



# Plan- beskrivning

PEX/2020:10  
Standardförfarande

Ändring av detaljplan för  
Kv. Engelsberg m.fl.,  
plan 80-83

Antagen av kommunfullmäktige  
den 7 november 2024, KF § 51

Laga kraft den 4 juni 2025



Salems  
kommun





# SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGEN ÄNDRING TILL PLANBESTÄMMELSER

Syftet med en planändring för detaljplanen Kv. Engelsberg är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus samt att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse med höga kulturhistoriska värden inom planområdet.

Planändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen. Planbestämmelser som inte tas bort i gällande detaljplan fortsätter att gälla.

## TILLAGDA PLANBESTÄMMELSER

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### *Bebyggandets omfattning*

*e<sub>7</sub> - Största byggnadsarea är 225 m<sup>2</sup>*

Observera att bestämmelsen ovan endast omfattar den del av fastigheten Engelsberg 14 som ingår i aktuell detaljplan.

*e<sub>8</sub> - Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>*

*e<sub>9</sub> - Största byggnadsarea är 115 m<sup>2</sup>*

#### *Utformning*

- Markens naturliga topografi ska värnas. Byggnader ska anpassas till tomtens naturliga topografi. Fasader ska utföras i trä eller puts. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

*f<sub>2</sub> - Endast friliggande enbostadshus*

*f<sub>3</sub> - Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas väl till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordna sig ursprunglig volym*

*f<sub>4</sub> - Endast en bostad får uppföras inom egenskapsområdet*

*f<sub>5</sub> - Byggnader får placeras i gräns mot grannfastighet*

#### *Markens anordnande och vegetation*

*n<sub>3</sub> - Tomtens låga hårdgörningsgrad ska bevaras*

*n<sub>4</sub> - Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,3 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk*

#### *Skydd av kulturvärden*

*q<sub>1</sub> - Huvudbyggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar*

*q<sub>2</sub> - Sportstugan får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar*

*q<sub>3</sub> - Exteriör utformning ska bevaras avseende stomme, byggnadsvolym, fasadens utformning och byggnadsdetaljer. Inga nya håluptagningar i fasad får utföras. Verksamhetsanknutna byggnadsdetaljer som kopplar till verksamheten för Folkets hus ska bevaras, såsom byggnadsanknuten konst etc*

#### *Rivningsförbud*

*r<sub>1</sub> - Huvudbyggnaden får inte rivas*

*r<sub>2</sub> - Sportstugan får inte rivas*

### Varsamhet

$k_1$  - Byggnadens bärande karaktärsdrag ska värnas såsom dess tydliga volym, fasadmaterial, fönstersättning och takform

$k_2$  - Huvudbyggnadens bärande karaktärsdrag ska värnas såsom dess tydliga volym, fasadmaterial, fönstersättning och takform

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen vunnit laga kraft

### Ändrad lovplikt

$a_1$  - Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,3 meter från marken

$a_2$  - Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder avseende komplementbyggnad, tillbyggnad och takkupor

### Markreservat

$u_1$  - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

## PLANBESTÄMMELSER FRÅN TIDIGARE DETALJPLANEÄNDRING

En ändring av detaljplanen för kv Engelsberg vann laga kraft den 18 juli 2014 och omfattade endast fastigheten Björktorp 3. Samtliga planbestämmelser har överförts från den planändringen till föreslagen planändring för kv Engelsberg. Detta innebär följande tillägg på fastigheten Björktorp 3:

### B - Bostäder

$m_1$  - Bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA, (frifältsvärde) utanför fönster. Bostad ska ha tillgång till uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå

$m_2$  - Vibrationer i utrymmen där människor vistas stadigvarande får inte överstiga 0,4 mm/sekund

$m_3$  - Fasader vända mot järnvägen inom 35 meter skall utföras med obrännbar fasad. Fönster i denna fasad skall inte vara öppningsbara, förutom vid underhåll, och klara värmestrålning upp till 20 kW/kvm under minst 30 minuter. I byggnad inom 35 meter från järnvägen skall utrymningsvägar lokaliseras bort från järnvägen. Uteserveringar får inte finnas inom 35 meter från järnvägen. Balkonger får inte finnas inom 30 meter från järnvägen

$u_1$  - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

$e_3$  - Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m<sup>2</sup>

## BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER

$f_1$  - Fasader skall utgöras av trä eller puts

$v_2$  - Endast friliggande hus

$q$  - Värdefull miljö. Ändring av huvudbyggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Huvudbyggnaden får inte rivas.

På fastigheten Engelsberg 50 har "gem-lokal" tagits bort för att kunna möjliggöra att fastigheten nyttjas för bostadsändamål.

## ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelsen " $e_2$  - Största byggnadsarea i procent av tomtarea 25%" har ändrats till:

" $e_2$  - Största byggnadsarea i procent av mark som får bebyggas på fastigheten är 25%"

Denna ändring har gjorts i syfte att förhindra att felaktiga tolkningar görs där prickad mark annars skulle kunna räknas som "tomtarea".



## INNEHÅLL

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGEN ÄNDRING TILL PLANBESTÄMMELSER</b> | <b>2</b>  |
| TILLAGDA PLANBESTÄMMELSER                                         | 2         |
| PLANBESTÄMMELSER FRÅN TIDIGARE DETALJPLANEÄNDRING                 | 3         |
| BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER                                        | 3         |
| <b>VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH PLANÄNDRING?</b>                      | <b>5</b>  |
| DETALJPLAN                                                        | 5         |
| ÄNDRING AV DETALJPLAN                                             | 5         |
| PLANPROCESSEN                                                     | 5         |
| <b>BAKGRUND, SYFTE OCH AVGRÄNSNING</b>                            | <b>6</b>  |
| BAKGRUND                                                          | 6         |
| SYFTE                                                             | 6         |
| AVGRÄNSNING                                                       | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>                                | <b>7</b>  |
| PLANUPPDRAG                                                       | 7         |
| ÖVERSIKTSPLAN                                                     | 7         |
| GÄLLANDE DETALJPLANER                                             | 7         |
| UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MB 6 KAP §5                  | 7         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG</b>                            | <b>8</b>  |
| BEBYGGELSE                                                        | 8         |
| KULTURMILJÖ                                                       | 9         |
| BESKRIVNING OCH MOTIVERING AV KULTURHISTORISK KLASSNING           | 10        |
| NATUR                                                             | 21        |
| FORNLÄMNINGAR                                                     | 21        |
| RIKSINTRESSEN                                                     | 21        |
| VATTEN                                                            | 21        |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>                                    | <b>22</b> |
| <b>ORGANISATION</b>                                               | <b>23</b> |
| <b>UTREDNINGAR</b>                                                | <b>23</b> |



# 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 det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

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 gjorts efter granskningen antar Bygg- och miljönämnden planen.

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande.

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

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 arbete 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 detaljplanen för Kv. Engelsberg inte reglerar tillåten bebyggelse för vissa fastigheter. Detta innebär att bland annat flerbostadshus kan byggas trots att syftet med planen endast är att möjliggöra för friliggande villor. Inom området finns småhusbebyggelse från olika åldrar. En bebyggelseinventering av kulturmiljövärden har tagits fram under våren 2020. Inventeringen visar på höga kulturhistoriska värden för bebyggelse inom området. Planändringen föreslår införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser för utpekad bebyggelse.

Den 7 augusti 2021 inkom bostadsrättsföreningen Björknäset i Rönninge, med en begäran om planbesked för fastigheterna Björktorp 1 och 10 där fyra bostäder om två parhus idag står uppförda. Syftet med begäran var att möjliggöra för styckning av de två fastigheterna så att varje bostadsenhet inryms på en egen fastighet och att avveckla bostadsrättsföreningen. Kommunstyrelsen beslutade den 14 februari 2022 att ge negativt planbesked efter avvägning mot kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked, men att ärendet kan utredas inom pågående planändring för kv. Engelsberg m.fl. där Björktorp 1 och 10 ingår.

### SYFTE

Syftet med en planändring för detaljplanen Kv. Engelsberg är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus med reglerad storlek på husen samt att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för bebyggelse med höga kulturhistoriska värden.

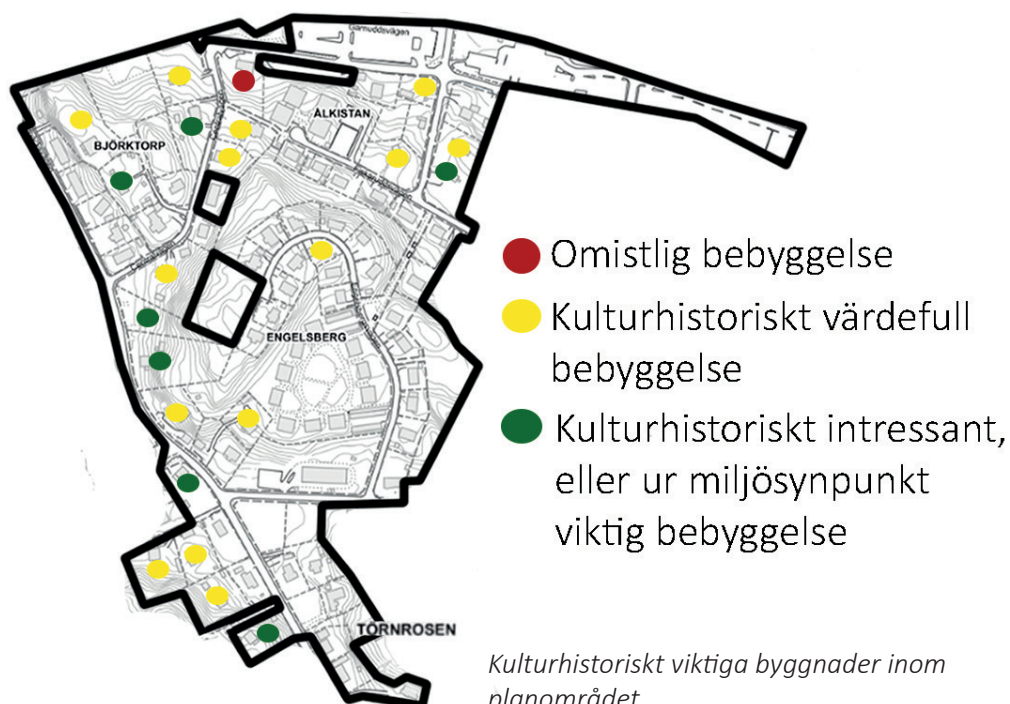
### AVGRÄNSNING

Planområdet är beläget cirka 100 meter söder om Rönninge Centrum, direkt söder om järnvägen. Planändringen berör samma område som gällande detaljplan för Kv Engelsberg m fl, plan 80-42.

### BERÖRDA FASTIGHETER

Törnrosen 1-2, 12-15, 18-19, 21 och 23  
Lustigknopp 1-4, 6 och 53  
Hjorten 9  
Engelsberg 9, 11-13, 15, 20-45 och 47-50  
Del av Engelsberg 14  
Salarp 1 och 6  
Ålkistan 1, 5-7 och 11-12  
Björktorp 1-13

Uttringe 1:935, Björktorp S:1, Ålkistan 2, Engelsberg 9, Engelsberg 16, Engelsberg S:2 ingår i planen men berörs inte av planändringen.





## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### PLANUPPDRAG

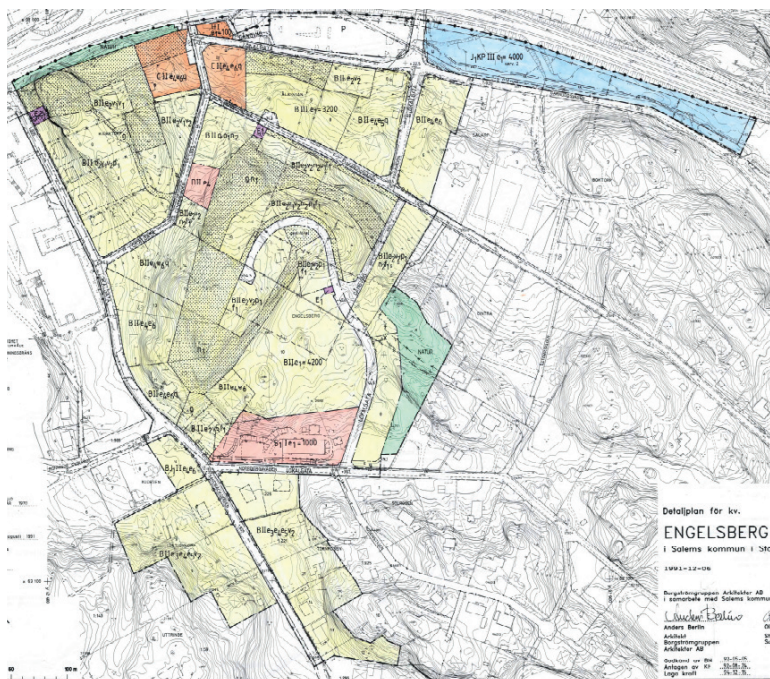
Kommunstyrelsen beslutade den 14 april 2020, §45, att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram ändring av tre detaljplaner, varav en var detaljplanen Kv Engelsberg m fl, plan 80-42.

### ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet är inte utpekade som ett förändrings-, bevarande-, eller utredningsområde i kommunens översiktsplan. I inventeringen av kulturhistoriskt intressanta byggnader, finns 16 kulturhistoriskt intressanta byggnader utpekade inom planområdet.

Fem byggnader har blå klassificering (inventerad ej klassad bebyggelse), två byggnader har gul klassificering (kulturhistoriskt värdefull byggnad) och tio byggnader har grön klassificering (kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse).

På kartbilagan "Kulturmiljö tätort" till översiktsplanen, ingår en del av planområdet i en av 13 utpekade närmiljöer. Området är utpekade som ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia.



Utdrag ur gällande detaljplan, 80-42

### GÄLLANDE DETALJPLANER

#### DETALJPLAN FÖR ENGELSBERG M FL, PLAN 82-42

Gällande detaljplan för området är detaljplan kv Engelsberg m fl, plan 80-42. Planen vann laga kraft 15 september 1994 och genomförandetiden var 10 år. Planens syfte är att möjliggöra förtätning i form av cirka 90 bostäder samt 4000 m<sup>2</sup> arbetsplatser. Utöver detta tillkom även rätt till viss kompletterande bebyggelse på privat kvartersmark i form av cirka tio villor. Planen syftar även till utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglov.

Gällande detaljplan möjliggör i större delen av planområdet bostäder i två våningar. Det finns ingen planbestämmelse som reglerar vilken typ av bostadsbebyggelse som får uppföras inom området.

#### ÄNDRING GENOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR BJÖRKTORP 3, PLAN 80-76

För fastigheten Björktorp 3 genomfördes en detaljplaneändring som vann laga kraft den 18 juli 2014. Då möjliggjordes bostadsändamål på fastigheten samtidigt som utökade skydd mot störningar infördes och byggnadsarean begränsades till 200 m<sup>2</sup>. Dessutom infördes ett u-område i form av markreservat för underjordiska ledningar. Genom denna planändring upphör plan 80-76 att gälla. Samtliga planbestämmelser i plan 80-76 regleras och framförs i denna planändring (plan 80-83).

### 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

Det är framförallt längs med Centralvägen och Fiskaruddsvägen som bebyggelse från Rönninges första utbyggnadsperiod (1896-1906) finns, bestående av villor och större byggnader vilka inrymt olika verksamheter, däribland folkets hus.

Längs med Engelsbergsvägen består bebyggelsen företrädesvis av flerbostadshus- och småhus från 1990-talet och framåt. Gällande detaljplan reglerar största byggnadsarea och våningsantal, men saknar bestämmelse om tillåten byggnadstyp. Följande bestämmelser har lagts till på plankartan för att reglera tillåten bebyggelsetyp:

*f<sub>2</sub> - Endast friliggande enbostadshus*

För fastigheterna Björktorp 1 och 10 föreslås att befintlig bestämmelse "e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea i procent av tomtarea 25%" ersätts med "e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>" för Björktorp 1 respektive "e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 115 m<sup>2</sup>" för Björktorp 10 som är den större fastigheten av de båda. Bestämmelsen "f<sub>5</sub> - Byggnader får placeras i gräns mot grannfastighet" föreslås införas för fastigheterna. På så sätt blir ej parhusen planstridiga vid en avstyckning av fastigheterna.

Dessa bestämmelser föreslås gälla inom två separata egenskapsområden per fastighet vilket möjliggör för en styckning av fastigheterna utan att utöka möjligheten till mer bebyggelse.

Ett flertal fastigheter inom planområdet saknar idag reglering om byggnadsarea, vilket förevarande detaljplaneändring nu föreslås komplettera med genom följande bestämmelser:

*e<sub>3</sub> - Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m<sup>2</sup> (befintlig)*

*e<sub>7</sub> - Största tillåtna byggnadsarea är 225 m<sup>2</sup> (tillagd)*

Bestämmelsen e<sub>7</sub> föreslås endast gälla för den del av Engelsberg 14 som berörs av planändringen, då det är den största fastigheten inom planområdet. Det största antalet av fastigheterna inom planområdet vars högst tillåtna byggnadsarea inte reglerats i den ursprungliga detaljplanen föreslås regleras med e<sub>3</sub>.

Ett antal fastigheter inom planområdet är idag reglerade med bestämmelsen "e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea i procent av tomtarea 25%". Denna bestämmelse kan felaktigt tolkas gälla för hela fastighetsytan, istället för den ytan på fastigheten som inte har något förbud för uppförande av byggnader, så kallad prickad mark.

*Bestämmelsen har ändrats till:*

*"e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea i procent av mark som får bebyggas på fastigheten är 25%"*

Detta i syfte att förhindra denna felaktiga tolkning och förtydliga bestämmelsen.



## KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns kulturhistoriska byggnader och miljöer. De kulturhistoriska värdena är inte skyddade i gällande detaljplan. I samband med framtagandet av planändringen har WSP (2020) 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).

21 av byggnaderna inom området bedöms ha kulturhistoriska värden.

Byggnaderna har fått klassningarna röd, gul och grön. Miljön bedöms som helhet utgöra en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljön invid Västra stambanan beskrivs vara en del av Rönninges samhälles tidigaste byggnadsfaser från tidstypiska och välbevarade villor i panelarkitektur med exempel på tidstypisk bebyggelse från 1900-talets första hälft med egnahemshus och små sportstugor. Trots senare tillägg med utbyggnad med små- och flerbostadshus är fortfarande den bärande karaktären bevarad, vilken

präglas av grönska och bebyggelse från Rönninges tidiga utbyggnad i anslutning till stationen. 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.

För att stärka skyddet för de kulturhistoriska värdena inom planområdet har planbestämmelser som bland annat reglerar byggnadernas karaktärsdrag vad gäller volym, fasadmateriell, fönstersättning, takform och byggnadsdetaljer lagts till på plankartan. Viss bebyggelse har även fått skydd genom förbud mot rivning. Bestämmelser som syftar till att bevara miljöns lummighet genom att förbjuda trädfällning och bevara en låg hårdgöringsgrad på flertalet fastigheter har lagts till. För de fastigheterna med kulturhistoriskt intressanta byggnader har en bestämmelse, a<sub>2</sub>, om ändrad lovplikt lagts till i syfte att förhindra att bebyggelse som inte tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena uppförs på fastigheterna.

## BESKRIVNING OCH MOTIVERING AV KULTURHISTORISK KLASSNING

Följande avsnitt beskriver motivering till kulturhistorisk klassning enligt framtagna kulturmiljöinventering (WSP 2020-07-03) och bärande karaktärsdrag. För en tydligare redogörelse av de bärande karaktärsdragen hänvisas till kulturmiljöinventeringen.

### Ålkistan 1 - "Folkets hus"

Byggnaden på fastigheten Ålkistan 1 är klassad som "Omistlig bebyggelse" (Röd) med motivering:

*"Byggnaden har en särställning i Rönninge som en av de äldre bevarade samlingslokalerna. Byggnaden är nödvändig för att förstå Rönninge samhälles ursprung.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

#### Bärande karaktärsdrag

- Sadeltak med tegelpannor och takkupa.
- Liggande panel i ljus färg.
- Spröjsade tvåluftsfnster i trä målad i gulockra.
- Grå slätputsad sockel.
- Farstukvist.
- Stentrappa i granit.
- Lamppiedestaler.
- Skylt på fasad med "Folkets hus" och byggnadsår.



### Björktorp 3 - "Björktorp"

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

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.*

#### Bärande karaktärsdrag

- Sadeltak med tegelpannor och figursågade vindskivor.
- Utskjutande mittpartier och burspråk.
- Stående och liggande paneler i ljus färg.
- Profilerade våningslister.
- Vitmålade snickerier och detaljer.
- Fönster i trä med tvärförmad post och tre bågar med delvis lövsågade fönsterfoder.
- Sockel i huggen natursten.





### Lustigknopp 4 - "Solhäll"

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

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigare utbyggnadsfas och är ett tydligt uttryck för egnahemsrörelsen och utbyggnaden med arbetar bostäder i Rönninge vid tiden kring första delen av 1900-talet.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Gråputsad sockel.
- Enkel, mindre byggnadsvolym.
- Fyrluftsfnöster i trä med tvärpost.
- Brutet flackt sadeltak täckt med tegelpannor.
- Murad skorsten.



### Björkorp 8

Byggnaden på fastigheten Björkorp 8 är klassad "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Finns med på en karta från 1925 och ser ut att vara med på den häradsökonomiska kartan från 1901-1906. Byggnadens ursprungliga volym är tillbyggd, men där ursprunglig volym går att utläsa. Byggnaden som helhet karaktäriseras av en traditionell utformning med tegeltäckt sadeltak, murad skorsten, träpanel målad i röd färg, snickerier vitmålade. Omgivande tomt är av trädgårdskaraktär med en stor omfattning uppvuxna äldre träd och buskar. Hela miljön är starkt karaktärsskapande.

Miljön är kulturhistoriskt intressant, där huvudbyggnad med omgivande trädgård har ett kulturhistoriskt värde och är miljöskapande.

Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Traditionell byggnadsvolym.
- Stående locklistpanel.
- Sadeltak.



### Engelsberg 50 - "Karlshäll"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 50 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur. Byggnaden är mycket välbevarad både avseende volym, materialval.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.

#### Bärande karaktärsdrag

- Sadeltak med tegelpannor.
- Plåtintäckta skorstenar.
- Figursågade vindsskivor.
- Utskjutande mittparti, glasveranda och lövsågad träpanel.
- Stående panel målad i röd färg.
- Vita markerade bjälklag och snickerier.
- Spröjsade en- och tvåluftsfönster i trä, målade i gulockra.
- Dubbel verandadörr i trä målad i oxidgrönt med spröjsad överdel.
- Putsad sockel.



### Björktorp 4 - "Oskarsberg"

Byggnaden på fastigheten Björktorp 4 är klassad "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 i en traditionell byggnadsvolym. Byggnadens placerad en bit in på tomten tillsammans med omgivande trädgård bidrar till områdets sammantagna äldre karaktär.

Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Traditionell byggnadsvolym.
- Stående locklistpanel.
- Sadeltak.





### Engelsberg 20

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 20 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur (byggt år 1905).*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

#### Bärande karaktärsdrag

- Spritputsade fasader med slätputsade våningsband och gavelhörn, målade i en gulbeige nyans.
- Träfönster i företrädesvis två- och fyrluft, målade vita.
- Brutet sadeltak täckt med svart plåt.
- Utskjutande mittparti med stående träpanel med glaspartier.
- Sockel av tuktad natursten.



### Engelsberg 21 - "Engelsberg"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 21 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur (byggt 1905).*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL"*

#### Bärande karaktärsdrag

- Fasader i träpanel med foder i samma färg.
- Spröjsade tvåluftsfönster.
- Sadeltak med taktegel.
- Utskjutande mittparti.
- Sockel av tuktad natursten.





### Engelsberg 14 - "Hällefors"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 14 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

#### Bärande karaktärsdrag

- Sadeltak, täckt med tegelpannor.
- Skorsten.
- Utskjutande mittparti.
- Mittparti med glasveranda.
- Liggande panel målad i en gul nyans, markerat bjälklag målat vitt.
- Vitmålade snickerier.
- Företrädesvis vitmålade fyrluftsfönster med tvärpost i trä.
- Putsad sockel.
- Grusade gångar.



### Björktorp 9 - "Furuborg"

Byggnaden på fastigheten Björktorp 9 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypiska i jugendstil med inslag av nationalromantik, mycket välbevarad.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

#### Bärande karaktärsdrag

- Grusade gångar.
- Envåningshus med inredd vindsvåning.
- Ljusa slätputsade fasader, där gavelhorn har en avvikande ljusare färgsättning.
- Företrädesvis grönmålade fönster i trä med tvärpost, överdel småspröjsade rutor. Dörrar i trä i samma färgsättning.
- Brutet valmat tak klätt med falsad plåt.
- Fönsterkupor med småspröjsade fönster.
- Frontespis med balkong som vilar.
- Sockel av tuktad natursten.
- Uthus med sadeltak, stående locklistpanel, ljusmåla de med tvålustrfönster, spröjsade i tre rutor, målade i grön nyans. Lunettfönster i gavelhorn.



### Engelsberg 13 - "Olofsberg"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 13 är klassad "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med bevarad byggnadsvolym, där byggnadens placering en bit in på tomten tillsammans med omgivande trädgård bidrar till områdets sammantagna äldre karaktär.

Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Bevarad volym.
- Utskjutande mittparti.
- En våning med inredd vindsvåning och sadeltak.
- Sockel av tuktad natursten.



### Hjorten 9 - "Andreassons (Erikssons) Livs"

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

"Välbevarad volym som tydligt kan berätta om den tidiga modernismens butiksarkitektur. Byggnaden behöver inför framtida förändringar utredas vidare. Byggnaden var under 1900-talets mitt en livsmedelsbutik, dess arkitektur påminner tydligt om KF:s typitningar för deras butiker, som blev stilbildande efter 1930-talet. Byggnaden har genomgått fasadändringar.

Trots att byggnadens kulturhistoriska värde till delar är okänd, bedöms byggnaden med sin kontext som butik och därmed samlingspunkt samt sitt läge invid korsningen utgöra en miljö av kulturhistoriskt intresse och är miljöskapande i stadsrummet.

Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.

#### Bärande karaktärsdrag

- Tydlig kvadratisk småskalig volym.
- Fönstersättning på bottenvåning har karaktär av affärslokal.
- Rektangulära fönster.
- Flackt valmat tak.





## Lustigknopp 2 - "Hasselbacken"

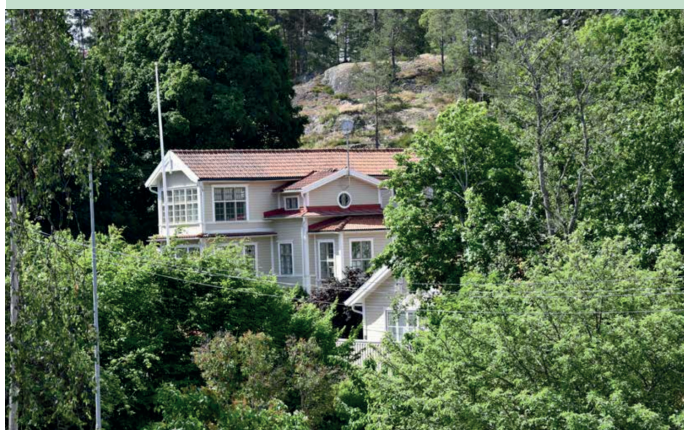
Byggnaden på fastigheten Lustigknopp 2 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypiska stilideal från tiden. Byggnaden har stilrestaurerats i tidstypisk utformning, med stora delar bevarad volym.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

### Bärande karaktärsdrag

- Tydlig äldre karaktär som återspeglar sekelskiftets arkitektoniska uttryck.
- Sadeltak täckt med tegelpannor. Två plåtinklädda skorstenar och figursågade vindsivor.
- Utskjutande mittparti. Mittparti med glasverandor.
- Stående och liggande panel målad i ljus grön oljefärg. Vitmålade snickerier.
- Småspröjsade fönster i trä, målade i en mörkt grön kulör.
- Putsad sockel.



## Lustigknopp 3 - "Granåsa"

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

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypisk panelarkitektur med nationalromantiska drag. Byggnaden har en välbevarad volym och materialverkan. Där senare fasadändringar utgått från byggnadens bärande karaktär.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."*

### Bärande karaktärsdrag

- Putsad stensockel.
- Rödfärgad liggande fjällpanel, vitmålade knutar, lister och foder (ej ursprunglig utformning).
- Småspröjsade fönster.
- Gatufasaden har en kraftigt markerad tvärställd gavel och takkupor i takfall.
- Brutet sadeltak.



### Engelsberg 11 - "Solberga"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 11 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

*"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur.*

*Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.*

#### Bärande karaktärsdrag

- Lusthus.
- Tydlig huvudform med mindre volymer såsom glasverandan och burspråken.
- Fasad med liggande slät träpanel målade i en gul nyans, profilerade våningslister, målad vit.
- Vitmålade snickerier.
- Tornhuvar i mörk falsad plåt.
- Sadeltak med bred takås, klätt med svart falsad plåt.
- Fönster med tvärformad post och bågar i trä.
- Hög och kraftig sockel i huggen natursten, putsad.



### Salarp 6 - "Solhyddan"

På fastigheten Salarp 6 finns två byggnader som getts en kulturhistorisk värdeklassning. Sportstugan är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) och huvudbyggnaden är klassad som "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön). Motivering lyder:

*"1. Sportstuga i nationalromantisk stil är en av få bevarade exempel på tidig sportstugebebyggelse i Rönninge. - Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.*

*2. [Huvudbyggnad] Sannolikt äldre byggnad, kraftigt tillbyggd vid 1900-talets mitt. Visar främst på vid mitten av 1900-talets stadsbyggnad. Byggnadernas placering med bebyggelsen placerad en bit in på tomten tillsammans med omgivande trädgård bidrar till områdets sammantagna äldre karaktär. Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL.*

#### Bärande karaktärsdrag

Sportstugan:

- Liten, enkel ursprunglig volym i nationalromantisk stil.
- Sadeltak täckt med tegelpannor, skorsten. Stående locklistpanel, målad med röd färg.
- Småspröjsade fönster med karaktäristiska fönsterluckor.
- Farstukvist.





### Engelsberg 12

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 12 är klassad "Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse" (Grön) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälle utbyggnadsfas från första delen av 1900-talet, och är en tydlig representant för egnhemsbebyggelsen. Byggnaden har en välbevarad byggnadsvolym och större bevarad tomt.

Byggnaden ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Gråputsad sockel.
- Enkel, mindre byggnadsvolym.
- Liggande träpanel.
- Brutet flackt sadeltak täckt med tegelpannor.
- Murad skorsten.



### Engelsberg 22 - "Granliden"

Byggnaden på fastigheten Engelsberg 22 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med tidstypisk panelarkitektur.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Grusad uppfart.
- Spritputsad grå stensockel.
- Rödfärgad liggande slät panel, vitmålade knutar, lister och foder.
- Tvåluftsfönster i trä.
- Frontespis mot gatusidan, nedre våning med utskjutande parti med balkong.
- Brutet sadeltak täckt med taktegel.
- Uthus.



### Ålkistan 7 - "Mariehem"

Byggnaden på fastigheten Ålkistan 7 är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" (Gul) med motivering:

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidiga utbyggnadsfas med tidstypiska panelarkitektur med klassicistiska stildrag. Byggnaden ligger på stor välbevarad tomt med trädgårdskaraktär typisk för tiden.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Lätt brutet sadeltak, täckt med tegelpannor.
- Skorsten i tegel. Figursågade taktassar.
- Liggande panel målad i röd nyans, markerat bjälklag. Vitmålade snickerier och listverk.
- Två- och treluftsfönster i trä.
- Farstukvist med tempelgavel och kolonner.
- Grusade gångar.
- Staket och karaktäristisk grind.
- Uthus med sadeltak, liggande rödmålad träpanel. Spröjsat fönster mot gatan. Träport.



### Ålkistan 6 - "Annero"

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

"Byggnaden är ett tydligt uttryck för Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1896-1906 med typisk panelarkitektur i direkt anslutning till järnvägen. Byggnaden har en mycket välbevarad karaktär både avseende volym och material och är ett mycket välbevarat exempel på villor från tiden.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap.13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Brutet sadeltak, utsvängt nedtill, täckt med tegelpannor. Skorsten i tegel. Figursågade taktassar. Falsat plåttak på lägre byggnadsvolymer.
- Utskjutande mittparti med frontespis krönt med en flaggstång.
- Liggande panel målad i ljus nyans.
- Fyrluftsfönster i trä med fast tvär- och mittpost, målade i ljus nyans.







### Lustigknopp 1 - "Granhem"

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

"Byggnaden är en del av Rönninge samhälles tidigaste utbyggnadsfaser från 1900-talets början, ett tydligt uttryck för egnahemsbebyggelsen som växte fram.

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad och ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt 8 kap. 13 § PBL."

#### Bärande karaktärsdrag

- Brutet sadeltak.
- Liggande träpanel målad med röd färg.
- Vita snickerier.
- Putsad sockel.
- Grusad infart.



#### PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelse har lagts till på plankartan med syfte att bevara och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

##### Utformning

Markens naturliga topografi ska värnas. Byggnader ska anpassas till tomtens naturliga topografi. Fasader ska utföras i trä eller puts. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

*f<sub>2</sub> - Endast friliggande enbostadshus*

*f<sub>3</sub> - Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas väl till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordna sig ursprunglig volym*

##### Markens anordnande och vegetation

*n<sub>3</sub> - Tomtens låga hårdgöringsgrad ska bevaras*

*n<sub>4</sub> - Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,3 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk*

##### Skydd av kulturvärden

*q<sub>1</sub> - Huvudbyggnaden får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar*

*q<sub>2</sub> - Sportstugan får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar*

*q<sub>3</sub> - Exteriör utformning ska bevaras avseende stomme, byggnadsvolym, fasadens utformning och byggnadsdetaljer. Inga nya hållupptagningar i fasad får utföras. Verksamhetsanknutna byggnadsdetaljer som kopplar till verksamheten för Folkets hus ska bevaras, såsom byggnadsanknuten konst etc.*

##### Rivningsförbud

*r<sub>1</sub> - Huvudbyggnaden får inte rivas*

*r<sub>2</sub> - Sportstugan får inte rivas*

##### Varsamhet

*k<sub>1</sub> - Byggnadens bärande karaktärsdrag ska värnas såsom dess tydliga volym, fasadmaterial, fönstersättning och takform*

*k<sub>2</sub> - Huvudbyggnadens bärande karaktärsdrag ska värnas såsom dess tydliga volym, fasadmaterial, fönstersättning och takform*

##### Ändrad lovplikt

*a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter, mätt 1,3 meter från marken*

*a<sub>2</sub> - Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder avseende komplementbyggnad, tillbyggnad och takkupor*

## NATUR

Den största delen av planområdet består av villabebyggelse med lummiga fastigheter med mycket bevarade träd. Bärande karaktärsdrag i området är tomterna med trädgårdskaraktär och berg i dagen med hållmark, med uppvuxna fruktträd och buskar, där tomten mot gatan skärmassas av med häck. Många av tomterna har stora natur- och kulturvärden med ädellövträd och större uppvuxna fruktträd.

I gällande detaljplan finns en ökad marklovsplikt för all fällning av träd. Samfälligheten Engelsberg S:2 samt en del av fastigheten Engelsberg 16 är planlagt som prickmark med planbestämmelsen  $n_1$  - *Förbud mot trädfällning och markomvandling*. Inom kvarteret Engelsberg är ett flertal fastigheter planlagda med planbestämmelsen  $n_2$  - *Staket får inte uppföras i gräns mot skogsmark* i gällande detaljplan. 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:

$n_3$  - *Tomtens låga hårdgörningsgrad ska bevaras*

$n_4$  - *Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,3 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk*

$a_1$  - *Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter, mätt 1,3 meter från marken*

## FORNLÄMNINGAR

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

Då planändringen inte föranleder någon förändrad markanvändning bedöms ingen påverkan på möjligheten att uppnå Uttrans miljö kvalitetsnormer ske.

### DAGVATTEN

Planändringen medger inga ytterligare byggrätter eller utökad möjlighet till hårdgörning av ytor varför kommunen bedömer att ingen ny dagvattenutredning behöver tas fram.





## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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 planförslaget omfattar.

### EKONOMISKA FRÅGOR

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

#### Ersättning 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:

Lustigknopp 1-4

Engelsberg 11, 20-22 och 50

Del av Engelsberg 14

Ålkistan 1 och 6-7

Björktorp 3 och 9

Salarp 6

#### Kommunens bedömning av rätt till ersättning *Ersättning för skyddsbestämmelser*

Kommunens bedömning är att planförslaget inte ger rätt till ersättning till berörda fastighetsägare enligt de grunder som anges i 14 kap PBL.

#### *Ersättning för rivningsförbud*

Kommunens bedömning är att rivningsförbuden inte innebär en betydande skada i förhållande till värdet av de berörda fastigheterna.

Efter att detaljplanen varit ute på granskning har kommunen skickat ut föreläggande, till fastighetsägarna 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 förslagets innebörd, i form av framtida begränsningar så som rivningsförbud och skyddsbestämmelser.



Salems  
kommun

## ORGANISATION

Jonas Hanifi, planarkitekt

Johanna Henningsson, planarkitekt

Cecilia Törning, planarkitekt

Sonia Khan, exploateringsingenjör

Sofia Friberg, plan- och exploateringschef

## UTREDNINGAR

WSP 2020

*Kulturmiljöinventering - Klassificering av kulturhistoriskt  
värdefull bebyggelse inom tre detaljplaner i Rönninge,  
Salems kommun, Stockholms län*







# Salems kommun

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

*Salems kommun*

*144 80 Rönninge*

*Tel: 08-532 598 00*

*E-post: [msb@salem.se](mailto:msb@salem.se)*

*[www.salem.se](http://www.salem.se)*