



Akt nr:
0128-P15/1

AU\$0128-P15/1



HANDLINGAR

Upprättade år 2015	Ärendenummer AB15207
Ärende Detaljplan för Rönninge centrum, Strömsdal 1 mfl.	
Kommun Salem	
Län Stockholm	

Till akten hör

.....1..... band
.....36..... numrerade sidor
.....—..... inneliggande
kartor
.....2..... andra kartor

0128-P15/1**2 p**



SALEMS KOMMUN

Nämnd/Styrelse

Kommunfullmäktige

KF § 1 forts.

Protokollsanteckning

Mats Röhr (M) lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga 3.

Beslutsexpediering:

Akten

Bygg- och miljönämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2014-02-20

SALEMS KOMMUN
Miljö och samhälls
byggnadsförvaltningen

INK. 10-03-2014

Diarienum 2008/87

INKOM

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

2014-03-05

DNR:

40411-8031-2014

4082-24970-2013

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut: 2014-03-07

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL (1987:10) att
prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte ska ske.

Kerstin Åhvaltz
Erik Jönsson

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 2014-11-13

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Salems kommun

Marie-Louise Olsson

Sign

Utdragsbestyrkande



4 2-13

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

5

Nämnd/Styrelse

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2014-02-20

INKOM

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

KF § 1 forts.

2014-03-05

DNR:

40411-8031-2014

4022-24970-2013

Ordföranden ställer därefter proposition på Mikael Israelssons (Röp) med fleras yrkande på bordläggning mot att ärendet avgörs idag och finner att ärendet ska avgöras idag. Votering begärs och ska verkställas.

KA

Votering

SALEMS KOMMUN

Följande voteringsordning godkänns: Den som bifaller Mikael Israelssons med fleras yrkande om bordläggning röstar ja, den som avslår yrkandet röstar nej. Vinner ja beslutar fullmäktige enligt yrkande från Mikael Israelsson med flera om bordläggning. Vinner nej beslutar kommunfullmäktige att ärendet avgörs idag.

Länshäls
byggnadsförvaltningen
INK 10-03-2014

Voteringen utfaller enligt följande: 6 röstar ja, 24 röstar nej. En ledamot är frånvarande.

Diarienumr. 2008/87

Kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag. Uppgift om hur var och en har röstat framgår av bilagd uppspropps- och voteringslista, se votering 2.

Ordföranden ställer därefter proposition på kommunstyrelsens förslag till beslut mot Ankie Bosander (C) med fleras yrkande om avslag och mot Rolf Fällströms (Röp) yrkande om att kommunstyrelsens förslag till beslut kompletteras avseende markanvisningsavtalet med Småa AB mot bakgrund av utfall i en eventuell folkomröstning. Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2014-03-07.....

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL (1987:10) att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte ska ske.

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal med Småa AB för Rönninge centrum.

Karin Ainala

2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandeavtal mellan Salems kommunen (ägare till Rönninge 1:403 m fl) och fastighetsägarna till Rönninge 1:322 avseende detaljplanen för Rönninge centrum.

3. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelse om fastighetsreglering mellan Salems kommunen (ägare till Rönninge 1:45 m fl) och fastighetsägaren till Flädem 1 avseende detaljplanen för Rönninge centrum.

4. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Rönninge centrum, dp 81-64

Reservationer

Rolf Fällström (Röp), Mikael Israelsson (Röp), Mats Nittve (MP) och Mats Röhr (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

Ankie Bosander (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande, se bilaga 2.

Sign

Utdragsbestyrkande



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

5
DOM
2014-09-10
meddelad i
Nacka Strand

1
Mål nr P 3870-14

KLAGANDE

1. Roger Benson
Fiskaruddsvägen 63
144 62 Rönninge

2. Carl-Gustaf Borgh
Westerdahlsvägen 6
144 61 Rönninge

3. Mikael Israelson
Uttringe Hages väg 12
144 63 Rönninge

4. Karin Meyer
Stationsvägen 9B
144 61 Rönninge

5. Rönningepartiet
c/o Karin Meyer
Stationsvägen 9B
144 61 Rönninge

6. Maria Trap
Fiskaruddsvägen 63
144 62 Rönninge

MOTPART

Salems kommun
144 80 Rönninge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-05-20 i ärende nr 4031-12857-2014, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Rönninge centrum fastigheten Salem Strömsdal 1 m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

NACKA TINGSRÄTT
BEVIS 2014-11-28

☐ Beslutet ☒ Domen ☐ Utslaget
har vunnit laga kraft

Ann-Britt Storhannus

Dok.Id 378382

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: mmd.nacka@dom.se		08:30-16:00
		www.nackatingsratt.domstol.se		



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060111

7
PROTOKOLL
2014-11-10
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 11
Mål nr P 9092-14

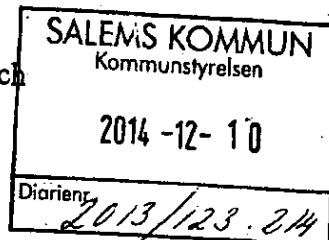
Sid 1 (2)

RÄTTEN

Hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och
tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Hovrättsfiskalen Sanna Ordenius



KLAGANDE

1. Roger Benson
Fiskaruddsvägen 63
144 62 Rönninge

2. Mikael Israelson
Uttringe Hages väg 12
144 63 Rönninge

3. Karin Meyer
Stationsvägen 9 B
144 61 Rönninge

4. Maria Trap
Fiskaruddsvägen 63
144 62 Rönninge

MOTPART

Salems kommun
144 80 Rönninge

SAKEN

Detaljplan för Rönninge centrum fastigheten Strömsdal 1 m.fl. i Salems kommun; nu
fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-10 i mål nr P 3870-14

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2014-11-13)

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om

Mark- och miljödomstolen har meddelat prövningstillstånd

DokId 1177773

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag - fredag
09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT 2014-12-09
Domer/Beslutet har
vunnit laga kraft.

I tjänsten

JOACHIM WIKBLADT

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

JOACHIM WIKBLADT
Svea hovrätt / Arkivet
2014-12-09

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

PROTOKOLL

P 9092-14

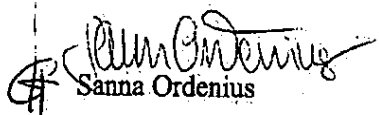
Prövningstillstånd ska meddelas

- om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- om det inte utan att prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom utredningen i målet och kommit fram till att det inte finns skäl att meddela prövningstillstånd i detta fall.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.


Sanna Ordenius
Protokollet uppvisat AT



SALEMS KOMMUN
Stockholms län

9
Lantmäteriet
Vänersborg

2015 -01- 22

Dnr.....

Dnr 2008/87
Plan nr 81-64
Normalt planförfarande
enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning
juni 2013, reviderad 2013-11-11

LAGA KRAFT

Detaljplan för Rönninge centrum

fastigheten Strömsdal 1 m fl.

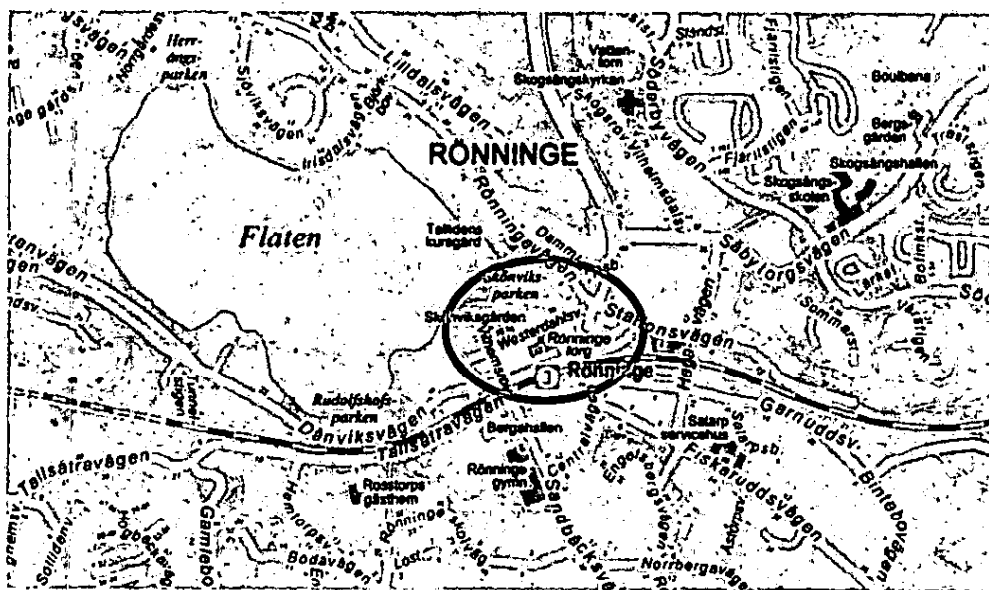
Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Till planen hör också illustrationsplaner och ett gestaltungsprogram.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Rönninge Centrum är att skapa ett trivsammare centrum med fler bostäder och butikslokaler i det goda kollektivtrafikläget.

Huvuddragen i förslaget är att möjliggöra nya kvarter, med 110-120 nya bostäder och butikslokaler, som mer tydligt avgränsar torg och gaturum i Rönninge Centrum. De nya kvarteren varierar i höjd mellan tre till fem våningar. Busstorget flyttas närmare Stationsvägen och en ny cirkulationsplats planeras i korsningen Stationsvägen/Salemsvägen/Rönningevägen. All infartsparkering kommer att ske söder om järnvägen. Planen möjliggör även allmän gångförbindelse mellan Wilhelmsrovägen och sjön Flaten.



Översiktskarta. Rönninge Centrum ligger cirka 1,5 km från Salems centrum som är kommunens huvudort

Sammanfattande kommunalt budskap

Kommunstyrelsen har den 4 februari 2013 antagit följande sammanfattande budskap: "Allt fler vill bo i Stockholms län, i Salems kommun och i Rönninge. Inte minst våra egna kommuninvånare behöver fler bostäder. I Rönninge centrum finns attraktiv mark och bra kommunikationer. Därför måste fler kunna bo i ett levande Rönninge centrum som verkligen byggs färdigt, med en genuin torgmiljö och mindre bussytor. Serviceutbudet ska förbättras, likaså stationsområdets roll som lokalt resecentrum. Vi måste tänka framåt och se till att markägare, kommunen m fl är överens om ett projekt som går ihop ekonomiskt. Efter tidigare samrådsskede har vi lyssnat och anpassat förslaget. Med detta planförslag som innehåller 115-120 nya bostäder, varav cirka 30 hyresrätter och resten bostadsrätter, större affärsytor och p-platser, blir en framtidslösning möjlig. Kort sagt: Detaljplanen är nödvändig för en kommun i utveckling".

Förenligt med 3, 4, 5 kap Miljöbalken

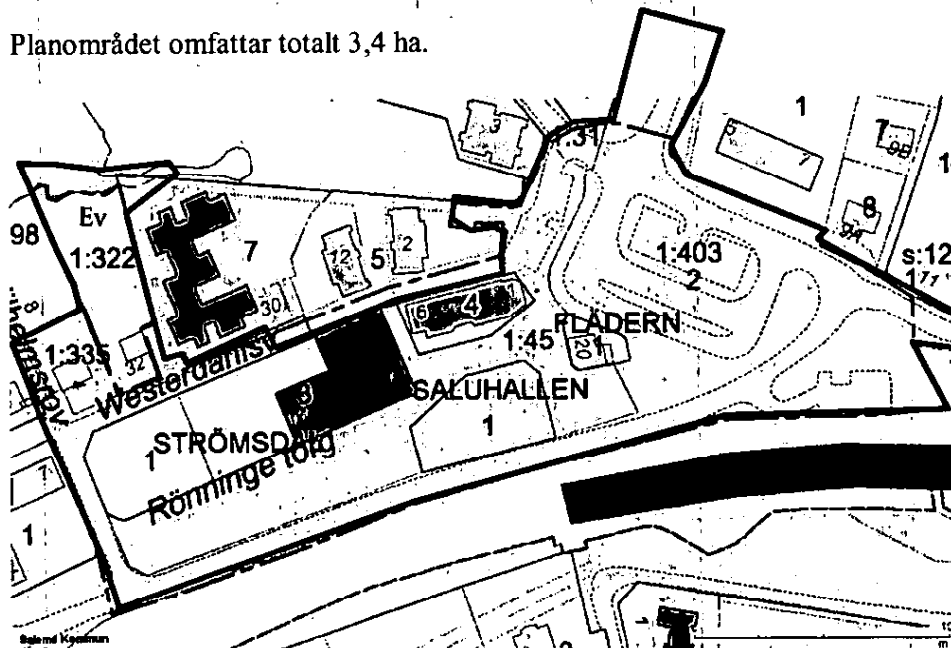
Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB. Planen bekräftar och vidareutvecklar pågående markanvändning som är centrumändamål. Läget är fördelaktigt med tanke på närheten till god kollektivtrafik.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger norr om järnvägen med pendeltågsstationen Rönninge. I väster avgränsas planområdet av Wilhelmsrovägen och i öster av Stationsvägen. I norr gränsar planområdet till sjön Flaten, bostadsfastigheten Rönninge 1:498, äldreboendet Skönviksgården inom Strömsdal 7 samt bostadsbebyggelse inom Strömsdal 5. I planområdet ingår även del av Stationsvägen.

Planområdet omfattar totalt 3,4 ha.



Planområdet med fastighetsbeteckningar

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Saluhallen 1, Rönninge 1:45, 1:403, 1:31, 1:335 och

Strömsdal 7 som ägs av Salems kommun; fastigheterna Strömsdal 1 och 3 som ägs av Konsumentföreningen Norrort Ekonomiska Förening; fastigheten Strömsdal 4 som ägs av Stadskronan Fastigheter AB samt fastigheten Flädern 1 och Rönninge 1:322 som ägs av enskilda personer. Planområdet omfattar även del av Strömsdal 5 som ägs av BRF Eken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Salems kommun antogs i juni 2006. För Rönninge centrum rekommenderar planen att de två obebyggda tomterna i centrum, Strömsdal 1 och Saluhallen 1, utnyttjas för bostäder i flerbostadshus samt för handel och kontor.

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för Rönninge centrum, plan nummer 81-37, antogs år 1990. Den anger att centrumområdet får användas för centrum, handel, kontor och bostäder i 1-4 våningar. Två outnyttjade byggrätter finns för kontorshus i två och tre våningar inom fastigheterna Saluhallen 1 och Strömsdal 1. Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Fastigheten Rönninge 1:322 ingår i detaljplan 81-05 från år 1957. Planen anger att den södra delen av fastigheten får användas för friliggande bostadshus i två våningar.

För fastigheten Rönninge 1:335 gäller stadsplan 80-01 som är fastställd 1947.

Fastigheten Strömsdal 7 omfattas av detaljplan 81-47 från 1995 som anger bostäder för äldreboende.

Förstudie och program för planområdet

En förstudie för planområdet gjordes hösten 2009 och kommuninvånarna inbjöds till debatt. Startbeslut för planprogram togs 2010-03-01. Programförslaget var föremål för samråd under tiden 27 januari till 31 mars 2011. Ett samrådsmöte kring programmet hölls i februari 2011. Ett 100-tal personer deltog på mötet. Ett specialnummer av kommunens tidning "Salems kommun informerar" som endast handlade om programmet skickades ut till alla hushåll i kommunen. Den innehöll även en enkät. En webbenkät var också framtagen på kommunens hemsida och besvarades av 862 personer. Under samrådstiden inkom 33 yttranden, varav sju inte hade några erinringar mot förslaget. Inför beslut om fortsatt planarbete gjordes vissa revideringar av programförslaget utifrån de synpunkter som inkommit.

Riksintressen och strandskydd

Planområdet omfattas inte av riksintresse men gränsar till Västra stambanan som är av riksintresse för järnvägen.

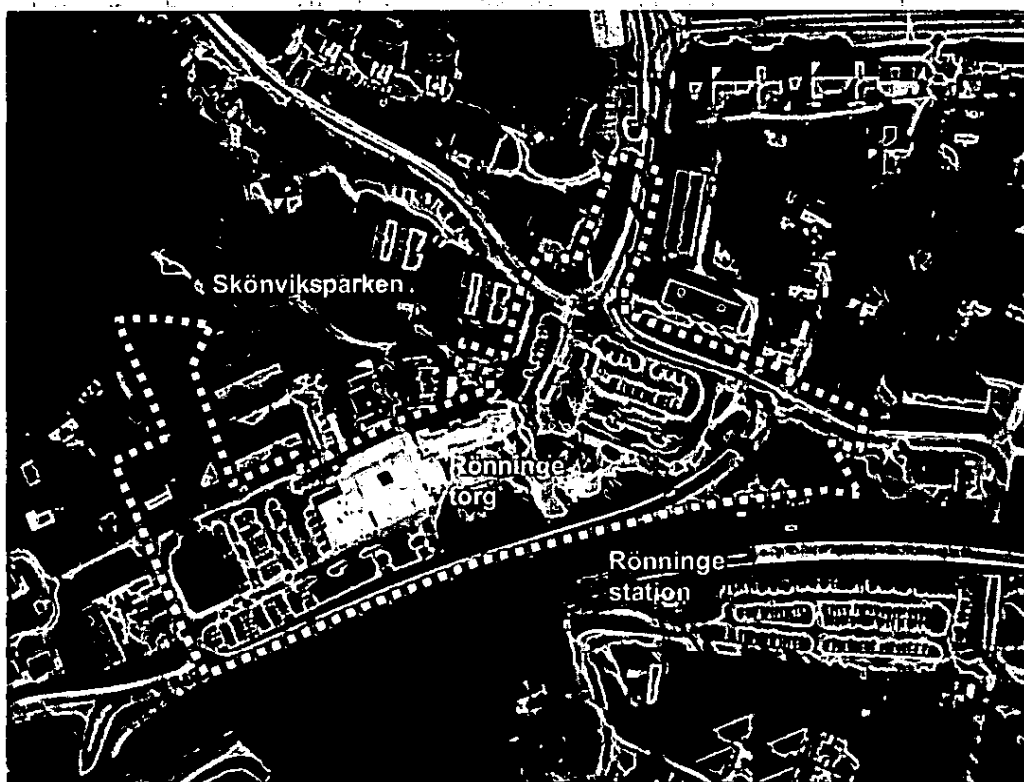
Vattenområdet inom planområdet omfattas av strandskydd. Idag gäller inget strandskydd inom den detaljplanlagda kvartersmarken. Nya lagreglerna för strandskydd (propositionen 2008/09:119) började gälla från den 1 juli 2009. Då startbeslutet för detaljplanarbetet togs 2010 inträder 100 meter strandskydd när den nya detaljplanen ersätter de gällande planerna.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken genom en administrativ bestämmelse på plankartan. Kvartersmark norr och söder om Westerdahlsvägen samt E₁ området och bostadsmarken intill omfattas av denna bestämmelse. Strandskyddet upphävs inte inom WB₁ området.

Särskilda skäl (MB 7 kap 18 §) för upphävande av strandskyddet bedöms finnas och beskrivs nedan:

Området som ska bebyggas är redan ianspråktaget för bebyggelse. Ingen värdefull natur- och djurliv påverkas. Allmänhetens tillgång till stranden säkras genom att strandpartiet säkerställs som allmän platsmark, park, i planen. Strandområdet inom planområdet är möjlig att nå med gångväg både från Skönviksparken och Wilhelmsrovägen.

Nuvarande förhållanden



Flygfoto över Rönninge centrum

Bostadsbebyggelse

Bebyggelsen i kommundelen Rönninge består till största delen av villor. Närmast stationen finns en del flerbostadshus i tre till fyra våningar från senare delen av 1900-talet. De flesta är anpassade i skala och form till villabebyggelsen. Inom planområdet finns ett fyra våningar högt flerbostadshus som inrymmer 12 lägenheter med hyresrätt.

Värdefulla byggnader

Rönninge har en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö med många välbevarade villor

och trädgårdar från förra sekelskiftet. Det äldre trähuset vid torget, Central-huset (d.v.s. Nära Ting-huset), är uppförd under förra sekelskiftet. Huset är en god representant för bebyggelsen som kom till då Västra stambanan byggdes och Rönninge blev ett stationssamhälle. Byggnaden saknar idag skyddsbestämmelser. I kommunens Bebyggelseantikvariska inventering från 1986 föreslås byggnaden få skyddsbestämmelser med motiveringen att "huset har inrymt många centrala servicefunktioner och är en viktig rest av den gamla stationsmiljön. Den stora panelade träbyggnader i två våningar med inredd vind, under tegelklätt brutet sadeltak med valmade gavelspetsar, har förutom bostäder innehållit post-, telegraf- och telefonstation samt bank och affärslokaler".



Centralhuset vid stationen

Service och verksamheter

Rönninge centrum är relativt lågt exploaterat. Vid torget finns en stor dagligvarubutik samt några smålokaler för service och handel i bottenvåningen på flerbostadshuset och i "Nära Ting"-huset.



Torget sett från Centralhuset

Flera skolor ligger nära planområdet. Avståndet från planområdet till förskolan Gammelgården är ca 200 meter, till Rönninge skolan ca 600 meter och till Skogsängsskolan ca 500 meter.

Mark, natur och fornlämningar

Den centrala delen av planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor. Några trädplanteringar och mindre gräsytor finns inom området. Området närmast sjön Flaten är gräs och trädbevuxet. Marken sluttar svagt ner åt väster. Dånviksvägen ligger till stor del på högre marknivåer än övriga planområdet. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Rönninge centrum ligger intill sjön Flaten

En geoteknisk inventering har genomförts av Tyréns AB under år 2010. Marken mellan järnvägen och sjön Flaten utgörs av 3- 6 meter postglacial lera som underlagras av 1-5 meter friktionsjord. Grundvattennivån ligger på ungefär + 19,4 meter, vilket motsvarar 2-3 meter under markytan. Sättningar i marken pågår under järnvägsbanken och i planområdets östra halva till följd av grundvattensänkningar och tidigare utförda utfyllnader.

Radon kan förekomma i den naturligt lagrade jorden eller i fyllnadsjorden. Området ligger dock inte inom något högriskområde för radon enligt översiktsplanen.

Risk för förorenad mark finns väster om Coopbyggnaden i planens västra del. Uppgifter finns att det tidigare funnits en plantskola på platsen.

Tekniska anläggningar och ledningar

Fjärrvärmeledningar ligger längs Stationsvägen, Salemsvägen och torget. En fjärrvärmekulvert finns öster om Dånviksvägen.

Inom planområdet finns även ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el och tele. I anslutning till planområdet finns två transformatorstationer vid fastigheterna Strömsdal 5 och 7.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Större delen av planområdet består idag av hårdgjord mark som till stor del används för parkering. Närmaste recipient för dagvattnet inom planområdet är sjön Flaten och därifrån rinner vattnet vidare mot Uttran. Flatenån är delvis kulverterad mellan Flaten och Uttran med intag i den lilla viken vid Skönviksparken. Dagvattnet från Rönninge centrum mynnar idag ut på två ställen i kulverten för Flatenån. Kulverten upphör vid koloniområdet sydost om järnvägen, där vattnet blir till en å innan det rinner ut i Uttran. Både Flaten och Uttran är idag kraftigt övergödda. Uttran har enligt Vatteninformation Sverige (VISS) måttlig status idag med risk för att inte uppnå ekologisk god status till år 2015. För att kunna nå upp till god ekologisk status år 2015 behöver dagvattenhanteringen i tätorterna runt sjön förbättras.

Trafik

Kollektivtrafik och cykelparkering

Planområdet gränsar i söder till Rönninge station där pendeltåg stannar i kvarts- eller halvtimmestrafik. Väster om Stationsvägen finns ett busstorg som trafikeras av busslinjerna 708 (Tumba-Rönninge C), 725 (Tumba-Nytorp) och 731 (Rönninge C-Uttringe- Rönninge C). Det är många som rör sig mellan busstorget och tågstationen. Vid tunneln till pendeltågsstationen finns tre cykelparkeringar.

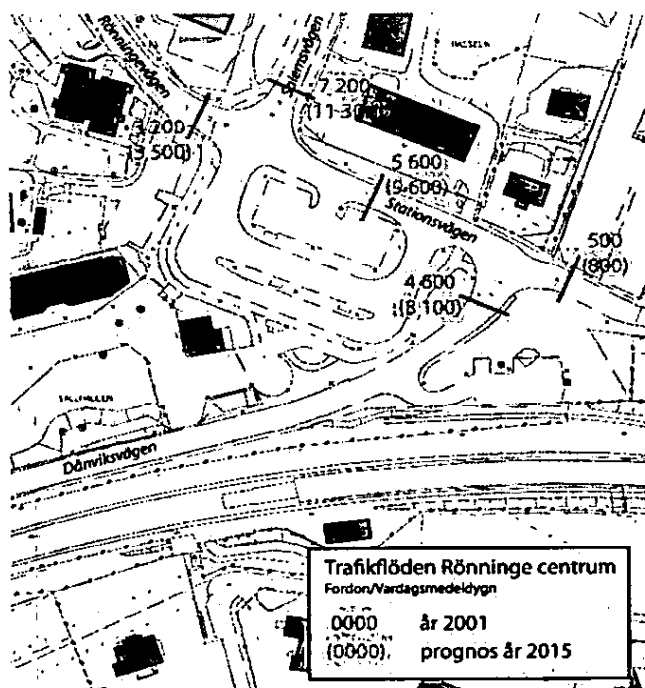


Busstorget väster om Stationsvägen

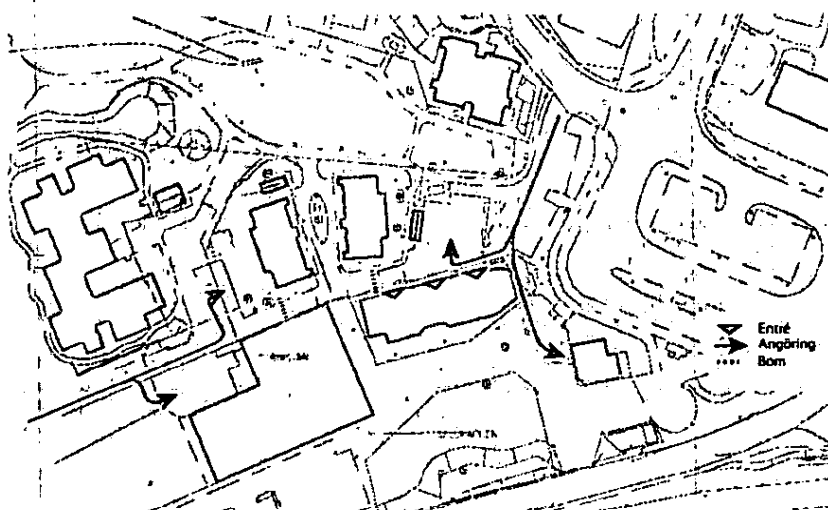
Vägar och trafik

Planområdet nås via Dånviksvägen i söder och Stationsvägen i öster. Inom planområdet finns gatorna Wilhelmrovägen och Westerdahlsvägen, som är angöring till parkering i centrum och några bostadsfastigheter. Westerdahlsvägen är avstängd mellan fastigheterna Strömsdal 5 och 7 för att hindra genomfartstrafik. Angöring till Centralhuset sker över torget norrifrån.

År 2001 togs en trafikutredning fram som byggde på mätningar mellan åren 1996 och 2001. Den innehöll även en trafikprognos av antalet fordon år 2015, vilket framgår av kartan nedan.



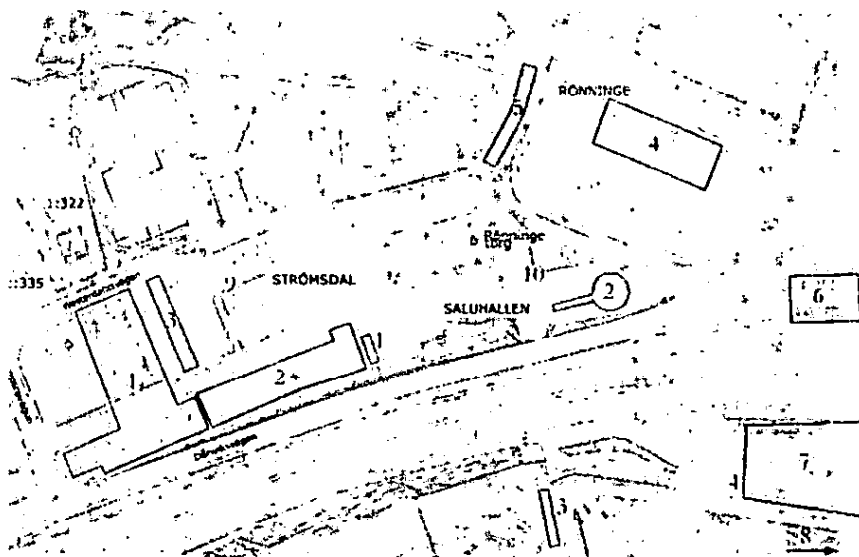
Trafikflöden idag och prognos för 2015.



Karta som visar angöring idag till fastigheter norr om planområdet och till Centralhuset

Parkering

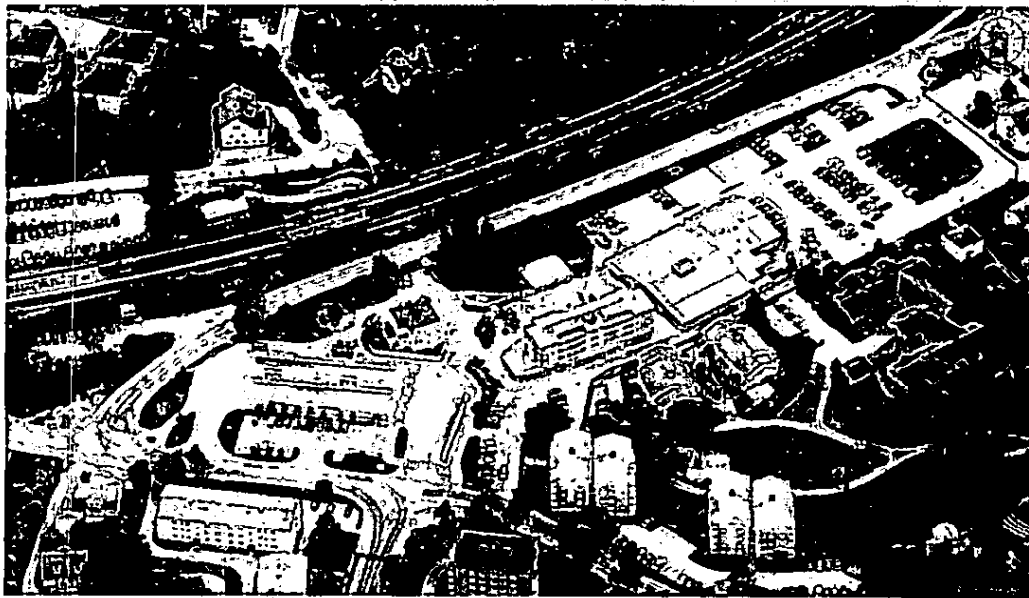
Idag finns 90 parkeringsplatser med tillåten infartsparkering i 12 timmar i centrum och invid järnvägen. Platserna är mycket högt utnyttjade idag. Dessutom finns 30 parkeringsplatser vid busstorget med tillåten 3-timmarsparkering. Dessa används också till stor del som infartsparkering. Sammanlagt infartsparkeras således uppemot 120 bilar per dag norr om järnvägen. Söder om järnvägen finns infartsparkeringar för cirka 240 fordon i anslutning till stationen.



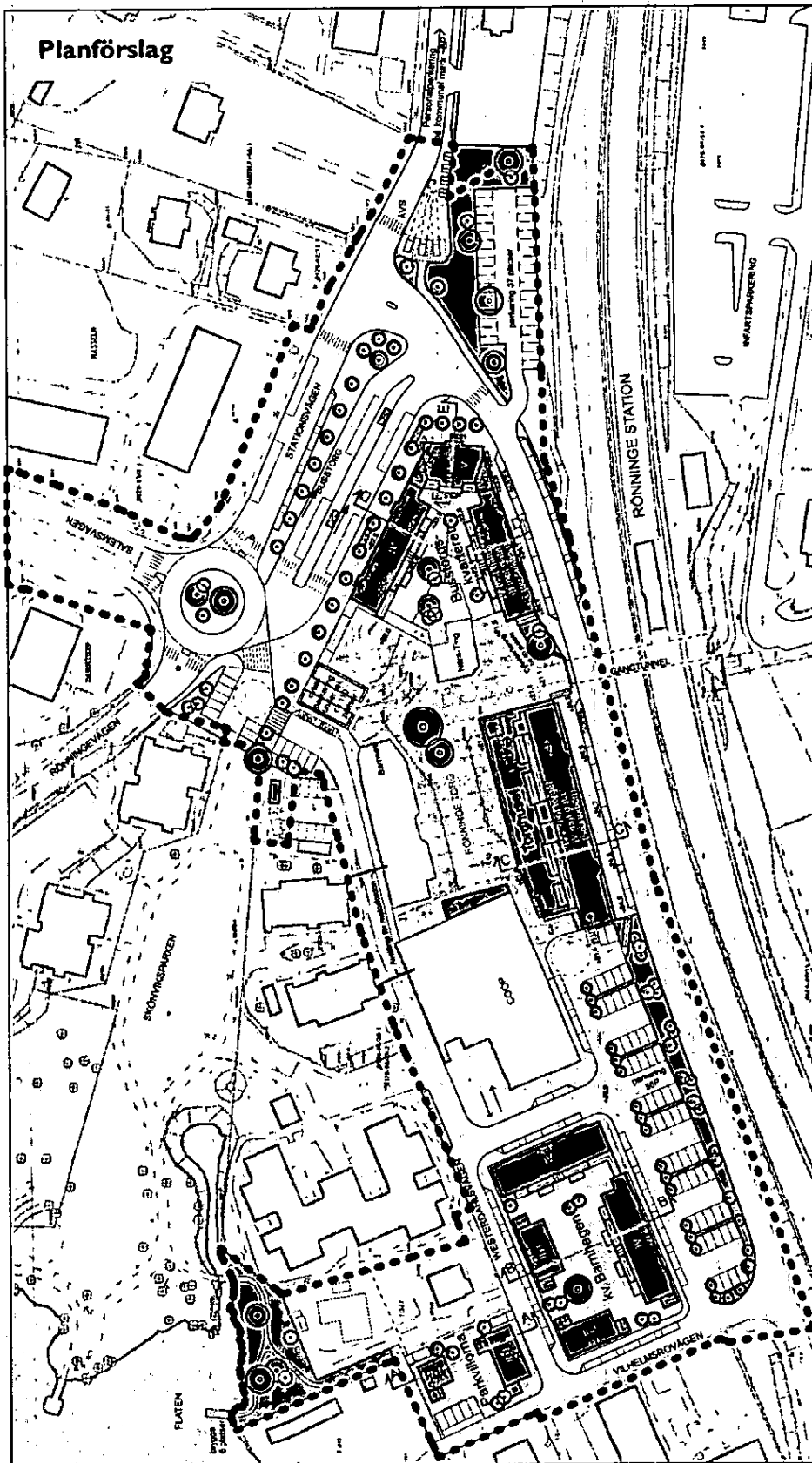
Parkeringsplatser idag. Område 1 och 6 har 12-timmarsplatser, område 2 och 4 har 3-timmarsplatser, område 3 är personalparkering och område 5 är 1-timmarsplatser.

Risk

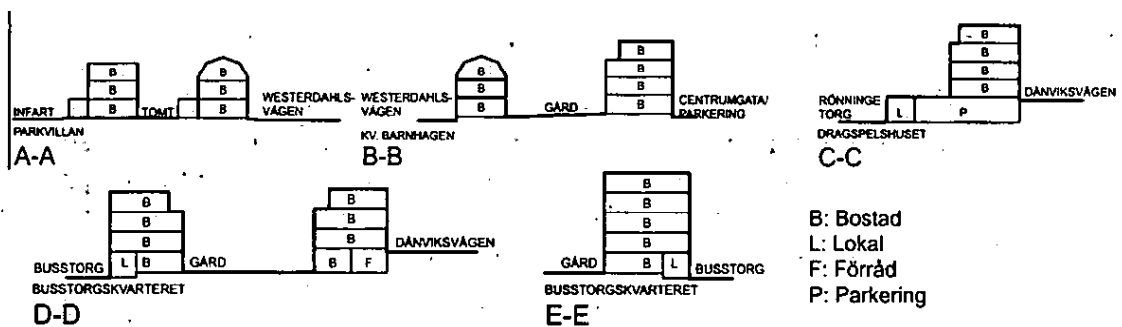
Planområdet gränsar till Västra stambanan som går söder om planområdet och trafikeras av pendeltåg och godståg. Sträckan genom Salems kommun används framförallt för pendlingstrafik varför persontrafik är det vanligaste. Godstrafik går i huvudsak på den södra sträckan av stambanan, Grödingebanan, men kan vid avbrott på banan omledas genom Salemi. År 2011 passerade i Rönninge genomsnitt cirka fem godståg per dygn (natt) och 141 pendeltåg. År 2020 beräknas cirka 7 godståg och 238 pendeltåg passera Rönninge. Godstransporterna kan innehålla farligt gods.



Flygfoto från öster över Rönninge centrum

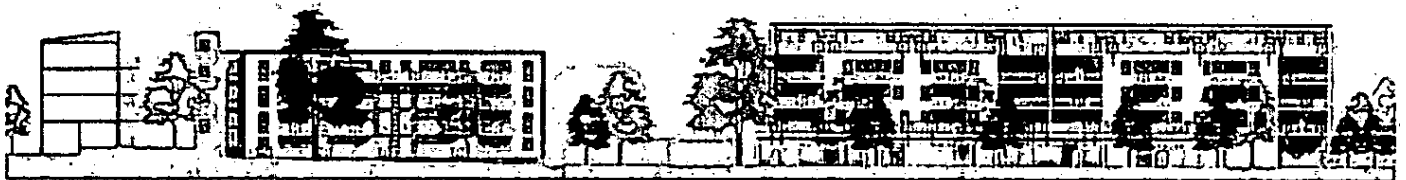


Illustrationsplan till förslaget. Ny bebyggelse har mörkbrun färg.



Sektioner på plankarta.

Ny bebyggelse



Sektion i öst-västlig riktning genom Busstorgskvarteret och Torghuset.

Planen innebär att Rönninge Centrum kompletteras med bebyggelse som samlas till kvarter som mer tydligt avgränsar torg och gaturum. De nya flerbostadshusen varierar huvudsakligen mellan tre till fem våningar. Lokaler med centrumändamål som t.ex. butiker, service, kontor och föreningslokaler får finnas i bottenvåningarna. Sammanlagt kan 110 - 120 nya bostäder och cirka 300 kvm lokalytor tillkomma inom planområdet, så som det är illustrerat.

Busstorgskvarteret

I öster, delvis på det nuvarande busstorget, planeras ett bostadskvarter med sammanbyggda hus i fyra och fem våningar. Kvarteret bildar en triangel med femvåningsbyggnaden i "spetsen" som ett avslut på centrumkvarteren. Centralhuset ligger i triangelns sida mot torget. På så sätt kan det gamla huset få en tillhörighet och inramning i stället för att ligga som en solitär. Mot gården och Centralhuset ska de nya husen sänkas till tre våningar. Gårdsfasaderna på de nya byggnaderna ska till viss del bestå av trä och ansluta i färg och skala till Centralhuset. Kvarterets fasader mot busstorget och Dånviksvägen utförs i material som skyddar mot buller och risk. Det nya kvarteret ger torget en tydlig avslutning i öster. I bottenvåningen medges centrumlokaler.



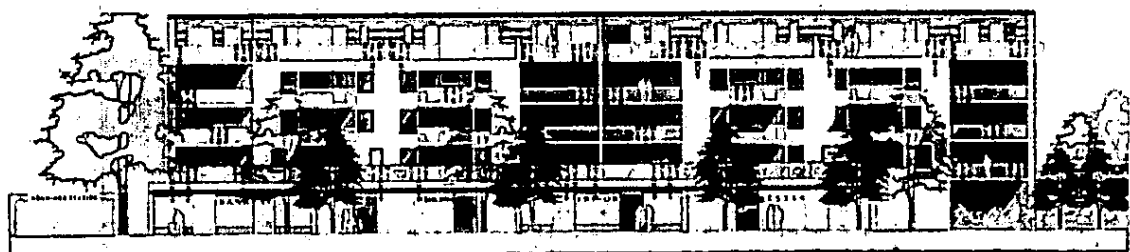
Fasad mot busstorget



Gavelfasad mot norr

Torghuset

Vid torgets södra sida föreslås en lång femvåningsbyggnad. Mot torget sänks husets höjd till fyra våningar. Byggnaden har även fyra våningar mot Dånviksvägen, som ligger betydligt högre än torget. Mot torget ska en utbyggnad i en våning med små enkla lokaler för handel och service finnas. Envåningsdelen kan avslutas upptill med terrass för bostadshuset. Den låga utbyggnaden bidrar till intim skala på torget. Även denna byggnad har mycket trä i fasaden mot torget och mot Dånviksvägen utformas fasaden så att den skyddar mot både buller och risker.



Ingång till
pendeltågstation

Gård/terrass 1 våning ovan torget
Lokaler i sockelvåning mot torget
TORGHUSET

Befintlig parker



Gångtunnel / Pendeltåg

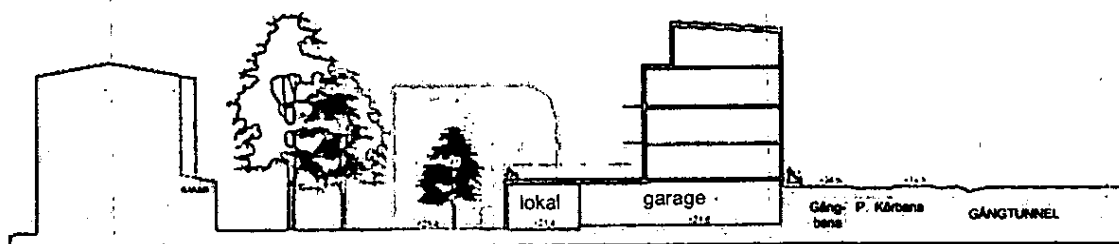
TORGHUSET

Gavelfasad mot Centralhuset



TORGHUSET

Gavelfasad mot Parkeringen



Bel byggnad med lokaler mot torget

"BAMSEHUSET"

Gård/terrass 1 våning ovan torget
Lokaler i sockelvåning mot torget
TORGHUSET

Gång-
bens

P. Kärrens

Dånviksvägen

GÅNGTUNNEL

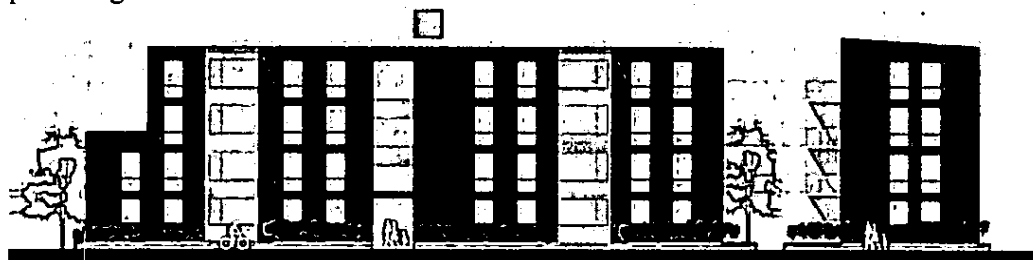
Sparområde

Coopbyggnaden

För Coopbyggnaden medges en byggrätt för ett tak över entrén så att den tydligare annonserar sig. Taket bidrar också till att rama in det centrala torget.

Barnhagen

I väster, i kvarteret Strömsdal 1, planeras ett nytt bostadskvarter "Barnhagen" med bostäder i 1-4 våningar. Byggnaderna i söder och öster planeras i fyra våningar med en lägre trevåningsdel mot gården, vilket då skärmar buller och bidrar till en tyst innergård. Kvarterets byggnader mot norr och väster föreslås begränsas till högst tre våningar för att ansluta till närliggande lägre bostadsbebyggelse. Bostadskvarteret får ett attraktivt läge med närhet till sjön och viss sjöutsikt från många lägenheter. I bottenvåningen får centrumlokaler finnas. Ett butiksstråk kan då skapas intill parkeringen i söder.



BARNHAGEN

Fasad mot stråket in mot torget.

Portik / gårdsentré

Parkvillorna

Inom fastigheten Rönninge 1:335 föreslås ett likadant hus som de två mindre husen i kvarteret Strömsdal 1 så att en enhetlighet skapas vid Westerdahlsvägen. På norra delen av fastigheten planeras ett mindre hus med samma utformning.



Westerdahlsvägen

PARKVILLORNA

BARNHAGEN

LOKALGATA

Rönninge 1:322

Den privatägda fastigheten Rönninge 1:322 planläggs för friliggande villabebyggelse i två våningar. Möjlighet finns att stycka fastigheten till två villatomter. Detaljplanen anger att minsta tomtstorlek är 650 kvm. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. Dock är största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm och för komplementbyggnader 40 kvm.

Byggnadskultur

För Nära Ting huset finns en q1 bestämmelse som anger att byggnaden inte får rivas, då den bedöms som kulturhistoriskt värdefull. Karaktärsdrag såsom fasad- och takmaterial ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad.

Parkområde

Vid sjön Flaten säkerställs ett ca 15-20 meter brett område som parkmark i planen inom del av fastigheterna Rönninge 1:322 och Strömsdal 7. Från Wilhelmsrovägen möjliggörs allmänhetens tillgänglighet till parken genom ett x-område.

Vattenområde

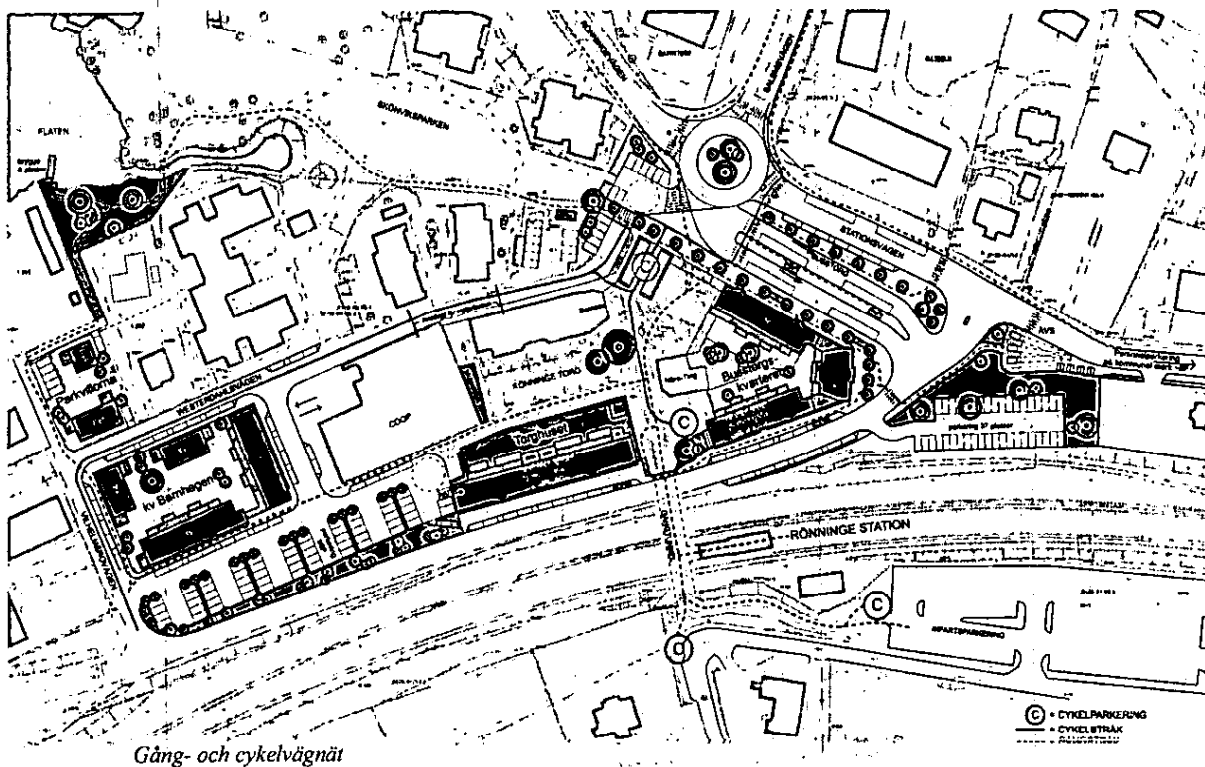
Inom vattenområdet intill fastigheten Rönninge 1:322 får en brygga finnas för intilliggande bostadsfastigheter inom planområdet. Planen bekräftar även att det får finnas en befintlig gångbro över sundet mellan den nya parken och den befintliga Skönviksparken. Resterande vattenområde inom planen får inte byggas över.

Torg, gator och trafik

Torg, gång- och cykeltrafik

Torgytorna mellan kvarteren ska vara bilfri och utformas med god tillgänglighet för både gående och cyklister. Utmed gatorna finns trottoarer. Där kantstensparkering reserveras för privata fastigheter säkerställs trottoarer med x-område. En allmän trappa ska finnas mellan torget och Dånviksvägen, väster om mynningen för gångtunnel till stationen.

Mellan busstorget och fastigheten Strömsdal 4, "Bamsehuset", ges byggrätt för en väderskyddad cykelparkering med plats för cirka 120 cyklar. Genom området ska marken vara tillgänglig för fjärrvärmeledning. Möjlighet finns även att bygga ett väderskyddande tak som är enkelt att demontera över fjärrvärmeledningen. Vid tunneln till tågstationen finns utrymme på torgytan för en ytterligare cykelparkering. Planerat framtida cykelvägnät framgår av kartan nedan.



En pergola och tak för väderskydd får finnas mellan cykelparkeringen och Busstorgskvarteret för att förstärka torgets rum. En pergola kan även fortsätta som avgränsning av Busstorgskvarteret. De befintliga träden på torget får inte fällas med undantag om de är sjuka eller gamla. Marklov krävs vid fällning.

Busstrafik

Befintligt busstorg flyttas närmare Stationsvägen och yteffektiviseras. Busstorget har plats för fyra hållplatser som kan nyttjas av flera linjer. Bussarna angör via den nya rondellen i korsningen Stationsvägen/ Salemsvägen. På norra sidan av Stationsvägen anvisas två platser för tidsreglering, där bussarna står med avstängda motorer. Refugen ut mot Stationsvägen trädplanteras för att ge busstorget en inramning. Gränsen mot torget och Busstorgskvarteret förses också med en trädrad som leder vidare mot Skönviksparken.

Gator och trafik

En ny cirkulationsplats föreslås i korsningen av Stationsvägen, Salemsvägen och Rönningevägen. Salemsvägen behöver sänkas inom planområdet för att få en största lutning om 3,5 % närmast rondellen. Korsningen Stationsvägen/Dånviksvägen behöver höjas cirka 20 cm för att uppnå god standard för busstrafiken. Infarterna till fastigheterna Hasseln 7 och 8 kan komma att behöva justeras något vid ombyggnaden. Detaljplanen säkerställer tillgängliga höjder med föreskriven plushöjd.

En ny gata planeras från Wilhelmsrovägen mot torget. Vägen trafikförsörjer kvarteren Barnhagen och Torghuset samt Coop inom Strömsdal 3. De nya bostadsfastigheterna angörs från Dånviksvägen, Wilhelmsrovägen, Westerdalsvägen och den nya gatan. Varutransporter till småbutikerna i centrum sker över torget.

I planen anges ett y-område över boendeparkeringen söder om planerad återvinningsstation för att säkerställa Trafikverkets åtkomst till grind till spårområdet.

Beräknad trafikökning för större gator inom och i anslutning till planområdet framgår av karta på sida 8.

Parkering

Salems kommun har en parkeringsnorm som är 1,15 bilplatser per lägenhet i flerbostadshus (1 plats per bostad plus 0,15 för besökare) och 1,0 för hyresrätter. 115 nya bostäder ger därmed ett behov av cirka 130 parkeringsplatser. Efterfrågan på besöksparkering till centrum uppskattas till cirka 55 platser samt cirka 8 platser för personalparkering. Därtill behövs några centralt belägna platser att stanna på för att hämta och lämna passagerare vid tåg eller buss för såväl privatbilar som taxi. Sammanlagt behövs således cirka 190 parkeringsplatser för centrum och den nya bebyggelsen.

Vid busstorget planeras korttidsparkeringsplatser för bilister som ska hämta eller lämna passagerare till pendeltåg och bussar. Plats för ca två taxibilar planeras intill fastigheten Strömsdal 4 där Bamses ligger.

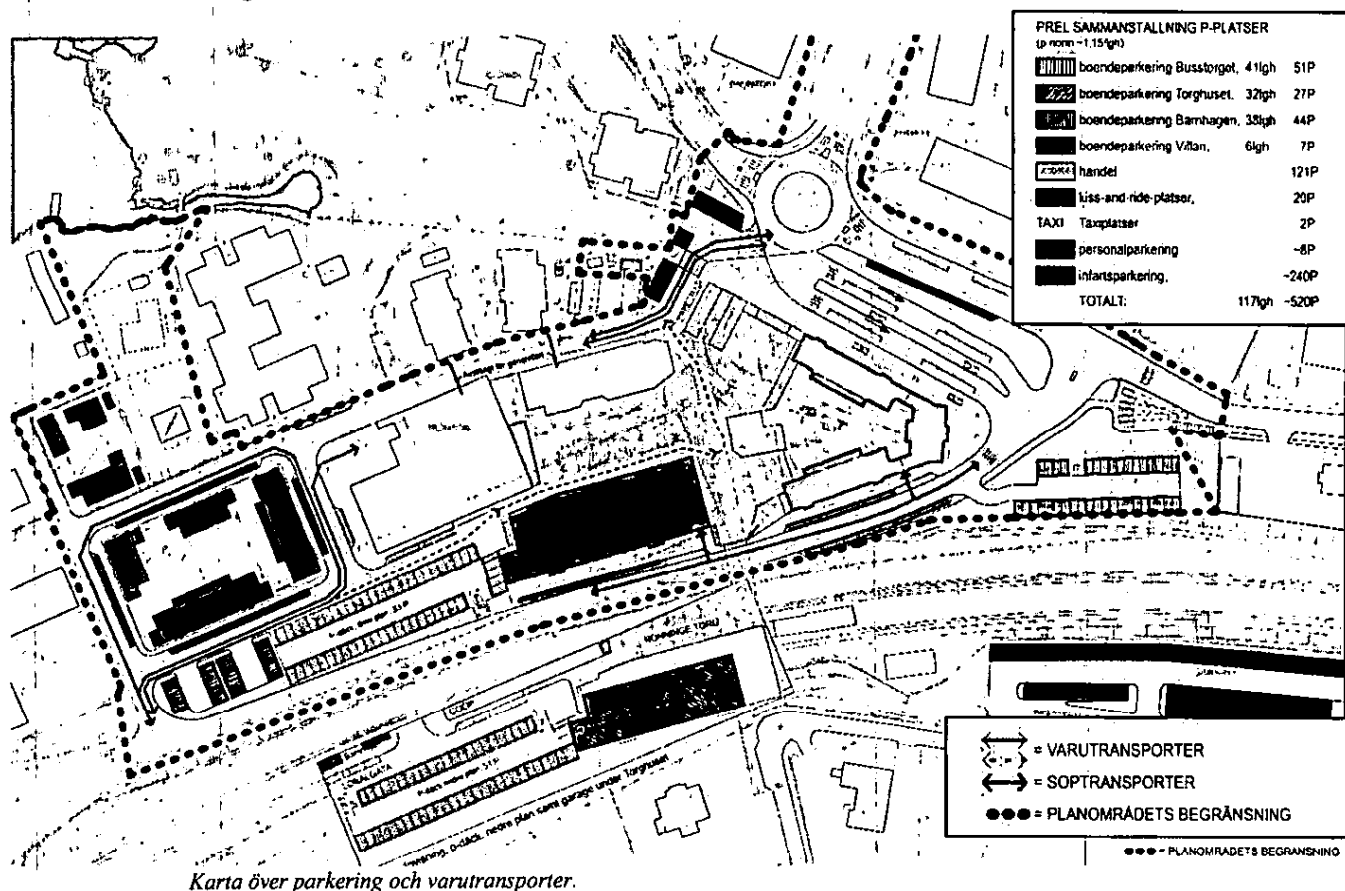
De övriga parkeringsplatserna i centrum ska användas för handeln och boende. All infartsparkering finns söder om järnvägen. Det pågår även en utredning parallellt med planarbetet där möjligheterna för att kunna få till fler infartsparkeringsplatser söder om järnvägen undersöks.

Boendeparkeringen för "Busstorgskvarteret" sker på andra sidan Dånviksvägen, på höjden vid järnvägspåren. Handikappsparkering kan anordnas inom tio meter från entréerna på Dånviksvägen, där fickor för kantstensparkering planeras.

I "Torghusets" souterrängdel, mot Dånviksvägen inrättas ett garage med platser för boendeparkering. Några parkeringsplatser kan också anläggas som indragen kantstensparkering längs Dånviksvägen. Handikapplatser kan anordnas såväl i garaget, med anslutning till hiss, som vid Dånviksvägen, med närhet till port.

För kvarteret "Barnhagen" sker parkering inom en del av anslutande parkering i söder samt som kantstensparkering runt kvarteret. På del av parkeringen medges garage. Resterande del av parkeringsytan norr om Dånviksvägen säkerställs som en gemensamhetsanläggning för centrumlokaler inom området. Planen möjliggör även den parkeringsytan kan överdäckas för ytteligare parkering för centrumlokalerna. Det övre däckat angörs då direkt från Dånviksvägen. Parkeringen nedanför Dånviksvägen trädplanteras för att markera gaturummet mot butiksstråket.

"Parkvillorna" inom fastigheten Rönninge 1:335 har sin boendeparkering inom fastigheten.



Räddningsfordon

Möjligheterna för räddning är goda eftersom husen ligger i anslutning till gator och torgytor.

*Teknisk försörjning**Vatten- och avlopp*

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Huvudvatten- och spillvattenledning finns inom planområdet. Ledningarna ligger i Westerdahlsvägen och i torget. Ökning av dimensionen på spillvattenledningen behöver utredas. På plankartan säkerställs ett u-område väster om busstorget för en befintlig vattenledning.

Dagvatten

Dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor ska omhändertas lokalt, LOD, genom infiltration i marken. Sedumtak kan fördröja dagvattnet och bidra positivt till mikroklimatet. Dagvatten från parkeringsytor med mer än 20 platser ska renas enligt bästa tillgängliga teknik innan det leds till det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Söder om korsningen Stationsvägen-Dånviksvägen föreslås en ny återvinningsstation. Den befintliga återvinningsstationen vid Coop planeras då att tas bort. Marken kan behöva grävs ur något och förses med stödmur, dock får inte fjärrvärmeledningar och nedstigningsluckan till fjärrvärmekulverten påverkas.

Avfallshantering från kvarteren vid Dånviksvägen planeras i soprum i anslutning till vägen. Angöringsfickor för sopbilar ska finnas i anslutning till soprum. Avfall från kvarteret inom Strömsdal 1 och den nya bebyggelsen vid Westerdahlsvägen hämtas vid fastighetsgräns. För befintliga verksamheter föreslås inga förändringar av avfallshanteringen.

El och tele

Den befintliga transformatorstationen vid Skönviksparkens entré, vid kvarteret Strömsdal 5, byts till en större station med ny placering närmare busstorget. I planen har ett område, E₁, säkerställt den nya placeringen. Teleledningar behöver dras om innan byggnation av Busstorgskvarteret, Torghuset och parkeringsområdet norr om Dånviksvägen.

Energi

Den nya bebyggelsen är möjlig att ansluta till fjärrvärme. I kommunens markanvisningsavtal avser kommunen ange riktlinjer för byggnadernas energiklassning.

Åtkomst till befintlig fjärrvärmeledning säkras genom u-område vid parkeringen öster om Dånviksvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för fällning av sjukt eller gammalt träd markerat med a₁ på plankartan.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark markerat med a₂, då det inträder vid en ny detaljplan. Kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen d.v.s. norr och söder om Westerdahlsvägen samt E1 området och bostadsmarken intill omfattas av denna bestämmelse. Se vidare under rubriken "Riksintresse och strandskydd" på s. 3-4.

Konsekvenser för miljön

Planen bekräftar till stora delar pågående markanvändning. Bostäder tillkommer i ett läge med tillgång till service och goda kommunikationer, vilket minskar behovet av bilresor. Den nya bebyggelsen medför även att den byggda miljön i området får en tydligare struktur med torg- och gaturum. Centrumområdet blir en trivsammare miljö för alla, en plats för spontana möten. Tryggheten ökar då de nya bostäderna medför att området blir befolkat större delen av dygnet.

Behovsbedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Förvaltningen bedömer att risk och buller utgör väsentliga miljöfrågor att särskilt belysa i detaljplaneringen. Dessutom bör dagvattenfrågan belysas.

Risk

Briab, Brand & Riskingenjörerna AB, har tagit fram en riskbedömning av planförslaget. Deras analys är att urspårning och transporter av farligt gods på järnvägen har låg olycksfrekvens, men kan generera stora konsekvenser. Briab rekommenderar att ett antal riskreducerande åtgärder beaktas i detaljplaneområdet.

Planen säkerställer att inga bostäder får byggas närmare järnvägen än 25 meter. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om att fasader, vända mot järnvägen, inom 35 meter ska utföras med obrännbar fasad. Fönster i denna fasad ska inte vara öppningsbara, förutom vid underhåll, och klara värmestrålning upp till 20 kW/m² under minst 30 minuter. I byggnader inom 35 meter från järnvägen ska utrymningsvägar lokaliseras på sida bort från järnvägen. Uteserveringar får inte finnas inom 35 meter från järnvägen. Balkonger får inte finnas inom 30 meter från järnvägen. Friskluftsintag ska placeras på den sida som inte vetter mot järnvägen.

Det finns ingen risk för urspårning och krock med bostadshus som vid Saltsjöbadens ändhållplats 2013, eftersom de nya bostadshusen inte ligger i spårens förlängning utan parallellt med spåret på minst 25 meters avstånd.

Buller och vibrationer

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från väg- och spårtrafik. En trafikbullerutredning för detaljplaneförslaget har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikbyrå AB 2013. Järnvägsspåret i söder används för både pendeltåg och godstrafik. Trafiken på spåret är ca sju godståg per dygn (mest nattetid) och 140 pendeltåg per dygn som stannar. Bullerberäkningen har även tagits fram utifrån att klara beräknad biltrafikökning 2015, se sida 8.

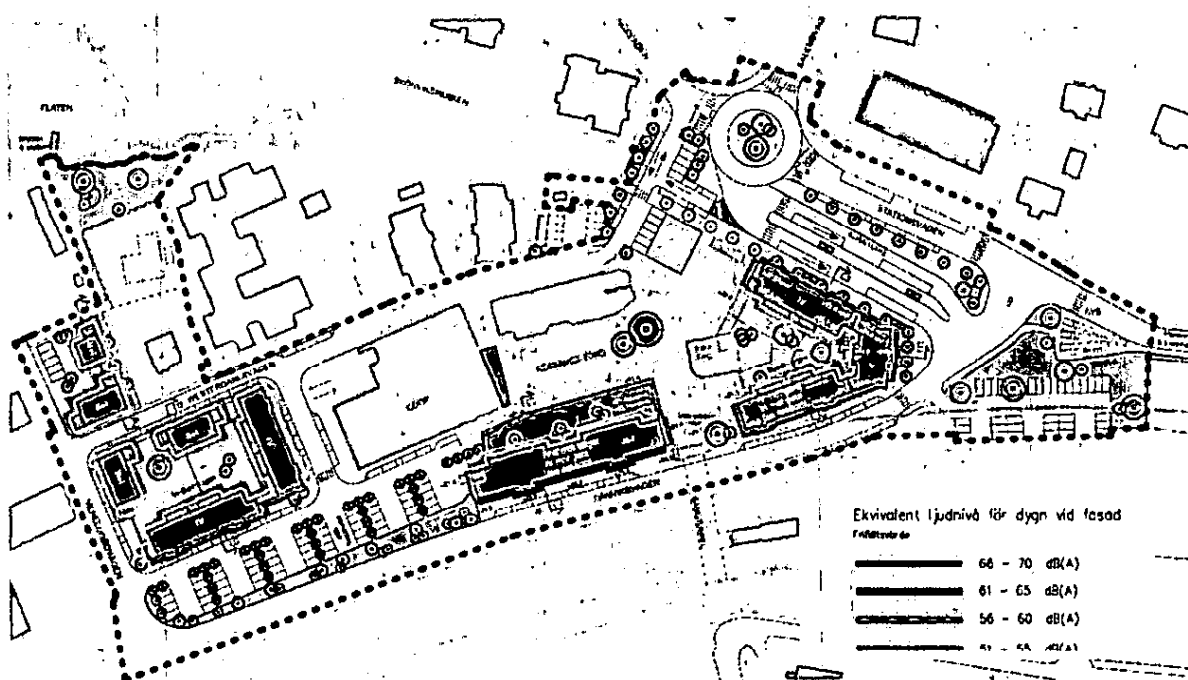
Enligt utredningen kan god ljudmiljö erhållas för samtliga bostäder genom lämplig utformning av byggnader och lägenheter. Cirka hälften av lägenheterna kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför samtliga boningsrum och tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Dessa lägenheter klarar alla gällande riktvärden för buller.

För bostäderna närmast Dånviksvägen och busstorget innehålls högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Alla lägenheter har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. En planbestämmelse säkerställer att dessa ljudnivåer inte överskrids. Detta motsvarar avstegsfall B enligt rapporten "Trafikbuller och planering". Avsteget som görs från riktvärdena motiveras av följande:

Planområdet ligger i ett centralt och kollektivtrafikt nära läge med tillgång till befintlig infrastruktur. Nya bostadshus i centrum skapar tydligare torg och gaturum. Den nya bebyggelsen bidrar också till ett mer levande centrum som är befolkat under större delen av dygnet.

Riktvärden för bullernivåer inomhus säkerställs i BBR.

Den nya bebyggelsen gör även att torgmiljön och flera befintliga bostäder får minskat buller från spårtrafiken. Bostadshuset nordost om planområdet beräknas få oförändrade eller något lägre bullernivåer efter utbyggnaden av planområdet.



Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå vid fasader.

Enligt Trafikverket är riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS för vibrationer. En vibrationsutredning som har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikbyrå AB 2013. Med lämpligt stomsystem och grundläggningsmetod beräknas vibrationerna i bostäderna bli lägre än 0,3 mm/s.

Föroreningar

Eventuella markföroreningar inom kvarteret Barnhagen behöver utredas innan bygglov ges, då det tidigare funnits en plantskola på platsen.

Dagvatten

Parkeringsytor med fler än 20 platser ska ha rening av dagvatten, vilket inte är fallet idag. Andelen hårdgjord yta ökar något jämfört med dagsläget. Planförslaget bedöms därmed inte öka föroreningarna till recipienten Uttran och inte försvåra möjligheterna att uppnå god ekologisk status.

Solförhållanden

Busstorgskvarteret

Höjden på husen i kvarteret är lägst mot söder och väster. Mot väster kan kvarteret hållas öppet för eftermiddagssolen utan att det slår in buller. Balkongerna, som är vända mot gården, får under sommarhalvåret sol från lunchtid fram till kvällen beroende av läge i kvarteret.

Torghuset

Husets balkonger och uteplatser är vända bort från Dånviksvägen och järnvägen för att bli skyddade från buller. Solljuset når alla balkonger på eftermiddagen under sommarhalvåret.

Kvarteret Barnhagen

Husen i kvarteret Barnhagen är lägst mot väster, vilket gör att eftermiddagssolen kommer in på gården utan att buller kommer in. Balkonger och uteplatser, som är vända mot gården, får under sommarhalvåret sol från lunchtid fram till kvällen beroende av läge i kvarteret.

Torg

För torget har en solstudie tagits fram av Södergruppen, se särskild bilaga för vidare beskrivning. Det större torget väster om Centralhuset har låg bebyggelse i öster, söder och väster, vilket gör att torget får goda solförhållanden. Under sommaren är i stort sett hela torget solbelyst från morgon till kväll. Torghusets lokaler får solljus på uteserveringar på eftermiddagen. Vid vår- och höstdagjämning är hela torget solbelyst under eftermiddagen. Näckroshusets uteservering skuggas inte vid någon tidpunkt av de nya husen. Under december och januari, då solen står som lägst, skuggar huset mot Dånviksvägen delar av torgytan mitt på dagen.

Torget söder om Centralhuset, som har öppet mot söder och avgränsas av en låg byggnadsdel i väster, kommer vara solbelyst både mitt på dagen och på eftermiddag och kväll under större delen av året. Norr om Centralhuset bildas ett mindre torg som är solbelyst under hela året från förmiddag till eftermiddag. Busstorget har morgonsol. Busshållplatserna hamnar delvis i skugga på eftermiddagen.

Konsekvenser för sakägare

Två fastigheter, Strömsdal 1 och Saluhallen 1, har enligt gällande plan rätt att uppföra kontor. Det finns dock ingen marknad för kontorsbyggnader i detta läge, varför fastigheterna förblivit obebyggda. Byggrätter för bostäder medför ett ökat fastighetsvärde. Fastigheten Flädern 1, Centralhuset, behöver fastighetsregleras för att få gränser som är mer anpassade till verksamheten. Strömsdal 5 behöver fastighetsregleras när en ny transformatorstation uppförs.

Konsekvenser för andra berörda

Centrum får ett ökat serviceutbud för alla Rönningebor. Äldre Rönningebor som kanske vill flytta från villa, har möjlighet att skaffa en centralt belägen modern lägenhet i sin gamla bostadsort. Det blir inte längre möjligt att infartsparkera med bil i själva centrum, all infartsparkering för bil sker söder om järnvägen.

Konsekvenser för barn

Två av bostadskvarteren innehåller gröna gårdar med plats för lek för de minsta barnen. I Skönviksparken, som ligger alldeles intill centrum, finns plats för lek och utevistelse. Flera förskolor och skolor finns inom promenadavstånd. Planområdets goda kollektivtrafikläge är en fördel inte minst för ungdomar som enkelt kan ta sig själva till och från skolor och fritidsaktiviteter.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av WSP Stadsutveckling i samarbete med Salems kommun och SMÅA. Södergruppen Arkitekter AB har tagit fram bebyggelseförslaget.

Medverkande tjänstemän från Salems kommun:

Magnus Hansson, exploateringsingenjör
Maria Kavcic, gata-, park- och VA-chef
Vesa Tuomainen, trafikutredare
Heikki Hautamäki, utredningsingenjör gata och VA
Karina Hälleberg, miljöinspektör och kommunekolog
Conny Olsson, kommunarkitekt, chef för plan- och exploateringsenheten
Anders Öttenius, förvaltningschef på miljö- och samhällsbyggnadskontoret

Medverkande konsulter:

Jens Deurell, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB
Göran Kolbäck, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB
Eva Pahlman, planarkitekt WSP
Malin Lindqvist, planarkitekt WSP (t.o.m. samråd)

Revidering efter utställning

Planhandlingarna har efter utställningen justerats 2013-11-11 avseende detta:

- En planbestämmelse har införts som anger att "Friskluftsintag ska placeras på den sida som inte vetter mot järnvägen."
- Ett y-område för servitut har införts över boendeparkeringen för att säkerställa Trafikverkets åtkomst till grind till spårområdet.
- Inom Strömsdal 5 har bostadsrättsföreningens parkering studerats vidare och parkeringsplatserna har justerats något i illustrationskartorna för att få en bredare infart. Angränsande E-området har justerats marginellt. Ett u-område har även införts för ledningar inom bostadsmark vid Strömsdal 5.
- Vid Centralhuset (Flädern 1) har kvartersgränsen flyttats ut lite i söder och väster så att gränsen ligger 2-3 meter från fasadliv.



Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret i Salems kommun
Juni 2013, reviderad 2013-11-11

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Eva Pålman
Planarkitekt WSP

LAGA KRAFT



SALEMS KOMMUN
Stockholms län

Dnr 2008/87

Plan nr 81-64
Normalt planförfarande
enligt PBL (1987:10)

Genomförandebeskrivning
juni 2013, reviderad 2013-11-11

Detaljplan för Rönninge centrum

fastigheten Strömsdal 1 m fl.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen för Rönninge Centrum är att skapa ett trivsammare centrum med fler bostäder och butikslokaler i det goda kollektivtrafikläget. Huvuddragen i förslaget är att möjliggöra nya kvarter, med 110-120 nya bostäder och butikslokaler, som mer tydligt avgränsar torg och gaturum i Rönninge Centrum. De nya kvarteren varierar i höjd mellan tre till fem våningar. Busstorget flyttas närmare Stationsvägen och en ny cirkulationsplats planeras i korsningen Stationsvägen/Salemsvägen/Rönningevägen. All infartsparkering kommer att ske söder om järnvägen. Planen möjliggör även allmän gångförbindelse mellan Wilhelmsrovägen och sjön Flaten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd mars-april 2013
Utställning augusti 2013
Antagande december 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Salems kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Projektet är ett samarbete mellan Småa AB och Salems kommun. Småa AB bekostar planarbetet enligt upprättat planeringsavtal. Ett markanvisningsavtal som bland annat reglerar ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet ska tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Kommunen kommer även innan antagande av planen att teckna ett antal avtal om fastighetsreglering med fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planen berör mark inom fastigheterna Saluhallen 1, Rönninge 1:45, 1:403, 1:31, 1:335 och del av Strömsdal 7 som ägs av Salems kommun. Fastigheterna Strömsdal 1 och 3 ägs av Konsumentföreningen Norrort Ekonomiska Förening. Fastigheten Strömsdal 4

ägs av Stadskronan Fastigheter AB och fastigheterna Flädern 1 och Rönninge 1:322 ägs av enskilda personer. Dessutom berör planen del av fastigheten Strömsdal 5 som ägs av Brf Eken.

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Rönninge 1:322 ska överföras till Rönninge 1:403. Del av fastigheten Rönninge 1:403 ska överföras till Rönninge 1:322. Marköverlåtelse mellan Salems kommun och fastighetsägaren till Rönninge 1:322 kommer att regleras i ett genomförandeavtal. Den del av marken på fastigheten Strömsdal 7 som föreslås bli parkmark ska även överföras till Rönninge 1:403. Kommunen ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar samt svarar för förrättningskostnaderna.

Fastighetsgränsen mellan Flädern 1 och Rönninge 1:45 ska regleras. Salems kommun och fastighetsägaren till Flädern 1 ska teckna ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering där parterna byter mark utan ersättning. Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Exploatören Småa AB och kommunen delar på förrättningskostnaderna för fastighetsreglering enligt markanvisningsavtal.

Fastighetsgränsen mellan Strömsdal 5 och Rönninge 1:45 behöver regleras. Detta pga av flyttning av en befintlig transformatorstation. Salems kommun och fastighetsägaren till Strömsdal 5 kommer innan antagande av planen att teckna ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering där parterna byter mark utan ersättning. Småa AB och kommunen delar på förrättningskostnaderna för fastighetsreglering enligt markanvisningsavtal.

Marköverlåtelser mellan Salems kommun och Småa AB kommer att regleras i markanvisningsavtal. Småa AB kommer att förvärva hela fastigheten 1:335 samt del av fastigheterna Rönninge 1:45 och 1:403 och Saluhallen 1. Småa AB svarar för förrättningskostnaderna för fastighetsregleringarna. Kommunens ersättning från Småa för marköverlåtelser regleras i markanvisningsavtalet.

Gemensamhetsanläggning

På den kommunala fastigheten Rönninge 1:45 ligger en gemensamhetsanläggning som benämns Rönninge ga 11. Föreningens namn är Strömsdals samfällighetsförening. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen är: Flädern 1, Saluhallen 1, Strömsdal 3, Strömsdal 4 och Strömsdal 5.

Planen innebär att Rönninge ga 11 ombildas både till omfattning och storlek på ingående fastigheters andelstal för utförande och drift. Bland annat ska Rönninge torg som ingår i Rönninge ga 11 inte längre omfattas av gemensamhetsanläggningen utan marken ska bli till allmän platsmark. Exakt förändring i omfattning och i storlek på ingående fastigheters andelstal för utförande och drift bestäms vid kommande lantmäteriförrättning. Ombildningen av gemensamhetsanläggningen kommer under fortsatt planarbete att utredas vidare.

Övriga rättigheter

På plankartan finns ett x-område inom fastigheterna Rönninge 1:335 och 1:322, där fastigheten Rönninge 1:335 under detaljplanens genomförande kommer tillfalla Småa AB. X-området inom Rönninge 1:335 och 1:322 är till för att säkra allmänhetens tillgänglighet till strand och park. För att säkerställa allmän gångtrafik finns även tre x-

områden inom fastigheterna Rönninge 1:403, Strömsdal 1 och 3 samt Saluhallen 1, där marken under detaljplanens genomförande kommer tillfalla Småa AB. För x-områdena ska servitut bildas. Kommunen kommer genom officialservitut säkerställa allmänheten tillgänglighet inom planens x-områden. Småa AB svarar för förrättningskostnaderna för inrättande av servitut.

Mellan Strömsdal 4 och Strömsdal 5 finns ett gällande avtalsservitut för parkering som belastar Strömsdal 5 och är till förmån för Strömsdal 4. Då gränsen mellan Strömsdal 5 och Rönninge 1:45 kommer att regleras (se rubrik fastighetsbildning) påverkas detta avtalsservitut. Servitutets omfattning kommer att behöva ändras. Fastighetsägaren till Strömsdal 4 svarar för kostnaderna för ändring av servitut.

För y-område över boendeparkeringen söder om planerad återvinningsstation ska servitut bildas för att säkerställa att Trafikverket ska kunna köra till befintlig grind till spårområdet. Fastighetsägaren ansvarar bildande av servitut.

SFAB har ledningsrätt för fjärrvärmen. Ett u-område finns för fjärrvärmetunneln inom kvartersmarken öster om Dånviksvägen.

U-område finns även för vattenledning i område för transformatorstation samt för elledningar inom del av fastigheten Strömsdal 5. Ledningsrätter ska bildas för att säkerställa dessa.

Ekonomiska frågor

Ett markanvisningsavtal mellan Salems kommun och Småa AB kommer undertecknas innan laga kraft vunnit detaljplan. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av allmänna anläggningar och anläggningar på kvartersmark inom planområdet.

Småa AB bekostar planarbetet enligt undertecknat planeringsavtal. Kostnader avseende utbyggnad av området regleras i markanvisningsavtalet. Eventuell flytt av ledningar och annan infrastruktur som krävs för exploateringen bekostas av Småa AB.

Tekniska frågor

Utredningar

En riskutredning avseende farligt gods på järnvägen har tagits fram av Briab Brand & Riskingenjörerna under 2012-2013. Briab Brand & Riskingenjörerna har även tagit fram ett PM om grundläggande krav för brandskydd enligt BBR 19 i november 2012.

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustik 2013. Med lämpligt stormsystem och grundläggningsmetod innehålls målet för högsta vibrationer 0,3 mm/s i alla bostäder.

En geoteknisk inventering har genomförts av Tyréns AB under år 2010. Geoteknisk utredning ska tas fram i bygglovskedet.

Eventuella marföroreningar inom kvarteret Barnhagen behöver utredas innan bygglov ges, då det tidigare funnits en plantskola på platsen.

Ledningar

Under detaljplanens genomförande skall befintliga ledningar och anläggande av nya ledningar samordnas mellan de olika ledningsdragande verken.

Teleledningarna behöver dras om innan byggnation av Busskvarteret och parkeringsområdet norr om Dånviksvägen.

Område för en ny större transformatorstation har säkerställts i plankartan väster om busstorget.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av WSP Stadsutveckling i samarbete med Salems kommun och Småa. Södergruppen Arkitekter AB har tagit fram bebyggelseförslag.

Medverkande tjänstemän från Salems kommun:

Magnus Hansson, exploateringsingenjör

Maria Kavcic, gata-, park- och va-chef

Vesa Tuomainen, trafikutredare

Heikki Hautamäki, utredningsingenjör gata va,

Karina Hälleberg, miljöinspektör och kommunekolog

Conny Olsson, kommunarkitekt, chef för plan- och exploateringsenheten

Anders Öttenius, förvaltningschef på miljö- och samhällsbyggnadskontoret

Medverkande konsulter:

Jens Deurell, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB

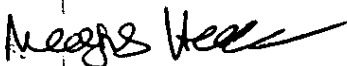
Göran Kolbäck, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB

Eva Pahlman, planarkitekt WSP

Malin Lindqvist, planarkitekt WSP (t.o.m. samråd)

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret i Salems kommun

Juni 2013, reviderad 2013-11-11



Magnus Hansson

Exploateringsingenjör



Eva Pahlman

Planarkitekt WSP