

1984-10-01 rev. 1985-02-13

Höken och Örnungen, Salem (82-36)
Salems kommun, Stockholms län.

IN KOM			
LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 07. 18			
11			

1985-05-02	
11	082 54 85

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av plankarta och illustrationsplan i skala 1:1000, bestämmelser och denna beskrivning.

Plandata

Planområdet är beläget 1500 meter öster om Rönninge station och omfattar 10,8 ha.

Planändringen avser endast kvartersmarken, men i planområdet ingår också av administrativa skäl parkmark fram till Söderbyvägen i norr och till gällande plangräns i söder.

Planerings- förutsättningar Befintliga planer

För området gäller Regionplan -78 och Generalplan för del av Botkyrka kommun, "Tätort 90", antagen av kommunfullmäktige i juni 1979. Det ingår i stadsplan för Söderby VIII fastställd 1973-10-10 (82-8). Den gällande stadsplanen är flexibel och upprättades och fastställdes i samband med exploateringen av "Salemstaden".

Planområdet gränsar i söder till järnvägen Tumba-Rönninge (utomplansbestämmelser), i norr till Söderbyvägen samt i öster och väster till obebyggd mark (parkmark).

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden tog 1983-05-17 del av "PM angående flexibla stadsplaner i Salem", vari behandlades rådande planförhållanden, och uppdrog 1983-10-18 åt Vattenbyggnadsbyrån, VBB, att utföra planarbetet för kv Höken och Örnungen.

Motiv för planändringen är bl a

- svårighet att tolka och precisera byggnadsrätten enligt den flexibla stadsplanen vid byggnadslovsansökningar
- bristfällig och inaktuell grundkarta
- genomförda fastighetsbildningar som delvis avviker från fastställd kvartersgräns.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Höken är bebyggt med kedjehus av tre huvudtyper: 1 planshus med inredd vind, 1 ½ planshus (souterräng) med vindsvåning och 1 ½ planshus utan vind. Dessutom finns på varje fastighet ett garage på 29 m². Vid projektering och försäljning av

husen utlovades dels en tillbyggnadsmöjlighet på bottenplanet med 17 m², dels att de 1½ planshus som saknar vind skulle kunna bygga till denna senare.

Tillbyggnaden i bottenplanet har utförts enligt beviljade byggnadslov på 8 kedjehus, varav 7 enligt den förskissade placeringen. Tillbyggnad med vindsvåning har hittills inte utförts i något fall.

Gällande stadsplan överensstämmer inte med utlovade tillbyggnadsmöjligheter. En fullt utnyttjad tillbyggnad av alla husen med vardera 17 m² överskrider väsentligt största tillåtna byggnadsyta. Dessutom medges inte vindsvåning i gällande plan, vilket innebär att både redan byggda 1½ planshus med vind och utlovad takhöjning strider mot planen.

Byggnadslov för förlängning av huvudbyggnaden innebärande ett tillskott av 43 m² byggnadsyta har lämnats i ett fall i enlighet med den gällande "flexibla" stadsplanen.

Byggnadslov för tillbyggnad av ett garage med 12 m² har också lämnats i enlighet med den flexibla stadsplanen.

I kvarteret finns två kvarterslokaler och två värmecentraler.

Kvarteret Örnungen är bebyggt med radhus av tre huvudtyper: 1-planshus, 1½ planshus (souterräng) och 2-planshus.

Vid projektering och försäljning har för 1½ planshusen och 2-planshusen förutsatts en tillbyggnadsmöjlighet av huvudbyggnaden med ca 17 m² i enlighet med 1-planshusen. Alla byggnadslovsansökningar om tillbyggnad har dock avslagits med hänvisning till att de skulle strida mot gällande plan. Tillbyggnad med vindsvåning har medgivits och utförts i fyra fall (1- och 1½ planshus).

I kvarteret finns en kvarterslokal och en värmecentral.

Parkeringen är samlad i anslutning till områdets infart i form av garage och biluppställningsplatser.

PLANFÖRSLAG

Byggnadsrätt

Planförslaget innebär en anpassning till befintlig bebyggelse och fastighetsbildning. Föreslagen byggnadsrätt möjliggör utbyggnadsrätt i enlighet med intentionerna vid projektering och försäljning då området nybyggdes.

Det är angeläget med hänsyn till den totala miljön

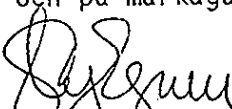
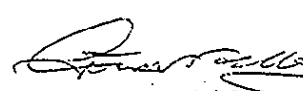
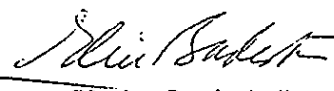
att eventuella tillbyggnader ges en anpassad karaktär i principiell överensstämmelse med de ritningar som ingivits i anslutning till ursprungligt byggnadslov.

Byggnadsrätterna till Höken 4, 16 och 46 har utformats speciellt med hänsyn till redan lämnade byggnadslov.

I kv Örnungen har föreslagits en utbyggnadsmöjlighet av ett garage för att tillgodose eventuellt behov av gemensam bilvårdsplats.

Samråd

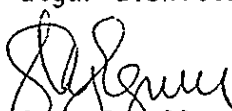
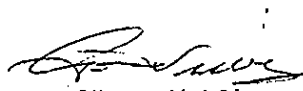
Ett preliminärt planförslag, upprättat av VBB, har varit utsänt på remiss 1984-05-18 - 07-30 och på markägarsamråd 1984-05-30 - 07-02.

		
Stig Egnell Arkitekt SAR	Göran Wahlberg Stadsarkitekt	Elsie Backström Planingenjör

Rev. 1985-02-13 enligt byggnadsnämndens beslut 1985-02-12, § 18:

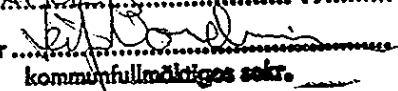
Planbeskrivningen sid 2, sista stycket "intentionerna vid projektering och försäljning" har kompletterats med "då området nybyggdes", på sid 3, 1:a stycket har "enhetlig karaktär" ändrats till "anpassad karaktär".

Med anledning av att Salems kommun enligt skrivelse från länsstyrelsen 1985-01-18, genom ändring i skyddsrumsförordningen inte längre är skyddsrumsort, utgår avsnittet om skyddsrum ur beskrivningen.

		
Stig Egnell Arkitekt SAR	Göran Wahlberg Stadsarkitekt	Elsie Backström Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut

den 18 APRIL 1985

betygar 
kommunfullmäktiges sek.