



Tillägg till gällande plan 82-31.

Planändringen omfattar dels ändring och komplettering av gällande planbestämmelser, dels komplettering av planbeskrivning tillhörande gällande plan och ny genomförande-beskrivning.

Ändring av detaljplan för KV. TIBASTEN

i Salem

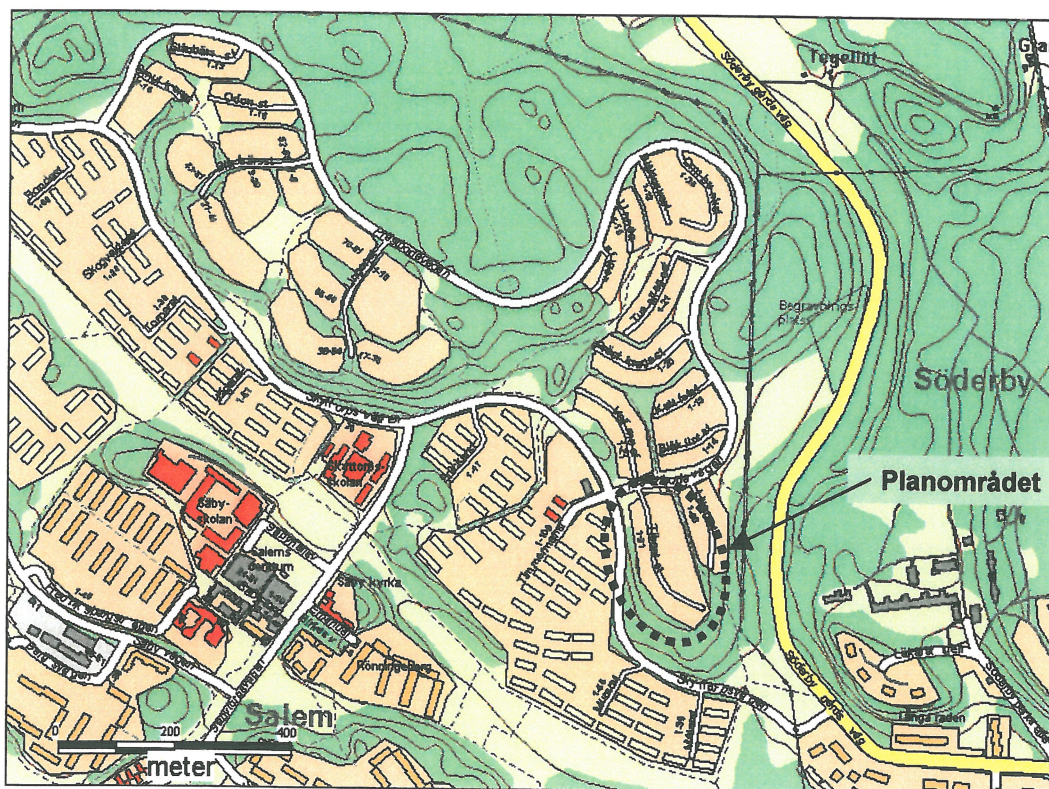
i Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2006-03-23 av ORIGO arkitekter AB.

Reviderad efter samråd 2006-05-03.

Reviderad efter underrättelse 1 2006-06-16.

P L A N B E S K R I V N I N G



Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande, 5 kap 28§.

Antagen: 2006-08-22

Laga kraft: 2006-09-21

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- denna planbeskrivning (komplettering):
- planbestämmelser med tillhörande bilagor (ändring och komplettering)
bilaga 1: illustration över byggrätt inom Kv. Tibasten
bilaga 2: ritningar över typlösningar
- genomförandebeskrivning (ny)
- gällande detaljplan bestående av plankarta med bestämmelser och planbeskrivning (inkl. ändring från 1982)
- fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Huvudsyftet med denna planändring är att möjliggöra kompletteringar av befintliga huvudbyggnader inom rubricerat område, trots att byggrätten enligt gällande detaljplan genom detta överskrids. Kompletteringar som skall kunna godkännas består bland annat av utbyggnad av burspråk, taktäckta uteplatser, inglasade uterum, inbyggda eller vanliga förstukvistar m m. Avsikten är att i planändringen möjliggöra kompletteringar som fångar upp områdets karaktär och skapar en god helhetsverkan, genom att bifoga s k typlösningar, i form av ritningar. Dessa ritningar avses läggas fast i planen.

Planändringen omfattar dels ändring och komplettering av gällande planbestämmelser, dels komplettering av planbeskrivning tillhörande gällande plan och dels genomförandebeskrivning (ny).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 700 meter öster om Salems centrum.

Planförslaget omfattar fastigheterna Tibasten 1-32.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,0 ha.

Markägförhållanden

Se fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Området omfattas av en stadsplan fastställd 1966-05-06, samt en ändring av stadsplan (P1 82-31) fastställd 1982-06-28.

Planområdet består av 31 st kedjehus med en byggnadsarea om ca 115 resp. 150 kvm, där byggnader med den mindre byggnadsarean har inredd markvåning. Området är mycket välbevarat, och många av husen har en färgsättning i originalutförande.

Byggrätten inom området är i dagsläget följande:

- Högsta antalet våningar för bostadshus med markvåning är begränsat till en våning. Största taklutning för dessa bostadshus är 5 grader.
- Högsta antalet våningar för bostadshus som ej har markvåning är en våning med möjlighet att bygga på dessa med vindsvåning. Vindsvåningen får inredas till 50% av huvudbyggnadens byggnadsarea och taklutningen skall vara 14 grader, med största byggnadshöjden mot gatan.
- Byggnadsrätten är begränsad till den byggnadsarea som fanns 1982 när den förra planändringen gjordes.

Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (mkb)

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll.

Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Planförslaget innebär att smärre förändringar och kompletteringar medges för befintlig bostadsbebyggelse. Ingen ny mark tas i anspråk. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär ytterst marginella förändringar ur miljösynpunkt. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

Underliggande stadsplan, med dess tillägg från 1982, gäller jämsides med nedan beskriven planändring. Denna planändring innebär att den tidigare fastställda byggrätten från 1966 resp. 1982 förändras och kompletteras.

BEBYGGELSE

Byggrätt

Sedan aktuell detaljplan fastställdes 1982 har intresset för utbyggnader av befintliga huvudbyggnader inom Kv. Tibasten ökat hos de enskilda fastighetsägarna.

Planändringen innebär att, utöver den enligt gällande plan fastlagda byggrätten, utbyggnad av entrétak, förstukvistar, burspråk, inglasade uterum, balkonger etc (i enlighet med de i planbeskrivningen bilagda ritningarna över typlösningar) skall kunna tillåtas.

För att möjliggöra detta kan utrymmets placering få avvika från gällande detaljplans bestämmelser om förbud att bygga på s k prickad mark och bestämmelsen om minsta avstånd till gräns mot granntomt (minst 4,5 meter). Förutsättningen för att kunna tillåta utbyggnader under sådana omständigheter är dock att ritningar över vald/valda typlösningar bifogas i bygglov/bygganmälan. Närmare gräns mot fastighet än 4,5 meter krävs även att ägarna till berörda grannfastigheter lämnar sitt skriftliga yttrande till åtgärderna. Se typlösningar i bilaga 2.

För sammanbyggda kedjehus avses att tillbyggnader skall hållas inom en 3- meterszon runt huvudbyggnaden längs med två fasader; fasad mot trädgård och gata. För kedjehus på hörntomt med en fri gavelfasad avses tillbyggnader hållas inom en 3-meterszon runt huvudbyggnaden längs gavelfasad, samt fasad mot trädgård och gata. Inom denna zon tillåts utbyggnad **i enlighet med fastställda mått** på ritning över typlösning. Längs garagebyggnads långsida mot huvudbyggnad skall tillbyggnader hållas inom en 3-meterszon. Inom denna zon tillåts endast skärmtak i enlighet med fastställda mått på ritning över typlösning. Se även det illustrerade exemplet på tillbyggnader, bilaga 1. Möjlighet att inreda vinden för de bostäder som saknar markvåning kvarstår, men den inredningsbara boytan utökas genom att en taklutning på 38 grader i stället för de tidigare 14 grader.

Gestaltning

I och med att området är så pass välbevarat vad gäller såväl fasadmaterial som färgsättning; skall fasader utföras i puts i kombination med stående, slät träpanel. Fasader av andra material får ej förekomma. Taktäckning på tillbyggnad skall vara av plåt eller takpapp, eller på inglasat uterum; ljusgenomsläppligt tak av glas eller plast. Sadeltak på huvudbyggnad som uppförs med vindsvåning skall bestå av svarta takpannor. Räcken vid uteplatser och förstukvistar skall utföras som vertikala spjälstaket med glesa brädor i trä i samma kulör som takfoten eller fasaden. Plank får uppföras i anslutning till uteplats, och skall utföras med vertikal lockpanel i samma kulör som takfoten eller fasaden.

Staket runt fastighet får läggas i fastighetsgräns, och skall utföras som vertikala spjälstaket med glesa brädor i trä i samma kulör som takfoten eller fasaden, till en högsta

höjd om 80 cm. Stödmur får utföras där terrängen så kräver, med en högsta höjd om 50 cm, från befintlig mark i tomtgräns, och i grå slät, enfärgad betongsten.

Ombyggnad av takfot är tillåten längs entré- och gårdssidan, förutsatt att den utförs i enlighet med typsektion. Takfot enligt ritning K1 skall beläggas med träpanelliknande plåt eller slät plåt i färg samordnad med taksargen, medan den vertikala delen på takfot enligt K2 skall kläs med träpanel.

Färgsättningen för huvudbyggnader samt tillbyggnader skall följa en för området enhetlig färgskala med ljusare och mörkare toner i en skala från vit - beige till brunt.



Kedjehus med färgsättning i originalutförande.

STÖRNINGAR

Markradon

Planområdet ligger inom område med risk för markradon. Tillbyggnader skall uppföras radonskyddade.

Byggnadsbuller

Störningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom området, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara begränsade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning

Elmätarskåp på fasaden får ej byggas in eller på annat sätt göras otillgängligt för nätägarens personal och respektive elkund i samband med eventuell tillbyggnad. Se vidare i genomförandebeskrivningen under ”Tekniska frågor”.

Värme

Fjärrvärme finns i närheten. Fastigheter med vattenburna värmesystem kan i framtiden ansluta sig till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om plangenomförande, ekonomiska frågor etc.

Genomförandetiden för de åtgärder, som omfattas av planändringen, har satts till 5 år från den tidpunkt då planändringen vunnit laga kraft.

Bygglov

När planförslaget togs fram fanns intentioner om att minska bygglovplikten. Det har dock visat sig olämpligt ur brandskyddssynpunkt med tanke på kommande lagändringar. Bygglov krävs därför i vanlig ordning för de åtgärder som planen möjliggör.

Bygganmälan

Bygganmälan ger byggnadsnämnden möjlighet att förbereda sin tillsyn över byggprojektet och ger nämnden tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bland annat behovet av byggsamråd. Avsikten med bygganmälan är att visa på hur frågor som t ex brand, bärighet och barnsäkerhet säkerställs.

Bygganmälan skall vara skriftlig med uppgifter om byggherrens och kvalitetsansvariges namn och adress, fastighetsbeteckning, och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning skall beskrivas.

Brandkrav

Med tanke på bebyggelsens täthet skall brandkrav särskilt uppmärksammas. I synnerhet vid tillbyggnader inom 4,5 meter från tomtgräns mot granne.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Följande revideringar har gjorts efter samråd:

I planbeskrivningen:

- 1) Texten under "Handlingar" på sidan 2 har reviderats. Typritningarna som tidigare var en bilaga till planbeskrivningen ingår nu i planbestämmelserna.
- 2) Planändringens syfte har förtydligats något.
- 3) Förklaringen av bygganmälan i sidfoten på s 2 har kompletterats något.
- 4) Ett förtydligande kring området välbevarade fasader vad gäller fasadmaterial och färgsättning har gjorts under rubriken "Tidigare ställningstaganden".
- 5) Texten gällande miljökonsekvensbeskrivning/miljöbedömning har reviderats något.
- 6) Ett förtydligande kring den utökade byggrätten och att möjlighet att inreda vind kvarstår för vissa av fastigheterna har gjorts under rubriken "Byggrätt".
- 7) Texten gällande fasad- och takmaterial samt stödmur har kompletterats något under rubriken "Gestaltning".
- 8) Texten gällande markradon har ändrats något.

- 9) Texten gällande bygglovanmälan har ändrats något.
- 10) En ny rubrik, "Elförsörjning", har tillkommit i enlighet med Vattenfalls yttrande.
- 11) En ny rubrik, "Värme", har tillkommit.
- 12) En ny rubrik, "Brandkrav" har tillkommit.
- 13) Texten gällande bygglovbefrielse har förtydligats något.
- 14) Texten gällande brandkrav har förtydligats något.

I planbestämmelserna:

- 1) Texten under "Handlingar" på sidan 1 har reviderats. Typritningarna som tidigare var en bilaga till planbeskrivningen ingår nu i planbestämmelserna.
- 2) Samtliga planbestämmelser (även de paragrafer som ej ändras) har tagits med under rubriken "Förändring av planbestämmelser".
- 3) Mom. 2 § 2 har förtydligats något vad gäller den utökade byggrätten.
- 4) Mom. 3 § 4 har förtydligats något, genom att ett stycke tagits bort.
- 5) Mom. 1 § 5 har förtydligats något vad gäller vindsvåning och markvåning.
- 6) Mom. 2 § 5 har förtydligats något vad gäller högsta tillåtna byggnadshöjd.
- 7) Mom. 3 § 5 har förtydligats något, vad gäller vindsvåning.
- 8) Mom. 5 och 6. har tillkommit, vilka reglerar fasadmaterial och färgsättning.
- 9) Rubriken "Administrativ bestämmelse" och "Anmärkning" har försetts med § 6 resp. § 7. Texten gällande ändrad lovplikt har dessutom förtydligats något.
- 10) En ny illustration, "Illustration över byggrätt inom Kv. Tibasten", ersätter den tidigare Bilaga 1 "Principutformning av byggrätt inom typkvarter".
- 11) Typritningen K1 har reviderats vad gäller takmaterial på utbyggd takfot.

I genomförandebeskrivningen:

- 1) Texten under "Handlingar" på sidan 1 har reviderats i enlighet med övriga beskrivningar.
- 2) En ny rubrik, "Planavgifter", har tillkommit.
- 3) En ny rubrik, "Elförsörjning", har tillkommit. Text gällande mätarskåp samt flytt av ledningar har tillkommit i enlighet med Vattenfalls yttrande.

Följande revideringar har gjorts efter underrättelse 1:

I planbeskrivningen:

- 1) Texten under "Planändringens syfte" på sidan 2 har reviderats avseende bygglovsbefrielsen. Med tanke på kommande lagändringar har bygglovbefrielsen visat sig olämplig ur brandskyddssynpunkt.
- 2) Hänvisningen till bygganmälan på sidan 2 har tagits bort.
- 3) Texten under "Byggrätt" har reviderats vad gäller utbyggnad mot fastighetsgräns och bygganmälan/bygglov.
- 4) Texten under "Administrativa frågor" har reviderats vad gäller bygglovbefrielse och bygganmälan.

I planbestämmelserna:

- 1) § 6 har reviderats. Text gällande bygglovbefrielse har tagits bort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av ORIGO arkitekter.

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef Börje Larsson, bygglovhandläggare
Anders Larsson Tegelby samt planarkitekt Karin Hoas.

ORIGO arkitekter



Maria Svanberg
Planarkitekt MSA



Ändring av detaljplan för
KV. TIBASTEN
i Salem
Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2006-03-23 av ORIGO arkitekter AB.
Reviderad efter samråd 2005-05-03.
Reviderad efter underrättelse 1 2006-06-16.

Lägeskarta/omfattning