



SALEMS KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

Handläggare

Urban Dahlberg

Datum

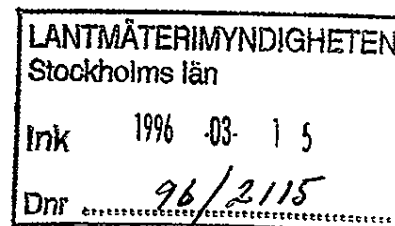
1995-10-10

Vår beteckning

Sida

1

Detaljplan för Vilhelmsdalsområdet, Rönninge,
Salems kommun, Stockholms län (82-54)
upprättad av bygg- och miljökontoret



UTSTÄLLNINGSHANDLING PLAN- OCH MILJÖKONSEKVEN- BESKRIVNING

Innehållsförteckning:

1. BAKGRUNDSDATA

Enligt program

2. PLANHANDLINGAR

3. BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan åtgärd

Enligt program

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Enligt program

4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH FRIYTOR

Förändringar

Konsekvenser

BEBYGGELSE

Förändringar

Konsekvenser

GATOR OCH TRAFIK

Förändringar

Konsekvenser

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förändringar

Konsekvenser

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän

5. FÖRESLAGEN TIDPLAN

Besöksadress

Säby Torg 16 (nb)

Postadress

144 80 RÖNNINGE

Telefon

(08) 532 598 00

Telefax

(08) 532 549 03

2. PLANHANDLINGAR

HANDLINGAR

Planen består av plankarta i skala 1:1000 med fastighetsförteckning, bestämmelser, genomförandebeskrivning, denna beskrivning samt gatu- och va-utredning samt en bullerutredning.

4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH FRI YTOR

Förändringar

Naturmarkens areal minskar till hälften och en grön zon sparas mot Salemsvägen som "miljöskärm".

Trädgrupper bör bevaras mellan husen.

Konsekvenser

Den minskade arealen naturmark försämrar livsbetingelserna för vilda djur och växter. Områdets naturvärden minskar - färre naturliga refuger för det vilda inom Salems och Rönninges tätorter, totalt sett.

Minskad tillgång på kvartersnära grönområden för Salems- och Rönningebornas närrecreation. (T ex lekar och kojbyggen)

Vägarna skall förses med trottoarer för att underlätta promenader ut mot Hallsta friluftsområde NV om området.

BEBYGGELSE

Förändringar

Planen medger nybyggnad av 17 friliggande villor samt 50 lägenheter i flerbostadshus. Minsta tomtstorlek 800m² för de friliggande villorna. För den planerade bebyggelsen krävs att bullerkraven uppfylls. Detta underlättas med hjälp av en naturlig buller- och miljözon mot Salemsvägen (se särskild bullerutredning). Salems prästgård har klassats som kulturhistoriskt intressant varför en q-märkning av fastigheten föreslås.

Konsekvenser

Fler människor - fler störningar, slitage, ökad trafik, mindre frid.

Dränering och fler hårdgjorda ytor för nybebyggelsen innebär risk för ökad transport av näring och föroreningar med markvattnet till Uttransjön. Kostnad för samtliga fastigheter för utbyggnad av

gatunät och inlösen av allmän mark.

GATOR-OCH TRAFIK

Förändringar

Tekniska kontoret har gjort en gatuutredning enligt programmet. Efter avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen föreslås i planförslaget att Vilhelmsdalsvägen breddas till lämplig bredd på körbanan samt förses med trottoar fram till vändplan. Dessutom föreslås en justering i höjdled. En väg inom kvartersmark förutsätts bilda en gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. Kvartersvägen ned mot Salemsvägen som skall försörja flerbostadshusområdet skall förses med trottoar. Gång- och cykelvägen upp mot Söderbyvägen föreslås en utökad dragning för att minska lutningen. När flerbostadsområdet exploateras föreslås att en 150 m lång gångväg byggs utefter Söderbyvägen mot Skogsängsskolan.

5 st p-platser för bl a daghemmet föreslås på västra delen av Vilhelmsdalsvägen mittemot daghemmet.

Konsekvenser

Justeringen av Vilhelmsdalsvägen i höjdled medför att fastigheten Salem 13:1 måste ansluta till lokalgatan genom gemensamhetsvägen norr om fastigheten.

Trottoarer föreslås som underlättar gångtrafik inom och genom området. Vändplan och parkeringsplats ger förbättrad framkomlighet, även för servicefordon (post, renhållning).

Plats för två st busshållplatser vid Salemsvägen. Trafikrefuger och övergångsställen har även illustrerats in på planskissen.

När FB-området exploateras, föreslås att gångvägen upp mot Söderbyvägen skall justeras så att lutningen blir mindre. Detta medför att de redovisade busshållplatserna vid Salemsvägen ej kan motiveras enbart med planområdet som underlag då busshållplatser inom 500 m finns vid Söderbyvägen. Utrymme för busshållplatser bör dock ges utefter Salemsvägen, med tanke på bostadsområdet och arbetsplatserna, som i framtiden kan tillkomma mellan Salemsvägen och Rönningevägen.

TEKNISK FÖRSÖR- NING

Förändringar

All befintlig och kommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till avloppsnätet sker till befintligt VA-nät i Vilhelmsdal för friliggande villor och mot

befintlig ledning i norr för flerbostadshusen. Snålspolande toaletter (max 3 liter spolvolym) bör installeras vid nyproduktion. Fler hårdgjorda ytor pga ökad bebyggelse medför ökad dagvattenavrinning. Återvinningscentral för grovsopor, glas, batterier, papper mm ligger norr om området.

Området är dimensionerat för att kunna uppvärmas med el med två inom planområdet placerad transformatorstationer, vilket inte utesluter andra uppvärmningssätt.

Konsekvenser

Den ökade dagvattenavrinningen kan motverkas med väl genomfört LOD, som gör att föroreningar för Uttran kan begränsas. LOD = Lokalt omhändertagande av dagvattnet, dvs i största möjliga utsträckning infiltration inom varje fastighet är ett led i att minska den totala dagvattenavrinningen med 50%. (Enligt utredning om alternativa avlopp 1994-11-24).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen skall vara 15 år från den av kommunfullmäktige antagna planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

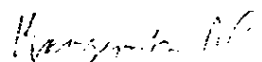
Bygg- och miljönämnden genom bygg- och miljökontoret svarar för upprättande av plankarta, bestämmelser samt plan- och miljökonsekvensbeskrivning.

Bygg- och miljönämnden genom MBK-avdelningen svarar för upprättande av genomförandebeskrivning.

Bullerutredning har utförts av firma Ingemansson.

Tekniska utredningar och avtal upprättas av tekniska kontoret.


Ola Ansties
Stadsarkitekt


Margareta Nilsson
Kommunekolog


Urban Dahlberg
Planarkitekt

SALEMS KOMMUN
Tekniska kontoret
MBK

1995-10-10
Reviderad 1995-10-16

Dnr 27/95
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Stockholms län

Ink 1996 -03- 15

Dnr

Börje Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande 1995-10-10 upprättat slutligt förslag till detaljplan (82-54) över Vilhelmsdalsområdet i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Innehållsförteckning

1. INLEDNING
2. HUVUDMANNASKAP
3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
 - 3.1 Befintliga markägarförhållanden
 - 3.2 Markförvärv
4. AVTAL
 - 4.1 Avtal om fastighetsreglering
 - 4.2 Exploateringsavtal
5. PROJEKTERING OCH OMBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
 - 5.1 Stomnär och kartförsörjning
 - 5.2 Utbyggnad av VA-nätet
 - 5.3 Utbyggnad av gator och GC-vägar
6. PLANEKONOMI
 - 6.1 Gatukostnadsutredning
 - 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
 - 6.3 Kommunala investeringar
 - 6.4 Sammanställning av kommunala intäkter
 - 6.5 Kostnader för att skapa en enskild byggrätt
7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING
 - 7.1 Fastighetsplan
 - 7.2 Fastighetsbildning
 - 7.3 Gemensamhetsanläggning
 - 7.4 Ledningsrätt
8. GENOMFÖRANDETID
 - 8.1 Tidplan
 - 8.2 Genomförandetid
9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska, organisatoriska och fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplanläggningen av Vilhelmsdalsområdet medför.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt enligt minnesanteckningar 1995-10-16 om ändringar i det av tekniska kontoret 1995-10-16 upprättade förslaget till gatukostnadsutredning över Vilhelmsdalsområdet. Detta har medfört att under avsnittet PLANEKONOMI har revideringar utförts under punkterna 6.1 och 6.3-5.

2. HUVUDMANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av VA-ledningar i gatumark och u-områden inom planområdet. Detta arbete beräknas påbörjas efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska och telekablar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning är upprättad över planområdet. Salems kommun är den dominerande markägaren inom området, kommunen äger bl.a hela det område som är föreslaget till flerfamiljshus.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

För breddning och utbyggnad av vägar samt åtkomst av naturmark inom planområdet skall kommunen förvärva:

- del av fastigheten Salem 24:1, ca 70 m²
- hela fastigheten Salem 33:1
- hela fastigheten Salem 34:1
- del av fastigheten Salem 5:68, ca 450 m²
- del av fastigheten Salem 26:1, ca 3.300 m²
- delar av fastigheten Salem 11:1, ca 290 m²
- (- mindre delar av fastigheterna Salem 29:1, 30:1 och 31:1, vilka ägs av kommunen)
- en mindre del av fastigheten Salem 25:1, avtal finns redan
- en mindre del av fastigheten Salem 13:1, ca 40 m².

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Avtal om fastighetsreglering

Avtal om fastighetsreglering bör upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna enligt punkt 3.2 ovan. Avtal bör även upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna Salem 6:4, 13:1, 23:1 och 24:1 vilka skall tillföras kommunal mark.

4.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Salems kommun och en blivande exploatör för den del av fastigheten Salem 5:23, som skall ingå i flerfamiljshusområdet. Avtalet skall bl a reglera köp av den kommunala marken, gatukostnadsersättning, VA-anslutningsavgift, m fl exploateringsfrågor.

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning

En omfattande utbyggnad har skett av polygonnätet, vilket var en förutsättning för att en grundkarta skulle kunna upprättas. Befintlig primärkarta i skala 1:400 har ajourförts i samband med upprättande av grundkartan till detaljplaneförslaget, som även skall användas till underlag för upprättande av projekterings-, nybyggnad- och fastighetsbildningskartor.

5.2 Utbyggnad av VA-nätet

Tekniska kontoret (TK) har 1995-03-15 upprättat en VA-utredning, som redovisar hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör en bilaga till detaljplaneförslaget.

5.3 Utbyggnad av gator och GC-vägar

Tekniska kontoret har 1995-03-15 upprättat en gatuutredning som redovisar hur och till vilka kostnader gator och GC-vägar skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör en bilaga till detaljplaneförslaget.

6. PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplaneförslaget (samråd) över Vilhelmsdalsområdet har ett prel. förslag till gatukostnadsutredning upprättats av tekniska kontoret. Denna utredning är en separat handling, som ställs ut tillsammans med dp.

Enligt denna utredning skall följande preliminära gatukostnader utgå:

- en befintlig byggrätt ca	45 tkr
- en nytillkommen byggrätt ca	58 tkr
- en befintlig byggrätt vid en ga-anl	38 tkr
- en nytillkommen byggrätt vid en ga-anl	48 tkr
- en lägenhet i flerfamiljshus	14 tkr

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar.

För icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgiften enligt vid anslutningstillfället gällande taxa (fn ca 70 tkr exkl. moms).

Anläggningsavgiften skall täcka kostnaden för utbyggnad av det lokala VA-nätet, medan kostnaden för generalplananläggning tas ut av hela VA-kollektivet via brukningstaxan.

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nuvarande taxa en intäkt på da 1.360 tkr för Salems kommun.

6.3 Kommunala investeringar.

De kostnader som redovisas här är för allmänna anläggningar (gator, GC-vägar enligt alternativ 1 i planförslaget och VA-ledningar) inom planområdet, kommunens totala kostnader (även för anläggningar utom planområdet) redovisas i den i punkt 5.3 nämnda utredningen. Kostnaderna för VA-ledningar är identiska med punkt 5.2 ovan.

Kostnader för utbyggnad av allmänna gator och GC-vägar (varav 1.400 tkr ingår i gatukostnadsutredningen)	2.650 tkr
Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar (Inga generalplanekostnader inom planområdet)	1.630 tkr
Kostnader för marklösen och lantmäteri	560 tkr

Totalkostnader (exkl kostn för kommunala anläggningar, som ej är på allmän plats)	4.840 tkr
--	-----------

6.4 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning (från privata fastighetsägare inom planområdet)	330 tkr
Anläggningsavgift (vatten och avlopp)	1.360 tkr
Tomtförsäljning (inkl gatukostnadsersättning)	4.210 tkr
Försäljning av flerfamiljshusområde (2.500 tkr, inkl gatukostnadsersättning - 2.700 tkr, expl.kostn)	- 200 tkr
SUMMA INTÄKTER	5.700 tkr

6.5 Kostnader för att skapa en enskild byggrätt

Nedan angivna kostnader avser vissa förutsättningar, vid andra förutsättningar kan kostnaderna för VA-anslutning och gatubyggnadskostnader avvika från det nedan redovisade typexemplet. De olika gatubyggnadskostnadsalternativen (4 st) redovisas i detalj i gatubyggnadskostnadsutredningen. VA-anslutningsavgiften för en fastighet som inte kan direktanslutas till det allmänna VA-nätet reduceras med ca 45 tkr, men då tillkommer istället kostnaden för enskild VA-ledn/gemensamhetsanläggning för VA.

Avgifter för att erhålla en byggklar villatomt inom detta planområde belägen vid allmän/enskild väg och med VA-förbindelse i tomtgräns med en byggnadsyta på ca 130 m² uppgår till:

* Fastighetsbildning	12,5 tkr
* Lagfart mm	5,0 tkr
* Nybyggnadskarta	4,6 tkr
* Planavgift	10,3 tkr
* Bygglov	9,6 tkr
* Utstakning och kontroll	6,0 tkr
** VA-anslutning, exkl moms	67,4 tkr
El.anslutning, exkl moms inkl 50-60m kabel	10,5 tkr
* Gatubyggnadskostnad, moms utgår ej	38 - 58 tkr
Summa avgifter	164 - 184 tkr

* Myndighetsavgift

** Kostnad för servisledning från anslutningspunkt (vid tomtgräns) till byggnaden tillkommer.

Kostnad för fastighetsbildning utgår ej om tomten överensstämmer med detaljplanens illustration till fastighetsindelning.

I det fall tomten ej har direktanslutning till allmän väg tillkommer en kostnad för skaftväg/del i gemensamhetsanläggning på ca 10-20 tkr.

7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsplan

Skulle det visa sig att de i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsindelningen och inrättande av föreslagna ga-anl ej kan genomföras på frivillig basis bör bygg- och miljönämnden besluta, att innan bygglov beviljas, skall fastighetsplan/er upprättas över lämpligt område/n.

7.2 Fastighetsbildning

Under genomförandetiden tillkommer det på den/de enskilda fastighetsägarna och kommunen att genom fastighetsregleringen (frgl) och avstyckning (avst) tillskapa de byggrätter som illustreras i detaljplanen.

Kommunen skall genom frgl tillskapa den allmänna plats som detaljplanen föreskriver, vilket redovisas under punkt 3.2.

Kommunen har också rätt att under vissa förutsättningar lösa den mark (byggrätter) som ej bebyggt efter detaljplanen när genomförandetiden gått ut, för att tillförsäkra kommunen intäkter för gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter.

7.3 Gemensamhetsanläggning (ga-anl)

För att kunna genomföra byggandet och framtida drift av den föreslagna kv-vägen för fastigheterna Salem 13:1 och 22:1 medger detaljplanen inrättande av ga-anl. Inom samma vägområde föreslås det rätt (se 7.4 nedan) att nedlägga allmänna VA-ledningar.

7.4 Ledningsrätt

För att säkerställa rätten till allmänna (kommunala) VA-ledningar skall kommunen svara för att ledningsrätt bildas inom detaljplanens u-områden, med Salems kommun som förmånstagare.

8. GENOMFÖRANDETID

Plangenomförandetid föreslås till femton år och börjar när detaljplanen har vunnit laga kraft.

När genomförandetiden gått ut kan fastighetsägare inte hävda någon rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar ombesörjes av Salems kommun. För övrig utbyggnad av gator/vägar och VA-ledningar svarar enskilda/grupper av enskilda markägare.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av TK i Salems kommun liksom handläggning av kommunala markförvärv.

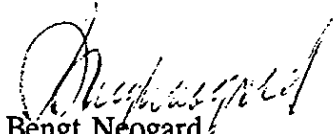
Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes av TK i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

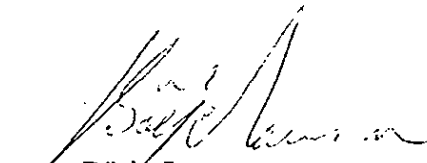
Räntebidrag för byggnation av småhus söks hos bostadsenheten vid länsstyrelsen i Stockholm.

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmäteriförrättningar söks hos fastighetsbildningsmyndigheten vid Södertälje lantmåteridistrikt. TK i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka med upplysningar om lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA KONTORET



Bengt Neogard
Teknisk chef



Börje Larsson
Mättningschef



SALEMS KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
INK. 1995-09-21

Rapport: S-10064-A
Datum: 1995-09-20
Antal sid: 3
Bilagor: S-10064/A01

Diariernr.

Vilhelmsdal 82-54, Rönninge, Salems kommun
Vägfrikbiller

Uppdragsgivare: Bygg & Miljökontoret, Salems kommun, Rönninge, genom Urban Dahlberg.

Uppdrag: Att beräkna ljudnivån från biltrafiken på Salemsvägen vid fasad för bostäderna på Vilhelmsdal 82 - 54, Salems kommun.

Sammanfattning: Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad blir lägre än 55 dB(A) och maximalnivån lägre än 75 dB(A). Riktvärdena för vägfrikbiller vid bostäder, för fallet nybebyggelse vid befintlig väg, innehålls utan åtgärder om fönsterna har $R_w \leq 36$ dB.

Handläggare:

Helena Hatzis
Helena Hatzis

Granskad:

Anne Hallin
Anne Hallin



DNV Ingemansson AB

Instrumentvägen 31, Box 47321, 100 74 STOCKHOLM, Tel 08-744 57 80, Fax 08-18 26 78

Berlin +49 30 2096 30 19
Borlänge 0243-886 20
Båstad 0431-766 10
Gävle 026-10 29 29

Göteborg 031-80 37 00
Helsingfors +358 06 269 61
Jönköping 036-14 24 80
Luleå 0920-23 08 60
Org.nr: 556067-5067

Malmö 040-710 35
Norrköping 011-16 87 55
Skövde 0500-41 13 60
Stockholm 08-744 57 80
Styrelsens säte: Göteborg

Umeå 090-13 70 70
Uppsala 018-24 04 80
Örebro 019-12 11 95
Ömsköldsvik 0660-821 75

Innehåll

1 Underlag	2
2 Bedömningsgrunder	2
3 Trafikuppgifter	2
4 Beräknade ljudnivåer	2
5 Kommentarer	3

1 Underlag

Plan och profil samt trafiksiffror erhållna från Salems kommun.

2 Bedömningsgrunder

För fallet nybebyggelse vid befintlig väg gäller:

Utomhus: Ekvivalent ljudnivå ≤ 55 dB(A) utanför samtliga boningsrum samt vid uteplats 45 - 55 dB(A).

Inomhus: Ekvivalent ljudnivå ≤ 30 dB(A)
Maximal ljudnivå < 45 dB(A)

3 Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter är erhållna från Urban Dahlberg, Salems kommun, och ligger till grund för beräkningarna:

Salemsvägen

Antal fordon / dygn (åmd)	Andel tung trafik	Hastighet
7000	10%	50 km/h

4 Beräknade ljudnivåer

Beräknade ljudnivåer redovisas på ritningen S-10064-A01.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad blir lägre än 55 dB(A) och maximalnivån lägre än 75 dB(A).

5 Kommentarer

Med fönster med $R_w \geq 36$ dB innehålls riktvärdena för vägtrafikbuller vid bostäderna utan åtgärder.

