



Miljö- och samhälls-
byggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Conny Olsson

Detaljplan för
Del av kv Rönnen, Rönnen 12 och 13 m fl,
Bostäder för seniorer,
vid Rönninge centrum
Salems kommun
Stockholms län
plan nr 81-55, dnr Bom 96/2000

Upprättad i november 2002, reviderad i februari 2003.

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser,
Illustrationsplan,
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning på plankartan
Program till detaljplan
Samrådsredogörelse efter programsamråd
Samrådsredogörelse
Konsekvensbeskrivning
Fastighetsförteckning
Utlåtande

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslöt 2001-01-08, § 6 att godkänna den av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade detaljplaneprogram samt uppdrog till bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för området. Kommunstyrelsen fäster särskild vikt vid att en tillfredsställande trafikmässig lösning åstadkommes.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att förhandla fram ett förslag till exploateringsavtal med exploatören av Rönnen 12 och 13, inkluderande avtal av överlåtelse av Rönnen 12 till exploatören.

Initiativ till detta ärende kommer från ägaren till fastigheten Rönnen 13, Jörgen Söderlund, som ville bygga bostäder i terrasshus för seniorer på de två aktuella fastigheterna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ca 30 bostadslägenheter i sluttningshus för seniorer på fastigheterna Rönnen 12 och 13, som ligger nordost om Rönningevägen.

Parkering ordnas vid bottenplanet.

En passage för allmänheten ordnas genom tomten. En utsiktsplats på tomtens högsta punkt hålls också öppen för allmänheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 200 meter från Rönninge centrum, räknat från korsningen Rönningevägen/Salemsvägen. Planområdet gränsar mot Rönningevägen i sydost, kv Dammtorp i sydost som är en bostadsrättsförening, Salem 5:68 i nordost och i nordväst Rönnen 10.

Areal

Planområdet är ca 0,7 ha.

Markägförhållanden

Rönnen 13 ägs av Jörgen Söderlund tillika byggherre och exploatör. Rönnen 12 ägs av Salems kommun.

Salem 5:68 ägs av Stockholms stad. Det område som gränsar direkt till planområdet kallas för södra Hallsta och där planeras för ett 50-tal bostadslägenheter i småhus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplanen för östra Rönninge antagen av kommunfullmäktige i mars 1986, anger parkmark för den aktuella marken. Rönningevägen planeras att stängas av för biltrafik vid Talliden och därefter redovisas en bussgata som även är tänkt som gång- och cykelväg. Planen redovisar en ny tvärväg mellan Salemsvägen och Rönningevägen, som passerar i norra delen av ett nytt flerbostadshusområde, södra Hallsta.

I det pågående arbetet med ny översiktsplan för Salems kommun har centrumområdena Rönninge och Salems centrum inventerats. I Rönninge centrum kan konstateras att tillgänglig mark för förtätning är begränsad. Ett fåtal tomter kan dock identifieras. Detta projekt utgör en sådan möjlighet till förtätning.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är stadsplan för östra delen av Rönninge Municipalsamhälle fastställd 1947-03-07. Den anger öppet byggnadssätt och medger endast en huvudbyggnad med uthus och mindre gårdsbyggnader på varje tomt. Byggnadsytan får inte utgöra mer än en femtedel av tomtens areal och i högst två våningar.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner.

1. Ändring av stadsplan för vägen Rönninge station – Lilldal i Rönninge, plan nr 81-06, fastställd 1959-10-09. Planändringen syftade till en breddning av vägområdet för Rönningevägen, vilket också har genomförts.
2. Ändring och utvidgning av stadsplanen för centrala delen av Rönninge Municipalsamhälle, plan nr 81-05, fastställd 1957-12-20, avseende bl a bebyggelsen kring Dammtorpsbacken.
3. Detaljplan för del av Rönninge centrum, plan nr 81-51, laga kraftvunnen 1998-03-05, vilken omfattar en del av Rönningevägen samt Skönviksparken.

Förstudie

En förstudie utarbetades inför program till detaljplan 2000-05-08. Den behandlade exploateringsförutsättningarna för området. Förstudien godkändes av kommunstyrelsen 2000-05-22, § 85, samtidigt uppdrogs till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplaneprogram för området och påbörja inventering för miljökonsekvensbeskrivning. Till protokollet noterades att Björn Möllersten (fp) inte deltog i beslutet.

Program för planområdet

Ett program för detaljplan har upprättats i augusti 2000 av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunstyrelsen beslöt 2000-09-04 § 119 att uppdra till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra remiss och samråd av det upprättade detaljplaneprogrammet, varvid en förutsättning skall vara att det är seniorbostäder som skall tillskapas. Till protokollet noterades att Christina Lorentzon (fp) inte deltar i beslutet.

Programmet har varit utsänt på programsamråd och remiss under tiden 2000-10-03 – 11-24. Ett samrådsmöte har hållits 2000-10-23 i Lilla

Murgrönan vid Biblioteket i Salems centrum. Ett 25-tal personer deltog på mötet. En samrådsredogörelse har upprättats 2000-12-07.

Förslag till detaljplan

Bygg- och miljönämnden beslöt 2001-04-10, § 26 att sända det av plan- och exploateringsenheten 2001-03-27 upprättade förslaget till detaljplan för del av kv Rönnen, Rönnen 12 och 13 m.m., bostäder för seniorer, vid Rönninge centrum, Salems kommun, på samråd och remiss.

Remiss- och samrådstiden pågick under tiden 2001-04-24 - 06-01. Ett samrådsmöte ägde rum måndagen den 14 maj 2001 i Stora Murgrönan vid biblioteket i Salems centrum. 6 personer närvarade.

En del synpunkter framfördes under remiss- och samrådstiden, vilka redovisas i en samrådsredogörelse daterad 2001-07-16.

Utställning skedde 2001-09-04 – 10-02, detaljplanen godkändes av bygg- och miljönämnden 2002-01-22.

Kommunstyrelsen godkände därefter detaljplanen 2002-02-04. Kommunfullmäktige beslöt att återremittera ärendet 2002-03-21 för omarbetning då exploatören funnit att terrasshusen skulle bli för dyra att uppföra.

Kommunstyrelsen beslöt 2002-11-04 att återremittera förslaget till detaljplan för del av kv Rönnen för förnyad handläggning med utgångspunkt från de nya idéskisser som presenterats. Bygg- och miljönämnden fick i uppdrag att särskilt beakta att områdets anslutning till Rönningevägen får en trafiksäker lösning.

Förslaget till köpe- och exploateringsavtal med bostadsrättsföreningen Skogshyddan ska samtidigt ses över av miljö- och samhällbyggnadsförvaltningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En konsekvensbeskrivning har upprättats 2001-02-09 av Tage Tillander, Scandiaconsult Sverige AB, se bilaga. Den innehåller utformning av infart, dagvattenhantering samt beskrivning av miljökonsekvenserna. Beskrivningen av infarten till området gäller dock inte längre.

Kommunala beslut i övrigt

Projektet är medtaget i det av kommunfullmäktige 2001-06-14 godkända bostadsprogram för perioden 2001-2005. Projektet omfattar 22 lägenheter i flerbostadshus med byggstart år 2002.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt och berör ej planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området ligger i en relativt brant sydsluttning. Vegetationen består av yngre hasselbestånd med inslag av medelålders lövträd. På krönet av sluttningen finns lämningar av äldre bebyggelse med tillhörande trädgård. Från krönet är utsikten idag något begränsad över centrala Rönninge och sjön Flaten.

Marken betår till större delen av berg i dagen eller på ringa djup, i sydöstra delen av tomten består marken av fast jord, dvs. morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg enligt en översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd av Tyréns. En mer detaljerad grundundersökning får göras i samband med ansökan om bygglov och vid bygganmälan.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet föreslås ca 30 bostadslägenheter i tre sluttningshus byggas för seniorer. Husen, som placeras en bit på tomten byggs i tre våningar ovan mark, en suterrängvåning och ett källarplan.

Husen nås via en entrégata som startar vid Rönningevägen och går på skrå uppför slänten.

Boende skall kunna ta sig med bil in till husen. Parkering ordnas därför på marken vid husens entréer på källarplanet.

Rum för lägenhetsförråd m. m. ryms i suterrängplanet. Sopor och kärl för källsortering placeras i källarplanet vid garageplatserna.

Lägenheterna får stora och rymliga balkonger som får en orientering mot sydväst och utsikt över sjön Flaten.

Lägenheterna föreslås i princip fördelas på följande sätt, 3 st 2 rok, 21 st 3 rok och 3 st 4 rok, samt 3 st 1 rok sammanlagt ca 30 lägenheter.

Offentlig och kommersiell service

Viss kommersiell service finns i Rönninge centrum såsom Konsum, restaurang, konditori, kiosk, färghandel, frisör, bankomat m m.

För övrig service och offentlig service hänvisas till Salems centrum. Äldreboende finns dock i Skönviksgården som ligger vid Skönviksparken i Rönninge centrum.

Tillgänglighet

Byggnader planeras för god tillgänglighet. Att planera tomtmarken för god tillgänglighet är svårt eftersom marken är mycket kuperad. Skillnaden mellan nivån vid huvudentrén och parkentrén är ca 11-12 meter. Till den övre delen av tomten kan man ta sig via husets hiss. Det är också tänkt att en gångförbindelse skall finnas genom på tomten, från den nedre delen av tomten till den övre. Den skall göras allmänt tillgänglig, men kommer inte att klara lutningskraven för god tillgänglighet. Tanken är att möjliggöra en förbindelse genom tomten och vidare norrut till den idag obebyggda naturmarken i södra Hallsta.

Byggnadskultur och gestaltning

I den inventering av Rönninges kulturhistoriska miljöer av Stiftelsen Stockholms Läns museum från 1986 pekar ut området Rönningevägen – Wilhelmsrovägen, dvs området från Rönningevägen ner mot sjön Flatens strand som en skärm miljö. Ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

”Efter Rönningevägen, längs med sjön Flatens nordöstra branta strand, ligger ett flertal större trävillor från 1900-talets två första decennier. Huvuddelen av villorna är av en högre arkitektonisk klass än den genomsnittliga villan från denna period i Rönninge, vilket speglar att området beboddes av ett mer välbärgat samhällskikt. ...” (sid. 47)

”På Rönningevägen 9 ligger det kulturhistoriskt välbevarade Talliden som var ett av de första pensionaten som startades i Rönninge. ...” (sid. 47).

Utformningen av den nya bebyggelsen bör ta hänsyn till dessa kulturhistoriska miljöer och byggnader, framförallt Talliden. Det föreslås ske genom en anpassning av husets höjd, materialval och färgsättning. Det betyder att byggnaden inte bör bli högre än 5 våningar från gatan räknat. En källarvåning planeras under huset och den femte våningen kan förses med en etagevåning för de översta lägenheterna.

Skyddsrum

Salems kommun är ingen skyddsrumsort. Skyddsrum behöver därför inte byggas.

Friytor

Lek och rekreation

Friytor finns inom kvarteret. Några särskild ytor för lek planeras inte inom området. Däremot ligger tomten i närheten av obebyggda naturmarksområden i Hallsta direkt norr om planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljön i form av berghällarna och befintlig vegetation på byggnadens baksida bör kunna bevaras. En utsiktsplats föreslås ordnas på tomtens nordöstra del.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintligt gatunät, dvs Rönningevägen avses inte förändras med denna detaljplan. Nuvarande trafikmängd på Rönningevägen är ca 3200 fordon per årsmedeldygn. På längre sikt fram till år 2015 väntas trafiken öka med 10 % till ca 3500 fordon per dygn.

På sikt kan Rönningevägen dock komma att stängas av för genomfart för biltrafik, om och när den s k tvärleden byggs ut. Busstrafik och gång- och cykeltrafik avses dock få fortsätta.

Förslaget innebär att en tillfart ordnas till den aktuella tomten. Förbjuden vänstersväng föreslås för Rönningevägen norr ifrån, för att förbättra trafiksäkerheten vid in- och utfarter till kvarteret. Det får regleras med en lokal trafikföreskrift.

Rönningevägen lutar ca 7 % eller 1:14.

Befintlig gångbana behålls som idag. En möjlig breddning av befintlig gångbana till en ev framtida gc-bana möjliggörs genom att allmän plats gata läggs ut för ett litet område vid Rönnen 12.

En gångförbindelse, i form av en gångstig, för allmänheten ordnas genom tomten och säkerställs på plankartan med ett s k x-område. Även fram till utsiktsplatsen har ett x-område föreslagits, fram till plangränsen för att möjliggöra passage ut till naturmarken utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 735 trafikerar Rönningevägen. Närmaste hållplats ligger i Rönninge centrum, där en bussterminal ligger, på ca 200 meters gångavstånd. Här finns också pendeltågstation.

Parkering, angöring, utfart

Parkering ordnas inom tomten. Parkering ordnas på marken vid husens entréer vid källarplanet, 35 parkeringsplatser ordnas här, för att rymma

det egna behovet samt gästparkering och några bredare p-platser för rörelsehindrade.

Angöring till tomten föreslås ske från en punkt på Rönningevägen. Angöringen kan komma att ske i ett läge lite längre norrut än det som redovisades vid utställningen för bättre terränganpassning.

Störningar

Befintlig trafik på Rönningevägen förorsakar bullerstörningar. En särskild bullerutredning har gjorts, se konsekvensbeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaden avses anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar i Rönningevägen.

Dagvattnet bör tas om hand lokalt i första hand. Om inte det går kan fördröjningsmagasin byggas eventuellt kombinerat med oljeavskiljare. Alternativet är att bygga ut dagvattenledning utmed Rönningevägen ned till korsningen Rönningevägen/Salemsvägen.

Eftersom sjön Flaten idag förorenas av bl a förorenat dagvatten bör ytterligare dagvatten inte tillföras sjön. Hur dagvattenfrågan kan lösas redovisas i konsekvensbeskrivningen. I denna konsekvensbeskrivning föreslås att taket förses med sedum, en s k fetbladsväxt, för att förhindra spridningen av förorenat takvatten till omgivande natur.

Värme

Uppvärmning av husen föreslås ske med vattenburna system och med anslutning till fjärrvärmenätet.

El och avfall

El finns i Rönningevägen.

Avfallshanteringen förutsätts kunna ske genom källsortering av sopor i hushållsavfall, papper, glas, metall etc. Utrymmen för detta planeras i byggnadens källarplan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

I övrigt se Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av detaljplanen har följande tjänstemän deltagit.
Från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Börje Larsson, exploateringschef,
Åke Börje Larsson, gatuchef,
Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör, gata-va,
Roland Gustavsson, utredningsingenjör, gata-va,
Conny Olsson, kommunarkitekt

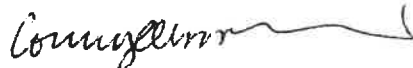
Detaljplaneförslaget har upprättats av plan- och exploateringsenheten på uppdrag av byggherren Jörgen Söderlund.

Arkitekt Ulla Redgert, Equator Stockholm har som konsult till byggherren ritat en nytt förslag till utformning av bostadshusen för seniorer. Hennes skiss har tjänat som underlag för detaljplaneförslaget.

En konsekvensbeskrivning har upprättats 2001-02-09 av Tage Tillander, Scandiaconsult Sverige AB, se bilaga. Den innehåller utformning av infart, dagvattenhantering samt beskrivning av miljökonsekvenserna. Den bygger på det tidigare förslaget men är tillämplig även på detta förslag utom när det gäller infarten till kvarteret.

Revidering 2003-02-26:

1. Planbeskrivningen ändras om antalet lägenheter till ca 30 st istället för ca 27. Antalet p-platser bör då vara ca 35 stycken, för att rymma gästparkering och några bredare p-platser för rörelsehindrade.
2. På plankartan öppnas utfartsförbudet, för att möjliggöra en infart/utfart i ett läge längre norrut. Detta för att möjliggöra en bättre anpassning av infartsvägen till terrängen.
3. X-området justeras och utvidgas ner mot Rönningevägen så att gångförbindelsen anpassas till ett eventuellt nytt läge på infarten/utfarten.
4. Planbestämmelsen om största bruttoarea föreslås minskas till 4000 kvm bruttoarea från 4300 kvm bruttoarea, för att bättre anpassas till det nya förslaget.



Conny Olsson,
Kommunarkitekt

