₁- Byggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar

q₄- Byggnadens exteriöra utformning avseende byggnadens volym, dess platta tak, indragen balkong och integrerade garage ska bevaras

q₅ – Byggnadens takfot i koppar ska bevaras

Varsamhetsbestämmelser

k₄- Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordnas befintlig byggnadsvolym
k₂₃ – Pelare, fönster och garageport ska till sin form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

k₂₄ – Fasader ska vara av omålat bränt tegel förutom i det indragna partiet där teglet är målat

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas



Bergtuna 2, foto WSP, gul klassning



Bergtuna 2, foto WSP, gul klassning

NATUR

Den största delen av planområdet består av villabebyggelse med lummiga fastigheter med mycket bevarade träd. Inom planområdets västra delar finns ett område planlagt som NATUR i gällande detaljplan. Området består av orörd kuperad skogsmark med främst barrträd med inslag av lövträd. I gällande detaljplan finns en ökad marklovspflicht för all fällning av träd. Inom kvarteret Boda, beläget i planområdets västra delar, gäller planbestämmelserna n_1 - *Träden ska bevaras* och n_2 - *Staket får inte uppföras i gräns mot skogsmark*. De lummiga och kuperade fastigheterna utgör en viktig del av områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

Följande planbestämmelse har lagts till på plankartan med syfte att bevara dessa karaktärsdrag:

- *Markens naturliga topografi ska värnas. Byggnader ska anpassas till tomtens naturliga topografi*

- *Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*

- *Träd med en omkrets över 100 centimeter, mätt 1,3 meter från marken, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Planbestämmelsen om begränsning av trädfällning har lagts till som ett komplement till redan gällande bestämmelse om ökad marklovspflicht för trädfällning.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet Länsstyrelsen.

RIKSINTRESSEN

Norr om planområdet gränsar Västra stambanan som utgör ett riksintresse för järnväg. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

VATTEN

RECIPIENT

Planområdet har sitt avrinningsområde till Flaten som sedan rinner vidare till ytvattenförekomsten Uttran (vattenförekomst SE656562-131394).

Miljökvalitetsnormer för Uttran

Ekologisk status

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas Uttran i kategorin "Otillfredsställande ekologisk status". Den största bidragande orsaken till Uttrans status är övergödning på grund av växtplankton. Även näringsämnen (totalfosfor) stöder klassningen då kvalitetsfaktorn har måttlig status. För ekologisk status råder tidsundantag för näringsämnen och växtplankton till år 2027 och 2033.

Kemisk status

Enligt VISS, beslutad 2020-03-27, uppnår Uttran kategorin "ej god status". Anledningen är att de prioriterade ämnena bromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg) samt Perfluoroktansulfonsyra (PFOS) överskrider aktuella gränsvärden. För ämnesgrupperna bromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg) råder dock undantag i form av mindre stränga krav. Undantaget gäller för alla ytvattenförekomster. Halterna av Hg och PBDE får dock inte öka. För PFOS råder även undantag till 2027.

Bedömning av påverkan på recipienten

Då planändringen inte innebär någon förändrad markanvändning bedöms ingen påverkan på möjligheten att uppnå Uttrans miljökvalitetsnormer ske.

DAGVATTEN

Planändringen medger inga ytterligare byggrätter eller utökad möjlighet till hårdgörning av ytor. Genom planändringen begränsas hårdgörning av ytor och skyddet mot trädfällning stärks. Kommunen bedömer med anledning av ovanstående att ingen ny dagvattenutredning behöver tas fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är fem (5) år från den dag ändringen av detaljplanen genom tillägg, vinner laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast dessa ändringar som tillägget till detaljplanen omfattar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av planändringen innebär inga intäkter för kommunen. Kommunen bekostar upprättandet av planändringen.

ERSÄTTNING FÖR RIVNINGSFÖRBUD OCH BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN

Enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen, har berörda fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbud medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Enligt 14 kap 10 § plan- och bygglagen har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Berörda fastigheter enligt 14 kap (PBL 2010:900)

Fastigheter som berörs av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

- Mossberga 1
- Mossberga 6
- Rosstorp 3
- Rosstorp 4
- Bergtuna 2

Innan planändringen antas ska kommunen bifoga ett föreläggande till de fastighetsägare som är berörda av införandet av skyddsbestämmelser och rivningsförbud om att inom två månader framställa eventuella anspråk enligt PBL 5 kap 26 §. Föreläggandet innehåller en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad och upplysningar om förslagens innebörd, i form av framtida begränsningar så som rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

ORGANISATION

HANDLÄGGARE

Cecilia Törning, Planarkitekt

Johanna Henningsson, Planarkitekt

UPPSKATTAD TIDPLAN

Salems kommun har uppskattat följande tidplan för framtagandet av planändringen. Tidplanen kan komma att förändras.

Samråd	kvartal 3, 2024
Granskning	kvartal 1, 2025
Antagande	kvartal 2/3, 2025

UTREDNINGAR

Kulturmiljöinventering - Klassificering av kulturhistoriskt värdevfull bebyggelse inom tre detaljplaner i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län, WSP, 2020-07-03



Salems kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Salems kommun

144 80 Rönninge

Tel: 08-532 598 00

E-post: msb@salem.se

www.salem.se