

Granskningsutlåtande

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

Inledning

Planförslaget har upprättats med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samråds- och granskningstiden samt kommunens ställningstagande till synpunkterna.

Samråd och granskning

Samråd

Samrådsförslag till ändring av detaljplan för Kv Engelsberg m fl, plan 80-83 upprättades i april 2023. Plansamråd pågick under perioden 11 april - 11 maj 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i kommunhusets entré och i biblioteket Murgrönan samt på kommunens hemsida, <https://www.salem.se/engelsberg>

Granskning

Granskning av planförslaget pågick under perioden 23 februari - 17 mars 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Granskningsförslaget visades i kommunhusets entré och i biblioteket Murgrönan samt på kommunens hemsida, www.salem.se/engelsberg

Ställningstagande

Inkomna synpunkter föranleder inga väsentliga ändringar av planförslaget i detta skede. Planhandlingarna har justerats i enlighet med detta granskningsutlåtande. Ändringarna och kompletteringarna i planen efter granskningen påverkar inte planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att den behöver ställas ut på nytt.

Vilka har yttrat sig?

Yttranden under samråd- och granskningstiden

Remissinstanser inom kommunen

1. Kultur- och fritidsförvaltningen

Remissinstanser utom kommunen

2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen
4. Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)

Sakägare

5. Sakägare 1 (Salarp 6)
6. Sakägare 2 (Engelsberg 14)
7. Sakägare 3 (Björktorp 1 och 10)
8. Sakägare 4 (Björktorp 13)
9. Sakägare 5 (Hjorten 9)
10. Sakägare 6 (Björktorp 9)
11. Sakägare 7 (Lustigknopp 4)

Yttranden under samråd- och granskningstiden

Remissinstanser inom kommunen

1. Kultur- och fritidsförvaltningen

Granskningsyttrande

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot "Ändring av detaljplan för Kv. Engelsberg, plan 80-83" med sista svarsdatum 17 mars 2024.

Kommunens kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet

Samrådsyttrande

Ändring av detaljplan för kv Engelsberg med flera. Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-03) har följande noterats:

Delar av planen som kan förbättras

PLANKARTA

På plankartan har ni strukit de planbestämmelser som inte längre ska gälla. För att tydliggöra detta kan ändringarna i plankartan med fördel strykas över med rött för att särskilja med planbestämmelserna.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras och har åtgärdats.

Granskningsyttrande

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-01-08) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

TYDLIGHET ÖVER ÄNDRINGAR I PLANKARTAN

Lantmäteriet noterar att kommunen sedan samrådet justerat färgen på de planbestämmelser som överstryks från svart till rött. Lantmäteriet bedömer att plankartan i vissa avseenden fortsatt är svårt att tyda angående vilka bestämmelser som gäller respektive försvinner med överstrykningarna.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer att de justeringar som gjorts efter samråd tydliggör vilka bestämmelser som gäller respektive försvinner på plankartan.

3. Länsstyrelsen

Samrådsyttrande

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplat till formalia och plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Formaliafrågor

Planbestämmelser

Planbestämmelser ska formuleras så att de är tillräckligt tydliga och specifika så att den avsedda regleringen ska uppnås.

Bestämmelser med syfte att skydda kulturvärden behöver ange vad det är som ska skyddas eller vilka karaktärsdrag som ska bevaras. Kommunen bör specificera bestämmelserna q_1 och q_2 så att det framgår vilka karaktärsdrag och kulturhistoriska värden som ska beaktas. Bestämmelserna behöver vara tillräckligt tydliga för att uppnå planens syfte om att skydda befintlig bebyggelse med höga kulturhistoriska värden. För mer information och exempel på planbestämmelser, se: Bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Även bestämmelsen n_3 - Tomtens låga hårdgörningsgrad ska bevaras kan vara svårtolkad. Vad som är en låg hårdgörningsgrad är en subjektiv bedömning. Exempelvis kan kommunen reglera hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig. Läs mer på PBL Kunskapsbanken:

Planbestämmelser för ekosystemtjänster på kvartersmark - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Tydlighetskravet

Vi noterar att till den ursprungliga stadsplanen hör ändringsplanen, nr 80-76, dnr 2013/70, från 2014. Ändringsplanen redovisas inte i de nu aktuella planhandlingarna. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. För att uppfylla tydlighetskravet i det 4 kap. 32§ PBL bör kommunen redogöra hur den nya ändringen relaterar till den tidigare ändringen. Det behöver vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den gällande planen.

För mer information se sidan om ändring av detaljplan på Boverkets PBL kunskapsbanken:

För vad kan en detaljplan ändras - PBL kunskapsbanken - Boverket

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens kommentar: Planhandlingarna har reviderats utifrån Länsstyrelsens samrådsyttrande med undantag från bestämmelsen om hårdgörningsgrad. De viktiga karaktärsdragen för de olika kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har förtydligats i planbeskrivningen.

Granskningsyttrande

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Kommunens kommentar: Noteras.

4. Södertörns brandförsvärsförbund

Samrådsyttrande

Gällande remissen kring detaljplanen så har vi inga synpunkter.

Kommunens kommentar: Noteras.

Granskningsyttrande

Södertörns brandförsvärsförbund har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Kommunens kommentar: Noteras.

Sakägare

5. Sakägare 1 (Salarp 6)

Samrådsyttrande

Generellt ogillas förslaget i sin helhet då det ej är ett kulturvärde. Många otydliga punkter och inskränkningar baserat på felaktig fakta. Medför potentiellt förminskning av värdet och ägandet. Stor ekonomisk värdeminskning samt bidra till ökade kostnader, för ev. framtida renoveringar och underhåll. Inskränkningar på familjens möjligheter av nyttjande av tomt och tillväxt.

- Kulturhistorisk intressant, Grön. Ogillas.
Huvudbyggnaden är inte original. Kraftigt tillbyggd och ombyggd under 2007-2008. Ej ursprungsform. Inget kulturvärde. Tas bort helt.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Gul. Ogillas.
Stugan "Sportstugan" är inte original. Utbyggd och ombyggd med farstu utanpå av tidigare ägare i början på 2000"-talet. Ej ursprungsform. Ej kulturvärde. Tas bort helt.

Tillhörande märkningar bör därför även tas bort helt. Vi önskar att förslaget läggs ner.

Kommunens kommentar: Se kommunens kommentar på granskningsyttrandet.

Granskningsyttrande 1

Vi har invändningar mot förslaget i sin helhet. Vi upplever att våra tidigare synpunkter (23-05-09) inte har tagits i beaktning.

Sportstugan Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1. (Gulmarkerad).

Invändning:

Stugan ("Sportstugan") enligt tidigare ägare så har de aldrig hört talas om detta. Det är en vanlig stuga och hänvisar även till deklarationen där stugan benämns gäststugan och lillstugan. Det har varit en enskild ägare och har inte använts i kollektivt bruk. Den har ej varit tillgänglig för allmänheten, föreningar eller idrottsliga ändamål etc och den har även ändrat sitt ursprungliga utseende.

- Stugan var brun med gröna knutar fram till början på 2000-talet då den målades röd med vita knutar. (Acrylatfärg).
- Stugan har ej ursprungsform.
- Stugan har ej ursprungskaraktär.
- Stugan har ej ursprungsvolym.
- Stugan har ej ursprunglig planlösning.
- Stugan har ej sitt ursprungliga skick.

Runt år 2000 byggdes stugan om. Ytterväggar togs bort, ytterdörr flyttades, fönster lades till, nya ytterväggar och en utanpåliggande farstuvist byggdes mm. Vilket medförde utökad boarea, ändrad form samt ändrad planlösning. Den nationalromantiska stilen tillkom för cirka 20-25 år sedan.

Stugan är i dåligt skick. Ytterfasaden är rötskadad och färgen har lossnat/ flagnat på hela fasaden mm.

Detta skulle innebära otillbörlig ekonomisk börda för upprustning/återställande ursprungligt skick. Vi har starka invändningar mot förslaget och vill att tillhörande/medförande punkter kopplat till stugan stryks.

Huvudbyggnad Kulturhistorisk intressant, eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse. (Grönmarkerad)

Invändning:

Huvudbyggnaden är kraftigt tillbyggd, utbyggd och ombyggd under 2000-talet. Den nationalromantiska stilen har vuxit fram av de föregående ägarna som köpte fastigheten 1993. Redan under 90-talet byggdes planlösningen helt om från sitt ursprung. Toaletter, badrum, trappor, väggar, kök, garderober mm togs bort för att utöka boarean. Senare har den återigen ändrats och flyttats under åren liksom fasad, volym och boarea. Exempelvis tillbyggnad av badrum och sovrum 2008. 2011 tillbyggnad inglasat uterum.

- huvudbyggnaden har ej ursprungsform.
- huvudbyggnaden har ej ursprungskaraktär.
- huvudbyggnaden har ej ursprungsvolym.
- huvudbyggnaden har ej ursprunglig planlösning.

Med detta har fasaden och ursprungsformen ändrats samt att boarean utökats kraftigt återigen. Boarean på huvudbyggnaden har nästintill dubblerats sedan 40-talet. Vi har starka invändningar mot förslaget och vill att tillhörande medförde punkter stryks. Vi bestrider detta förslag i sin helhet då vi anser att det är brister i underlaget och inaktuella fakta (bl a inaktuell planritning på fastigheten, materialval mm).

Vår uppfattning som fastighetsägare av Salarp 6, är att detta förslag Ädp Engelsberg (ändring av detaljplan för kv. Engelsberg mfl. 80-83) medför begränsningar och förbud. Begränsar byggrätt och markanvändning, vilket påverkar fastighetens värde och användningsområden negativt. Även åsamka ekonomisk börda för underhåll och ev. renoveringar mm.

Vi anser att denna detaljplan kommer att påverka våra rättigheter och väsentligt förändra våra förutsättningar negativt. Vi invänder oss mot förslaget i sin helhet. Vi anser att det är stora brister och inaktuella fakta i ert underlag. Vad har vi för rättigheter och hur ska vi gå tillväga för att våra invändningar och synpunkter samt enskilda intressen ska tas i beaktande?

Granskningsyttrande 2

Generellt ogillas förslaget i sin helhet då det ej är ett kulturvärde. Många otydliga punkter och inskränkningar baserat på felaktig fakta. Medför potentiellt förminskning av värdet och ägandet.

Stor ekonomisk värdeminskning samt bidra till ökade kostnader, för ev. framtida renoveringar och underhåll.

Inskränkningar på familjens möjligheter av nyttjande av tomt och tillväxt.

- Kulturhistorisk intressant, Grön. Ogillas. Huvudbyggnaden är inte Original. Kraftigt tillbyggt och ombyggt under 2007-2008. Ej ursprungsform. Inget kulturvärde. Tas bort helt.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Gul. Ogillas. Stugan "Sportstugan" är inte original. Utbyggt och ombyggt med farstu utanpå av tidigare ägare i början på 2000talet. Ej ursprungsform. Ej kulturvärde. Tas bort helt.

Tillhörande märkningar bör därför även tas bort helt.

Kommunens kommentar: Två byggnader inom fastigheten Salarp 6 har klassats i Kulturmiljöinventering från 2020-07-03 och har försetts med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna innebär inga ökade kostnader då de inte innebär något utökat underhåll, utan värnar karaktären hos bebyggelsen och miljön. Genom föreslagen plan kommer den karaktär som gör Rönninge attraktivt att värnas.

Huvudbyggnaden bedöms utgöra en kulturhistoriskt intressant byggnad eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse. Klassningen innebär att byggnaden inte utgör en särskilt värdefull byggnad i sig, utan har ett lägre värde. Detta med bakgrund i de kraftiga ändringar, såsom stor tillbyggnad, som skett. Dock gäller det generella varsamhetskravet för all bebyggelse (8 kap. § 17 PBL), där värdebärande egenskaper ska värnas. Dessa preciseras och förtydligas genom varsamhetsbestämmelse i planen. Planen innebär därför inget utökat åtagande för förvaltandet av den enskilda byggnaden.

Sportstugan har bedömts motsvara de kriterier som Boverket presenterar gällande bedömning av särskilt värdefull byggnad, vilket innebär att den inte får förvanskas (8 kap. § 13 PBL). Sportstugan har få motsvarigheter bevarade i Rönninge och trots vissa ombyggnationer har den behållit sin huvudsakliga karaktär. Detta innebär att de bärande karaktärsdragen och egenskaperna ska skyddas vid planläggning. De föreslagna planbestämmelserna redogör för vilka karaktärsdrag hos stugan som ska värnas för att undvika förvanskning. Planen innebär därför inget utökat åtagande för förvaltandet av den enskilda byggnaden.

6. Sakägare 2 (Engelsberg 14)

Samrådsyttrande

Jag har några funderingar på det ni har skrivit, men först av allt måste jag förstå hur ni tänker kring byggnadsarean.

Nedan är min summering på vad som kommer gälla för oss.

Det jag direkt reagerar på är e₇. Största byggnadsarean på 225 m² tycker jag i sig är lite, med tanke på storleken på fastigheten och som ni skriver är just denna siffra tillagd för just oss eftersom vår fastighet är mycket större än alla andra drabbade av den nya detaljplanen.

Vi har ju en ändring i detaljplanen som sedan tidigare som gäller den prickade delen av fastigheten (bifogad bild). Dessa 225 m² - är det inklusive det som står i den detaljplanen?

Eftersom ni skriver hela fastigheten Engelsberg 14 i ert material, så kan man tolka att det gäller även den byggnadsarean som redan är med i detaljplanen för det prickade/markerade området.

Där står det ju att vi får ha 2 hus på totalt 200 m² + 160 m² vilket är 360 m² vilket genast är mer än 225 m². Ska vi inte räkna med den prickade ytan?

Ser att den är markerad som att den ligger utanför denna utredning, men borde det inte förtydligas någonstans då, dvs att den nya detaljplanen gäller delen av Engelsberg 14 som är markerad i detta förslag? Förklara gärna vad som gäller här så det blir tydligt för mig.

Vi har ändå synpunkter på dessa 225 m² och därför ett lite förslag för att göra livet lättare för alla. Idag, när jag gör ett överslag, ligger vi på ca 210 m². Vi har ett garage och en bod samt huset vi bor i. Att begränsa oss till 225 m² upplever vi känns orättvist när vi jämför med hur andra har det. Med dessa 225 m² kommer vi inte kunna använda möjligheten att bygga attefallshus och en friggebod.

Sannolikt kommer vi inte vilja använda både dessa möjligheter, men att kunna bygga in vår takförsedda lilla veranda, känns inte helt främmande. Förstår att ni vill sätta en begränsning, men att sätta den så tajt som 225 m² känns inte helt rätt. Föreslår därför att ni sätter den till 255m² så vi inte blir begränsade av byggnadsarean. Vad jag förstår, så kommer vi ändå behöva söka bygglov för "alla bygglofsbefriade åtgärder", och då kommer ni kommunen ändå kunna påverka utseendet, storleken och placeringen.

Kan inte heller låta bli att reflektera över våra 225 m², och sen titta över mot grannens mexitegelvilla utan restriktioner(gulmarkerat på bilden)...inte mycket obebyggd yta kvar där. Och den bilden är innan de byggde en upphöjd pool på den lilla gräsplätten som syns.

a₁: Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, 4 kap. 15 § 1 st 3 p

f₂: Endast friliggande enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃: Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas väl till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska underordna sig ursprunglig volym, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

n₃: Tomtens låga hårdgöringsgrad ska bevaras, 4 kap. 10 §

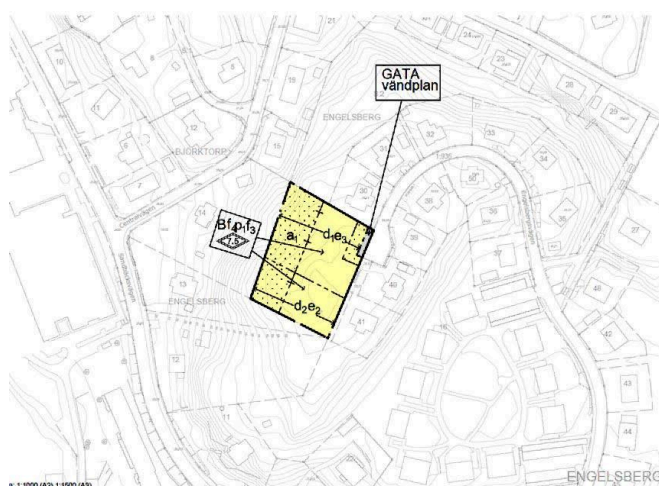
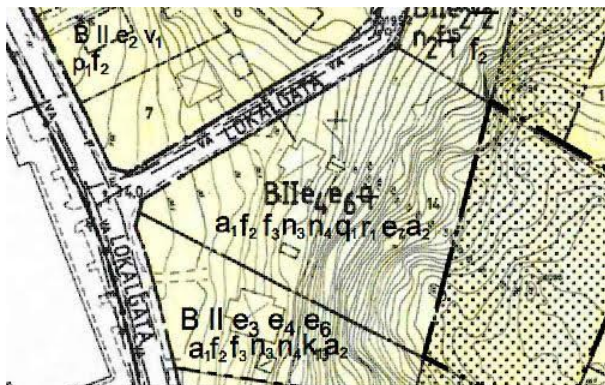
n₄: Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

q₁: Byggnaden ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och byggnadens bärande karaktärsdrag ska värnas såsom dess tydliga volym, fasadmateriell, fönstersättning

r₁: Huvudbyggnaden får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

e₇: Största tillåtna byggnadsarea är 225 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

a₂: Bygglov krävs även för alla bygglofsbefriade åtgärder, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.



PLANBESTÄMMELSER

Färdiga planer som stämmer med myndighets beslut ska gälla. Om det inte är möjligt ska de ändras för att stämma överens med myndighets beslut.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Gränslinje
— — — — — Gränslinje
— — — — — Gränslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna regler med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 12 §

Kvalitetsslag, 4 kap. 12 §

— — — — — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Öfverensstämmelse med kommunal plan, 4 kap. 12 §

— — — — — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Öfverensstämmelse med kommunal plan, 4 kap. 12 §

- 1. Stora enstaka hus per fastighet (225 kvadratkilometer)
- 2. Byggnadsyta per fastighet (100 kvadratkilometer)
- 3. Stora enstaka hus per fastighet (100 kvadratkilometer)
- 4. Byggnadsyta per fastighet (100 kvadratkilometer)

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder

— — — — — Bostäder



Till plan nr:	<input type="checkbox"/> Planering	<input type="checkbox"/> Gränsmarkering
<input type="checkbox"/> Planering	<input type="checkbox"/> Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen	<input type="checkbox"/> Detaljplanering
<input type="checkbox"/> Samrådsprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsförvaltning	<input type="checkbox"/> Kvartersprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsprogram	<input type="checkbox"/> Samrådsprogram	<input type="checkbox"/> Kvartersprogram

Delplan för

Del av Engelsberg 14

Salem Kommun	Stockholms län	Beställare	Inte
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	
Upprättad Januari 2018	Reviderad	Laga beslut	
Johanna Henningson Parallell	Martin Marsell Plan- och exploateringschef		80-79



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

e_s - Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m² (befintlig)

e_r - Största tillåtna byggnadsarea är 225 m² (tillagd)

Bestämmelsen *e_r* föreslås endast gälla för Engelsberg 14 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_s*.

Kommunens kommentar:

På fastigheten Engelsberg 14 möjliggörs totalt tre fastigheter genom avstyckning enligt gällande detaljplaner (denna planändring och Detaljplan för del av Engelsberg 14, plan 80-79). Med föreslagen planändring tillåts en BYA (byggnadsarea) om 225 m² inom den delen av fastigheten som ingår i denna planändring. För den östra delen av fastigheten gäller de bestämmelser som regleras i plan 80-79. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Med anledning av områdets kulturhistoriska värden har de fastigheter med höga kulturhistoriska värden reglerats med bestämmelsen a_2 - *bygglov krävs för alla bygglovsbefriade åtgärder*. Detta innebär att exempelvis ett attefallshus inte får uppföras. Enligt regleringen om 225 m² finns möjligheten att bygga ytterligare 15 m². De flesta fastigheter inom planområdet regleras med 200 m² i högsta tillåtna BYA. Kommunen bedömer att 225 m² är en rimlig reglering baserat på området karaktär och miljö.

Granskningsyttrande

Nedan i maillet är ju våra kommentarer från förra året och jag ser att ni har kikat på några av dem. Bla upplever jag att det är tydligare för oss vad som gäller för vår fastighet (Engelsberg 14 - "Hällefors") vilket vi uppskattar. Men vår största och kanske viktigaste fråga har ni inte ändrat och egentligen inte kommenterat över huvud taget. Vi tycker det känns otroligt orättvist att vi ska bli så hårt begränsade när det gäller byggnadsarea när vi kikar på förhållandet med andra fastigheter och deras storlek på tomt i förhållande till byggyta. Det är inte en stor ändring vi önskar, utan det är frågan om 30 m² vilket vi har svårt att se att någon kommer att ha synpunkter på och ingen egentligen kommer att märka. Dessutom har ni som kommun trumfen på er hand ändå genom att ni enligt a_2 kräver bygglov för även bygglovsbefriade åtgärder såsom attefallshus eller friggebod.

Sannolikt kommer vi i framtiden att vilja bygga in vår takförsedda lilla veranda. I en normal fastighet hade det setts som "väggmonterat uterum, under 15 kvm" och hade då gått under attefallsreglerna och varit bygglovsbefriat. Med er begränsning av byggnadsarean 225 m² är det kantboll om vi får in en sådan inglasning. Vi tycker därför att ni kan öppna upp för en större byggnadsarea på fastigheten så att antalet kvm inte är i spel. Och som sagt iom att ni har a_2 att luta er mot, kan ni ju styra det ganska bra ändå, utan att detaljplanen ska vara helt avgörande.

Vi är ändå rätt stolta när vi tittar tillbaka på den otroligt tuffa resan vi har gjort som ägare av en nedgången q-märkt fastighet och vi får väldigt ofta väldigt positiva kommentarer från förbipasserande som vill säga vad fint det har blivit. En inglasad liten veranda på baksidan kommer inte påverka utseendet och inte störa någon.



a_1 : Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, 4 kap. 15 § 1 st 3 p

f_2 : Endast friliggande enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 : Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas väl till befintlig byggnad.

Ny tillbyggnad ska underordna sig ursprunglig volym, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

n_3 : Tomtens låga hårdgöringsgrad ska bevaras, 4 kap. 10 §

n₄: Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

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

r₁: Huvudbyggnaden får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

e₇: Största tillåtna byggnadsarea är 225 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

a₂: Bygglov krävs även för alla bygglovsbefriade åtgärder, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Kommunens kommentar:

Se kommunens kommentar på samrådsyttrandet.

7. Sakägare 3 (Björktorp 1 och 10)

Samrådsyttrande

Vi har inga synpunkter över planändringen för detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Noteras.

8. Sakägare 4 (Björktorp 13)

Samrådsyttrande

I följbrev/meddelande om samråd anger kommunen följande 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.

Björktorp 13

Björktorp 13 är en avstyckning från Björktorp 5 enligt den nu gällande detaljplanen. Björktorp 13 är 1363 m² stor. Tomten har idag en byggnadsarea om cirka 140 m², då har hänsyn tagits till den prickade marken.

Med den föreslagna ändringen av detaljplanen skulle byggnadsarean bli 90 m², enligt telefonsamtal med planarkitekt i Salems kommun.

Då byggnadsarean på denna fastighet i den befintliga detaljplanen redan är hårt begränsad av prickmark är det inte rimligt att begränsa den ännu mer. Vi vill att byggnadsarean på Björktorp 13 inte försämras.

För att skapa en bättre kvartersmiljö föreslås att prickmarken på Björktorp 13 minskas eller ändras så att en ny byggnad tillåts uppföras med ett större avstånd till Björktorp 5, än vad den nuvarande planen medger.

Björktorp 2

Björktorp 2 får i förslaget en väsentlig försämrad byggrätt. Fastigheten tillförs planbestämmelsen f_1 samt påverkas av föreslagen ändring av e_2 . Vi anser att Björktorp 2, med centralt och kommunikationsnära läge bör kunna bebyggas med åtminstone två friliggande enbostadshus utan att detta negativt påverkar kulturhistoriska värden på angränsande fastigheter. Vi föreslår att kommunen reducerar prickad mark på Björktorp 2 så att det blir möjligt att, efter avstyckning, bygga två friliggande enbostadshus på fastigheten.

Angående ändring av betydelsen av planbestämmelse e_2

Kommunen skriver i planbeskrivning, ändring av detaljplan för Kv. Engelsberg m.fl, plan 80-83(2023-03-03)

“Ett antal fastigheter inom planområdet är idag reglerade med bestämmelsen “ e_2 - 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_2 - Största byggnadsarea i procent av mark som får bebyggas på fastigheten är 25%” i syfte att förhindra denna felaktiga tolkning och förtydliga bestämmelsen.”

Den nuvarande detaljplanen har denna planbestämmelse för e_2 - Största byggnadsarea i procent av tomtarea 25%. Planbestämmelsen har i, förslag till ändring av detaljplanen, fått en ändrad beskrivning och därigenom fått en ny betydelse. Detta är inte att förtydliga bestämmelsen, utan en förändring av densamma. Den innebär i praktiken en kraftig minskning av byggnadsarean på de fastigheter som har planbeteckningen e_2 där del av tomtarea är prickad mark det vill säga Björktorp 2,9,13. Övriga fastigheter med e_2 påverkas inte. Denna ändring innebär stor försämring för berörda fastigheter.

Kommunens kommentar:

Björktorp 13

Enligt kommunens bedömning tillåts endast fastigheten bebyggas med cirka 90 m² i byggnadsarea. Den ytan som inte är prickad på fastigheten Björktorp 13 är cirka 345 kvadratmeter. Med bestämmelsen e_2 innebär det att 25 % av den ytan får bebyggas, vilket motsvarar cirka 86 m². Därmed förtydligar den föreslagna planändringen den befintliga byggrätten.

Planens syfte är inte att medge större byggrätter, utan att förtydliga och bekräfta gällande byggrätter, sätta begränsningar där det saknas och skydda den kulturhistoriska miljön.

Björktorp 2

Byggrätten som planbestämmelsen e_2 medger på fastigheten Björktorp 2 har inte ändrats utan har förtydligats. Detta i syfte att förhindra att felaktiga tolkningar görs där prickad mark annars

skulle kunna räknas som "tomtarea". Det innebär att den tillåtna byggnadsarean för fastigheten Björktorp 2 är cirka 250 m² och inte cirka 782 m².

Granskningsyttrande

De synpunkter vi framfört under samrådet har kommunen inte tagit hänsyn till därför vill vi återigen föra fram våra synpunkter.

Björktorp 13

Björktorp 13 är en avstyckning från Björktorp 5 enligt den nu gällande detaljplanen. Björktorp 13 är 1363 m² stor.

Tomten har idag, en byggnadsarea om cirka 140 m², då har hänsyn tagits till den prickade marken. Med den föreslagna ändringen av detaljplanen skulle byggnadsarean bli 90 m², enligt planarkitekt Jonas Hanifi.

Då byggnadsarean på denna fastighet i den befintliga detaljplanen redan är hårt begränsad av prickmark är det inte rimligt att begränsa den ännu mer. Vi vill att byggnadsarean på Björktorp 13 inte försämras.

För att skapa en bättre kvartersmiljö föreslås att prickmarken på Björktorp 13 minskas eller ändras så att en ny byggnad tillåts uppföras med ett större avstånd till Björktorp 5, än vad den nuvarande planen medger.

Björktorp 2

Björktorp 2 får i förslaget en väsentlig försämrad byggrätt. Fastigheten tillförs planbestämmelsen f_1 samt påverkas av föreslagna ändring av e_2 .

Vi anser att Björktorp 2 med tanke på sitt centrala och kommunikationsnära läge bör tillåta/möjliggöra att åtminstone två friliggande enbostadshus tillåts uppföras.

Detta är möjligt att göra samtidigt som hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön och angränsande fastigheter.

Förslag: reducera prickmark på Björktorp 2 så att det blir möjligt att bygga två friliggande enbostadshus på fastigheten.

Angående ändring av betydelsen av planbestämmelse e_2

Kommunen skriver i planbeskrivning, ändring av detaljplan för Kv. Engelsberg m.fl, plan 80-83(2023-03-03)

Ett antal fastigheter inom planområdet är idag reglerade med bestämmelsen "e₂ - 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: "e₂ - Största byggnadsarea i

procent av mark som får bebyggas på fastigheten är 25%” i syfte att förhindra denna felaktiga tolkning och förtydliga bestämmelsen.

Den nuvarande detaljplanen har denna planbestämmelse för e_2 - Största byggnadsarea i procent av tomtarea 25%. Det är ett faktum. Planbestämmelsen har i, förslag till ändring av detaljplanen, fått en ändrad beskrivning och därigenom fått en ny betydelse. Detta är inte att *förtydliga bestämmelsen*, utan en förändring av densamma.

Den innebär i praktiken en kraftig minskning av byggnadsarean på de fastigheter som har planbeteckningen e_2 där del av tomtarea är prickad mark det vill säga Björkorp 2,9,13.

Övriga fastigheter med e_2 påverkas inte.

Denna ändring innebär stor försämring för berörda fastigheter, därför är det rimligare att en ny planbestämmelse införs.

Kommunens kommentar:

Se kommunens kommentar på samrådsyttrandet.

9. Sakägare 5 (Hjorten 9)

Samrådsyttrande

Tillkommande krav enligt nya PLANFÖRSLAGET

e_3 Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m²

a_2 Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder

a_1 Marklov krävs även för fällning av träd en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken

f_2 Endast friliggande enbostadshus

f_3 Tillbyggnad ska utföras i samma arkitektoniska utformning och anpassas väl till befintlig byggnad.

Ny byggnad ska underordna sig ursprungliga volym

k_1 Byggnaden ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och byggnadens bärande tydliga volym, fasadmaterial, fönstersättning och takform.

n_3 Tomtens låga hårdgörningsgrad ska bevaras

n_4 Träd med omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

Följande gäller för fastigheten sen tidigare planer

B Bostäder

J₁ Småindustri

II Högsta antal våningar

e_4 På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras

e_6 Området får inte delas i flera fastigheter

När vi köpte fastigheten hade den tidigare ägts av kommunen och varit uthyrd till en rörmokerifirma. Exteriört var den i stort sett i ursprungligt skick med entré från Sandbäcksvägen. Vi var genast överens med kommunen om att det var en trafikfara att ha entré från Sandbäcksvägen. Vi fick göra en utbyggnad på andra sidan huset och med en anslutning till Rönninge Skolväg. Vi har byggt en altan och bytt samtliga fönster, eftersom de flesta var trasiga vid förvärvandet. Vi vänder oss nu emot att vår byggnad ska klassas som särskilt värdefull bebyggelsemiljö med ökade krav på fastighetens ägare. Då den inte är i ursprungligt skick yrkar vi härmed att den etiketten borttages ur detaljplanen. Att vi dessutom på friköpt tomt inte får agera enligt eget önskemål vad gäller vår trädgård kan vi inte heller acceptera. Dessa krav borde i så fall gälla alla fastighetsägare i hela kommunen. Om planförslaget går igenom innebär det för vår del, att värdet på vår fastighet sjunker, vilket gör att vi motsätter oss genomförandet av planförslaget.

Kommunens kommentar:

Fastigheten Hjorten 9 har i Kulturmiljöinventering från 2020-07-03 klassats utgöra en kulturhistoriskt intressant byggnad eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse. Klassningen innebär att byggnaden inte uppnår kraven för en särskilt värdefull byggnad i sig, utan har ett något lägre kulturhistoriskt värde. Detta med bakgrund i de ändringar som byggnaden genomgått. Dock gäller det generella varsamhetskravet för all bebyggelse (8 kap. § 17 PBL), där värdebärande egenskaper ska värnas. Dessa preciseras och förtydligas genom varsamhetsbestämmelse i planen. Planen innebär därför inget utökat åtagande för förvaltandet av den enskilda byggnaden.

Fastigheten Hjorten 9 ingår i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt kulturmiljöinventering från 2020-07-03. Hela planområdet Engelsberg har bedömts motsvara de kriterier som Boverket presenterar gällande bedömning av särskilt värdefull bebyggelse, vilket innebär att det inte får förvanskas (8 kap. § 13 PBL). Detta innebär även att de bärande karaktärsdragen och egenskaperna i området ska skyddas vid planläggning: såsom, tomter med trädgårdskaraktär och berg i dagen med hållmark, med uppvuxna fruktträd och buskar, där tomten mot gatan skärmas av med häck eller staket. Kuperad topografi där bebyggelsen är anpassad till den naturliga terrängen, där de äldre villorna företrädesvis fortfarande ligger på större bevarade tomter. Bestämmelser om markens anordnande och utformningsbestämmelser finns därför i planen. Även bestämmelser om utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder har införts för att garantera att lagstiftningens krav om förvanskingsförbud uppfylls. De föreslagna planbestämmelserna begränsar i mycket liten omfattning förändringar av tomten och förtydligar endast de egenskaper som redan skyddas genom förvanskingsförbudet. Genom föreslagen plan kommer den karaktär som gör Rönninge attraktivt att värnas.

Fastigheten föreslås inte att planläggas med skydds- eller rivningsbestämmelser utan endast med varsamhetsbestämmelser vilka kan ses som ett något lägre skydd.

Granskningsyttrande

När vi köpte fastigheten hade den tidigare ägts av kommunen och varit uthyrd till en rörmokerifirma. Exteriört var den i stort sett i ursprungsskick med entre från Sandbäcksvägen.

Vi var genast överens med kommunen om att det var en trafikfara att ha entré från Sandbäcksvägen. Vi fick göra en utbyggnad på andra sidan huset och med en anslutning till Rönninge Skolväg. Vi har byggt en altan och bytt samtliga fönster, eftersom de flesta var trasiga vid förvärvandet.

Vi vänder oss nu emot att vår byggnad ska klassas som särskilt värdefull bebyggelsemiljö med ökade krav på fastighetens ägare. Då den inte är i ursprungligt skick yrkar vi härmed att den etiketten borttages ur detaljplanen. Att vi dessutom på friköpt tomt inte får agera enligt eget önskemål vad gäller vår trädgård kan vi inte heller acceptera. Dessa krav borde i så fall gälla alla fastigheter i hela kommunen.

Om planförslaget går igenom innebär det för vår del, att värdet på vår fastighet sjunker, vilket gör att vi motsätter oss genomförande av detaljplanen.

Vi noterar att gränserna för planen är ganska godtyckligt fastställda.

Det känns inte rimligt att grannfastigheten kan stycka sin tomt medan vi nekas till detta och får dessutom ökade krav kopplade till vår fastighet.

Kommunens kommentar:

Se kommunens kommentar på samrådsyttrandet.

10. Sakägare 6 (Björktorp 9)**Granskningsyttrande 1**

På Sandbäcksvägen 1 står idag ett komplementbostadshus tillhörande fastigheten Björktorp 9. Uppförandet av huset gjordes under de sk attefallsreglerna då marken på denna del av Sandbäcksvägen i gällande detaljplan inte får bebyggas. Komplementbostadshuset hyrs idag ut för boende från tid till annan men att istället göra det till ett bostadshus skulle möjliggöra en mer permanent lösning för boende. Lantmäteriet har analyserat möjligheten att bilda en egen fastighet och bedömer detta som möjligt vad gäller storlekskrav, avstånd till järnväg mm men kan i dagsläget inte genomföra en sådan fastighetsbildning då marken inte får bebyggas. Marken är idag bebyggd med ett attefallshus i suterräng i två plan och rymmer 48m². Det är i allt väsentligt redan idag ett fungerande bostadshus med egen postadress, parkering, uteplats, VA och sophämtning. Det är byggt som ett bostadshus och innehåller alla de funktioner en mindre familj behöver och skulle enkelt kunna avyttras för att bidra till ytterligare ett kostnadseffektivt boende i Rönninge.



Genom att undanta en del av marken från förbudet att bebygga skapas förutsättning för en fastighetsbildning vilket möjliggör användandet av den nya fastigheten som bostadshus. Jag vill att Salems kommun tittar över möjligheten till att införa en sådan förändring i samband med ändringarna av detaljplan för kv Engelsberg.

Granskningsyttrande 2

Fastigheterna Björktorp 3, 4, 8 och 9 samt Ålkistan 1 har i förslaget markerats med n4, dvs förbud mot trädfällning över 100 cm i omkrets. Detta i syfte att bevara området karaktärsdrag. Men på dessa fastigheter står bara en delmängd av de stora träd som ger berget dess karaktär men även skydd mot vindfällning av de andra träden. Frågan är varför inte Björktorp 2, 5 och 13 också fått denna planbestämmelse då det på dessa fastigheter finns en 15-20 träd som faller inom bestämmelsen och som om dessa skulle tas bort ändrar karaktärsdraget för hela det berg de står på. Här finns också flertalet tallar med 150-200 cm omkrets som sträcker sig högt upp. Se nedan för ungefärlig placering av större träd utmärkt med röda X.



Kommunens kommentar: Komplementbyggnaden uppfördes som en attefallsåtgärd och kommunen ser det inte som lämpligt att reglera bort prickmarken från detaljplanen på de grunder som redovisas i yttrandet. Syftet med gällande detaljplanen är att endast en huvudbyggnad ska uppföras inom fastigheten. Den föreslagna planändringen syftar inte till att möjliggöra nya byggrätter utan endast att bekräfta befintlig markanvändning och stärka de kulturhistoriska värdena inom området.

En planbestämmelse om förbud mot trädfällning (n_4) har lagts in på prickmarken för fastigheterna Björkorp 2, 5 och 13.

11. Sakägare 7 (Lustigknopp 4)

Samrådsyttrande

Vi har tagit del av aktuellt förslag om ändring av detaljplanen för Kv Engelsberg.

Vi har inte några invändningar mot förslaget till förändringar, tvärtom önskar vi istället att ett motsvarande förslag hade varit genomfört tidigare än vad som nu är möjligt.

Vad beträffar vår fastighet, Lustigknopp 4 – "Solhäll" (Sandbäcksvägen 34) är dock valet av bild missvisande eftersom den väl illustrerar några av alla sentida "moderniseringar" som det aktuella förslaget vill förebygga!

Under 1950- eller 1960-talet genomgick Solhäll bl a följande förändringar (se även bild sid 15 i förslaget till ny detaljplan):

- Tak av betongtegel (men nu åter rött lertegel)
- Ytterpanel av eternitplattor (men nu stående samt liggande träpanel)

- Nya fönster på övervåningen (men nu åter spröjsade)
- Mindre takutsprång på gavlarna (men nu är ett större takutsprång återställt)

Efter kommunens beslut om bygglov (Delegationsbeslut DB-2022-309) har vi återställt dessa delar av huset till vad som antas ha varit dess ursprungliga utseende.

Vid en ersättning av den valda illustrationen av Solhäll bör även den nutida carporten (uppförd 2003) inte vara den byggnad som nu dominerar hela intrycket av Solhäll!

Liknande och mindre genomtänkta val av illustrationer har födrabbat även fastigheterna Engelsberg 22, "Granliden" och Salarp 6, "Solhyddan": stora träd skymmer nu husen med sina lövkronor!

Kommunens kommentar: Kommunen har kontaktat fastighetsägaren till Lustigknopp 4 i syfte att ta del av en bild som fastighetsägaren föredrar, men inte fått någon återkoppling. Med detta som anledning kvarstår befintlig bild.

Granskningsyttrande

Vi har tagit del av aktuellt förslag om ändring av detaljplanen för Kv Engelsberg.

Vi har inte några invändningar mot förslaget till förändringar, tvärtom önskar vi istället att ett motsvarande förslag hade varit genomfört tidigare än vad som nu är möjligt.

Vad beträffar vår fastighet, Lustigknopp 4 – "Solhäll" (Sandbäcksvägen 34) är dock valet av bild missvisande eftersom den väl illustrerar några av alla sentida "moderniseringar" som det aktuella förslaget vill förebygga!

Under 1950- eller 1960-talet genomgick Solhäll bl a följande förändringar (se även bild sid 15 i förslaget till ny detaljplan):

- Tak av betongtegel (men nu åter rött lertegel)
- Ytterpanel av eternitplattor (men nu stående samt liggande träpanel)
- Nya fönster på övervåningen (men nu åter spröjsade)
- Mindre takutsprång på gavlarna (men nu är ett större takutsprång återställt)

Efter kommunens beslut om bygglov (Delegationsbeslut DB-2022-309) har vi återställt dessa delar av huset till vad som antas ha varit dess ursprungliga utseende.

Vid en ersättning av den valda illustrationen av Solhäll bör även den nutida carporten (uppförd 2003) inte vara den byggnad som nu dominerar hela intrycket av Solhäll!

Liknande och mindre genomtänkta val av illustrationer har födrabbat även fastigheterna Engelsberg 22, "Granliden" och Salarp 6, "Solhyddan": stora träd skymmer nu husen med sina lövkronor!

Kommunens kommentar: Se kommunens kommentar på samrådsyttrandet.