



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

DETALJPLAN FÖR SOLLIDEN

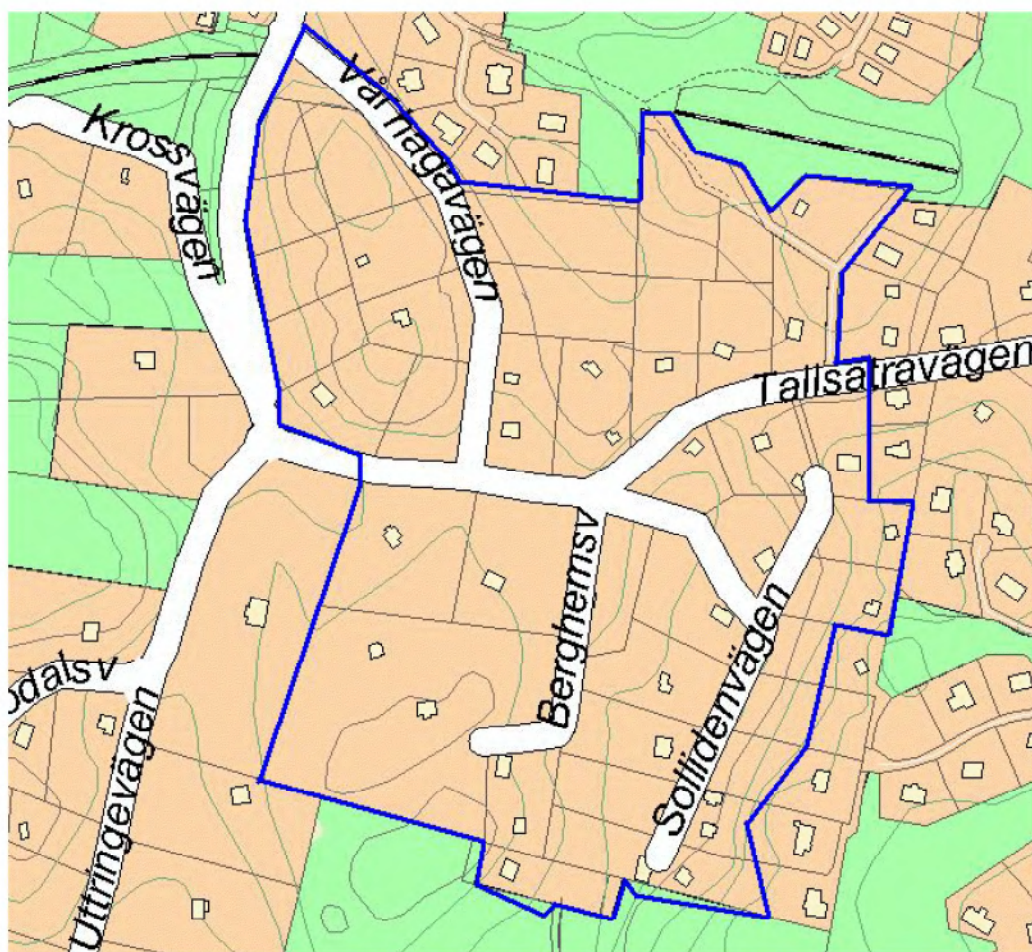
i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-60

dnr 2006/408

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-10-21, reviderad augusti 2015, av plan- och exploateringsenheten



Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10)

Antagen av KF 2015-10-01 §37, laga kraft 2016-09-23

1 Innehåll

1	Innehåll	2
2	Handlingar	3
3	Planens syfte och huvuddrag	3
4	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	4
5	Plandata	5
	5.1 Planområdets läge och avgränsning	5
	5.2 Areal	5
	5.3 Berörda fastigheter, markägförhållanden	5
6	Tidigare ställningstagande	5
	6.1 Översiktsplan	5
	6.1.1 Riktlinjer i ÖP	5
	6.1.2 Överensstämmelse med ÖP	6
	6.1.3 Riksintressen	6
	6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
	6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm	7
	6.4 Program och planuppdrag	7
	6.5 Behovsbedömning om miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	7
	6.6 Avtal	7
	6.7 Gatukostnadsutredning	7
	6.8 Kommunala beslut i övrigt	8
	6.8.1 Förhandsbesked, bygglov	8
	6.9 Tillämplig lagstiftning	8
7	Förutsättningar på platsen	9
	7.1 Landskap, mark och natur	8
	7.1.1 Fornlämningar	9
	7.2 Bebyggelseområde	9
	7.2.1 Kommersiell och offentlig service	9
	7.2.2 Rekreation, lek och idrott	9
	7.2.3 Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning	10
	7.2.4 Bostäder och tomter	11
	7.2.5 Skyddsrum	14
	7.3 Gator, trafik, kommunikationer	14
	7.4 Störningar och risker	15
	7.4.1 Farligt gods-transporter	15
	7.4.2 Farliga/olämpliga korsningar	15
	7.4.3 Buller, stömljud och vibrationer	15
	7.4.4 Radon	16
	7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd	16
	7.4.6 Sprängning och markarbeten i närhet av järnväg	17
	7.5 Teknisk försörjning	17
	7.5.1 Vatten, avlopp	17
	7.5.2 Dagvatten	17
	7.5.3 El	18
	7.5.4 Värme	18
	7.5.5 Avfall	18
	7.5.6 Fjärrvärmekulvert	18

7.5.7 Järnvägsspår och tunnel	19
7.5.8 Tele	19
7.6 Administrativa frågor	19
7.6.1 Genomförandetid	19
7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats	19
8 Underlag för planarbetet	19
9 Medverkande tjänstemän	20

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)

Illustrationskarta (ej juridiskt bindande)

Planbeskrivning

Gestaltningssprogram

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Underlag för planarbetet se punkt 8.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planläggningen syftar till att möjliggöra villabebyggelse. Förtätning sker genom att bebyggelse möjliggörs på hittills obebyggda fastigheter och att större fastigheter ges möjlighet till avstyckning enligt riktlinjer i översiktsplanen. Planen möjliggör totalt 53 villor, varav 28 befintliga och 25 nytillkommande. Kommunalt VA byggs ut och det kommunala gatunätet förbättras och kompletteras vilket är förutsättningar för att ytterligare bebyggelse ska kunna komma till.

Bestämmelserna för bebyggelsens storlek, utformning och placering utformas med syftet att bostäder och komplementbyggnader ska kunna uppfylla nutidens krav på bostadsytor och funktion, samtidigt som den naturliga terrängens karaktär behålls genom att byggnaderna anpassas till terrängens förutsättningar och omfattande ingrepp i marknivån så långt möjligt undviks. Eftersom den befintliga bebyggelsen inom planområdet och i den närmaste omgivningen är av blandad ålder med start kring sekelskiftet 1900 finns en viss stil- och materialmässig variation, med tyngdpunkt på bostäder av egnahemskaraktär, oftast i träpanel från olika tidsperioder men också inslag av puts och rött lertegel. Ett genomgående karaktärsdrag i hela Rönninge är dock att bebyggelsen (utom möjligen under de senaste decennierna) har placerats och utformats utifrån terrängens förutsättningar och den naturliga marknivån i huvudsak har bevarats. Detta karaktärsdrag är väsentligt att bevara för att uppnå en god helhet, i synnerhet som de mest lättbebyggda lägena oftast är bebyggda sedan tidigare och de lägen som nu står till buds har mer komplicerade markförhållanden.

Översiktsplanens riktlinjer för tomtstorlekar innebär att nybildade tomter ska vara minst ca 2000 kvm, men även befintliga fastigheter som är större än 3000-4000 kvm tillåts delas till två stycken om det är lämpligt med hänsyn till terräng, befintlig bebyggelse, tillfartsmöjligheter, störningar mm. Minsta storlek för nya tomter blir därmed 1500 kvm i de

fall där en fastighet tillåts delas i två. Inom planområdet finns bara en större fastighet som kan delas i flera nya tomter, där minsta tomtstorlek blir ca 2000 kvm. För ett fåtal fastigheter tillåts en mindre storlek än 1500 kvm, då de delvis är planlagda sedan tidigare och den återstående delen är mindre.

En generell bestämmelse om omhändertagande av dagvatten syftar till att begränsa risken för lokala översvämningar, överbelastning av det kommunala dagvattennätet och skador på anläggningar och grannfastigheter vid tillfällen med kraftig nederbörd eller snösmältning. Eftersom pågående klimatförändringar väntas medföra att kraftigt regn blir vanligare så är det väsentligt att tomter utformas så att avrinningen inte ökar i onödan, t ex att hårdgjorda ytor undviks så långt det går. För vissa ytor på kvartersmark införs begränsningar för schaktning och borrhning, till skydd för befintlig fjärrvärmekulvert och järnvägstunnel.

Gatorna ska ges en rimlig standard för den bebyggelse som möjliggörs i detta planområde. Därutöver ska Tallsätravägens och Uttringevägens funktion i kommunens huvudvägnät upprätthållas med bibehållen trafiksäkerhet, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Därför breddas Tallsätravägen och förses med gångbana, Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik och Sollidenvägens anslutning till Tallsätravägen/Berghemsvägen ges en mer trafiksäker utformning.

För gång- och cykeltrafik utvecklas och tillskapas trafiksäkra stråk i olika riktningar för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor. En ny separat gångbana skapas utmed Berghemsvägen och som övergår till en gång- och cykelväg som binds samman med Sandbäcksvägens förlängning, med standard som medger vinterväghållning och bekväm passage även med barnvagn och av personer med nedsatt rörelseförmåga. Berghemsvägen planläggs som allmän plats gata. Därmed ges Uttringe 1:310 ny tillfart från Berghemsvägen samtidigt som Sandbäcksvägens förlängning stängs av för biltrafik.

Förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras genom att Uttringevägen som angränsar anpassas för trafik med normalstor buss vilket påverkar planens utformning i nordväst. Gångstigar och passager på naturmark ska ta tillvara möjligheten att gå mellan naturområden så att användandet av närströvmråden underlättas och alternativa gångstråk möjliggörs.

Väster om Berghemsvägen och på ömse sidor om Vårhagavägen tillskapas nya kvartersvägar för att möjliggöra tillfart till ny bebyggelse. För Sollidenvägen skapas planmässiga förutsättningar för förbättrad vägstandard på basis av befintlig gemensamhetsanläggning, om/ när delägarna så önskar.

Planen avgränsas och utformas för att tillsammans med detaljplanen för Heliodal, ge överensstämmelse med fördelningsområdet och fördelnings-principerna i den gatukostnadsutredning som upprättas parallellt med planarbetet.

4 Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5:e kapitlet i miljöbalken iakttas.

Vattendirektivet och miljökvalitetsnormer för Uttran iakttas genom att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Förutsättningarna ökas för att sjön Uttran kan få en förbättrad kvalitet och status på sikt.

5 Plandata

5.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om järnvägen längs Tallsätravägens västra del, Vårhagavägen, Berghemsvägen och Sollidenvägen ca 1 km väster om Rönninge station.

Avgränsningen av detaljplaneområdet utgår ifrån lämpliga etapper för VA-utbyggnad och utbyggnad av vägar inom och angränsande till planområdet. Hänsyn tas till hur infarter kan lösas och att VA-utbyggnad och vägombyggnad ska göras samtidigt för att så långt som möjligt undvika fördyrande dubbelarbete.

I norr gränsar området till befintlig detaljplan för Gustavslund och i öster till befintlig detaljplan för Högbäcka. I nordöst inkluderas en tidigare planlagd del av Tallsätravägens stickgata för att uppnå ändamålsenligt ansvar för väghållningen. I väster gränsar planområdet mot Heliodal (detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2014-10-02). All ny bebyggelse på höjden mellan Vårhagavägen och Uttringevägen måste på grund av nivåskillnaderna trafikförsörjas och VA-försörjas från Vårhagavägen. Fastigheterna på höjden ingår därför i Sollidens planområde i de delar som de planläggs som kvartersmark för bebyggelse eller som allmän plats natur. De delar av fastigheterna som planläggs som allmän plats för Uttringevägen eller naturmark väster därom ingår i Heliodals planområde för att underlätta marklösen för Uttringevägens ombyggnad.

5.2 Areal

Planområdet omfattar ca 12,7 ha.

5.3 Berörda fastigheter, markägförhållanden

Förutom Tallsätravägen som ägs av kommunen och övriga vägar som utgör marksamfälligheter med delägare inom och utanför planområdet så omfattas 41 fastigheter varav de flesta ägs av privatpersoner eller i några fall av företag, medan två ägs av kommunen. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

6 Tidigare ställningstagande

6.1 Översiktsplan

6.1.1 Riktlinjer i ÖP

En ny kommunomfattande översiktsplan (ÖP) antogs av kommunfullmäktige i juni 2006. Där redovisas 12 delområden i Sydvästra Rönninge som förtätningsområden för bostäder. Solliden motsvarar i huvudsak delområde 2.

Övergripande riktlinjer:

För att minska näringsbelastningen på sjöarna Uttran och Flaten ansluts all bebyggelse till det kommunala VA-nätet.

Antalet kostnadsbärare för VA och gata ska vara så många som möjligt för att uttaget per fastighet ska bli skäligt och det beräknade underskottet för VA minimeras.

Utmed Rönninge gårds väg och Uttringevägen behålls en öppen landskapsbild (en zon fri från bebyggelse).

Möjlighet att ta sig mellan olika grönområden i norr, söder och väster på naturstigar och mindre gator skall tas tillvara på i den fortsatta detaljplaneringen.

För att få en skälig kostnadstäckning för VA-verksamheten och gatukostnadsersättning för den enskilde fastighetsägaren ska det prövas att vid avstyckning sänka minsta tomtstorlek till ca 2000 kvm.

En särskild utredning ska göras i förstudien till varje detaljplan som anger lämplig tomtstorlek mer i detalj med hänsyn till övergripande riktlinjer, befintlig fastighetsindelning, kostnad för VA och gata, strandskydd, tågbuller, kulturhistoria och topografiska förhållanden. Utbyggnad av bostäder: Sydvästra Rönninge byggs ut med i princip en bostad på varje fastighet. Fastigheter som är större än 3000-4000 kvm tillåts delas i två stycken d v s minsta tomtstorlek blir ca 1500-2000 kvm vid nybildning/avstyckning.

Intilliggande område Ekdalen-Källdalen redovisas som utbredningsområde med inriktningen att det bevaras som naturområde, med ett reservat för framtida bussgata. Översiktsplanen anger också en gång- och cykelväg mot Södertälje som en del i ett regionalt cykelnät över Dånviken via Karlskronaviksområdet.

6.1.2 Överensstämmelse med ÖP

Av bakgrundsbeskrivningen i ÖP framgår att tomtstorlekarna har diskuterats återkommande under ÖP-arbetets gång. Tidigare i processen har större tomter diskuterats. I ÖP redovisas också en tabell med antalet befintliga och tillkommande permanentbostäder i respektive delområde. Tabellen speglar de större tomtstorlekar som diskuterats. Planprogrammet avviker således från ÖP vad gäller antalet bostäder i tabellen, men ligger i linje med de rekommendationer som ges om avstyckningsprinciper.

Vissa ändringar av områdenas avgränsning har också skett.

Kommunen har senare beslutat att inte bygga ut en bussgata genom Ekdalen-Källdalen bland annat med hänsyn till de höga naturvärden som finns där. Busstrafiken leds via Uttringevägen – Uttringe gårds väg vidare till Sandbäcksvägen. Planerna på en gång- och cykelvägen genom Ekdalen-Källdalen behålls, men ingår inte i denna detaljplan.

6.1.3 Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för transporter.

6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I nordvästra hörnet respektive östra kanten av planområdet ingår ett mindre område tidigare planlagts inom detaljplan för Högbäcka, nr 80-39 i kommunens register, laga kraft 1995-03-02: del av marksamfälligheten Uttringe s:17, Tallsätravägens stickgata, som är planlagd som kvartersgata med x-område och utgör tillfart till Tallsätravägen 22 och 24. Genomförandetiden har löpt ut. Gemensamhetsanläggning är ej bildad. Marken föreslås bli allmän plats, gata.

Tre fastigheter, Uttringe 1:337, 1:338 och 1:339, med mycket stora och branta nivåskillnader ligger till hälften inom planområdet med tillfart nerifrån via Sollidenvägen, nr 13-23, och till hälften inom detaljplanen för Högbacca med tillfart ovanifrån via Högbaccavägen, nr 41-43. Terrängen innebär att dessa fastigheter inte kan användas på lämpligt sätt och rimlig tillgänglighet med nuvarande fastighetsgränser. Vid Högbaccaplanens tillkomst förutsattes att dessa tre fastigheter ska styckas av då Solliden planläggs.

Någon fastighetsplan för området finns inte.

6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm

I söder berörs en mindre del av ett område som Skogsstyrelsen utpekat som nyckelbiotop, genom att visst markbyte föreslås mellan privatägda fastigheten Uttringe 1:310 och kommunens fastighet Uttringe 1:308 för att möjliggöra gång- och cykelväg. Nyckelbiotopområdet berörs också av nya VA-ledningar söderut från planområdet. Vid arbeten som berör nyckelbiotop fordras samråd med Skogsstyrelsen.

Området berörs inte av strandskydd.

6.4 Program och planuppdrag

Ett planprogram ligger till grund för två detaljplaner, Heliodal och Solliden. Kommunstyrelsen uppdrog 2010-03-01, § 28 åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för planområdet på basis av programmet samt upprätta gatukostnadsutredning och ta fram avtal med berörda markägare.

6.5 Behovsbedömning om miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll. Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Ingen ny mark tas i anspråk. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär marginella förändringar ur miljösynpunkt.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

6.6 Avtal

Se punkt 6.8.1.

6.7 Gatukostnadsutredning

Kommunens policy är att utbyggnad av allmänna gator ska finansieras via gatukostnadsersättning från fastighetsägare, såvitt finansieringen inte ordnas av en exploatör via exploateringsavtal. Beräkningsprinciperna avgörs i en gatukostnadsutredning enligt PBL

som om möjligt drivs parallellt med planärendet. Gatukostnadsutredningen måste vara ett eget ärende som formellt är skilt från detaljplanen, men hanteringen är snarlik med samråd/remiss och utställning. Dock sker samrådet om gatukostnadsutredningen bara med fastighetsägarna inom fördelningsområdet, d v s dem som åläggs att betala gatukostnadsersättning. Eftersom investeringskostnaden för gatorna ska fördelas på de blivande fastigheterna inom fördelningsområdet, förutom angivna andelar som kommunen bekostar, blir kostnaden per byggrätt avhängig av förtätningsgraden.

Detaljplanerna för Heliodal och Solliden blir ett gemensamt fördelningsområde för gatukostnader, förutom Uttringe 1:651 som ingick i Uttringe Hages fördelningsområde med en byggrätt.

6.8 Kommunal beslut i övrigt

6.8.1 Förhandsbesked, bygglov

Inför utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Gustavslund och Tallsätravägen samt utbyggnad av VA i samma sträcka ingick kommunen avtal om fastighetsreglering med dåvarande ägaren till Tallsätravägen 28 A och B (Uttringe 1:406 och 1:364). I samband med detta beviljade kommunen förhandsbesked för två enbostadshus, ett på vardera fastigheten. Förhandsbeskedet löpte ut 2007-12-14.

6.9 Tillämplig lagstiftning

En ny plan- och bygglag (SFS 2010:900) trädde i kraft 2011-05-02. Enligt övergångsbestämmelserna ska dock ärenden som påbörjats före dess slutföras enligt den gamla plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Detta planärende handläggs enligt den gamla lagen eftersom beslutet om planuppdrag gavs innan den nya lagen trädde i kraft.

Om det blir aktuellt att införa tilläggsbestämmelser om fastighetsbildning (motsvarande fastighetsplan enligt den gamla plan- och bygglagen) efter att denna detaljplan har antagits så hanteras de som ändring av detaljplan enligt den nya plan- och bygglagen 4 kap 18§. Sådana tilläggsbestämmelser kan även införas under pågående genomförandetid.

För bygglov som söks fr o m 2011-05-02 tillämpas den nya plan- och bygglagen.

7 Förutsättningar på platsen

7.1 Landskap, mark och natur

Nuvarande markanvändning är i huvudsak åretruntbebodd villabebyggelse. Söder om Tallsätravägen och längs dess norra sida är fastigheterna bebyggda. I norra delen av planområdet finns ett antal obebyggda fastigheter.

Planområdet präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Mellan bergknallarna finns moränområden och på något håll lera i de lägsta svackorna. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på flera håll. Befintlig bebyggelse ligger typiskt sett på moränlutningarna mellan bergknallarna.

Mellan Vårhagavägen och Uttringevägen finns en brant bergknalle där ett gammalt stenbrott gett upphov till en bergvägg på västra sidan. Den norra delen av berget är så brant, och dessutom utsatt för järnvägsbuller, att marken inte bedöms som byggbar utan föreslås planläggas som naturmark.

I sydvästra hörnet av Sollidens planområde finns en vattensamling i en liten sänka, troligen uppkommen eller förstärkt genom markarbeten men nu med förutsättning för naturvärden som bör bevaras. En upptrampad stig passerar intill. Området planläggs som allmän platsnatur med fortsatt möjlighet till gångpassage mellan Uttringevägen (via gångpassage i Heliodalsplanen) och nordvästra delen av angränsande naturområde.

Sydost och nordväst om korsningen Tallsätravägen- Uttringevägen, just utanför planområdet, finns lågpunkter där dagvatten samlas upp och rinner vidare norrut längs Krossvägen. Även om ytorna i nuvarande form inte bedöms vara betydelsefulla ur naturvårdessynpunkt så är de viktiga för dagvattenhanteringen och avses därför planläggas som naturmark i Heliodals detaljplan.

Söder om Solliden finns ett naturområde i kommunens ägo, i översiktsplanen kallat Ekdalen-Källdalen. Den norra delen är höglänt och skogbevuxen, med höga bergknallar på ömse sidor om Sandbäcksvägens förlängning. Där finns en källa vars vatten rinner både över och under grusvägen och fortsätter i en bäck som slingrar sig ner mot sydväst. I den södra delen finns ett område med öppen mark, men även tidigare öppen mark som är på väg att växa igen. I den västra delen finns flera stora ekar, de största naturminnesmärkta. Även på andra håll i närområdet finns stora ekar som är mycket betydelsefulla, både som karaktärsträd för landskapet och för den biologiska mångfalden. Inom Ekdalen-Källdalen finns två områden som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper, och ett område som klassats som naturvärdesobjekt.

7.1.1 Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts. Inom området finns inga kända fornlämningar.

7.2 Bebyggelseområde

7.2.1 Kommersiell och offentlig service

Närmaste livsmedelsbutik och vissa småbutiker mm finns i Rönninge centrum ca 1 km nordöst om planområdet. Ytterligare butiker, bank, vårdcentral mm finns i Salems centrum ca 2,5 km bort.

Salems kommun tillämpar en kundvalsmodell där varje familj kan välja skola och förskola i mån av plats, programområdet tillhör därmed inte något specifikt upptagningsområde. Närmast ligger Rosenlunds skola (åk F-3) och förskola vid Sandbäcksvägen ca 200-300 m sydöst om planområdet, och därnäst Rönninge skola (till åk 9) ytterligare ca 600 m bort. Kundvalsmodellen medför att säkra skolvägar behövs mot flera olika skolor, inte bara de närmaste. Enligt kommunens prognoser är skolkapaciteten i Rönninge tillräcklig för den föreslagna förtätningen, eftersom nybyggandet bedöms ske efterhand under en tidsperiod då elevantalet i skolorna annars väntas minska.

För förskola behövs däremot en kapacitetsförstärkning i Rönninge redan med nuvarande förutsättningar d v s befintlig bebyggelse och påbörjade planarbeten i andra områden. Kapaciteten avses i första hand lösas med en ny förskola norr om Rönninge centrum, som redovisades i planprogram för södra Hallsta. Som alternativ föreslås en förskoletomt med alternativa användningssätt i angränsande detaljplan för Heliodal.

7.2.2 Rekreation, lek och idrott

Ekdalen/Källdalen är det närmast belägna naturområdet som kan nyttjas för lek och rekreation. Närmaste idrotts- och fritidsanläggning är Berga bollplan vid Rönninge gymnasium. I Salems centrum finns sim- och sporthall, ishall och fotbollsplaner och anläggningen Kulan för spontanidrott.

7.2.3 Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning

I kulturmiljöinventeringen ”Rönninge, kulturhistoriska miljöer” från 1986, pekas ett antal sammanhängande bebyggelsemiljöer ut som är representativa för Rönninges historia. Enskilda värdefulla byggnader kan finnas både inom och utanför de utpekade områdena, men redovisas inte i skriften.

Dels avgränsas helhetsmiljöer som har en kulturhistoriskt värdefull struktur. Dels avgränsas närmiljöer som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia, och som har sin äldre karaktär i hög grad i behåll. Klassningen i kulturmiljöinventeringen utgör inte i sig ett ställningstagande om bevarande, utan ett underlag för kommunen vid planläggning mm. Planområdet berör en del av en närmiljö längs Tallsätravägen. Beskrivning (delvis utanför programområdet):

”I en brant sluttning ner mot järnvägen och sjön Flaten ligger, på trädgårdstomter, några huvudsakligen mindre, enkla panelade trävillor av egnahemskaraktär från 1900-talets första decennier. Fasaderna är målade med falu rödfärg och ljusa oljefärger. Taken är täckta med lertegel eller plåt. I området ligger också Rönninge Missionsförsamlings missionshus Hermon som invigdes 1920 och är välbevarat från tiden. På båda sidor om Tallsätravägen ligger ett flertal välbevarade trävillor med omväxlande putsade eller panelade fasader. Husen varierar mellan mindre envåningshus med inredd vind till större tvåvåningsvillor. Byggnadsperioden sträcker sig från sekelskiftet fram till 1930-talet. Området präglas av kuperade lummiga trädgårdstomter och grusade vägar.

Motivering: Området speglar på ett bra sätt den del av Rönninges bebyggelsehistoria som kännetecknas av enkla, huvudsakligen mindre villor av egnahemstyp från 1900-talets första decennier.

”

Generellt brukar bebyggelsen från epoken kring sekelskiftet 1900 framhållas som den mest karaktäristiska för sydvästra Rönninge, även om också senare tidsperioder finns representerade. Några tidstypiska karaktärsdrag i bebyggelse och trädgårdar från tidigt 1900-tal: Bostadshusen är vanligen i 1 ½ eller 2 plan med källare eller torpargrund. Fasader är ofta av träpanel målade i röd slamfärg (falurött) eller annars oljefärg, främst i ljusa milda kulörer som gult, ljusgrått eller grågrönt, med snickeridetaljer i en eller två kontrasterande färger/nyanser dock sällan rent vitt. Taktäckning är oftast lertegel eller falsad plåt. Takformen kan vara sadeltak, brutet och ibland halvvalmat, med tunt takutsprång som sticker ut relativt långt både vid takfot och gavlar. Det tidstypiska egnahemshuset från 1900-talets början är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Fönsterrutor från tiden innan funktionalismen har oftast stående proportioner, d v s rektanglar med större höjd än bredd. Rum med högt i tak och övervåningar där tak möter vägg en bit ovanför bjälklaget ger

fri fasadyta ovanför fönstren. Det får fasaden att se luftig och reslig ut, jämfört med senare tiders hus där takfoten byggts in som i en låda och fönstren hamnar alldeles under takfoten.

Tomter sluttar oftast och har i huvudsak behållit sin naturliga topografi. Ett typiskt drag är hur huset möter tomtens nivåskillnader: skillnaden tas upp med sockel (torpargrund eller källare, som ibland skulle räknas som souterrängplan med dagens mätregler), sällan med markutfyllnad. Om det finns anlagd nivåskillnad är den inpassad i trädgården med stenparti som bäddas in med vegetation eller mur av oregelbunden natursten. Uteplatser ordnades i första hand i marknivå, t ex invid huset eller i en berså. Uppvuxna fruktträd och bärbuskar i trädgården är också ett viktigt och tidstypiskt inslag i kulturmiljön, eftersom trädgårdsodling till husbehov var en viktig drivkraft i egnahemsrörelsen. Med den glesa bebyggelsen i Rönninge är tomterna sällan inhägnade. Annars är ett enkelt spjälstaket eller en häck den mest tidstypiska.

7.2.4 Bostäder och tomter

En genomgående intention i detaljplanen är att tillvarata de karaktärsdrag i Rönninges äldre bebyggelse som är kopplade till de förutsättningar som naturlandskap och terräng innebär, och tillämpa dem även när ny bebyggelse kommer till. Det gäller t ex

- byggnaders placering
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med suterrängvåning alternativt källare eller ett enplanshus grundlagt med platta på mark
- gestaltning av byggnader och tomter även med hänsyn till hur de upplevs sedda från omgivande platser, d v s ofta nerifrån gatan på en lägre marknivå.

Anpassning till naturlig terräng

Terrängen är kuperad inom planområdet, och på sina håll mycket brant. För att behålla viktiga karaktärsdrag och ett gott intryck i området som helhet är det viktigt att undvika omfattande ingrepp i marknivån och i stället bevara den naturliga lutningen så långt det går. Det är också betydelsefullt att behålla uppvuxna träd, i synnerhet ekarna.

Bland tomt-/husköpare råder en trend att välja källarlösa hus, ofta enplans med stor byggnadsarea, och även att utforma tomten som en sammanhängande plan yta i stället för att behålla en naturlig lutning. När detta görs i kuperad terräng leder det till kraftiga utfyllnader och/eller schaktningar, med följd att slänter och murar blir iögonenfallande inslag i miljön och den naturliga topografin raderas ut. I samband med de omfattande markarbetena försvinner alla uppvuxna träd och buskar. Slänten görs ofta så brant det går för att åstadkomma en så stor plan yta som möjligt. Slänten blir därmed svårskött, samtidigt som den tenderar att hamna i tomtens nederkant där grannar och förbipasserande snarare än släntägaren själv får den i blickfånget. De stora ingreppen i marken bidrar också ofta till grannekonflikter kring slänternas placering och utformning. Även dagvattenhanteringen kan påverkas negativt genom att infiltration försvåras av fyllnadsmassorna och den kraftiga lutningen på slänterna får vattnet att forsa snabbare och ställa till skador. Effekten förstärks av att många vill placera sitt hus så högt som möjligt, och därmed väljer att fylla upp hela tomten, så att nivåskillnaderna blir än kraftigare.

En annan lösning för sluttande tomter, som stämmer bättre med den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden i Rönninge, är att bygga hus med källare eller sluttnings-/suterrängvåning som tar upp nivåskillnaderna. För de ytor som verkligen behöver vara plana, t ex uteplatser, kan marken ordnas i mindre terrasser, med måttligare höjdskillnader mot omgivande mark. Ofta kan detta åstadkommas bättre om man schaktar i ena änden och fyller i den andra, än om man enbart fyller.

Byggnadernas antal, storlek, placering och utformning

På var tomt medges en huvudbyggnad (bostadshus) och en komplementbyggnad/ uthus, t ex garage/förråd.

Bostadshuset ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne som skydd mot brandspridning och med hänsyn till insyn och skuggning. Motsvarande avstånd gäller mot allmän plats. Uthus ska placeras minst 2,5 m från gränsen. Det mindre avståndet har valts för att ge större möjligheter att hitta en ur terrängsynpunkt lämplig placering, samtidigt som acceptabelt skydd mot brandspridning mellan grannfastigheterna uppnås. (Förutsätter att uthuset ej är gäststuga e dyl.) Om grannen så medger kan en närmare placering provas som s k mindre avvikelse men då kan ytterligare byggnadstekniska brandskyddsåtgärder krävas.

Längs kommunala gator har 6 m bebyggelsefri förgårdsmark ("prickmark") lagts ut med hänsyn till gaturummets karaktär, sikt och för huvudvägnätets del även av bullerskäl.

Området som ska vara tillgängligt för släntservitut (z-område) har schablonmässigt getts samma utbredning. Byggnader ska också placeras på sådant sätt att biluppställningsplats (min 6 m) kan ordnas på den egna tomten, utöver carport eller garage. Bilen ska t ex kunna ställas på den egna tomten utan att sticka ut i vägområdet medan garaget öppnas eller stängs. Motsvarande avstånd gäller framför carport eftersom det är vanligt att en carport med tiden byggs om till garage och eventuellt förråd.

Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar plus inredd vind. Uthus får uppföras i en våning utan inredd vind. Källare räknas inte som våning. Enligt ett vägledande rättsfall ska souterrängvåning/sluttningsvåning räknas som våning, till skillnad från tidigare praxis. Mättekniska definitioner avgör skillnaden mellan källare och souterrängvåning. För att uppnå planens intentioner att byggnader ska anpassas till terrängen införs bestämmelse med krav på souterrängvåning alternativt källare då markens naturliga nivåskillnad överstiger 1,5 m inom den yta där bygganden är avsedd att placeras. Om annan utformning/grundläggning ska provas som mindre avvikelse fordras att planens intentioner om terränganpassning ändå blir väl tillgodosedda.

Planbestämmelsen att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen kan också ha bäring på andra utformningsaspekter än val av grundläggning. Till exempel kan balkonger med måttlig storlek eller väl avpassad placering och utformning stämma väl in, medan stora trädäck som kragar ut högt uppe på fasaden, och där stolparna och golvet undersida dominerar intrycket av huset ur omgivningens synpunkt, inte är förenligt med planens intentioner.

Bestämmelserna om bebyggelsens omfattning syftar till att villor av normalstorlek och tillhörande uthus ska kunna byggas på sådant sätt som är lämpligt på respektive tomt, utan att bebyggelsen blir alltför tät totalt sett och utan att någon enskild byggnad blir alltför dominerande genom sin storlek. Den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och

uthus, d v s den yta som byggnaderna tillsammans upptar på marken, får vara högst 250 kvm per tomt, dock högst 1/5 av fastighetsarean. Bruttoarea för bostadshus, d v s sammanlagd yta för alla våningsplan och källare, får vara högst 300 kvm för att husens volym ska begränsas, antingen i höjddled eller till sin yta. Bruttoarea för uthus får vara max 50 kvm.

Begränsningsregeln som relaterar byggnadsarea till fastighetsarea slår igenom på det fåtal (blivande) fastigheter som är mindre än 1250 kvm.

De flesta av de små byggrätterna är fastigheter vid Sollidenvägen (se punkt 6.2) som även är svårbebyggda p g a brant lutning. För att underlätta ändamålsenligt byggande är det mest önskvärda att fastighetsindelningen ändras till färre, något större tomter. Bestämmelsen införs för att ge incitament till reglering på frivillig väg och undvika en alltför tät bebyggelse.

Kommunen kan komma att överväga att styra fastighetsindelningen med s k fastighetsindelningsbestämmelser, se vidare punkt 5.1 i genomförandebeskrivningen.

Av de fastigheter som är över 3000 kvm har flertalet setts som möjliga att dela i två. Även för Uttringe 1:335 föreslås en delning av tomten trots begränsning av föreslaget u-område för VA-ledningar över tomten.

Uttringe 1:364 och 1:406 vid Tallsätravägen som har samma ägare och där förhandsbesked tidigare funnits (se punkt 6.8.1) har tidigare varit 1784 respektive 2430 kvm stora, med en inbördes avgränsning som överensstämde med det avtal som låg till grund för förhandsbesked och marköverlåtelse och med översiktsplanens intentioner om att bibehålla förhållandevis rymliga tomter. Under programarbetets gång har ägaren, väl medveten om kommunens intentioner och utan kommunens godkännande låtit göra fastighetsreglering mellan fastigheterna så att fastigheterna nu är 1179 respektive 3035 kvm. Avsikten synes vara att komma över ytterligare en byggrätt vid planläggningen. Det framstår inte som rättvist att en enskild fastighetsägare på det sättet ska kringgå intentionerna i ÖP och de riktlinjer som hela planarbetet bygger på. Därför införs bestämmelse med innebörden att ytterligare avstyckning ej får göras. Kommunen kan också komma att överväga att styra fastighetsindelningen med s k fastighetsindelningsbestämmelser, se vidare punkt 5.1 i genomförandebeskrivningen.

Kommentar i samrådsskedet:

Området har inte inventerats systematiskt vad gäller den befintliga bebyggelsens storlek, antal byggnader, avstånd till befintlig tomtgräns mm. Fastighetsägarna ombads påpeka under samrådet om byggnaderna i något eller några avseenden inte överensstämmer med de föreslagna planbestämmelserna. Framförda påpekanden om byggnader etc som inte finns med på grundkartan har mätts in och lagts in på grundkartan.

Grundkartan har uppdaterats inför utställningen.

Omhändertagande av dagvatten

Bestämmelsen om omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten syftar till att begränsa risken för lokala översvämningar, överbelastning av det kommunala dagvattennätet och skador på anläggningar och grannfastigheter vid tillfällen med kraftig nederbörd eller snösmältning. Eftersom pågående klimatförändringar väntas medföra att kraftigt regn blir vanligare så är det väsentligt att tomter och byggnader utformas så att avrinningen inte ökar i onödan, vare sig totalt över tid eller vid tillfälliga flöden. Istället ska infiltration gynnas och för de dagvattenmängder som ändå avleds ska flödena fördröjas och jämnas ut så att tillfälliga

forsar så långt möjligt undviks. Hårdgjorda ytor bör undvikas så långt det går. Infiltrationsmöjligheter bör beaktas från början innan tomten bebyggs, t ex markens beskaffenhet i olika delar av tomten. Förutsättningarna för infiltration kan försämrats av fyllnadsmassor. Lutningar ska utformas för att undvika att vatten rinner över till grannfastighet eller ut på gatan.

Inom vissa delar av planområdet kommer lokalt omhändertagande av dagvatten inte att vara tillräckligt, eftersom marken lutar för brant och består av berg till stora delar. Därför föreslås dagvattenledningar läggas ned i Sollidenvägen och i Vårhagavägen. Dagvattnet leds vidare söderut mot utbyggda dagvattenledningar i Ekdalen-Källdalen.

7.2.5 Skyddsrum

Salems kommun är ej skyddsrumsort.

7.3 Gator, trafik, kommunikationer

Rönninge pendeltågsstation ligger ca 1 km öster om Sollidenområdet.

Förutom den vägstandard som fordras för bebyggelsen inom planområdet så utformas trafiknätet även för att Tallsätravägen och Uttringevägen ska uppfylla sin funktion i kommunens huvudvägnät ska upprätthållas, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge.

Tallsätravägens öst-västliga huvudsträckning breddas till 5,5 m, huvudsakligen söderut, och förses med 1,5 m bred gångbana på södra sidan. Tallsätravägens norra gren (nr 22-28B) föreslås bli allmän plats med tanke på gång- och cykeltrafiken mot skolan.

Uttringevägen som gränsar till planområdet i nordväst byggs ut till körbanebredd 6,5 m och förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana längs västra sidan. Breddningen sker inom Heliodals detaljplan och därefter i kommande detaljplaner norr om järnvägen för att möjliggöra reguljär kollektivtrafik med normalstor buss. Närmaste hållplatsläge planeras vid korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen och en annan hållplats är utbyggd vid Hagsätervägen och Karlskronaviksvägen, som en timglashållplats.

Gång- och cykelstråk utvecklas och tillskapas för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor. Eftersom kommunen tillämpar ett kundvalssystem för skolor och förskolor fordras säkra skolvägar mot olika håll, inte bara mot de närmaste skolorna.

En ny gång- och cykelförbindelse skapas som förbinder Berghemsvägen med Sandbäcksvägens förlängning, med standard (bredd, lutning och beläggning) som medger vinterväghållning och bekväm passage även med barnvagn och av personer med nedsatt rörelseförmåga. Förbindelsen är särskilt viktig för att nå skolan och förskolan i Rosenlund.

Berghemsvägen ges en bredd av 3,5 m och 1,5 m gångbana i befintligt läge, förlängs och planläggs som allmän plats dels för samordning med VA-ledningsstråk, dels för att säkerställa gång- och cykelstråket som helhet. Därmed ges Uttringe 1:310 ny tillfart från Berghemsvägen samtidigt som Sandbäcksvägens förlängning stängs för biltrafik. För att uppnå en mer trafiksäker helhet vid den befintliga problematiska korsningen Tallsätravägen-Berghemsvägen- Sollidenvägen så ges Sollidenvägen en ny anslutning till Berghemsvägen.

Av de två alternativ för korsningen som presenterades i programsamrådet har den valts som totalt sett bedömts innebära det minsta intrånget på privata fastigheter.

För Sollidenvägen anges ett område för gemensamhetsanläggning som medger körbanebredd 3,5 m och diken. Syftet är att ge planmässigt utrymme för viss förbättring av vägstandarden, om/ när delägarna i gemensamhetsanläggningen så önskar.

Vårhagavägen blir enskild kvartersväg i den södra delen och den norra delen stängs för biltrafik på grund av den riskabla korsningen med Uttringevägen där sikten är mycket dålig. Utrymme för en gemensamhetsanläggning skapas västerut. Ytterligare två andra gemensamhetsanläggningar skapas österut.

Ytterligare en ny enskild kvartersväg väster om Berghemsvägen fordras för nya tomter på Uttringe 1:289. Den föreslås också bli en kvartersgata/ gemensamhetsanläggning. Anslutningspunkt för vatten- och avlopp kommer att upprättas vid fastighetsgränsen mot Berghemsvägen. Några kommunala va-ledningar kommer inte att byggas ut i kvartersgatan som samrådsförslaget redovisade.

På vissa sträckor införs utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl. Parkering ordnas på de enskilda tomterna, där även gästparkering ska rymmas.

7.4 Störningar och risker

7.4.1 Farligt gods-transporter

Järnvägen är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens generella riktlinjer bör inga nya bostäder tillkomma inom 50 m från järnvägen, baserat på risken att en eventuell urspårad vagn kolliderar med byggnaden, men behov av ytterligare skyddsavstånd ska belysas. En utredning om vilka skyddsavstånd som är motiverade mellan järnvägen och nya villor med hänsyn till farligt gods-transporter visar att 50 m är tillräckligt på banavsnittet genom Salems kommun. Längs Sollidens detaljplaneområde går järnvägen i tunnel minst 14 m lägre än bebyggelsen.

7.4.2 Farliga/olämpliga korsningar

Följande korsningar har så pass riskabel utformning att större åtgärder fordras:

- Korsningen Sollidenvägen - Berghemsvägen – Tallsätravägen, där Sollidenvägen ges en ny anslutning till Berghemsvägen.
- Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen, som stängs för biltrafik.
- Korsningen Tallsätravägen- Uttringevägen – Krossvägen, alldeles väster om planområdet, som byggs om inom Heliodals detaljplan.

Därutöver behöver sikt och/eller lutning förbättras där Vårhagavägen respektive Tallsätravägens stickgata möter Tallsätravägens huvudsträckning.

7.4.3 Buller, stömljud och vibrationer

Bullerstörningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom planområdet, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara begränsade.

Tågbuller

Dåvarande Banverket har tidigare bekostat bullerisolering i viss omfattning för befintlig bebyggelse längs järnvägen. Vid planläggning för ny bebyggelse ska dock planen utformas så att bebyggelsen blir lämplig ur bullersynpunkt. Generellt är det större områden som berörs av maxbuller än av ekvivalentbuller, sett till gällande riktvärden.

Utredning om järnvägsbuller har utförts, först baserad på dagens trafik d v s 140 pendeltåg och 6 godståg och därefter kompletterad enligt Banverkets prognos till år 2020 med 238 pendeltåg och 7 godståg per dygn vilket påverkar ekvivalentbullernivåerna. Vid kompletteringen uppmärksammades också att godstågen är högst 5 st nattetid och aldrig fler än tre per timma dagtid. Det innebär med gällande beräkningsregler att godstågen inte är dimensionerande för maxbullernivåerna, varken natt eller dag. Planförslaget baseras därmed på maxbuller från pendeltåg. Dock kan människor uppleva bullret både mer och mindre störande än vad beräknade värden och riktvärden ger uttryck för.

Resultatet av bullerutredningen visar att bullernivåer som överskrider gällande riktvärden (max 70 dBA, ekvivalent 55 dBA), och som är svårbemästrade i vanlig villabebyggelse, har påvisats i nordvästra delen av Sollidenområdet, samt nordvästra sidan av berget mot Uttringevägen. Planen är försedd med en generell bestämmelse om att ingen ny bebyggelse får uppföras inom 30 meter från järnvägen. Större delen av marken som berörs av höga bullervärden planläggs som allmän plats, natur. Höjdpartiet utgör också bullerskärm mot bebyggelsen bakom. Marknivån får därför ej sänkas. I den nordöstra delen av planområdet på fastighet Uttringe 1:362 är de allra nordligaste delarna av fastigheten utsatta för buller.

Stomljud

Där järnvägen går i tunnel kan bullret fortplantas via berget till husets stomme, så kallat stomljud, om huset är grundlagt på berg. Problemet kan hanteras med tekniska åtgärder i grundläggningen. Bullerutredningen rekommenderar att särskild utredning och mätning görs om avståndet mellan grunden och järnvägsspåret är kortare än 120 m.

Vibrationer

Även störningar i form av vibrationer från tågtrafiken har belysts i bullerutredningen. Vibrationerna mäts i millimeter per sekund och fortplantas olika vid olika markförhållanden, grundläggningssätt och byggteknik. Riktvärden anger att vibrationer uppfattas vid 0,3 mm/s, ger måttlig störning 0,4-1,0 mm/s och sannolik störning över 1,0 mm/s. Som lämpligt mål föreslår utredningen högst 0,3 mm/s i bostäder. Trafikverket tillämpar riktvärdet 0,4 mm/s. Godstågen är dimensionerande för vibrationer. För trähus rekommenderar utredningen följande minsta avstånd mellan och järnväg.

För 0,3 mm/s:

<u>Marktyp</u>	Betonghus på		trähus på	
	<u>pålar</u>	<u>el plintar</u>	<u>pålar</u>	<u>el plintar</u>
Berg	5 m	20 m	20 m	
Fast jord	30 m		60 m	120 m
Halvfast jord	40 m		85 m	190 m
Lös jord	70 m		180 m	480 m

För 0,4 mm/s:

Marktyp	Betonghus på trähus på		trähus på	
	pålar el plintar	pålar el plintar	platta på mark	
Berg	4 m	12 m	12 m	
Fast jord	22 m	45 m	90 m	
Halvfast jord	30 m	65 m	140 m	
Lös jord	45 m	120 m	320 m	

7.4.4 Radon

Planområdet ligger inom område med normalrisk för markradon enligt kommunens radonriskkarta. Ny-, om- och tillbyggnader ska utföras radonskyddade. Enligt muntliga uppgifter har dock höga markradonhalter konstaterats på vissa platser.

7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd

Inga kända riskområden inom planområdet.

7.4.6 Sprängning och markarbeten i närhet av järnväg

Sprängning inom ett avstånd av 75 m från järnvägen ska ske i samråd med Trafikverket. När markarbeten utförs nära järnvägsområdet, exempelvis vid schaktningsarbeten, grundläggningsarbeten eller då en ledning ska korsas vägen, ska följande handlingar vara godkända av Trafikverket: arbetsbeskrivning, geoteknisk redovisning, ritningar, beräkningar och tidsplan. Dessutom ska avtal ha upprättats mellan ledningsägare och Trafikverket innan arbeten får utföras. Förekomsten av kablar och ledningar i marken som hör till järnvägen ska alltid utredas innan arbetena påbörjas.

7.5 Teknisk försörjning

7.5.1 Vatten, avlopp

Befintliga förhållanden

De flesta befintliga bostadshus inom programområdet försörjs med enskilda brunnar och avloppsanläggningar av mycket skiftande standard. Endast ett fåtal fastigheter har anslutningspunkt för kommunalt VA från tidigare utbyggnadsetapper. Vid planområdets nordöstra gräns finns VA-ledningar i Tallsätravägen, dels i gatans huvudsträckning österut, dels i Tallsätravägens norra gren med fortsättning åt nordväst till Gustavslund. Söder om planområdet går huvudledningar för vatten och avlopp från pumpstation i Uttringe Hage via Hagsätervägen över Ekdalen-Källdalen till Sandbäcksvägen. Ledningsstråket är också förberett med en självfallsledning mot pumpstationen och en avsättning för vatten för att Solliden ska kunna anslutas.

Utbyggnad

Planläggningen innebär att området inkluderas i kommunens VA-verksamhetsområde och alla bostäder ansluts till kommunalt VA. Enskilda avloppsanläggningar löses in av kommunen i samband med att anslutningen blir färdig att tas i bruk, se genomförandebeskrivningen.

Avloppsledning läggs i kommunala gator och kvartersvägar med självfall till Sollidenvägens västligaste del. Därifrån läggs de i planområdets lågpunkt längs befintligt dike över privata fastigheter, till kommunens mark vid Sandbäcksvägens förlängning och vidare till befintligt huvudledningsstråk. Vattenledningar ges samma sträckningar som avloppsledningarna och förses med brandvattenposter. Dessutom avses rundmatning ordnas österut längs Tallsätravägen och västerut mot Uttringevägen i Heliodal, vilket höjer driftsäkerheten i vattenledningsnätet.

7.5.2 Dagvatten

Befintliga förhållanden

Dagvatten från vägar inom området avleds huvudsakligen via enkla diken, som på några kortare sträckor har kulverterats. Detsamma gäller överskottsvatten från fastigheter. En stor del av dagvattnet infiltreras antagligen, antingen direkt på fastigheterna eftersom de inte är hårdgjorda i någon större utsträckning, eller i diken. Vattnet från den norra delen av området leds huvudsakligen västerut längs Tallsätravägen och i rör under Uttringevägen. Att döma av markförhållandena bromsas mycket av vattnet upp dels sydöst och dels väster om korsningen och infiltreras där. Återstoden rinner därefter norrut längs små diken längs Krossvägen och infiltreras sannolikt där.

Dagvatten från södra delen av planområdet avleds söderut i diket mellan Berghemsvägen och Sollidenvägen, i rör under villatomten Uttringe 1:310 och ut på naturområdet. Tillsammans med vatten från källan vid Sandbäcksvägens förlängning rinner det mot sydväst i en liten bäck som övergår i ett dike och därefter i en kulvert längs Hagsätervägen. Vid Uttringevägen tas vattnet omhand via ett vanligt dike söderut och ett s k krossdike under markytan.

Krossdiket fungerar som en serie av fördröjningsmagasin där flödet bromsas upp och viss rening sker, och i någon mån infiltration. Förutsättningarna för infiltration är begränsade, då omgivande mark till stor del består av lerjord och grundvattennivån bitvis är hög.

Överskottsvatten leds vidare till befintlig dagvattendamm för ytterligare rening, och därefter till Uttran. För tillfälliga kraftiga flöden är krossdiket kompletterat med en ledning dit vatten bräddas när både fördröjningsmagasinen och det vanliga diket är fulla.

Utbyggnad

Dagvatten från Tallsätravägen avleds till större delen i ledning där vägutrymmet är för smalt för dike. I övrigt anläggs diken längs vägarna där vattnet fördröjs och viss infiltration sker. Dikena kompletteras med ledning dit vattnet kan bredda vid tillfälliga kraftiga flöden. För det dagvatten som leds söderut mot Ekdalen-Källdalen ska ett reningssteg anläggas i någon form, t ex en reningsbrunn, innan det leds vidare till bäcken. En damm bedöms inte som lämplig eller lösning då den skulle ta för stor plats och inkräkta på den naturliga bäcken. För att klara tillfällena med kraftiga flöden läggs också en dagvattenledning längs VA-stråket söderut.

Dagvatten från tomtmark ska så långt möjligt tas omhand på den egna fastigheten. Planbestämmelse införs. Vid tillfälliga höga flöden och där det saknas förutsättningar för infiltration kan visst överskottsvatten avledas via dagvattensystemen längs vägarna. Dagvattenledningar föreslås läggas ned i VA-schaktet i Sollidenvägen och Vårhagavägen. Risken är annars stor att vägarna blir förstörda vid kraftiga regn och flöden.

7.5.3 El

Ett E-områden för elnätstation planläggs vid korsningen Sollidenvägen/Tallsätravägen. Tomten för transformatorstation har införts på plankartan. Ytan är på ca 230 kvm.

7.5.4 Värme

Befintliga bostäder har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Detsamma förutsätts för nytilkommande bostäder. Fjärrvärme finns närmast i kulvert under planområdet, drygt 70 m söder om Tallsätravägen och löper i öst-västlig riktning. Området är markerat på plankarta med planbestämmelsen ”m” (energibrunnar får ej anläggas). Vattenburet uppvärmningssystem förbättrar möjlighet att ansluta till fjärrvärme i framtiden. Förutsättningarna för anslutning är dock begränsade, med tanke på den stora höjdskillnaden mellan ledningarna och planområdet. Vid fjärrvärmekulverten begränsas möjligheten att borra för bergvärme genom bestämmelser på plankarta.

7.5.5 Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV i kärl vid tomtgräns. Vändplaner dimensioneras med vändmöjlighet för sopbil, alternativt ska uppställningsplats för kärlen ordnas åtkomligt. Närmaste plats för förpacknings- och tidningsinsamling finns norr om järnvägen vid korsningen Dånviksvägen-Fruängsvägen.

7.5.6 Fjärrvärmekulvert

Planområdet korsas i öst-västlig riktning av en kulvert med huvudledningar för fjärrvärme. Planbestämmelser införs som förhindrar borring för bergvärme så att kulverten inte ska riskera att skadas.

7.5.7 Järnvägsspår och tunnel

Tunnel för stambanan ligger vid programområdets norra gräns. Detaljplanen innehåller bestämmelsen m som förhindrar borring för bergvärme i nära anslutning till tunneln. Ny bebyggelse får inte uppföras inom 30 m från järnväg.

7.5.8 Tele

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet som skyddas genom u-områden på plankartan. I många fall ligger dessa ledningar inom allmän plats gata. Utbyggnad av allmänna VA-ledningar kommer att samordnas med Skanovas teleledningar.

7.6 Administrativa frågor

7.6.1 Genomförandetid

För allmän plats-mark samt för g-, u- och z-områden på kvartersmark börjar genomförandetiden då planen vinner laga kraft.

För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden två år räknat från den dag då planen vinner laga kraft. Syftet är att kommunen ska få en rimlig tidsfrist för att projektera, handla upp och genomföra utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsledningar. För planområdet som helhet upphör genomförandetiden femton år från den dag då planen vinner laga kraft. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

8 Underlag för planarbetet

- Grundkarta delvis ajourförd till 2014 (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Program till detaljplan och tillhörande programsamrådsredogörelse
- Förprojekteringar vägar och VA med kostnadsberäkningar för Solliden (Ramböll 2007), samt kompletterande förprojektering för Krossvägen (Ramböll 2007).
- Utredning om trafiktekniska förutsättningar för busstrafik i södra Rönninge (Ramböll 2010)
- Förprojektering för gång- och cykelbana längs Uttringevägen (Ramböll 2011)
- Förprojektering av gator, gångbanor, gång- och cykelväg (Sweco 2014)
- Miljöredovisning och checklista för Solliden (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2007 och 2009)
- Utredning järnvägsbuller och vibrationer (Ingemansons 2008 och 2011)
- Utredning riskhantering farligt gods (Södertörns Brandförsvarsförbund 2009)
- Naturinventering (Adoxa naturvård 2010)
- Rönninge, kulturhistoriska miljöer (Stockholms läns museum och Salems kommun 1986)
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1972, ej uppdaterad).
- Översiktsplan antagen juni 2006
- Arkeologisk utredning, slutrapporterad 2011-09-22. (Stiftelsen kulturmiljövård)

9 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är ursprungligen upprättad av planarkitekt Karin Hoas och senare bearbetad av arkitekt Svante Guterstam, Ramböll i samarbete med kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten Conny Olsson, och i samråd med exploateringsingenjör Magnus Hansson. I projektgruppen har även följande personer ingått: VA-ingenjör Heikki Hautamäki, enhetschef gata/park VA Maria Kavcic, trafikingenjörerna Vesa Tuomainen och Elin Granhagen och kommunekolog Carina Molin/ Maria Kavcic/ Karina Hälleberg.

Förslag på revidering av planförslaget efter utställning

Grundkartan förtydligas när det gäller läsbarhet av fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar, koordinatkryss. Grundkarta kompletteras för ett par tomter i östra delen av området, gäller Uttringe 1:342, U 1:341, U 1:340. Men även norr om Tallsätravägen U 3:18, U 1:369. U 1:367 kompletteras grundkartan med fastigheter med fastighetbeteckningar.

Plankarta med planbestämmelser

1. U-område införs för fjärrvärmekulverten.
2. U-områden införs på de två mindre skiftvägarna (g) från Vårhagavägen.
3. Planbestämmelserna förtydligas så att vind inte får inredas utöver två våningar för huvudbyggnad.
4. Prickmark läggs ut på en del av fastigheten U 1:362 - 30 m från spårmit.
5. Planbestämmelsen t införs nordvästra delen av NATUR-området, för östra delen som ligger 30 m från spårmit.

6. Vändplanen på Vårhagavägen flyttas åt öster, centrerad så att det bli lika mycket intrång på båda sidor om vägen. Vändplanen utformas som droppform, med 15-16 meter i diameter.
7. Tomtgränsen/kvartersgränsen flyttas för U 1:398 norrut med ca 13 meter, korsprickad mark, som även får planbestämmelsen n.
8. Skaftvägen revideras på U 1:399.
9. Tomtgränsen/kvartersgränsen justeras för U 1:471 längst i söder,
10. Tomtgränsen/kvartersgränsen justeras och kompensationsmark för u-område på U 1:310 har ritats in.
11. På U 1:201 minskas g-området för Sollidenvägen vid infarten med 2 meter, från 8 till 6 meter bredd.

Illustrationsplanen

1. Sydvästra naturområdet från Heliödalsplanen läggs in,
2. Naturmark i Gustavslundsplanen läggs in.
3. Tomtgränsen för fastigheten U1:398 har ändrats,
4. Skaftvägen har justerats på U1:399
5. Vändplanen har förskjutits något åt öster från U1:399
6. Plangränsen har justerats med hänsyn till pkt 9, ovan vid U1:471.
7. Plangränsen har justerats med hänsyn till pkt 10 ovan vid U1:310.

Svante Guterstam
Planarkitekt Ramböll

Conny Olsson
Kommunarkitekt/chef för plan och
exploatering i Salems kommun



DETALJPLAN FÖR SOLLIDEN

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-60

dnr 2006/408

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2014-10-21, reviderad augusti 2015, av plan- och exploateringsenheten

Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10). Antagen av KF 2015-10-01 §37, Laga kraft 2016-09-23

1 Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar huvudmannaskapet och de ekonomiska, tekniska, organisatoriska samt fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplanläggningen medför.

2 Innehåll

1	Inledning.....	1
2	Innehåll.....	1
2.1.1	Figurförteckning.....	3
3	Organisatoriska frågor.....	3
3.1	Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen.....	3
3.2	Preliminär tidplan för genomförandet.....	3
3.3	Genomförandetid.....	3
3.3.1	Genomförandetidens början.....	4
3.3.2	Genomförandetidens slut.....	4
3.3.3	Förutsättningar för bygglov innan genomförandetidens början.....	4
3.4	Genomförandeorganisation.....	4
3.5	Huvudmannaskap för allmän plats.....	5
4	Avtal.....	5
4.1	Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats.....	5
4.2	Avtal.....	6
4.3	Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut.....	6
4.3.1	Vatten, avlopp och dagvatten.....	6
4.3.2	El- och teleledningar.....	7
4.3.3	Slänt/ bergskärning.....	7
4.4	Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter.....	7
5	Fastighetsrättsliga frågor och osäkra gränser.....	7
5.1	Ev tilläggsbestämmelser om fastighetsindelning.....	8

5.2	Fastighetsbildning.....	8
5.3	Gemensamhetsanläggning.....	8
5.4	Ledningsrätt / servitut.....	9
5.4.1	VA och dagvatten.....	9
5.4.2	Fjärrvärme.....	10
5.4.3	El och tele.....	10
5.4.4	Slänt/ bergskärning.....	10
5.4.5	Järnvägstunnel.....	10
6	Markförvärv och nyttjanderätter.....	10
6.1	Befintliga markägarförhållanden.....	10
6.1.1	Fastigheter.....	10
6.1.2	Marksamfälligheter.....	10
6.2	Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats.....	11
6.3	Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar... 13	
6.4	Markupplåtelse för vägslänt/ bergskärning för kommunala gator 13	
6.5	Mark för kvartersväg mm.....	14
6.6	Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare.....	15
7	Ekonomiska frågor.....	15
7.1	Gatukostnadsutredning.....	16
7.2	Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar.....	16
7.3	Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar.....	16
7.4	Kommunala investeringar.....	17
7.5	Kommunala intäkter.....	17
7.6	Kostnader för att skapa en byggklar villatomt.....	17
8	Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm.....	18
8.1	Stomnät och kartförsörjning.....	18
8.2	Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar.....	18
8.3	Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar... 18	
8.4	Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda).....	18
8.5	Transformatorstationer, el- och teleledningar.....	18
8.6	Tekniska utredningar.....	19
8.7	Dokumentation och kontroll.....	19
9	Övriga beslut mm.....	19
10	Medverkande tjänstemän.....	19

2.1.1 Figurförteckning

Tabell 1.1 Fastigheter inom Solliden som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet.....	11
Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet.....	12
Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som ska upplåta ledningsrätt.....	12
Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för väglänt / bergskärning.....	13

3 Organisatoriska frågor

3.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen

Bearbetning efter samråd vintern-våren 2014.

Utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning hösten 2014

Antagande av detaljplaner och godkännande av gatukostnadsutredning:

Hösten 2015. Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att KF:s antagandebeslut anslås, om ingen överklagar.

Obs att tidplanen är preliminär och visar hur planprocessen kan fortgå i bästa fall. Förändringar kan ske beroende på vilka frågor som uppkommer i samrådsskedet.

3.2 Preliminär tidplan för genomförandet

Under förutsättning att detaljplanen antas enligt punkt 3.1 och ingen överklagar kan genomförande ske enligt följande:

Alla fastighetsrättsliga åtgärder kan påbörjas/avslutas när planen vunnit laga kraft, från höst 2015.

Detaljprojektering och upphandling av entreprenör för utbyggnad av gator och VA påbörjas när planen vunnit laga kraft, från höst 2015.

Under förutsättning att entreprenadupphandlingen inte överklagas och att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda kan utbyggnad av gator och VA påbörjas ca ½ år efter laga kraft, vår 2016.

Anslutningsavgift för VA debiteras till en del då förbindelsepunkt är färdig att tas i bruk, resterande del i samband med att respektive fastighet ansluts. Gatukostnadsavgifter debiteras då alla allmänna anläggningar som berör gatukostnadsområdet är utbyggda. Eftersom gatukostnadsområdet omfattar två detaljplaneområden, Heliodal och Solliden, kan debiteringen ske tidigast ca 2 år efter att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Bygglov för nya villor kan lämnas då genomförandetiden för kvartersmark för bostadsbebyggelse börjar löpa, 3 år efter laga kraft, från hösten 2018.

3.3 Genomförandetid

Detaljplanen fortsätter att gälla tills den upphävs eller ersätts, men när genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra eller upphäva

detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

För att ge kommunen och övriga ledningsinnehavare rimlig tidsfrist för att projektera, handla upp och genomföra utbyggnaden av gator, VA och övrig teknisk försörjning innan ny bostadsbebyggelse tillkommer startar genomförandetiden vid olika tidpunkter. Om vägarna utsätts för tung byggtrafik innan de byggts om till den bärighet som behövs så finns risk att VA-anläggningar o dyl tar skada. Kvartersvägar kan börja byggas ut så snart allmänna VA-ledningar i respektive kvartersväg är färdiga.

3.3.1 Genomförandetidens början

För allmän plats-mark samt för de delar av kvartersmarken som behöver tas i anspråk för att gator, ledningar och övrig teknisk försörjning ska kunna byggas ut börjar genomförandetiden då planen vinner laga kraft.

På kvartersmark omfattar det

- områden för kvartersvägar/gemensamhetsanläggning (g-områden)
- områden för allmänna ledningar på kvartersmark (u-områden)
- områden som ska vara tillgängliga för vägslänt/ bergskärning (z-område)
- område som ska vara tillgängligt för järnvägstunnel (t-område)

För kvartersmark utom g-, u-, z- och t- områden börjar genomförandetiden 3 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

3.3.2 Genomförandetidens slut

För planområdet som helhet upphör genomförandetiden 15 år efter den dag då planen vinner laga kraft. Skälet är att det byggande som planen medger ska genomföras huvudsakligen av privatpersoner.

3.3.3 Förutsättningar för bygglov innan genomförandetidens början

Om utbyggnaden av gator och VA skulle bli färdig så att anläggningarna kan tas i bruk innan genomförandetiden har börjat löpa och det därmed finns förutsättningar att bebygga villatomterna, så bör det vara möjligt att bevilja bygglov med sk liten avvikelse från planbestämmelsen om genomförandetid. Ett fåtal fastigheter inom planområdet har redan VA-anslutning eller förbindelsepunkt för VA som är färdig att tas i bruk, men samtliga tillfarter är beroende av vägombyggnad i större eller mindre omfattning. Eventuella bygglov innan genomförandetidens start ska stämmas av med kommunens gatu- och VA-ansvariga. Det fordrar att både kommunala gator och, om så behövs, kvartersväg är färdigställda i tillräcklig utsträckning.

3.4 Genomförandeorganisation

Salems kommun ombesörjer utbyggnad av kommunala gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar och allmänna dagvattenanläggningar, ansökan om lantmäteriförrättningar som behövs för detta och därefter för drift och skötsel av allmän plats (vägar och natur) och allmänna VA- och dagvattenanläggningar.

Enskilda fastighetsägare eller grupper av enskilda fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som ska bygga, sköta och underhålla gemensamma vägar på kvartersmark.

Ledningsdragande verk ansvarar för markförläggning av ledningar i gator, kvarters- och kommunala, i samband med utbyggnad av gator och övriga ledningar.

Avgifter för gator (gatukostnadsersättning) och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av plan- och exploateringsenheten respektive VA-verket i Salems kommun som också handlägger de kommunala markförvärven.

Respektive fastighetsägare ansvarar för alla åtgärder för byggandet på den egna fastigheten.

Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes av fastighetsägaren hos MSB, plan- och exploateringsenheten i Salems kommun.

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

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmäteriförrättningar söks hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. MSB i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka med upplysningar om lantmäteriförrättningar.

3.5 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av de gator, gång- och cykelvägar och naturområden som enligt detaljplanen utgör allmänna platser.

Som en följd av planläggningen utökas kommunens verksamhetsområde för VA vilket ska anmälas av kommunen till Länsstyrelsen.

4 Avtal

Nedan behandlas endast avtal där kommunen är en av parterna.

4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats

För fastighetsreglering enligt punkt 6.2 bör i första hand avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna/marksamfälligheterna. Kommunen ska ta initiativ till att avtalen upprättas.

I andra hand får marken lösas tvångsvis genom lantmäteriförrättning eftersom lagakraftvunnen detaljplan har exproprierande verkan. Ur kostnadssynpunkt är avtalslösningen att föredra eftersom kostnader för marklösen och förrättningar finansieras via gatukostnadsersättning. Då fordras att avtal upprättas med ägarna till samtliga berörda fastigheter.

Kommunen betalar ersättning för inlöst mark och eventuell skada på tomtanläggning, där ej annat anges enligt punkt 4.2.

4.2 Avtal

I de fall då fastighetsägare inom planområdet har särskild nytta av detaljplanen, t ex att värdefulla nya byggrätter tillskapas, bör dessa avstå mark för allmän plats utan ersättning. Kommunens praxis är att teckna avtal med dessa fastighetsägare innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Kommunen initierar avtalen. Förrättningskostnader fördelas i respektive avtal. Kommunens andel av kostnaderna tas ut via gatukostnadsersättning i den mån de avser allmän plats.

För att säkerställa marklösen och vägsränor för ombyggnad av korsningen Uttringevägen/Tallsåtravägen och busshållplats inom angränsande detaljplan för Heliodal kan avtal behöva upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna Uttringe 1:392 och 1:393.

För att säkerställa allmän plats, natur inklusive gångpassager mellan Uttringevägen och naturområdet Ekdalen/Källdalen söder om planområdet ska ett avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastighet Uttringe 1:289. Därvid bör Uttringe 1:289 avstå mark för allmän plats utan ersättning.

För att säkerställa ombyggnad och förlängning av Berghemsvägen, ny tillfart till Uttringe 1:310, ny gång- och cykelväg från Berghemsvägen till Sandbäcksvägens förlängning, ny huvudledning för VA med ledningsrätt över privatägda fastigheter har kommunen för avsikt att upprätta avtal med Sollidenvägens samfällighetsförening samt ägarna till fastigheterna Uttringe 1:310, 1:334 - 1:336 och 1:199.

För att säkerställa inrättande av gemensamhetsanläggning och ombildning av marksamfällighet, ombyggnad av Vårhagavägen, slänter, allmänna VA-ledningar med ledningsrätt i kvartersvägar, samordning av projektering och byggande av VA- och dagvattenledningar och kvartersvägar har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:391, 1:393, 1:396 - 1:402 och 1:404 - 1:405. Därvid ska Uttringe 1:396 - 1:397 (skifte 1) överlåtas till kommunen utan ersättning.

4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut

4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsrätt för nya allmänna VA- samt dagvattenledningar från Tallsåtravägen till Sandbäcksvägens förlängning över Uttringe s:14, s:15, 1:334, 1:336, 1:199, och 1:310 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

Ledningsrätt för nya allmänna VA- samt dagvattenledningar i kvartersvägarna Solliden- och Vårhagavägen behandlas i de avtal som nämns under punkt 4.2.

Avtal om servitut för VA-ledningar över grannfastighet fram till förbindelsepunkt vid kvartersgräns tecknas av fastighetsägarna vid behov i samband med avstyckning.

I de fall då ledningarna kommer att ligga på kvartersgator bör någon intrångsersättning för ledningsrätt ej utgå eftersom fastighetsägarna kommer att ha nytta av VA-ledningarna. Endast eventuell skada på staket, häckar och grönytor mm skall ersättas.

Kommunen tar initiativ till avtalen samt ansöker om och bekostar förrättning för allmänna ledningar.

4.3.2 El- och teleledningar

Såvitt känt finns inga jordförlagda kablar i mark som planläggs för kvartersmark för bebyggelse, utan endast i blivande allmän plats och kvartersväg. Befintliga luftledningar över kvartersmark betjänar endast enstaka fastigheter. I den mån servitut behöver inrättas för sådana luftledningar ansvarar nyttjaren för att ta initiativ till servitut.

4.3.3 Slänt/ bergskärning

Innan om- och nybyggnad av de kommunala vägarna och gc-vägarna inom detaljplaneområdet påbörjas bör servitutsavtal upprättas mellan kommunen och de fastighetsägare som kan komma att beröras av de z-områden som måste tas i anspråk för vägutbyggnaden enligt punkt 6.4. Vilka fastigheter och ytor som kommer att beröras kan bestämmas först i samband med den slutliga detaljprojekteringen av de kommunala vägarna. Släntservituten ska belasta enskilda fastigheter till förmån för allmän plats (kommunal vägfastighet). Kommunen tar initiativ till avtalen samt ansöker om och bekostar inskrivning av avtalsservitut.

4.4 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna enligt punkten 6.6 om köp/försäljning av vissa markområden. I övriga fall ankommer det på de enskilda fastighetsägarna att ta initiativ till att upprätta avtal samt att ansöka om och bekosta förrättning. Det är en fördel om fastighetsregleringar mellan enskilt ägda fastigheter genomförs i samband med övriga förrättningar.

5 Fastighetsrättsliga frågor och osäkra gränser

Det kan förekomma att vägar, uthus mm ligger helt eller delvis på fel sida om fastighetsgränser, att oklarheter råder om gränserns lägen grannar emellan mm. Dessa frågor behöver redas ut underhand. Numerisk fastighetsutredning har utförts av kommunen inom hela detaljplaneområdet. För en del fastigheter verkar gränsmarkeringar inte kunna återfinnas i tillräcklig omfattning och förrättningskartornas kvalitet är låg. Detta tyder på att vissa fastighetsgränserns rätta läge är alltför osäkert för att koordinatbestämma.

För de fastighetsgränser där kartmaterial samt gränsmarkeringar är alltför osäkra och där tillförlitligt underlag för numerisk fastighetsutredning saknas ska fastighetsägaren ansöka om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet om så behövs innan avstyckning, upprättande av nybyggnadskarta eller beslut om bygglov. Se även punkt 8.1.

De förrättningar som berör kommunens inlösen av allmän plats och inrättande av servitut och ledningsrätter ska vara slutförda innan avstyckningar och markförvärv mellan privata fastighetsägare kan genomföras.

5.1 Ev tillägsbestämmelser om fastighetsindelning

Skulle det visa sig att de i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsindelningen enligt punkten 6.6 och inrättande av föreslagna gemensamhetsanläggningar enligt punkten 6.5 ej kan genomföras på frivillig basis bör kommunen besluta att innan bygglov beviljas skall tillägsbestämmelser om fastighetsbildning upprättas, så att detaljplanens intentioner kan genomföras. Sådana tillägsbestämmelser upprättas med stöd av plan- och bygglagen (SFS 2010:900, i dess lydelse från 2015-01-12) 4 kap 18§ och får även införas under pågående genomförandetid utan att fastighetsägarna kan göra anspråk på ersättning (4 kap 39§). Denna typ av bestämmelser motsvarar i huvudsak fastighetsplan enligt den äldre plan- och bygglagen, och styr fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar med tvingande verkan.

5.2 Fastighetsbildning

Under genomförandetiden ankommer det på den/de enskilda fastighetsägarna att genom fastighetsregleringen enligt punkt 4.4 och 6.6 och genom avstyckning tillskapa de nya villatomter som illustreras i detaljplanen.

Kommunen skall genom fastighetsreglering tillskapa de allmänna platser och de utrymmen för transformatorstation som detaljplanen föreskriver, vilket redovisas under punkt 6.2.

Kommunen har också formellt rätt enligt PBL att under vissa förutsättningar lösa den mark (byggrätter) som ej bebyggs efter det att detaljplanens genomförandetid gått ut, för att tillförsäkra kommunen intäkter för gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter. Denna rätt har dock hittills aldrig utnyttjats av Salems kommun.

5.3 Gemensamhetsanläggning

För att kunna genomföra byggande (i förekommande fall) och framtida drift av de föreslagna kvartersvägarna inom planområdet bör gemensamhetsanläggning bildas eller ombildas för vägändamål. Berörda fastighetsägare svarar för att ansöka om och bekosta bildande av gemensamhetsanläggning. Om det inte går att komma fram med sopbil till tomtgräns, inklusive vändmöjlighet, så bör uppställningsplats för avfallskärl inrymmas inom gemensamhetsanläggning eller servitut, se punkt 6.5 Markanspråk. Fastigheter som av historiska skäl är delägare i berörda

marksamfälligheter men som ej berörs av gemensamhetsanläggningen bör avföras i samband med anläggningsförrättningen.

- för Vårhagavägen, dels befintlig vägsträckning för biltrafik respektive gång- och cykelväg, dels två nya skaftvägar, där följande fastigheter bör ingå: Uttringe 1:391, 1:393, 1:394, 1:398, 1:399, 1:400 och 1:402 med varsin byggrätt och 1:401, 1:405 och 1:404 med två byggrätter vardera. Flertalet delägare i befintlig marksamfällighet Uttringe s:23 berörs, dock ej alla.

- för Sollidenvägen, dels för biltrafik och dels för gångväg, där följande fastigheter bör ingå: Uttringe 1:331, 1:332 med kompletterande infart, 1:333, 1:335, 1:336, 1:337 1:338 1:339, 1:340, 1:341, 1:342 och med en byggrätt vardera och 1:334, 1:199, 1:471 med två byggrätter vardera. För Uttringe 1:199 är utfart för en byggrätt valbar. Se även punkt 6.1.2.

- Väster om Berghemsvägen föreslås en ny gemensamhetsanläggning bildas för gemensam utfartsväg för Uttringe 1:289 med sammanlagt sex byggrätter.

- Eftersom Tallsätravägens stickgata, nr 22-30, föreslås bli kommunal gata bör befintlig marksamfällighet, Uttringe s:17, avvecklas.

2013-05-02 antog kommunfullmäktige en policy som i korthet innebär att kommunen erbjuder fastighetsägarna vid dessa kvartersvägar hjälp med att bygga ut vägen till självkostnadspris i samband med att kommunen bygger ut kommunala vägar och VA i området. Policyn finns att hämta ut på MSB.

5.4 Ledningsrätt / servitut

5.4.1 VA och dagvatten

För att säkerställa rätten till utrymme för allmänna (kommunala) VA-ledningar skall kommunen svara för att ledningsrätt bildas inom detaljplanens u-områden, med Salems kommun som förmanstagare i enlighet med punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar över Uttringe 1:406 och 1:364, aktbet. 0128-03/1 kvarstår.

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar över Uttringe s:17, aktbet. 0128-99/22 kvarstår.

Inom planområdet kan också ett antal avtalsservitut mellan enskilda fastighetsägare för dricks- och/eller spillvattenledningar finnas upprättade. I och med att samtliga fastigheter vid detaljplanens genomförande kommer anslutas till det kommunala VA-nätet blir sådana avtalsservitut obehövliga och kan tas bort.

5.4.2 Fjärrvärme

Befintlig ledningsrätt från 1981 för fjärrvärmekulvert, Lantmäteriets aktbeteckning 0128-85/5, berör inom planområdet fastigheterna Uttringe 1:475, 1:446, 1:289 (Berghemsvägen), 1:201, 1:335, s:15 och s:14 (Sollidenvägen) 1:334, 1:333, 1:340 och 1:341. Ledningsrätten föreslås kvarstå oförändrad inom planområdet.

5.4.3 El och tele

Luftledningar över blivande kvartersmark för bebyggelse antas i hög grad markförläggas i samband med utbyggnad av vägar och VA enligt punkt 8.2 och 8.3 och/eller dras om över egen fastighet. I vissa fall kan servitut behövas enligt punkt 4.3.2.

5.4.4 Slänt/ bergskärning

Släntservitut inrättas i mån av behov enligt punkt 4.3.3 och 6.4.

5.4.5 Järnvägstunnel

För att säkerställa järnvägstunnel bör servitut inrättas över Uttringe 1:406.

6 Markförvärv och nyttjanderätter

Angående ordningsföljd för markförvärv se punkt 5.

6.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning är upprättad över planområdet. Till fastighetsförteckningen hör även en fastighetskarta som redovisar fastighetsgränser med osäkra lägen enligt punkt 5.

6.1.1 Fastigheter

Salems kommun äger fastigheterna Uttringe 1:935 (Uttringevägen, Tallsätravägen m fl), 1:394 och 1:395 (på ömse sidor om Uttringevägen), 1:987 (del av Tallsätravägen) och 1:308 (söder om planområdet).

Övriga fastigheter ägs av privatpersoner eller i några fall av företag.

6.1.2 Marksamfälligheter

Inom de delar av sydvästra Rönninge som ännu inte är planlagda finns ett antal områden med samfälld mark, framför allt avsedda för mindre vägar. I många fall är ett stort antal fastigheter sedan gammalt delägare i samfälligheterna, även sådana som är belägna på avstånd från respektive väg. Vissa samfälligheter löses in helt eller delvis av kommunen enligt punkt 6.2. Vissa andra delar avses läggas till privata fastigheter enligt punkt 6.6. I resterande fall då marksamfälligheterna tas i anspråk för gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen och punkt 6.5 behöver nya fastigheter inkl nya byggrätter läggas till som delägare. I det sammanhanget bör de fastigheter som inte berörs av gemensamhetsanläggningen avföras från delägarskap. Delägarna i den nya gemensamhetsanläggningen bekostar förrättningen och ev ersättning till de gamla delägarna.

I marksamfälligheten Uttringe s:23 (Vårhagavägen, huvudsakligen inom Sollidens planområde, respektive del norr om järnvägen och väster om Uttringevägen, till en liten del inom Heliodals planområde men mestadels utanför detaljplan) är 20 st fastigheter delägare varav tre st ägs av kommunen. Flertalet deläggande fastigheter är inom Sollidens planområde, några delvis också i Heliodal.

I marksamfälligheten Uttringe s:17 (del av Tallsätravägen) är 28 enskilt ägda fastigheter delägare varav flertalet utanför planområdet.

I marksamfälligheten Uttringe s:15 (del av Sollidenvägen) är 11 st enskilt ägda fastigheter vid vägen delägare.

I marksamfälligheten Uttringe s:14 (delar av Sollidenvägen) är enligt äldre uppgifter 15 st enskilt ägda fastigheter delägare, däribland samma som i Uttringe s:15.

Uttringe s:14 och s:15 upplåts för befintlig gemensamhetsanläggning Uttringe ga 5 som förvaltas av Sollidenvägens samfällighetsförening.

I marksamfälligheten litt ai2 (gammal brunn vid Sollidenvägen) är samma 11 fastigheter delägare som i Uttringe s:15.

6.2 Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats

För breddning av vägar inkl gångbana/ gång- och cykelbana och naturmark inom planområdet skall kommunen förvärva mark från enskilda fastigheter enligt följande tabell.

Tabell 1.1 Fastigheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från fastighet	Till kommunal fastighet
ca 15	Uttringe 1:516	Uttringe 1:935
ca 80	Uttringe 1:403	Uttringe 1:935
ca 175	Uttringe 1:365	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:366	Uttringe 1:935
ca 65	Uttringe 1:342	Uttringe 1:935
ca 20	Uttringe 1:332	Uttringe 1:935
ca 135	Uttringe 1:331	Uttringe 1:935
ca 310	Uttringe 1:201	Uttringe 1:935
ca 395	Uttringe 1:446	Uttringe 1:935
ca 150	Uttringe 1:475	Uttringe 1:935
ca 1670	Uttringe 1:289	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:335	Uttringe 1:935
ca 150	Uttringe 1:336	Uttringe 1:935
ca 310	Uttringe 1:199	Uttringe 1:935

ca 330	Uttringe 1:471	Uttringe 1:308
ca 80	Uttringe 1:310	Uttringe 1:308
ca 240	Uttringe 1:452	Uttringe 1:935
ca 790	Uttringe 1:398	Rönninge 1:403
Hela skiftet 1461	Uttringe 1:396, skifte 1	Rönninge 1:403
Hela skiftet 1093	Uttringe 1:397, skifte 1	Rönninge 1:403

För breddning av vägar inkl gångbana, naturmark och transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark från marksamfälligheter enligt följande tabell.

Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet

Areal kvm	Från marksamfällighet	Till kommunal fastighet
ca 235	Uttringe s:23	Uttringe 1:935
Hela samf. (ca 1414)	Uttringe s:17	Uttringe 1:935
80 + 11	Uttringe s:14	Uttringe 1:935

6.3 Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar

U-områden har lagts ut inom planområdet för ledningsrätt nya allmänna VA- och dagvattenledningar.

För ledningsrätt för allmänna VA-ledningar kommer följande fastigheter belastas av ledningsrätt

Tabell 1.3 Fastigheter och samf som ska upplåta ledningsrätt
Uttringe 1:199
Uttringe 1:310
Uttringe 1:331
Uttringe 1:333
Uttringe 1:334
Uttringe 1:335
Uttringe 1:336
Uttringe 1:337
Uttringe 1:338
Uttringe 1:339
Uttringe 1:340
Uttringe 1:341
Uttringe 1:391
Uttringe 1:398
Uttringe 1:399
Uttringe 1:400
Uttringe 1:401
Uttringe 1:404
Uttringe 1:405
Uttringe S:14
Uttringe S:15
Uttringe S:23

Kommentar: Eventuellt kan ytterligare fastigheter behöva upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

6.4 Markupplåtelse för vägslänt/ bergskärning för kommunala gator

Vid utbyggnad av kommunala gator erfordras upplåtelser för vägslänter/bergskärningar på nedanstående enskilda fastigheter. Angivna ytor på plankartan är baserade på en förprojektering av vägen och bör betraktas som preliminära. Schablonmässigt har ett område inom 6 m från kvartersgräns angivits. Slutliga uppgifter om ytbehov kan tas fram först i detaljprojekteringen som görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Slänterna säkerställs med avtalsservitut, se punkt 4.3.3. I samband med marklösen och anläggningsarbeten ersätter även kommunen för skadade tomtanläggningar så som häckar och staket m m.

Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för väglänt / bergskärning			
Fastigheter	För Tallsätrav	För Uttringev	För Berghemsv
Uttringe 1:392	X	X	
Uttringe 1:393		X	
Uttringe 1:394		X	
Uttringe 1:391	X		
Uttringe 1:401	X		
Uttringe 1:402	X		
Uttringe 1:403	X		
Uttringe 1:365	X		
Uttringe 1:366	X		
Uttringe 1:364	X		
Uttringe 1:406	X		
Uttringe 1:362	X		
Uttringe 1:342	X		X
Uttringe 1:332	X		
Uttringe 1:331	X		
Uttringe 1:201	X		X
Uttringe 1:446	X		X
Uttringe 1:289			X
Uttringe 1:452			X
Uttringe 1:335			X
Uttringe 1:336			X
Uttringe 1:199			X

Kommentar: Utöver de ytor som anges på plankartan kan upplåtelse för väglänt eventuellt även behövas vid anslutande gång- och cykelväg för:

- del av Uttringe 1:471
- del av Uttringe 1:310

6.5 Mark för kvartersväg mm

Vårhagavägen: För befintlig väg inkl breddning och sikttrianglar, ny vändplan, diken, del av befintlig väg som behålls för gång- och cykeltrafik, samt öst-västlig gångpassage som bibehålls tas hela den östra delen av marksamfälligheten Uttringe s:23 i anspråk förutom den yta som behövs för Uttringevägen enligt punkt 6.2. Mark tas också i anspråk från del av Uttringe 1:391, 1:399, 1:394, 1:400, 1:405, 1:404, 1:401.

Sollidenvägen: För merparten av befintlig inkl diken och breddning, ny anslutning till Berghemsvägen – Tallsätravägen, befintlig vändplan i södra

änden, ny vändplan i norra änden samt befintlig gångväg som bibehålls men där fastighetsgränser korrigeras efter befintliga förhållanden tas merparten av marksamfälligheterna Uttringe s:14 och s:15 i anspråk. Mark tas också i anspråk från del av Uttringe 1:201, 1:331, 1:332, 1:333, 1:342, 1:341, 1:340, 1:335, 1:336, 1:339, 1:337, 1:338, 1:334 och 1:199. Delar av dessa områden på privata fastigheter är upplåtna för befintlig gemensamhetsanläggning för vägen. Se även punkt 6.6 angående mark som överläts mellan privata ägare inklusive förvärv från marksamfälligheter.

För en ny kvartersväg väster om Berghemsvägen inklusive vändplan, diken och slänter tas mark i anspråk från del av Uttringe 1:289.

6.6 Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare

Innan bygglov kan beviljas för nybyggnad på idag obebyggda fastigheter, eller för omfattande tillbyggnad, måste det först prövas om fastighetens gränser överensstämmer med användningsgränserna (kvartersgränserna). Om så inte är fallet måste det rättas till genom markförvärv och åtföljande fastighetsbildningsförrättning (fastighetsreglering). Bygglov kan inte beviljas förrän fastighetens gräns mot allmän plats överensstämmer med detaljplanen.

För att erhålla en fastighetsindelning som överensstämmer med den markanvändning som den nya detaljplanen anger erfordras ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från enskilda fastigheter, kommunen (för mark som ej är allmän plats) och samfälld vägmark.

Fastigheten Uttringe 1:402 och/ eller 1:403 bör förvärva del av fastigheten Uttringe 1:516

För anpassning av fastighetsgränser till befintlig gångväg bör
- fastigheten Uttringe 1:332 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14

- fastigheten Uttringe 1:342 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14

- marksamfälligheten Uttringe s:14 förvärva del Uttringe 1:332 och del av Uttringe 1:342

Med anledning av Sollidenvägens nya anslutning till Berghemsvägen – Tallsätravägen bör

- fastigheten Uttringe 1:331 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14.

- Uttringe 1:333 bör förvärva hela marksamfällighet litt ai2 (fd brunn vid Sollidenvägen)

7 Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av kommunen och finansieras huvudsakligen genom att planavgift tas ut vid bygglov för ny byggnad enligt då gällande bygglovtaxa. Utbyggnad av allmänna gator samt därmed förknippade kostnader finansieras med gatukostnadsersättning i den utsträckning som

anges i gatukostnadsutredningen. Utbyggnad av ledningar mm för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten finansieras med anslutningsavgifter enligt då gällande VA-taxa.

Alla kostnader och intäkter är redovisade i tkr = 1000 kr.

7.1 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplan för Solliden har ett förslag till gatukostnadsutredning för planområdena Heliodal och Solliden upprättats av MSB. Denna utredning är en separat handling. Enligt kommunens praxis debiteras de verkliga kostnaderna, som sammanställs då allmänna anläggningar är färdigställda. Angivna belopp utgår från kostnadsbedömningen i en förprojektering från 2014 och är därför att betrakta som preliminära. Följande har gatukostnader beräknats.

Befintlig villa vid ga-anl	66 tkr
Befintlig villa vid kommunal gata	83 tkr
Nyttillkommen villa vid ga-anl	133 tkr
Nyttillkommen villa vid kommunal gata	166 tkr
Reservtomt förskola mm	1329 tkr

7.2 Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar

För samtliga fastigheter debiteras anläggningsavgift för spill- dag och renvatten enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället. Av befintliga bostadshus är ett fåtal anslutna sedan tidigare. För en typisk fastighet inom området med tomtarean 2000 kvm och med den taxa som gäller från 2012-01-01 blir anläggningsavgiften nedanstående. Eftersom tomtytan ingår som en komponent i va-taxan kommer anläggningsavgiften att variera beroende på vilken tomtyta fastigheten har.

Grundavgift	c:a 48 tkr
Tomtyteavgifter	c:a 40 tkr
Lägenhetsavgift	c:a 72 tkr
Summa (exkl moms)	c:a 160 tkr
Moms 25%	c:a 40 tkr
Totalt (inkl. moms)	c:a 200 tkr

Anläggningsavgiften skall täcka kostnaden för utbyggnad av det lokala VA-nätet, medan kostnaden för anläggningar som är gemensamma för flera områden tas ut av hela VA-kollektivet via brukningstaxan.

7.3 Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar

Planläggningen innebär att området inkluderas i kommunens VA-verksamhetsområde. Salems kommuns VA-verk löser in enskilda avloppsanläggningar i samband med att VA-anslutningen blir färdig att tas i bruk. För de enskilda anläggningarna tillämpas en avskrivningstid om tio år. Det innebär t ex att anläggning som är sju år gammal när fastigheten kan anslutas till kommunalt VA löses in till 30% av styrkt investeringskostnad.

7.4 Kommunala investeringar.

De kostnader som redovisas här avser utbyggnaden av de allmänna anläggningar (gator och GC-vägar inom planområdet) enligt 8.2 och för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar inom planområdet och med anslutning till befintlig avloppsledning som redovisas under 8.3.

Kostnader för utbyggnad av vägar och ny gc-väg ca 9 504 tkr
 Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar ca 15 739 tkr

SUMMA KOSTNADER ca 25 243 tkr

7.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

- Gatukostnadsersättning enskilda byggrätter för villor ca 6 059 tkr
 - Anläggningsavgift (vatten och avlopp) och dagvatten gata från kvartersvägar ca 8 840 tkr
 - Försäljning av kommunal villatomt (1 st), netto exkl gatukostn ca 1 000 tkr

SUMMA INTÄKTER ca 15 899 tkr

7.6 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar och vid rådande kostnadsläge och gällande taxor när planen upprättas. Vid andra förutsättningar kan kostnaderna för VA-anslutning och gatubyggnadskostnader avvika från det nedan redovisade typexemplet.

Avgifter för att erhålla en byggklar villatomt inom detta planområde belägen vid allmän/enskild väg och med VA-förbindelse i tomtgräns med en byggnadsarea på ca 130 kvm och en tomtyta på 2000 kvm uppgår för närvarande till ca:

Myndighetsavgifter, ej momsbelagda:

- Fastighetsbildning, lagfart mm, nybyggnadskarta, planavgift, bygglov utstakning och kontroll ca 140-60 tkr
 - Gatukostnadsersättning, ej belagd med moms ca 65-165 tkr

Momsbelagda avgifter:

- VA-anslutning, inkl moms, exkl. dag- och dränvattenavgift från fastighet men inkl. dagvattenavgift för allmän plats, ca 200 tkr
 Kostnad för egen servisledning från anslutningspunkt (vid tomtgräns) till byggnaden tillkommer.
 - Elanslutning, inkl moms och 50-60m kabel ca 40 tkr

Summa avgifter ca 435-515 tkr

Kostnad för fastighetsbildning uppstår ej om tomten redan överensstämmer med detaljplanens illustration till fastighetsindelning.

I det fall tomten ej har direktanslutning till allmän väg tillkommer en kostnad för skaftväg/del i gemensamhetsanläggning på ca 50-300 tkr.

8 Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska och telekablar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

8.1 Stomnät och kartförsörjning

Någon förtätning av befintligt polygon- och höjdfixnät erfordras inte, då merparten av nuvarande och kommande mättningsarbeten inom detaljplaneområdet sker med hjälp av GPS-teknik. Befintlig digital primärkarta har delvis ajourförts i samband med upprättandet av grundkartan till samrådsförslaget och har kompletterats inför utställningen. Den färdiga ajourförda primärkartan skall användas som underlag vid upprättandet av projekterings-, nybyggnads- och fastighetsbildningskartor. Fastighetsbestämning kan behöva utföras, se punkt 5.

8.2 Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) har i samarbete med konsulter upprättat förprojekteringar med kostnadsbedömningar som redovisar hur och till vilka kostnader kommunala gator och gc-vägar skall byggas ut inom planområdet.

8.3 Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar

Förprojekteringarna som nämns under punkt 8.2 redovisar även hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet och med anslutningar till övriga nätet utanför planområdet. När VA-nätet är utbyggt inom både Heliodal och Solliden möjliggörs rundmatning av vatten via korsningen Uttringevägen- Tallsätravägen. Utbyggnaden avses även inkludera brandposter. Söder om Heliodals planområde, väster om Uttringevägen är renings- och fördröjningsdammar för dagvatten från kommunens nät anlagda och tagna i bruk.

8.4 Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda)

Förprojektering och kostnadsberäkning för kvartersvägar har utförts i utredningarna som nämns under punkt 8.2. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av övriga kvartersvägar.

8.5 Transformatorstationer, el- och teleledningar

På Uttringe S:14, Uttringe 1:201 och 1:331 planeras utrymme för en ny transformatorstation.

Nätägare ansvarar för transformatorstationer och för omläggning av el-respektive telenät i gator. Omläggning av el- och teleledningar på tomtmark beställs och bekostas av nyttjaren.

8.6 Tekniska utredningar

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts. Någon fortsatt arkeologisk utredning eller förundersökning erfordras ej.

8.7 Dokumentation och kontroll

Utbyggnad av VA-ledning söder om Sollidens planområde, med anslutning till befintlig huvudledning över Ekdalen-Källdalen berör nyckelbiotop och ev naturvärdesobjekt. Samråd med Skogsstyrelsen fordras inför arbetet.

Planbestämmelser om byggnadstekniska åtgärder mot luftburet tågbuller, stomljud och vibrationer vid nybyggnad eller större om- och tillbyggnad av enbostadshus ska följas upp i kontrollplanen i samband med bygglov.

9 Övriga beslut mm

Strandskydd berörs ej.

Tillstånd för markavvattning och dispens från förbudet mot markavvattning bedöms ej behövas då marken ej avses avvattnas.

Tillstånd för vattenverksamhet kan erfordras för anläggande av VA-ledning i/vid dike inom planområdet samt invid källa i läge som korsar flödet från källan till bäcken utanför planområdet. Kommunen ansvarar för att ansöka.

10 Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom Magnus Hansson, exploateringsingenjör och Karin Hoas, planarkitekt, i samråd med Conny Olsson, chef för plan- och exploatering och Svante Guterstam, Ramböll.

Förslag på revidering av planförslaget efter utställning

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med en komplett tabell för vilka fastigheter som ska upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Magnus Hansson
Exploateringsingenjör

Conny Olsson
Chef för plan- och exploatering



Fastighetsförteckning till detaljplan för Solliden (80-60) i Salems kommun, upprättad i december 2014.

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RÖNNINGE 1:403 (6)

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun
	Särskild adress:
	14480 Rönninge

UTTRINGE 1:199 (1)

Fastighetsadresser

Sollidenvägen 25, 144 63 Rönninge
Sollidenvägen 27, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Turkia, Lea Mirjami
	Sollidenvägen 27
	14463 Rönninge
1/2	Turkia, Martti
	Sollidenvägen 27
	14463 Rönninge

UTTRINGE 1:201 (1)

Fastighetsadresser

Berghemsvägen 5, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Bornebo, Britt Gunnel
	Tallsätravägen 53
	14463 Rönninge

UTTRINGE 1:289 (1)

Fastighetsadresser

Berghemsvägen 12, 144 63 Rönninge
Berghemsvägen 14, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/4	Eriksson, Karin Lena Maria
	Gudö Åväg 8
	13675 Vendelsö
1/4	Eriksson, Maj-Britt Ingegerd
	Råsundavägen 90 Lgh 1203
	16957 Solna

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
1/4	Eriksson, Per Mikael Utlandsadress: Rolfstangveien 7 C 1335 Snarøya Norge	
1/4	Adelly, Lena Ingegerd Greek Westerdahlsvägen 12 14461 Rönninge	

UTTRINGE 1:308 (2)

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun Särskild adress: 14480 Rönninge
-----	---

UTTRINGE 1:310 (1)

Fastighetsadresser
Berghemsvägen 28,
Sandbäcksvägen 111, 144 62 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Hedborg, Camilla Terese Sandbäcksvägen 111 14462 Rönninge
1/2	Hedborg, Jan Fredrik Sandbäcksvägen 111 14462 Rönninge

UTTRINGE 1:331 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 43, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Eriksson, Hans Rune Tallsätravägen 43 14463 Rönninge
-----	--

UTTRINGE 1:332 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 41, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Ramstedt, Gunilla Ann-Mari Tallsätravägen 41 14463 Rönninge
1/2	Ramstedt, Lars Gunnar Tallsätravägen 41 14463 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
UTTRINGE 1:333 (1)		
	Fastighetsadresser Sollidenvägen 4, Sollidenvägen 6, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare 1/1 Fernblad, Lars Olof Einar Sollidenvägen 6 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:334 (1)		
	Fastighetsadresser Sollidenvägen 8, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare 1/1 Stangenbäck, Bo Rickard Sollidenvägen 8 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:335 (1)		
	Fastighetsadresser Sollidenvägen 12, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare 1/1 Johansson, Christer Oliver Knutsen Sollidenvägen 12 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:336 (1)		
	Fastighetsadresser Sollidenvägen 16, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare 1/2 Ax, Jan Tommy Krister Sollidenvägen 16 14463 Rönninge 1/2 Goldman, Louise Irene Sollidenvägen 16 14463 Rönninge Särskild adress: C/o Kristina Yxmark Fasanstigen 16 14444 Rönninge	
UTTRINGE 1:337 (1)		
	Fastighetsadresser Högbackavägen 41, 144 63 Rönninge Sollidenvägen 23,	

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Lagfarna ägare		
1/2	Strömberg, Liselott Margareta Högbäckavägen 41 14463 Rönninge	
1/2	Strömberg, Petri Högbäckavägen 41 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:338 (1)		
Lagfarna ägare		
1/2	Bocenter I Stockholm Ab Arenavägen 41 12tr 12177 Johanneshov	
1/2	Lund Solutions Ab C/o Lund Blå Blomvägen 8 13439 Gustavsberg	
UTTRINGE 1:339 (1)		
Fastighetsadresser Högbäckavägen 43, 144 63 Rönninge Sollidenvägen 13,		
Lagfarna ägare		
1/2	Varjonen, Maria Terttu Högbäckavägen 43 14463 Rönninge	
1/2	Varjonen, Timo Tapio Högbäckavägen 43 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:340 (1)		
Fastighetsadresser Sollidenvägen 9, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/2	Burnert, Kati Pauliina Sollidenvägen 9 14463 Rönninge	
1/2	Burnert, Leif Peter Sollidenvägen 9 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:341 (1)		
Fastighetsadresser Sollidenvägen 5, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/1	Vestman, Mathias Per Christer Sollidenvägen 5 14463 Rönninge	

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
UTTRINGE 1:342 (1)		
Fastighetsadresser		
Tallsätravägen 39, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/2	Kaiser, Barbro Christina Tallsätravägen 39 14463 Rönninge	
1/2	Kaiser, Rudolf Tallsätravägen 39 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:362 (1)		
Fastighetsadresser		
Tallsätravägen 26, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/1	Löfstedt, Eva Tallsätravägen 26 14463 Rönninge	
UTTRINGE 1:364 (1)		
Fastighetsadresser		
Tallsätravägen 28a, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/1	Dermadicare Ab Solna Torg 19, Plan 7 17145 Solna	
UTTRINGE 1:365 (1)		
Fastighetsadresser		
Tallsätravägen 32, 144 63 Rönninge		
Lagfarna ägare		
1/2	Gannsjö, Björn Åke Tallsätravägen 32 14463 Rönninge	
1/2	Gannsjö, Lisa Erika Wendt Tallsätravägen 32 14463 Rönninge	

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:366 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 30, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Pilsetnek, Nellie Aina Katrina Tallsätravägen 30 14463 Rönninge
1/2	Pilsetnek, Tobias Tallsätravägen 30 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:391 (1)

Lagfarna ägare

1/1	Nyberg, Karl Johan Brusewitz Väg 4 13649 Vega
-----	---

UTTRINGE 1:392 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 52, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Franzén, Mikael Henry Tallsätravägen 52 14463 Rönninge
-----	--

UTTRINGE 1:393 (1)

Lagfarna ägare

1/1	Österberg, Knut Ralf Kenneth Nyponvägen 5 14650 Tullinge
-----	--

UTTRINGE 1:394 (2)

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge
-----	---------------------------------

UTTRINGE 1:395 (2)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 19, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun
-----	---------------

Särskild adress:
14480 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:396 (2)

Lagfarna ägare
1/1 Jm Ab
Särskild adress:
16982 Stockholm

UTTRINGE 1:397 (2)

Lagfarna ägare
1/1 Jm Ab
Särskild adress:
16982 Stockholm

UTTRINGE 1:398 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Jm Ab
Särskild adress:
16982 Stockholm

UTTRINGE 1:399 (1)

Fastighetsadresser
Vårhagavägen 9, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1 Österberg, Knut Ralf Kenneth
Nyponvägen 5
14650 Tullinge

UTTRINGE 1:400 (1)

Fastighetsadresser
Vårhagavägen 5, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2 Darrell, Lena Linda Kristina
Vårhagavägen 5
14463 Rönninge
1/2 Johansson, Denny Napoleon
Vårhagavägen 5
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:401 (1)

Fastighetsadresser
Vårhagavägen 2, 144 63 Rönninge
Vårhagavägen 4, 144 63 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Lagfarna ägare

1/2	Turkia, Jukka Vårhagavägen 2 14463 Rönninge
1/2	Turkia, Tuula Marjatta Vårhagavägen 2 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:402 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 40, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/3	Rydergren, Anders Hilding Stureplatån 16 18132 Lidingö
1/3	Rydergren, Bengt Stefan Blåbärsvägen 30 34134 Ljungby
1/3	Rydergren, Per Göran Kvarnhagsvägen 205 14560 Norsborg

UTTRINGE 1:403 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 36, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Alexandersson-From, Sture Mikael Tallsätravägen 36 14463 Rönninge
1/2	Alexandersson-From, Ann Jeanette Tallsätravägen 36 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:404 (1)

Fastighetsadresser
Vårhagavägen 6, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/3	Rydergren, Anders Hilding Stureplatån 16 18132 Lidingö
1/3	Rydergren, Bengt Stefan Blåbärsvägen 30 34134 Ljungby
1/3	Rydergren, Per Göran Kvarnhagsvägen 205 14560 Norsborg

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:405 (1)

Lagfarna ägare

1/1	Jm Ab
	Särskild adress:
	16982 Stockholm

UTTRINGE 1:406 (1)

Fastighetsadresser

Tallsätravägen 28b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Dermadicare Ab
	Solna Torg 19, Plan 7
	17145 Solna

UTTRINGE 1:446 (1)

Fastighetsadresser

Tallsätravägen 53, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Bornebo, Lars Fredrik
	Tallsätravägen 53
	14463 Rönninge

UTTRINGE 1:452 (1)

Fastighetsadresser

Berghemsvägen 24, 144 63 Rönninge

Berghemsvägen 26, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Hammarfeldt, Ingrid Yvonne
	Berghemsvägen 24
	14463 Rönninge

UTTRINGE 1:471 (1)

Fastighetsadresser

Sollidenvägen 22, 144 63 Rönninge

Sollidenvägen 29, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Wikström, Stefan Östen Hugo
	Sollidenvägen 29
	14463 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:475 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 59, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1 Eriksson, Bengt Gunnar
Tallsätravägen 59
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:516 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Pettersson, Per Mikael
Persboda Gård
15295 Södertälje

UTTRINGE 1:935 (8)

Lagfarna ägare
1/1 Salems Kommun
Särskild adress:
14480 Rönninge

UTTRINGE 1:936 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Salems Kommun
Särskild adress:
14480 Rönninge

UTTRINGE 1:987 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Salems Kommun
Särskild adress:
14480 Rönninge

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET**Uttringe s:15****Litt ai 2**

Delägarfastigheter

UTTRINGE 1:331

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:332

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:333

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:334

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:335

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:336

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:337

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:338

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:339

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:340

Ägare se ovan

Adress se ovan

UTTRINGE 1:341

Ägare se ovan

Adress se ovan

Uttringe s:17

Delägarfastigheter

SOLHYDDAN 2

Fredriksson Randahl, Erik Håkan

Randahl, Åsa Karin Elisabeth

Gustavslundsvägen 60 14463 Rö-e

SOLHYDDAN 4

Löfqvist, Anders Roland

Löfqvist, Eva Maria

Gustavslundsvägen 64 14463 Rö-e

SOLHYDDAN 6

Karlsson, Dan Peter

Sandahl, Marie Brita Louise

Gustavslundsvägen 68 14463 Rö-e

TUNNELTAKET 1

Barcheus, Lilian Elisabeth

Jonsson, Karl Roland

Gustavslundsvägen 25 14463 Rö-e

TUNNELTAKET 2

Schubert, Anna Karolina

Schubert, Eva Christina

Gustavslundsvägen 27 14463 Rö-e

TUNNELTAKET 3

Pettersson, Hans Gustav Åke

Pettersson, Ylva Maria Kock

Gustavslundsvägen 29 14463 Rö-e

TUNNELTAKET 4

Eriksson, Mats Gunnar

Gustavslundsvägen 31 14463 Rö-e

Väg**Källplats**

TUNNELTAKET 5	Falldahl, Jim Olof Michael Stolt Falldahl, Caroline Maria K Gustavslundsvägen 33 14463 Rö-e
TUNNELTAKET 6	Carlsson, Birgitta Helene Carlsson, Ulf Lennart Gustavslundsvägen 35 14463 Rö-e
TUNNELTAKET 7	Dabrowski, Jan Torben Lootus, Anna Catarina Gustavslundsvägen 37 14463 Rö-e
TUNNELTAKET 8	Englund, Karin Camilla Johansson, Börje Mikael Gustavslundsvägen 39 14463 Rö-e
TÖRNROSEN 3	Bergman, Pelle Axel, Rosenstigen 1 Wahlqvist, Bo Axel, Rosenstigen 2 14462 Rönninge
UTKIKEN 3	Norrby Teglund, Anna Ulrika Teglund, Jan Stephan Gustavslundsvägen 19 14463 Rö-e
UTKIKEN 4	Brolin, Ulf Ingvar Krising Brolin, Anette Helen Gustavslundsvägen 21 14463 Rö-e
UTKIKEN 5	Cline, Charles Mats James Gustavslundsvägen 23 14463 Rö-e
UTTRINGE 1:347	JM AB 16982 Stockholm
UTTRINGE 1:348	JM AB 16982 Stockholm
UTTRINGE 1:353	JM AB 16982 Stockholm
UTTRINGE 1:362	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:363	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:365	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:366	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:367	Minor, Ingegärd Marie Christina Tallsätravägen 20 14463 Rö-e
UTTRINGE 1:369	Högberg, Caterine Anette Högberg, Mikael Joakim Tallsätravägen 22 14463 Rö-e
UTTRINGE 1:767	Beckman, Anna Guldborg, Christian Paul Tallsätravägen 14 14463 Rö-e
ÅSEN 6	Persson, Bengt Anders Joakim Wastesson, Karin Birgitta Gustavslundsvägen 44 14463 Rö-e
ÅSEN 7	Collin, Kenneth Thomas Collin, Malin Charlotta Gustavslundsvägen 46 14463 Rö-e
ÅSEN 12	Gustavsson, Britt Aina Ragnhild

Gustavsson, Lennart Göte Ingemar
Gustavslundsvägen 56 14463 Rö-e

Uttringe s:23

Delägarfastigheter
OLSBERG 6

Kjellman, Madeleine Gerd Gunilla
Gustavslundsvägen 10 14463 Rö-e
Närström, Arne Tomas
Närström, Elke Katarina
Gustavslundsvägen 14 14463 Rö-e
Feuk, Camilla Gertrud Cyrenia
Gustavslundsvägen 18 14463 Rö-e

OLSBERG 7

OLSBERG 8

UTTRINGE 1:391

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:392

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:393

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:394

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:395

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:396

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:397

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:398

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:399

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:400

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:401

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:402

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:403

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:404

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:405

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:406

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:407

JM AB
16982 Stockholm

Uttringe s:14

Delägarfastigheter
UTTRINGE 1:199

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:201

Ägare se ovan
Adress se ovan

Väg

UTTRINGE 1:331	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:332	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:333	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:334	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:335	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:336	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:337	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:338	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:339	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:340	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:341	Ägare se ovan Adress se ovan

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR INOM PLANOMRÅDET

Uttringe Ga:5

Delägarfastigheter

Sollidens samfällighetsförening

C/o Eina Malmqvist

Enspännargatan 65, 16233 Vällingby

SERVITUT INOM PLANOMRÅDET

UTTRINGE 1:289 serv. last	Ägare se ovan Adress se ovan	Avtalsservitut väg
UTTRINGE 1:452 serv. Förmån	Ägare se ovan	Avtalsservitut väg
UTTRINGE 1:289 serv. last	Adress se ovan	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**Beteckning på kartan Ägare/innehavare, adress****OLSBERG 1 (1)**

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 6, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Bergstedt Skoglund, Gudrun Yvonne Gustavslundsvägen 6 14463 Rönninge
1/2	Skoglund, Gerth Gunnar Gustavslundsvägen 6 14463 Rönninge

OLSBERG 3 (1)

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 16, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Sjöberg, Eva Kristina Gustavslundsvägen 16 14463 Rönninge
1/2	Sjöberg, Tommy Lennart Gustavslundsvägen 16 14463 Rönninge

OLSBERG 4 (1)

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 12, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Eklind, Margaretha Katarina Gustavslundsvägen 12 14463 Rönninge
1/2	Eklind, Pär Johan Gustavslundsvägen 12 14463 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

OLSBERG 6 (1)

Fastighetsadresser
Gustavslundsvägen 10, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Kjellman, Madeleine Gerd Gunilla Fiskaruddsvägen 25 14462 Rönninge
0/0	Nilsson, Carl David Gustavslundsvägen 10 14463 Rönninge
0/0	Petersson, Gabriella Marianne Gustavslundsvägen 10 14463 Rönninge

OLSBERG 7 (1)

Fastighetsadresser
Gustavslundsvägen 14, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Närström, Arne Tomas Gustavslundsvägen 14 14463 Rönninge
1/2	Närström, Elke Katarina Gustavslundsvägen 14 14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:77 (1)

Fastighetsadresser
Krossvägen 7, 144 63 Rönninge Salem, Salem

Lagfarna ägare

1/2	Alm, Pia-Carina Mona-Linnéa Annette Hemtorpsvägen 11 14462 Rönninge
1/2	Alm, Tage Östen Hemtorpsvägen 11 14462 Rönninge

RÖNNINGE 1:78 (1)

Lagfarna ägare

1/1	Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm
-----	--

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
RÖNNINGE 1:79 (1)		
	Fastighetsadresser	
	Uttringevägen 20, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare	
	1/2 Säterlund, Gennet	
	Uttringevägen 20	
	14463 Rönninge	
	1/2 Säterlund, Jan Olov Harald	
	Uttringevägen 20	
	14463 Rönninge	
RÖNNINGE 1:306 (1)		
	Fastighetsadresser	
	Uttringevägen 22, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare	
	1/1 Lagerstedt, Gertrud Sally Maria	
	Täppgatan 25 Lgh 1102	
	15133 Södertälje	
RÖNNINGE 1:403 (6)		
	Lagfarna ägare	
	1/1 Salems Kommun	
	Särskild adress:	
	14480 Rönninge	
RÖNNINGE 9:1 (3)		
	Lagfarna ägare	
	1/1 Staten Trafikverket	
	78189 Borlänge	
RÖSET 7 (1)		
	Fastighetsadresser	
	Högbackavägen 40, 144 63 Rönninge	
	Lagfarna ägare	
	1/2 Brolin, Anna-Karin	
	Högbackavägen 40	
	14463 Rönninge	
	1/2 Törnqvist, Jonas Fredrik	
	Högbackavägen 40	
	14463 Rönninge	

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

RÖSET 8 (1)

Fastighetsadresser
Högbäckavägen 39, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Bergman, Lars Leo Högbäckavägen 39 14463 Rönninge
1/2	Otterud, Zenita Högbäckavägen 39 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:205 (1)

Fastighetsadresser
Dalsrovägen 5, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Boström, Ingegerd Birgitta Birelius Dalsrovägen 5 14463 Rönninge
1/2	Boström, Tyrbjörn Birelius Dalsrovägen 5 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:249 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 45, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Johansson, Johan Gotthard Uttringevägen 45 14463 Rönninge
-----	---

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:288 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 37, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Froby, Eva Irene Margareta Uttringevägen 37 14463 Rönninge
1/2	Froby, Ingvar Hartvig Uttringevägen 37 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:339 (1)

Fastighetsadresser
Högbackavägen 43, 144 63 Rönninge
Sollidenvägen 13,

Lagfarna ägare

1/2	Varjonen, Maria Terttu Högbackavägen 43 14463 Rönninge
1/2	Varjonen, Timo Tapio Högbackavägen 43 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:343 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 37b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

3/5	Remmer, Andreas Jarl Erik Tallsätravägen 37 B 14463 Rönninge
2/5	Ödling, Karin Maria Josefin Tallsätravägen 37 B 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:367 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 20, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1	Minor, Ingegärd Marie Christina Tallsätravägen 20 14463 Rönninge
-----	--

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

UTTRINGE 1:369 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 22, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Högberg, Catherine Annette Tallsätravägen 22 14463 Rönninge
1/2	Högberg, Mikael Joakim Tallsätravägen 22 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:935 (8)

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun Särskild adress: 14480 Rönninge
-----	---

UTTRINGE 1:936 (1)

Lagfarna ägare

1/1	Salems Kommun Särskild adress: 14480 Rönninge
-----	---

UTTRINGE 3:18 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 24, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Bollner, Camilla Margareta Tallsätravägen 24 14463 Rönninge
1/2	Bollner, Tomas Ragnar Tallsätravägen 24 14463 Rönninge

UTTRINGE 3:19 (1)

Fastighetsadresser
Tallsätravägen 37a, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Kagebeck, Eva Christina Tallsätravägen 37 A 14463 Rönninge
1/2	Palmgren, Björn Olov Tallsätravägen 37 A 14463 Rönninge

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

VÄNNEBO 3 (1)

Fastighetsadresser
Högbäckavägen 47, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2	Lodin, Hans Fredrik Högbäckavägen 47 14463 Rönninge
1/2	Lodin, Pernilla Thérèse Högbäckavägen 47 14463 Rönninge

VÄNNEBO 4 (1)

Fastighetsadresser

Lagfarna ägare

1/1	Vedin, Anna-Lena Terés Högbäckavägen 48 14463 Rönninge
-----	--

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**Röset s:1**

Delägarfastigheter

RÖSET 1

Giberg, Dan Erik
Thureson Giberg, Charlotta Louise
Högbäckavägen 23, 14463 Rö-e

RÖSET 2

Vårnäs, Bo Urban
Vårnäs, Margareta Ulrika Jessica

RÖSET 3

Högbäckavägen 45, 14463 Rö-e
Reinmann, Raymond Högbäckavägen
46, 14463 Rö-e

RÖSET 4

Andersson, Petra Karin Lovisa
Andersson, Tommy Mikael
Högbäckavägen 36, 14463 Rö-e

RÖSET 5

Seaton, Peter Douglas
Seaton, Pye Renita
Högbäckavägen 37, 14463 Rö-e

RÖSET 6

Isaksson, Bengt Anders Bo
Högbäckavägen 38, 14463 Rö-e

UTTRINGE 1:199

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:337

Ägare se ovan
Adress se ovan

UTTRINGE 1:339

Ägare se ovan
Adress se ovan

Uttringe s:28

Delägarfastigheter
UTTRINGE 1:158

UTTRINGE 1:308

UTTRINGE 1:310

UTTRINGE 1:311

UTTRINGE 1:308

UTTRINGE 3:19

Gullström, Hans Torbjörn
Uttringevägen 71 14463 Rö-e
Salems kommun
14480 Rönninge

Ägare se ovan
Adress se ovan

Atenica Höglund, Silvia Inés
Höglund, Nils Kasper
Hagsätervägen 9 14463 Rö-e

Ägare se ovan
Adress se ovan

Ägare se ovan
Adress se ovan

Väg

Till denna fastighetsförteckning hör en kartbilaga, som är ett utdrag ur kommunens fastighetskarta

Fastighetsförteckning upprättad av



Ulf Brandstedt
Mättingsingenjör

Fastighetsförteckning bestyrkts



Anders Freeman
GIS-Administratör



Kartbilaga till fastighetsförteckning

Karta	Adresskarta
Datum	2014-12-01
Utskriven av	Ulf Brandstedt
Skala	1:3000

