



LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planenheten			
1985-03-27			
11	082	35	86

RÖNNINGEBORG 1 MM, (82-43)
Salems kommun, Stockholms län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN
upprättat av Bengt Sundell Arkitektgrupp och Administrativa kontorets planavdelning.

BESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:
Stadsplanekarta i skala 1:1000, illustrationsplan i skala 1:400 och perspektiv i skala 1:1000, bestämmelser, parkeringsutredning, bullerutredning och denna beskrivning.

Plandata

Planområdet är beläget i tätortsdelen Salem, 1400 m nordost om Rönninge station. Planförslaget har begränsats att omfatta den del av gällande stadsplaner som berörs av den planerade exploateringen. Arealen omfattar 1,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För området gäller Regionplan 78 och generalplan för del av (dåvarande) Botkyrka kommun "Tätort 90", antagen av kommunfullmäktige i juni 1979. För större delen av planområdet gäller stadsplan fastställd 1966-12-27 (Söderby IV 82-4) och för mindre delar stadsplaner fastställda 1968-06-20 resp 1971-02-02 (Fågelsången 82-15 resp 82-22).

Kommunala ställnings-tagande

I Salems kommuns bostadsförsörjningsprogram 1985-89 har angivits en utbyggnad med ca 105 lägenheter i flerbostadshus i Salems centrum, varav 40 med byggstart -86 och 65 med byggstart -87. Sista utbyggnadsetappen avser fastigheten Rönningeborg 1. Fastigheten är i gällande stadsplan utlagd som allmänt område och avsedd för ålderdomshem.

Kommunstyrelsen uppdrog 1985-01-07 åt byggnadsnämnden att i samråd med JM Byggnads- och Fastighets AB utföra planutredning och förslag till ändring av gällande stadsplan. JM har i sin tur anlitat arkitekt Bengt Sundell att utarbeta underlag för projektering och stadsplaneändring.

Terrängförhållanden

Området är till sin centrala del en markerad trädbevuxen kulle med berg i dagen. Marken norr därom är plan och delvis utfylld. I söder utgör terrängen en dalsänka med öppen parkmark.

Geotekniska förhållanden

Större delen av fastigheten Rönningeborg 1 består av berg och morän med utfyllnader i norr. Grundundersökning har utförts.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Fastigheten Rönningeborg 1 är obebyggd. Angränsande fastighet i öster är bebyggd med servicebostäder som förvaltas av en bostadsrättsförening. Angränsande fastighet i norr är bebyggd med kyrka och församlinghus.

Vägar och trafik

Emanuel Birkes väg fungerar som angöringsgata till kyrkan och bostäderna och ansluter i öster till Säbytorgsvägen, som fungerar som matargata.

Lednings-system

Befintliga VA-anläggningar liksom fjärrvärme och el har tillräcklig kapacitet för den planerade bebyggelsen, som kan anslutas i Emanuel Birkes väg eller Säbytorgsvägen.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Rönningeborg 1 ägs av Stockholms kommun. Angränsande fastighet Rönningeborg 2 ägs också av Stockholms kommun och är upplåten till bostadsrättsföreningen med tomträtt. Övrig mark inom planområdet ägs av Salems kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Det i gällande stadsplan fastställda allmänna området, som vid fastställelsen var avsett för ålderdomshem, har ändrats till bostadsändamål. Någon mark för ålderdomshem behöver för närvarande inte reserveras.

Bebyggelse-områden

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen är grupperad runt en gård. Byggnaderna har en våningshöjd på två till fyra våningar samt sutterrängvåningar där terrängen så medger. Antalet lägenheter är ca 70 st. Trapphusen har entréer från gården. Entréen till gården leder genom en portal i norra huset. Den ansluter där till parkstråket mellan Salems centrum och Rönningeborg. Byggnaderna är låga mot Säbytorgsvägen för att tillåta den låga västersolen att nå in på gården och bostadsrättsföreningen Rönningeborg samtidigt som husens höjd anpassas till kyrkan norr om Emanuel Birkes väg. Den maximala hushöjden är också lägre än angränsande byggnad Rönningeborg. Bland bostäderna planeras ett 10-tal insprängda servicelägenheter.

Skolor och barnstugor

Väster om Säbytorgsvägen inom ett gångavstånd av 250 meter finns barnstuga, låg och mellanstadie-skola samt högstadieskola med idrottshall och simhall.

Service

Väster om Säbytorgsvägen inom ett gångavstånd på 200 meter finns kommunens hela serviceutbud med vårdcentral, apotek, post, butiker, bibliotek, fritidsgård, försäkringskassa och kommunalförvaltning. Dessutom planeras en ny vårdcentral, dagcentral och ytterligare butiker som skall stå färdiga vid inflyttningen.

Friytor

Gården mellan bostadshusen kommer att iordningställas med planteringar, lekredskap samt sittgrupper. Söder om bebyggelsen leder ett vackert parkstråk från Salems centrum ned mot sjön Uttran. Väster om Säbytorgsvägen finns ett parkområde med plaskdamn som nås via gångtunnel under Säbytorgsvägen. Bollplan och tennisbanor finns i anslutning till Salems centrum nordväst om planområdet.

Gatunät

Angöring till bostäderna sker via Emanuel Birkes väg genom en portal. Möjligheten till angöring på gården är avsedd för färdtjänst, avlastning o dyl. Övrig biltrafik angör och parkerar i föreslaget garageområde.

Gångtrafik

Ett parkstråk med gångväg föreslås mellan Rönningeborg och Salems centrum. Parkstråket utrustas med sittgrupper, planteringar och alléträd, som avskärmar parkeringsområdet. Föreslagen byggnadsrätt för garage ger utrymme för en rad garage och en rad parkeringsplatser inom respektive garageområde. Passagen över Säbytorgsvägen mot Salems centrum är och kommer att vara signalreglerad. Trafikseparerad gång- och cykelväg till centrum finns söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Buslinjerna från Rönninge pendeltågstation till Tumba och Hallunda har hållplats på Säbytorgsvägen omedelbart intill bebyggelsen.

Parkering och angöring

Parkering för bostäderna föreslås norr om bebyggelsen. Föreslagen byggnadsrätt för garage inrymmer 20 bilplatser. Dessutom inryms ca 36 parkeringsplatser. Detta motsvarar ca 0,9 bilplatser per lägenhet. Garagen avses uppföras som carportar. Parkeringsytan skall omgärdas av träd och buskplanteringar. Besöksparkering inryms i centrumparkeringen.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har gjorts och med ledning av den skall bullret från Säbytorgsvägen beaktas vid utformningen av närliggande byggnader.

Vindförhållanden

Genom husens gruppering erhålles en vindskyddad gård som väl lämpar sig för lek och samvaro.

Solbelysning

Hushöjder och balkonger till lägenheterna anpassas så att god solbelysning erhålles.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp,
fjärrvärme och el

Bebyggelsen anslutes till befintliga ledningar i Emanuel Birkes väg eller Säbytorgsvägen.

Avfall

Sophanteringen löses på konventionellt sätt med hämtnings med minisopbil från den inre gården. Samråd har skett med Södertörns Renhållningsverk.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Utbyggnaden sker enligt avtal mellan Salems och Stockholms kommun. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Tidplan

Utbyggnaden av Salems centrum beräknas ske i etapper, varav Rönningeborg 1 utgör andra etappen, som beräknas påbörjas 1:a kvartalet 1987 och vara färdigställd för inflyttning 3:e kvartalet 1988.

Samråd

Planförslaget har utarbetats i samarbete med JM Byggnads och fastighetsbolag och kommunens olika förvaltningar. Planförslaget har varit utsänt på remiss till berörda fastighetsägare och myndigheter under tiden 1985-06-11 - 09-02. Information för allmänheten ägde rum 1985-06-18. Kallelse om denna utgick till samtliga hushåll och företagare i kommunen.

Bengt Sundell *Göran Wahlberg* *Elsie Backström*
Arkitekt SAR Stadsarkitekt Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Salem beslut 871

den 1985-10-18 19.....

betygar *[Signature]*
kommunfullmäktiges sekr.