

Ändring av detaljplan för Rönninge 1:560 i Salems kommun, Stockholms län, plan nr 81-62 (Tillägg till gällande detaljplan för del av Fruängen, plan nr 81-31)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustration
Fastighetsförteckning

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2005 -08- 10

Dnr.....

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med tillägget är att medge möjlighet till byggande inom Rönninge 1:560 på mark som idag inte får bebyggas. För att genomföra byggande på föreslagen plats erfordras att gränsen mellan Rönninge 1:560 och 1:564 flyttas så att befintlig byggnad blir belägen inom den idag obebyggda 1:564. Någon ytterligare fastighet eller byggrätt inom kvarteret tillskapas inte. Gällande planbestämmelser med byggnadsreglerande bestämmelser behålls.

Rönninge 1:560 och 1:564 är i samma ägares hand. Rönninge 1:560 är bebyggd med en äldre byggnad. Rönninge 1:564 är obebyggd. För att minska ingreppen schaktning och sprängning i mark och bättre kunna anordna tillfart önskar fastighetsägaren bygga söder om befintligt hus. Gällande detaljplan medger dock inte byggande på önskat område.

PLANDATA

Planområdet är ca 2700 m² och omfattar del av den privatägda fastigheten Rönninge 1:560. Fastigheten gränsar mot bebyggelse i öster, Klippvägen i söder, infartsväg till friliggande bostadshus i väster och den bebyggda delen av Rönninge 1:560 i norr.

Rönninge 1:560 är beläget ca 2 km väster om Rönninge centrum.

Rönninge 1:560 och 1:564 ägs av Marianne Grandér.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2004-10-11 att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att genomföra planändring i syfte att medge byggande på mark som idag inte får bebyggas. I kvarteret där fastigheterna är belägna får

enligt gällande detaljplan finnas högst 5 byggrätter. Området skall också fortsättningsvis ha 5 fastigheter. Fastighetsägaren ska stå för alla kostnader genom planavtal.

Handläggningen beräknas ske enligt reglerna om enkelt planförfarande, Plan- och bygglagen 5 kap § 28. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, och plan- och exploateringsenheten har anlitat lantmäteriet i Stockholm län för utarbetande av planhandlingar.

Gällande detaljplaner mm

I gällande detaljplan, byggnadsplan, fastställd 1987-05-07, kommunens plan nr: 81-31, (lantmäteriets akt: 0128-P87/0507 är kvarteret avsett för bostäder i två våningar. Vind får inte inredas. Största byggnadsarea är totalt 200 m² varav gårdsbyggnad får ha största byggnadsarea 50 m². En huvudbyggnad och en gårdsbyggnad per fastighet får uppföras. Högst fem fastigheter får finnas i kvarteret. Fem fastigheter, Rönninge 1:560, Rönninge 1:561, Rönninge 1:562 (två delområden), Rönninge 1:563 och Rönninge 1:564, finns i kvarteret. Den delen som tillägget omfattar består av mark som ej får bebyggas. Tillägget ska läsas tillsammans med gällande detaljplan.

Ingen fastighetsplan finns.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Rönninge 1:560 består av en del som har en relativt plan yta och söder härom en kuperad del med skogsmark/ impediment mark. Fastigheten sluttar från norr till söder. På fastigheten finns ett antal högvuxna träd.

Planändringen medger att del av skogs/trädgårdsmarken i tilläggets norra del får tas i anspråk för bebyggelse.

Bebyggelse och fastighets storlek

Rönninge 1:560 är bebyggd med ett envånings hus om ca 70 m².

Gränsen för mark som inte får bebyggas flyttas ca 30 m söderut. Detta möjliggör byggande söder om befintlig byggnad. En ytterligare förutsättning för byggande på aktuell plats är att gränsen mellan Rönninge 1:560 och 1:564 flyttas eller att befintlig byggnad rivs (en huvudbyggnad per fastighet är tillåtet). Genom fastighetsreglering genomförs markbyte med Rönninge 1:560 och Rönninge 1:564, se illustrationsbilaga.

Till planen läggs ett 6 meter brett område, med s. k. prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Rönninge 1:560's västra fastighetsgräns. Utöver detta skapas en 4 meter bred korsprickad zon där endast uthus/ garage får uppföras. På det sättet kan huvudbyggnaden placeras närmst 10 meter från fastighetsgränsen i väster.

De byggnadsreglerande bestämmelser och bestämmelser om antalet fastigheter som finns idag fortsätter gälla.

Angöring och parkering

Angöring till Rönninge 1:560 och 1:564 avses ske via befintlig tillfart i väster, se vidare i genomförandebeskrivningen. Parkering anordnas inom tomtmark.

Vatten-, spillvatten och dagvatten

Kommunal förbindelsepunkt för vatten- och avlopp finns vid gränsen till kvarteret. Den befintliga byggnaden är ansluten till kommunalt VA, via en ledning som är gemensam för de fem fastigheterna i kvarteret. För den planerade byggnaden är anslutningsmöjlighet förberedd vid Rönninge 1:560's västra gräns. Den gemensamma ledningen ligger i den samfällda vägen och ingår i samfälligheten Rönninge s:13. Både Rönninge 1:560 och Rönninge 1:560 har andel i samfälligheten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden ska vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

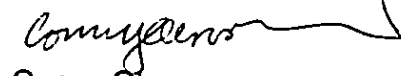
REVIDERING

En revidering föreslås efter samrådet.

Till planen läggs ett 6 meter brett område, med s. k. prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Rönninge 1:560's västra fastighetsgräns. Utöver detta skapas en 4 meter bred korsprickad zon där endast uthus/ garage får uppföras. På det sättet kan huvudbyggnaden placeras närmst 10 meter från fastighetsgränsen i väster.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms län i samarbete med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Salems kommun.


Erik Nord
Lantmätare


Conny Olsson
kommunarkitekt

Ändring av detaljplan för Rönninge 1:560 i Salems kommun, Stockholms län, plan nr 81-62 (Tillägg till gällande detaljplan för del av Fruängen, plan nr 81-31)

Materialmyndigheten	
Stockholms län	
Ink	2005 -08- 1 0
Dnr.....	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tillägget till detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28.

Tidplan

Samråd avses genomföras i april 2005. Underrättelse kan ske i maj 2005. Detaljplanen kan därefter antas av bygg- och miljönämnden i maj 2005. Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte överklagas.

Genomförandetid

En genomförandetid om 5 år från den dag planen vinner laga kraft bedöms tillräcklig.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell bygg rätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men upphävs eller ändras planen utgår inte ersättning för de rättigheter som går förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastigheterna är belägna inom område med enskilt huvudmannaskap.

Bebyggande, skötsel och underhåll av all mark inom planområdet åvilar fastighetsägare.

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt fram till kvarteret, vid fastigheten Rönninge 1:562:s norra gräns.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att möjliggöra ny byggnad inom Rönninge 1:560 erfordras fastighetsreglering så att mark med befintlig byggnad inom fastigheten Rönninge 1:560 förs till den obebyggda Rönninge 1:564. D.v.s. gränsen mellan Rönninge 1:560 och Rönninge 1:564 blir belägen söder om befintlig byggnad, se illustration.

För angöring till Rönninge 1:564 finns befintligt vägservitut, lantmäteriakt: 0128-93/4, som belastar Rönninge 1:560. Detta avses flyttas, från sitt nuvarande läge framför bostadshuset, till ett lämpligare läge i planområdets västra och södra del. Samordnas tillfarterna kommer gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna bli lämpligt att inrätta.

Både Rönninge 1:560 och Rönninge 1:564 har del i Rönninge ga:3 (Klipp- och Gunnebovägen m.fl.) med andel för bebyggd resp. obebyggd tomt. I samband med fastighetsreglering prövas ändring av andelstalet för Rönninge 1:564. Båda fastigheterna har också del i Rönninge s:7.

Ansökan om fastighetsreglering m.m. ställs till lantmäterimyndigheten i Stockholm län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upprättande av denna detaljplan betalas av fastighetsägaren enligt avtal.

Fastighetsägaren bekostar alla byggnadsåtgärder inom planområdet.

Kommunen svarar för kostnader beträffande de kommunala ledningarna.

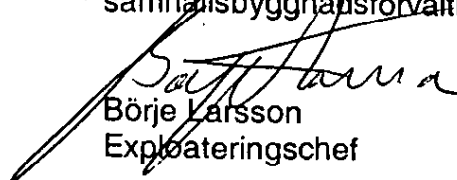
För bygglov betalas avgifter enligt vid tillfället gällande bygglovtaxa. För anslutning till VA betalas avgift enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Åtgärder som utförs av lantmäterimyndigheten, såsom fastighetsreglering m.m. debiteras enligt lantmäteritaxan.

TEKNISKA FRÅGOR

Planen förutsätter inget nyanläggande av vägar eller andra tekniska anläggningar utom tillfart på tomtmark och servisledningar för VA och el.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms län i samarbete med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Salems kommun


Börje Larsson
Exploateringschef


Erik Nord
Lantmätare