

Bygg- och miljökontoret
Handläggare1993-05-11
rev. 1993-09-23

Er beteckning

KV LÖNNEN M FL, RÖNNINGE, SALEMS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN (Plan nr 81-35). UPPRÄTTAD AV BYGG- OCH MILJÖKONTORET, MED STÖD AV PLAN- OCH BYGGLAGEN, PBL.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

BESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, genomförandebeskrivning, fastighetsägarförteckning och denna beskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglovs-ärenden, samt att föreslå trafiksanerande åtgärder.

Plandata

Området är beläget 700 meter nordväst om Rönninge station. Planförslagets omfattning motiveras av etappindelningen i områdesplanen för östra Rönninge. Arealen är 8,3 ha.

Bostadsfastigheterna är privatägda. Ett markområde i östra delen ägs av Stockholms kommun.

Tidigare ställningstagan den

Området ingår i områdesplan för östra Rönninge, antagen av kommunfullmäktige i mars 1986. Enligt översiktsplanen antagen april 1990 skall all förändring i norra Rönninge föregås av detaljplan.

För området gäller detaljplan fastställd 1947-03-07 och fastighetsplaner för kv Asken, fastställd 1962-03-27, och kv Poppeln, fastställd 1978-06-22.

Förutsättningar och förändringar. Natur

Planområdet gränsar i norr till ett större rekreatjonsområde, som avses bibehållas obebyggt.

Bebyggelseområdet

Den befintliga bebyggelsen består av friliggande villor av varierande storlek och ålder. Några villor innehåller flera lägenheter. Två bostadshus är betecknade som kulturhistoriskt värdefulla (Lönnen 3) respektive intressant (Asken 3). Dessa två fastigheter har q-märkts i planen.

För att förstärka skyddet för kulturmiljön har en generell bestämmelse för hela planområdet införts i planbestämmelserna under pkt 6 som lyder:

"Ny- och ombyggnad skall anpassas till befintlig bebyggelse, särskilt bebyggelsen från sekelskiftet, vad gäller utformning, fasad- och takmaterial."

Planförslaget medger förtätning genom avstyckning och nybyggnad av 12 friliggande villor.

Närmaste centrumanläggning är Rönninge centrum på 400 meters avstånd. Barnstuga finns 200 meter väster om området och låg- mellan och högstadieskola 800 resp 500 meter i söder. Det nu aktuella bostadsområdet kan komma att för låg- och mellanstadieelevernas del tillhöra Skogsängsskolans upptagningsområde.

Gator och trafik

Lokalgatorna är av relativt god standard och någon omfattande upprustning förutsättes inte. För att hindra genomfartstrafik ändras Lilldalsvägen väster om Tegvägen från lokalgata till gång- och cykelväg fram till Idrottsvägen. Björkbovägen utgår som allmän väg och övergår till kvartersmark.

En gångväg förlägges mellan Lönne 8 och 9 ut mot rekreativsområdet i norr. Lilldalsvägen förses i öster med vändplan.

Rönningevägen är nyligen upprustad och trafikerad med buss på vardagar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp finns utbyggt i Lilldalsvägen. Tre transformatorstationer finns inom området, vilket beräknas vara tillräckligt. Värmeförsörjningen sker med el, nybildade fastigheter skall va-försörjas enligt utredningen 1988-12-27 utförd av VVA konsult K-A Kindlund AB.

Administrativa frågor

Genomförandetid är 10 år från den dag planen träder i kraft. Tomtindelning över kvarteret Asken fastställd 1962-03-27 skall upphävas.

Medverkande
tjänstemän

Bygg- och miljökontoret svarar för det
formella planarbetet, plankarta, bestämmelser
och beskrivning.

Genomförandebeskrivning, fastighetsförteck-
ning och tekniska utredningar upprättas av
tekniska kontoret.



Ola Ansnes
Stadsarkitekt



Urban Dahlberg
Planarkitekt



SALEMS KOMMUN

Tekniska kontoret

MBK
Handläggare

Börje Larsson/Bb

Datum

1993-05-14

rev. 1993-09-30

Vår beteckning

277/92

Er beteckning

Sida

1(4)

SALEMS KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
INK. 1993 -11- 0 8

Diarier.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande ett 1993-05-11 och 1993-09-23 reviderat upprättat förslag till detaljplan för kv LÖNNEN, mfl i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län.

INLEDNING

Denna genomförandebeskrivning behandlar de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenserna som förslag till ändring av detaljplanen över kv Lönne mfl medför.

HUVUD-MANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och andra allmänna platser (sk kommunalt huvudmannaskap) inom planområdet.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Planens syfte är att reglera tillkomsten av nya byggrätter på en del stora fastigheter samt anpassa kvartersmark till pågående markanvändning. Planförslaget illustrerar 13 st nya byggrätter varav 3 st på Stockholms stads mark.

MARKÄGARE OCH MARKFÖRVARV

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad. Kommunen äger endast fastigheter som utgör allmän plats (vägmark) enligt gällande detaljplan. Resten av fastigheterna inom planområdet är i enskild ägo, varav Stockholm stad är en stor markägare i östra delen av planen.

Planen medför att kommunen skall lösa mark av Stockholm stad till allmän plats (Natur och lokalgata).

Fastigheten Rönne 6 skall förvärva mark av kommunen för att säkerställa utfart.

Fastigheten Asken 5 skall förvärva större delen av Björkbovägen från kommunen samt skall en mindre del av denna väg förvärvas av fastigheten Dvärgbjörken 1.

Ett flertal enskilda fastigheter som gränsar mot Stockholm stads fastighet Salem 5:68 föreslås förvärva mark av staden.

AVTAL

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal skall upprättas mellan Salems kommun och Stockholms stad för att reglera bl.a:

- * marköverlåtelse och servitut
- * fastighetsbildning
- * inrättande av gemensamhetsanläggningar
- * smärre utbyggnad av allmän plats (lokalgata med vändplan) och kommunalt VA
- * lokalt omhändertagande av dagvatten
- * kommunens förköpsrätt
- * gatukostnadsersättning

Avtalet skall vara klart innan kommunen antar detaljplanen.

Avtal om fastighetsreglering (marköverlåtelse) bör upprättas mellan Stockholms stad (Salem 5:68) och de enskilda fastigheter som enligt planförslaget skall erhålla ett marktillskott från staden samt mellan Salems kommun (Rönninge 6:2) och Asken 5, Dvärgbjörken 1 och Rönne 6.

FASTIGHETS-
BILDNING

Inom planområdet finns två tomtindelningar, vilka enligt PBL:s regler nu gäller som fastighetsplaner. Den ena tomtindelningen (kv Poppeln) finns inget skäl att ändra, då detaljplanen illustrerar två byggrätter helt i överensstämmelse med denna plan och för resten av kvarteret stämmer nuvarande fastighetsindelning med fastighetsplanen. Den andra tomtindelningen (kv Asken) föreslås upphävas, då den del av fastighetsbildningen som överensstämmer med detaljplanens intentioner redan är genomförd och den del som ej är genomförd strider mot planförslagets syfte.

Skulle det visa sig att de i detaljplanen illustrerade förändringarna av fastighetsindelningen samt eventuella behov av servitut eller gemensamhetsanläggningar ej kan genomföras mellan enskilda fastighetsägare på frivillig basis, bör bygg- och miljönämnden innan bygglov beviljas, besluta att fastighetsplan skall upprättas över del av/helt kvarter.

Salems kommun svarar för att erforderliga ledningsrätter för kommunala VA-ledningar bildas inom u-område/n.

Respektive huvudman för el och tele svarar för att ledningsrätt/serv. tillkommer inom u-omr. i Lilldalsvägens förlängning österut samt på Björkbovägen som skall övergå till kvartersmark.

Viss fastighetsbildning föreslås regleras genom exploateringsavtal (se ovan).

Ändrad markanvändning för del av fastigheterna Björkstranden 3 och Almen 13 föranleder ingen fastighetsbildning (har redan skett).

I övrigt gäller att fastighetsbildning som endast berör enskilda fastigheter svarar fastighetsägarna själva för.

Fastighetsbildningsåtgärder mm handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten (Lantmäteriet) i Södertälje.

PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD ALLMÄNNA ANLÄGNINGAR

Polygonnätet har förtätats i samband med upprättande av grundkarta, ytterligare förtätning kan erfordras. Primärkartan skala 1:400 har åjourförts i samband med upprättande av grundkartan till detaljplanen. Den kan användas som underlag till upprättande av nybyggnads- och fastighetsbildningskartor.

Tekniska kontoret har låtit en konsult utföra en förprojektering av Vahanteringen inom planområdet med särskilt beaktande av dagvattenfrågor, då planområdet till stor del saknar kommunala dagvattenledningar.

Planförslaget medför endast smärre utbyggnader av allmänna anläggningar - befintligt kommunalt VA i Lilldalsvägens östra slut förslås byggas ut ca 20 meter och i samband med detta även Lilldalsvägen med vändplan.

PLANEKONOMI

Planförslaget medför ej något särskilt objekt i kommunens investeringsbudget.

Kostnaden för ovan nämnda utbyggnad av VA och väg rörande Lilldalsvägen förutsätts lösas i exploateringsavtalet.

Kostnaden för eventuella trafiksaneringsåtgärder föreslås ej belasta detta objekt.

GATUKOSTNADS- UTREDNING

Norra delen av Källbäcksvägen är den enda del i detaljplanen, där det kan bli aktuellt att ta ut gatubyggnadskostnader av fastighetsägare.

Att i samband med denna detaljplan upprätta en gatukostnadsutredning för ovan nämnd väg som endast berör tre byggrätter, när något faktiskt behov fn ej föreligger är ej rätt. En ombyggnad av vägen skall göras om kommunen anser det nödvändigt eller fastighetsägarna begär det.

Uttag av gatubyggnadskostnader skall då ske av berörda fastighetsägare (Stenbacka 2 och Lönner 10), vilket i första hand bör lösas genom avtal. Ifall detta inte kan lösas avtalsvägen upprättar kommunen en formell gatukostnadsutredning.

GENOMFÖRANDE- Genomförandetiden slutar tio år efter det detaljplanen vunnit
TID laga kraft.

Genomförandetiden har valts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplanen genomförs relativt snabbt så att kommunen får in VA-anslutningsavgifter på utförda investeringar.

När genomförandetiden har gått ut kan fastighetsägarna ej hävda någon rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov.


Bengt Neogard
Teknisk chef


Börje Larsson
Mättningschef