

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att utgöra detaljplan för Kv. Engelsberg m.fl i området söder om Rönninge station. I huvudsak skall den av Kommunen ägda marken i planområdet förtätas med cirka 90 nya bostäder och cirka 4000 kvm arbetsplatser. Utöver detta tillkommer även rätt till viss kompletterande bebyggelse på privat kvartersmark i planområdet, i form av cirka tio villor. I planen utreds förutsättningarna för denna bebyggelse och markens användande. Därefter utgör den stöd för byggnadsnämnden vid prövning av bygglov.

Bakgrund

Salems kommun har, för att tillgängliggöra mark för bostadsbyggande, samt att upprusta befintlig bebyggelse, genomfört en markanvisningstävling, för kv Engelsberg. Markanvisningstävlingens syfte var att belysa områdets disposition och utformning.

Kommunstyrelsen enades om att ett förslag utarbetat av Amfitrion AB och Metodbyggen AB, genom Borgströmgruppen Arkitekter AB, skulle ligga till grund för det fortsatta arbetet. Med anledning härav har Salems kommun tecknat ett samarbetsavtal med Amfitrion AB och Metodbyggen AB om framtagande en detaljplan samt utbyggnad av området.

Samarbetsavtalet återges i bilaga 2.

Huvuddrag

Planområdet består till största del av en från sekelskiftet tidstypisk villabebyggelse. Delar av området har i Översiktsplan för södra Rönninge (April 1990) klassats som "kulturhistoriskt värdefull närmiljö". Underhållet på en del av den befintliga bebyggelsen är eftersatt.

De övergripande gestaltningsidéerna är att värna om en upprustning av de befintliga villorna samt att på ett varsamt sätt förtäta området. Den nya bebyggelsen följer översiktsplanens intentioner.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Rönninge. Stambanan utgör gräns i norr. Fastigheterna som matas ifrån Centralvägen, Sandbäcksvägen, Norrbergavägen, den nya lokalgatan, Fiskaruddsvägen, Hagavägen samt Garnuddsvägen utgör de västra, södra och östra begränsningarna. Arealen omfattar 15,4 ha.

Markägoförhållanden

Största markägare i planområdet är Salems kommun. Ägandet i övrigt redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner och översiktliga planer

Området är tidigare planlagt 1947-03-07.

Planområdet ingår i den fördjupande översiktsplan för södra Rönninge (antagen av kommunfullmäktige i april 1990) i vilken en nyexploatering av villor och flerbostadslägenheter rekommenderas, samt att en ny detaljplan upprättas.

Program

Program för detaljplanearbetet, i kv Engelsberg, utgörs av det samarbetsavtal som träffats mellan Salems kommun och Amfitrion AB / Metodbyggen AB, med stöd av kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Den centrala delen av planområdet, kv Engelsberg, är till största delen obebyggt. Terrängen är på sina håll mycket brant. Områdets högsta punkt är belägen ca 20 meter över intilliggande mark. Vid sidan av, och ca 10 meter nedanför denna, finns en större plåtå.

Områdets högsta del består av blockrik hållmarkstallskog. Jordtäcket är tunnt och berget ligger i dagen på flera ställen. Det dominerande trädslaget är tall med inslag av gran. Markskiktet består främst av ljung, lingon och björnmossa. Vegetationstypen har ett högt rekreativvärde. Markskiktet är känsligt för slitage. Vid tramp framträder berghällarna ytterligare.

På den lägre platån, samt i branten ner mot Fiskaruddsvägen, dominerar en gräs- och örtrik tallskog. De mest förekommande trädslagen är tall och björk. Det finns även inslag av gran, ek, sälg m.m. Markskiktet består av bl.a av blåbär, björnmossa, stensöta, örnbräken och kruståtel. Naturtypen har ett högt rekreativvärde. Vid slitage gynnas gräsen på bekostnad av örterna.

På den lägre platån finns även ett parti med fuktig granskog. Vegetationsytan har ett ringa rekreativvärde. Granen är känslig för förändringar av grundvattennivån, tramp och friställande.

Inom området finns ett par stora ekar samt ett flertal välvuxna tallar. Dessa bör kunna tas tillvara i den planerade bebyggelsen.

Kring de villor som ligger inom planområdet finns bl.a fruktträd och ett par gamla kvaderstensmurar av granit. Även dessa element kan vara berikande i den nya miljön.

Den östra delen av planområdet betecknas som naturmark i Översiktsplan för södra Rönninge (april 1990).

Den västra delen av planområdet, Kv Björktorp är liksom Kv Engelsberg mycket kuperad. Terrängen har en rik, varierad flora av löv- och barrträd. Här finns också ett naturminne; en fridlyst tall. Naturen på höjderna och norrut mot banvallen har högt rekreativvärde. Mot sandbäcksvägen och centralvägen är den befintliga bebyggelsen väl anpassad till terrängen, i vissa fall med anlagda fruktträdgårdar och häckar mot gatan.

Buller

Bullret i Rönninge kommer främst från järnvägen men även från biltrafiken. En bullerzon intill banvallen finns redovisad i områdesplanen för Södra Rönninge.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet är till övervägande del uppförd i en enkel panelarkitektur och är näst-intill genomgående målad i ljusa oljefärger. Taken är täckta med plåt eller lertegel. Tomterna är av trädgårdskaraktär och begränsas mot vägarna till stor del av häckar.

I den branta sluttningen längs Centralvägen och Fiskaruddsvägen, ligger en i huvudsak kulturhistoriskt välbevarad bebyggelse från Rönninges första utbyggnadsperiod (1896-1906). Bebyggelsen utgörs av villor och några större byggnader, vilka har inrymt verksamheter av olika slag.

I planbestämmelserna föreslås denna bebyggelse ges beteckningen "q" som anger att miljön är värdefull, samt att ändring av huvudbyggnad inte får förvanska dess karaktär.

Utöver denna bebyggelse finns ytterligare ett fåtal byggnader som bedömts värdefulla och givits beteckningen "q".

Befintlig bebyggelse ägd av kommunen

De flesta byggnaderna bevaras för bostadsändamål. Undantagen är byggnaden på Centralvägen 5 som byggs om för vårdändamål, byggnaden på Fiskaruddsvägen 5 som rivs och byggnaden på Fiskarvägen 8 som ändras till gemensamhetslokal för fyrfamiljsvillorna. Byggnaden på Fiskaruddsvägen 14 skall besiktigas för att om möjligt räddas från rivning. De fastigheter som givits beteckningen "q" kommer att genomgå en varsam renovering.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen skall enligt samarbetsavtalet bestå av småhus, och flerbostadshus och arbetsplatser.

Den nya bebyggelsen skall anpassas till terrängen och den befintliga bebyggelsen med stor varsamhet. Det är också viktigt att trädvegetationen som omger den nya bebyggelsen inte genombryts.

Äldreboendestäder

Äldreboendestäderna är belägna centralt i området nära Rönninge Station och Folkets hus. De har samma boendestandard som en vanlig lägenhet, men är också planerade med hänsyn till äldre människors behov, då t ex rörelseförmågan kan vara nedsatt. Planförslaget möjliggör en utbyggnad av c:a 25 lägenheter.

Fyrfamiljsvillorna

Fyrfamiljsvillorna är belägna på höjdplatån ovanför daghemmet på Norrbergavägen. Varje hus innehåller fyra lägenheter och är grupperade kring en gemensam gård.

Det finns två storlekar på husen vilket ger en varierad lägenhetsfördelning av 2Rok, 3Rok, och 5Rok. Totalt innehåller förslaget c:a 40 lägenheter.

Villorna

Den övriga nya bostadsbebyggelsen utgörs av friliggande villor. Där dessa ligger i anslutning till orörd natur föreslås att relativt små uteplatser ordnas nära husen för att på så sätt bevara den känsliga skogsmarken. Staket skall ej heller uppföras i tomtgräns mot skogsmark.

Bostadshusens läge på den övre platån ställer stora krav på materialval och utformning. För att stämma överens med Rönninges karaktär skall de vara klädda med träpanel eller puts. Förutom att den nya bebyggelsen skall anknyta till omgivningarna bör de enskilda villorna ges ett gemensamt uttryck.

Arbetsplatserna

Den nordöstra delen av planområdet intill banvallen är lämpad för kontors- eller annan verksamhet av mindre störande art. För att knyta an till området är det lämpligt att bryta ner skalan till ett antal mindre byggnader. Planen medger en utbyggnad av maximalt 4000 kvm.

Gator och trafik

För att nå delar av den nya bebyggelsen i kvarteret Engelsberg kommer en ny lokalgata att anläggas. Men hänsyn till områdets topografi måste denna anslutas till Norrbergavägen. Mellan den nya lokalgatan och Fiskaruddsvägen anläggs en gång-och cykelväg. Det befintliga vägnätet i planområdet kommer dessutom att byggas ut enligt kommunens standard. Detta medför att tomtgränsen på några få platser behöver justeras.

Teknisk försörjning

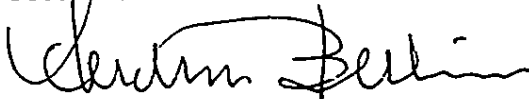
Samtliga fastigheter kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Enligt den fördjupade översiktsplanen skall dagvatten i Fiskaruddsområdet i huvudsak omhändertas lokalt. En transformatorstation finns inom och två i anslutning till området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen skall vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Planförslaget är upprättat av Borgströmgruppen Arkitekter AB i samråd med Administrativa kontorets Planavdelning i Salems Kommun.

Stockholm 1991-12-06



Anders Berlin
Borgströmgruppen Arkitekter AB

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bakgrund

Ett samarbetsavtal har träffats mellan Amfitrion AB / Metodbyggen AB (A / M) och Salems kommun. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 23 maj 1991. Enligt detta avtal skall A / M i samråd med kommunen svara för utarbetande av ett fullständigt förslag till detaljplan. A / M skall också genomföra utbyggnaden av den samlade bebyggelsen på fastigheterna

Ålkistan	2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 och 10
Engelsberg	1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 15, 16 och 17
Cintra	8
Uttringe	1:935

Dessa fastigheter benämnes i genomförandebeskrivningen som exploateringsområdet.

A / M skall vidare bygga ut huvuddelen av de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet.

De närmare villkoren för genomförandet inom exploateringsområdet regleras i ett exploateringsavtal som skall träffas samtidigt som detaljplanen antages. Här regleras även villkoren för utbyggnad av de kommunaltekniska anläggningarna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneförslaget beräknas samråds- och remissbehandlas under 3:e kvartalet och utställning beräknas äga rum under 4:e kvartalet 1991. Med dessa förutsättningar beräknas detaljplanen antages av kommunfullmäktige under 1:a kvartalet 1992.

Den mark som skall vara föremål för en samlad exploatering skall förvärvas av exploatören så snart detaljplanen antagits genom laga kraftvunnet beslut.

Utbyggnaden av bostäderna beräknas påbörjas så snart formella förutsättningar föreligger. Med nuvarande tidplan beräknas detta ske under 3:e kvartalet 1992.

Utbygganden av arbetsplatsbebyggelsen kommer att ske i den takt som är möjlig med hänsyn till efterfrågan.

Utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar - gator och va-ledningar- kommer att ske parallellt med utbyggnaden av bostadsområdena med ett beräknat påbörjande 3:e kvartalet 1992. De beräknas vara färdigställda 3:e kvartalet 1993.

Genomförandetid

Med hänsyn till att detaljplanen innehåller så stor andel villabebyggelse som skall genomföras i enskild regi och med hänsyn till osäkerheten vad gäller efterfrågan på arbetsplatslokaler föreslås en genomförandetid på 15 år för detaljplanen i sin helhet. I det kommande exploateringsavtalet, som skall reglera utbyggnaden av den samlade bebyggelsen samt huvuddelen av de kommunaltekniska anläggningarna, kommer en närmare tidplan att bestämmas för dessa delar.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap:

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

A / M skall, enligt samarbets- och exploateringsavtal, bygga ut och överlämna huvuddelen av anläggningarna till kommunen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan A / M och kommunen. I detta avtal regleras bl a:

- marköverlåtelser
- servitut
- fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar
- ansvar för utbyggnad av gator, park och va--ledningar
- tidplan för genomförande
- ekonomi
- upplåtelseformer
- principer för förmedling av bostäder och tomter
- utnyttjande av statliga bostadslån
- värmeförsörjning
- reglering av skydd för befintlig vegetation
- ansvar för evakuering av befintliga hyresgäster

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar:

Eftersom huvuddelen av marken på vilken den nytillkommande bebyggelsen är belägen, avses överföras i en ägares hand, krävs inte att fastighetsplan upprättas för detta område. De frågor av fastighetsrättslig karaktär som särskilt skall beaktas regleras i exploateringsavtalet. För övriga delar av området kan fastighetsplan erfordras för att kunna reglera gatukostnadsersättning och för att säkerställa inrättande av i detaljplanen förutsatt gemensamhetsanläggning och illustrationsplanens fastighetsindelning. Om detta skall ske, avgöres av byggnadsnämnden innan bygglovsprövning.

För att så långt som möjligt undvika ingrepp i befintlig terräng och vegetation, förutsättes att de enskilda villatomterna inom till A / M överlåtitt område görs förhållandevis små. Omkringliggande naturmark föreslås upplåtas till en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör en samfällighetsförening bildas.

Inom de områden som skall bli föremål för en samlad utbyggnad svarar exploatören (A / M) för samtliga åtgärder eller kostnader för fastighets- och anläggningsförrättningar. Vissa markförlagda ledningar ligger på kvartersmark inom s.k. u-områden. Denna rätt avses befästas i form av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för genomförande av detaljplanen belastar till helt övervägande del den bebyggelse som tillkommer på den till A / M överlåttna marken.

För övrig bebyggelse kommer va-anläggningsavgift att uttagas i enlighet med gällande va-taxa. Dessutom kommer en mindre del av kostnaden för utbyggnad av gator och park att uttagas från bebyggelsen enligt särskild gatukostnadsutredning som ställs ut samtidigt som planförslaget.

Tekniska frågor

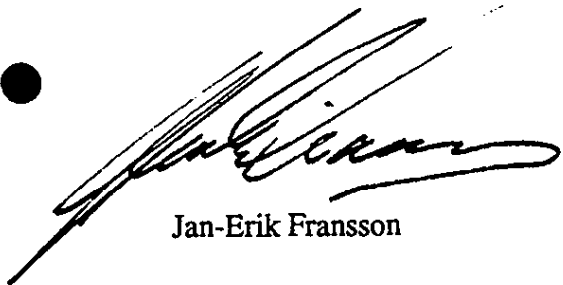
Detaljplanen förutsätter, förutom nyanläggning av gator, va-ledningar och park inom det centrala nyexploateringsområdet, även förbättring av befintligt gatunät och komplettering av befintliga va-ledningar. Genomförandet av dessa anläggningar kommer till helt övervägande del att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och A / M.

Inom området för arbetsplatsbebyggelsen närmast järnvägen innehar SJ servitut avseende anläggande och bibehållande av tryckbank och tillfart till perrongen. Dessa nyttigheter skall tryggas även fortsättningsvis genom utformning av bebyggelseområdet.

Medverkande

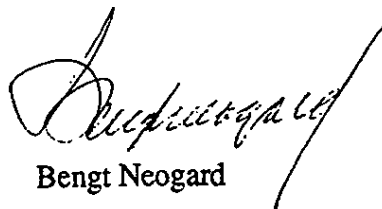
Genomförandebeskrivningen har upprättats av MEX AB i samråd med tekniska kontoret i Salems kommun.

MEX AB



Jan-Erik Fransson

Salems kommun
Tekniska kontoret



Bengt Neogard