



SALEMS KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

Handläggare

Datum

1992-02-03

Ert datum

Vår beteckning

Sida

1

Er beteckning

LANTMÄTERIET Fastighetsregistermyndigheten Stockholms län	
Ink	94-01-11
Dnr	93/1542

Detaljplan för kv Cintra m fl, Rönninge, Salems kommun, Stockholms län (80-33), upprättad av bygg- och miljökontoret.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

BESKRIVNING

Handlingar

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

Planens syfte

Planens syfte är att ersätta den gällande inaktuella stadsplanen fastställd 1947-03-07 samt ersätta plan för del av Cintra 7 lagakraftvunnen 1989-01-20 och utgöra stöd för byggnadsnämnden vid prövning av bygglov.

Plandata

Området är beläget 400 meter sydost om Rönninge station och begränsas i väster av ett framtida exploateringsområde (Engelsberg). I östra delen omfattar planområdet de fastigheter som för närvarande är anslutningsbara till kommunalt vatten och avlopp. I norr och söder har medtagits vissa fastigheter som har tillfart till Fiskaruddsvägen respektive Norrbergavägen. Arealen omfattar 7,1 ha.

Tidigare ställnings-tagande

Kommunstyrelsen uppdrog 1986-03-24 till byggnadsnämnden att påbörja stadsplanearbete för kv Cintra m fl. Enligt byggnadsnämndens beslut 1987-10-13 har planarbetet avvaktat beslut om vägdragning i östra Rönninge.

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplan för södra Rönninge, som är antagen av kommunfullmäktige i april 1990.

För Backebo 2 genomfördes en lantmäteriförrettning 1991-08-29 enligt gällande plan, fastställd 1947-03-07. Denna förrettning har gjorts efter beslut i Ksau 1986-12-15, och i byggnadsnämnden 1987-09-24 samt 1989-03-14.

Förutsättningar och förändringar.

Natur

Terrängen är kuperad med höjdskillnader på upp till 20 meter i nordöstra delen. Vegetationen utgöres av gran och tall med inslag av enstaka lövträd, ekar mm. Grunden

Postadress

Box 1113

14401 RÖNNINGE

Telefon

(0753) 50110

Org.nr

212000-2874

Bankgiro

210-9569

Postgiro

133023-2

består av huvudsakligen morän och berg i dagen. Ett mindre område med lös lera finns i nordvästra delen intill Fiskaruddsvägen.

Bebyggelseområdet

Bebyggelsen består av friliggande villor och fritidshus av varierande ålder och storlek. Två bostadshus har i tidigare inventering bedömts som kulturhistoriskt intressanta. En av dessa bostäder kommer att åsättas q-märkning.

Låg och mellanstadieskola finns 600 meter i sydväst, högstadieskola 300 meter västerut, barnstuga ca 100 meter väster om planområdet och kommersiell service i Rönninge centrum 400 meter i nordväst.

Kommunen äger fastigheterna Cintra 3, 6 och Boktorp 6 samt Uttringe 1:12 och 1:13. Övriga fastigheter är privatägda.

Planen medger förtätning och nybyggnad av 29 friliggande villor.

Gator och trafik

Fiskaruddsvägen öster om Åstorpsvägen föreslås utformas med en körbanebredd på 4,5 och en bredd på gatumarksområdet på 8,00 m. Detta innebär ombyggnad/nybyggnad av dessa vägar.

Väster om Åstorpsvägen föreslås en gångbana på Salarpsiden, för att knyta samman gångstråken mot Rönninge station.

För Norrbergavägen skall körbanan även fortsättningsvis vara 4 m varför nuvarande gatumarksområde på 6 m räcker.

Garnuddsvägen fram till Garnuddens friluftsområde utformas med gångbana. Detta ger ett gatumarksområde på 9,50 m.

Norra delen av Åstorpsvägen har i gällande stadsplan utlagts som gata mellan Fiskaruddsvägen och Norrbergavägen.

I planen har norra delen av Åstorpsvägen utlagts som enskild väg samt södra delen som gång- och cykelväg. I planen x-markeras dessa områden för att säkerställa allmänhetens rätt att gå och cykla genom området. Alla vägar inom kvartersmark förutsätts bli enskilda och ingå i gemensamhetsanläggningar för vägändamål, där berörda fastigheter skall ingå.

Teknisk
försörjning

Merparten av befintliga fastigheter är
anslutna till kommunens VA-nät.

Enligt den fördjupade översiktsplanen skall
dagvatten i Fiskaruddsområdet huvudsakligen
omhändertas lokalt. Detta innebär att den
enskilde fastighetsägaren har att omhänderta
regnvatten från egen tomt.

Enligt den utredning som Scandiaconsult
utfört juni 1991, rörande möjligheten att
infiltrera dagvatten, har dock för
fastigheten Backebo 2 (som är föremål för en
exploatering på ca 6 småhus) bedöms att
dagvattnet bör ledas till perkolationsmagasin
med bräddavlopp till dagvattenledning.

En transformatorstation finns inom området
och två i anslutning till området. Området
avses uppvärmas med el.

Administrativa
frågor

Fastighetsplan för del av kv Cintra upprättas
samtidigt med detaljplanen.

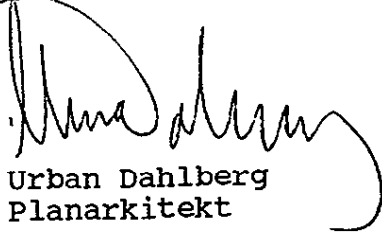
Genomförandetiden för planen skall vara tio
år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna
beslut om antagande.

Medverkande
tjänstemän

Planavdelningen svarar för det formella
planarbetet, plankarta, bestämmelser och
beskrivning. Genomförandebeskrivning och
tekniska utredningar upprättas av tekniska
kontoret. En teknisk utredning har utförts
nov 1990 av Scandiaconsult gällande bl a
trafik, avvattning och gatuutformning.

En bedömning av möjligheter att infiltrera
dagvatten i Fiskaruddsområdet har utförts av
Scandiakonsult 1991-06-27.


Ola Ansnes
Stadsarkitekt


Urban Dahlberg
Planarkitekt

SALEMS KOMMUN
Tekniska kontoret
MBK

LANTMÄTERIET Fastighetsregistermyndigheten Stockholms län	
Ink	94 -01- 1 1
Dnr	93/1542

1992-02-03

89/170 1(7)

Börje Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande 1992-02-03 upprättad detaljplan (80-33)
över kv Cintra m.fl, Salems kommun, Stockholms län.

Innehållsförteckning:

- 1 INLEDNING
- 2 HUVUDMANNASKAP
- 3 MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
 - 3.1 Befintliga markägarförhållanden
 - 3.2 Markförvärv
- 4 AVTAL
 - 4.1 Exploateringsavtal
 - 4.2 Avtal om fastighetsreglering
 - 4.3 Avtal om servitut
- 5 PROJEKTERING OCH OMBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
 - 5.1 Stomnät och kartförsörjning
 - 5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA
 - 5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator
- 6 PLANEKONOMI
 - 6.1 Gatukostnadsutredning
 - 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
 - 6.3 Tomtbelopp
 - 6.4 Detaljplanens totalekonomi
 - 6.5 Kommunala investeringar
 - 6.6 Sammanställning av kommunala intäkter
- 7 FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING
 - 7.1 Fastighetsplan
 - 7.2 Fastighetsbildning
 - 7.3 Gemensamhetsanläggning
 - 7.4 Ledningsrätt
 - 7.5 Servitut
- 8 GENOMFÖRANDETID
- 9 GENOMFÖRANDEORGANISATION

1. INLEDNING

Genomförandebesskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenser som detaljplanläggningen av kv Cintra m fl med kringliggande gator och annan allmän platsmark medför.

2. HUVUDMANNASKAP

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

Planförslaget medför att Åstorpsvägen byter huvudman från kommunal till enskild. Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska- och teleledningar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

Utbyggnaden av VA-ledningar och vägar inom fastigheten Backebo 2 samt anslutning av dessa till kommunala anläggningar svarar exploatör för. Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för detaljreglering av dessa frågor. Utbyggnaden av VA-ledningar och vägar i övrigt inom planområdets kvartersmark har exploatör eller enskild markägare ansvar för.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad. Fastigheterna Boktorp 6, Cintra 3 och 6 samt Uttringe 1:12, 1:13 och 1:935 ägs av Salems kommun. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

För breddning och utbyggnad av vägar inom planområdet beräknas kommunen förvärva:

- en mindre del av fastigheten Törnrosen 6, ca 5 kvm
- samfälligheten litt. au S, ca 60 kvm
- samfälligheten litt. av S, ca 45 kvm
- en mindre del av Uttringe 1:14, ca 60 kvm
- en mindre del av Backebo 2, ca 100 kvm
- en mindre del av Backebo 3, ca 25 kvm
- en mindre del av Cintra 5, ca 10 kvm

Samtliga förvärv avses för ombyggnad av Fiskaruddsvägen utom Törnrosen 6 som avser Norrbergavägen.

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören av fastigheten Backebo 2.

4.2 Avtal om fastighetsreglering (överföring av mark).

Avtal om fastighetsreglering bör tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna enligt punkt 3.2 samt om överföring av mark från Cintra 6 till Cintra 5 och 7 samt Engelsberg 6.

4.3 En gång- och cykelväg skall anläggas mellan Norrberga- och Åstorpsvägen. För detta erfordras avtal om servitut för kommunen på fastigheterna Backebo 16 och Engelsberg 18.

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning.

Befintligt polygonnät bör förtätas innan plangenomförandet.

Befintlig primärkarta skala 1:400 har ajourförts i samband med upprättande av grundkarta till detaljplaneförslaget samt skall användas som underlag till upprättande av projekterings-, nybyggnads- och fastighetsbildningskartor.

5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA-anläggningar.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning har gjorts av Scandia Consult i november 1990.

Inom området finns vatten- och avloppsledningar framdragna i de utbyggda gatorna och den befintliga bebyggelsen är redan ansluten till VA-nätet. Dagvattenledning skall anläggas i Fiskaruddsvägen från Åstorpsvägen till infarten för exploateringsområdet Backebo 2.

5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning, se ovan.

6. PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning.

Förslag till gatukostnadsutredning har upprättats av Salems kommuns tekniska kontor. Utredningen biläggs detaljplaneförslaget för utställning parallellt med detaljplanen.

Enligt utredningen föreslås kommunen ta ut kostnaden för gatubyggnad och parkmark i detaljplaneförslaget av fastighetsägarna, dels inom det föreslagna planområdet och dels inom fördelningsområdet. (Det område större än detaljplaneområdet, där fastigheterna har nytta av gatubyggnad och parkanläggningar).

Ett fullt utbyggt område innebär en intäkt på ca 350 kkr för Salems kommun varav ca 31 kkr ingår i priset vid försäljning av kommunala fastigheter (3 st).

Övriga gatukostnader ca 150 kkr betalas via skattemedel.

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar.

För icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgifter enligt gällande taxa (f n 53.900 kr inkl dagvatten).

Ett fullt utbyggt planområde innebär en intäkt på ca 1.370 kkr för Salems kommun.

6.3 Tomt-, exploaterings- och VA-anläggningsbelopp.

Tomtbeloppet är 120 kkr, exploateringsbeloppet är 56 kkr och VA-anläggningsbeloppet är 71 kkr. Samtliga belopp avser friliggande småhus.

6.4 Detaljplaneförslagets ekonomi.

Det nuvarande värdet för mark och bebyggelse uppskattas med utgångspunkt från taxeringsvärden till 19.900 kkr.

Kostnaden för utbyggnaden av planområdet uppskattas till följande:

Exploateringskostnader utanför kvartersmark

Gator och park inkl marklösen och förrättningskostnade	520 kkr
---	---------

Dagvattenledning	150 kkr
------------------	---------

Planadministration (mätning, grundkarta och planarbete)	250 kkr
--	---------

Exploateringskostnader inom kvartersmark

Iordningställande av tomter inkl servis- ledningar, grovplanering, grundberedning och byggande av 27 friliggande småhus om ca 140 kvm	40.500 kkr
--	------------

<u>Totalkostnad för utbyggnaden</u>	<u>41.420 kkr</u>
-------------------------------------	-------------------

Planområdets värde beräknat efter plan- läggningen	67.200 kkr
---	------------

Planområdets värde före planläggningen	- 19.900 kkr
--	--------------

Kostnad för utbyggnad av området	- 41.420 kkr
----------------------------------	--------------

Planvinst	<u>5.880 kkr</u>
-----------	------------------

Planvinsten är endast teoretisk. Den uppkomna vinsten äts upp av felmarginalen i beräkningarna.

6.5 Kommunala investeringar

För genomförande av detaljplanen erfordras följande kommunala investeringar.

Utbyggnad av gator	520 kkr
<u>Summa investeringar</u>	<u>520 kkr</u>

6.6 Kommunala intäkter.

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning	350 kkr
Anläggningsavgift	1.370 kkr
Tomtförsäljning	1.450 kkr
<u>Summa intäkter</u>	<u>3.170 kkr</u>

7 FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas över del av kv Cintra för att underlätta genomförandet av omfattande förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggningar m m.

Skulle det visa sig att i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsbildningen ej kan genomföras mellan privata fastighetsägare på frivillig basis bör byggnadsnämnden, innan bygglov beviljas, besluta att fastighetsplan skall upprättas över lämplig del av kv Boktorp.

7.2 Fastighetsbildning.

Genom fastighetsreglering skall viss överföring ske mellan kommunal och enskild mark p g a ändrade användningsgränser enligt 3.2.

För att erhålla ändamålsenliga fastigheter skall reglering ske enligt 4.2 samt enligt fastighetsplan för del av kv Cintra, mellan Boktorp 18 och 19, mindre regleringar för den föreslagna enskilda vägen in i kv Boktorp.

Genom avstyckning skall enligt illustrationen i detalplanen 21 st nya fastigheter bildas, vilket tillsammans med ovan nämnda fastighetsregleringar innebär att 27 byggrätter tillkommer, vilket har förutsatts i de ekonomiska beräkningarna till planförslaget.

Kommunen ansöker och bekostar den fastighetsbildning, där kommunen är ägare av blivande fastigheter. Enskilda markägare ansöker och bekostar resterande fastighetsbildning.

Bygglov beviljas ej förrän berörd fastighet helt överensstämmer med detaljplan och i förekommande fall fastighetsplan.

7.3 Gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar skall bildas inom kv Cintra enligt föreslagen fastighetsplan, för Åstorpsvägen, för kvartersvägen inkl. VA-ledning in i kv Boktorp samt inom Backebo 2 för väg, VA-ledning m m.

7.4 Ledningsrätt.

Ledningsrätt skall inrättas inom u-områdena på Åstorpsvägen och inom fastigheten Backebo 15 samt kan eventuellt erfordras på fastigheterna som gränsar mot befintlig VA-ledning i Fiskaruddsvägen och även på fastigheterna som gränsar mot befintlig VA-ledning i Norrbergavägen.

7.5 Servitut.

Vid inrättande av ledningsrätt på fastigheten Backebo 15 kan befintligt VA-servitut upphävas.

Vägservitut över Solrosen 2 kan upphävas.

Servituten om rätt till brunn inom kv Boktorp är onödiga när kommunalt vatten erhålles.

8. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

Genomförandetiden har valts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplanen genomförts relativt snabbt.

När genomförandetiden gått ut kan fastighetsägaren inte hävda någon rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov.

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar, ombesörjes av Salems kommun.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp, debiteras av tekniska kontoret i Salems kommun.

Kommunala markförvärv (inkl. försäljning av kommunala tomter) handlägges av tekniska kontoret i Salems kommun.

Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes från tekniska kontoret i Salems kommun.

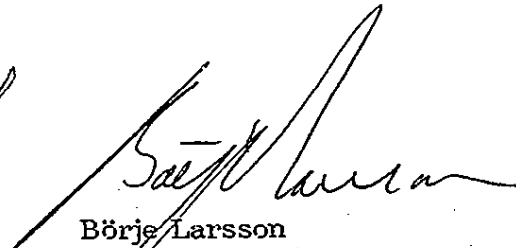
Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

Statliga lån för byggnationen söks hos förmedlingsorganet vid tekniska kontoret i Salems kommun.

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmäteriförrättningar söks hos fastighetsbildningsmyndigheten, Södertälje lantmäteridistrikt. Tekniska kontoret i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka vid upplysningar om lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA KONTORET


Bengt Neogard
Teknisk chef


Börje Larsson
Mättningsingenjör