



SALEMS KOMMUN

Administrativa kontoret/
Planavdelningen

Handläggare

Datum

1990-08-14

Vår beteckning

Sida

Ert datum

Er beteckning

DETALJPLAN FÖR
MOSSBERGA OCH HILSTA, RÖNNINGE, (80-31)
SALEMS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

BESKRIVNING

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	93 -01- 2 0
Dnr	92/1937

Handlingar

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

Planens syfte
och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet till avstyckning och förtätning och utgöra stöd för byggnadsnämnden vid prövning av bygglovärenden.

Plandata

Området är beläget 600 meter sydväst om Rönninge station. Planförslagets omfattning motiveras av lämplig etapputbyggnad av kommunala gator och vatten- och avloppsledningar. Arealen omfattar 10,4 ha.

Kommunen äger fastigheterna Lodjuret 2 och Bergtuna 6. Uttringe 1:76 ägs av JM Byggnads- och Fastighets AB. I övrigt är fastigheterna privatägda.

Tidigare
ställningstaganden

Området ingår i områdesplan för östra Rönninge, antagen av kommunfullmäktige i mars 1986. Enligt områdesplanen skall området byggas ut med ett tillskott av 15 friliggande och 10 gruppbyggda småhus.

För större delen av området gäller detaljplan fastställd 1968-05-31. Västra delen är tidigare ej planlagd. Kommunens bostadsförsörjningsprogram 1989-93 anger utbyggnad av 11 gruppbyggda småhus i området Mossberga till år 1989.

Kommunstyrelsen uppdrog 1985-01-28 till byggnadsnämnden att utarbeta förslag till planändring för området. Planarbetet har sedan avvaktat antagande av områdesplan för östra Rönninge.

1987-05-25 beslöt kommunstyrelsen att planen skulle omarbetas så att den överensstämmer med områdesplanen.

Planen ställdes ut för granskning 1989-03-06 - 04-03. 1989-05-09 beslöt byggnadsnämnden att även Bergtuna 9 skall ingå i fastighetsplanen. 1989-09-04 gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga Mossberga för 8 småhus i stället för 10.

1990-04-26 antog kommunstyrelsen den fördjupade översiktsplanen för södra Rönninge.

Förslaget till detaljplan ställdes ut för samråd 1990-05-30 - 1990-06-08.

Förutsättningar och förändringar Natur

Området består i huvudsak av berg i dagen med inslag av moränmark och är kuperad med höjdskillnader på över 20 meter i västra delen, där också kommunens högsta punkt finns.

Vegetationen i de obebyggda delarna består av tallskog med mindre inslag av gran och brynvegetation.

Ett bostadshus i norra delen är betecknat som kulturhistoriskt intressant. Inga kända fornlämnningar finns.

Bebyggelse- områden

Området är huvudsakligen bebyggt med permanenta bostadshus av varierande ålder. Västra delen är obebyggd mark.

Planen medger förtätning och nybyggnad av 15 friliggande villor och 11 gruppbyggda småhus.

Närmaste centrumanläggning med kommersiell service är Rönninge centrum 600 meter nordost om planområdet. Låg- och mellanstadieskola finns i omedelbar närhet till området, högstadieskola 500 meter nordost om området och närmaste barnstuga 400 meter sydväst om området. Övrig offentlig service finns i Salems centrum på två kilometers avstånd.

Gator och trafik

Gatorna är av relativt god standard. Alla gatorna inom området kan betecknas som lokalgator. Någon upprustning av gatorna, med undantag av Enstigen, som förlänges 40 meter och Hemtorpsvägen som förses med vändplats, planeras inte.

Buss planeras att trafikera Sandbäcksvägen med hållplats på 250 meters avstånd från områdets centrala del.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i större delen av området. Ledningarna byggs ut i Enstigen södra del.

Tre befintliga transformatorstationer i omedelbar anslutning till området beräknas vara tillräckliga för elförsörjning.

Området avses uppvärmas med el.

Administra- tiva frågor

Fastighetsplan för del av kvarteren Rosstorp, Bergtuna och Hilsta upprättas först då detaljplanen vunnit laga kraft.

För grupphusområdet Mossberga i västra delen upprättas exploateringsavtal.

Genomförandetiden för planen skall, med undantag av södra delen, vara tio år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

Medverkande
tjänstemän

Planavdelningen svarar för det formella planarbetet, plankarta, bestämmelser och beskrivning. Genomförandebeskrivning och tekniska utredningar upprättas av tekniska kontoret.



Urban Dahlberg
Planarkitekt

90. 11 -06

SALEMS KOMMUN
Tekniska kontoret
MBK
Börje Larsson

88/090
1(8)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
tillhörande 1990-08-14 upprättad detaljplan (80-31) över kv Moss-
berga och Hilsta m.fl., Salems kommun, Stockholms län

Innehållsförteckning

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

1. INLEDNING

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

2. HUVUDMANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i gatu- mark inom planområdet. Detta arbete beräknas påbörjas ca 12 mån efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

Utbyggnaden av Enstogens förlängning, gångvägen mellan Enstigen och Rönninge Skolväg, Hemtorpsvägen och justering av Rönninge Skolväg skall påbörjas ca 12 mån efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft. Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska- och teleledningar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

Utbyggnaden av VA-ledningar och vägar inom grupphusområdet kv Mossberga samt anslutning av dessa till kommunala anläggningar svarar exploatör för. Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommun och exploatör för detaljreglering av dessa frågor.

Utbyggnaden av VA-ledningar och vägar i övrigt inom plan- områdets kvartersmark har exploatör eller enskild markägare ansvar för.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintlig markägarförhållanden

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad. Fastigheterna Uttringe 1:74, 1:935-937, Rönninge 8:2, Bergtuna 6, Lodjuret 2 och 10 ägs av Salems kommun. Fastigheten Uttringe 1:76 är exploateringsfastighet och ägs av JM Byggnads- och fastighets AB. SJ:s fastighet Rönninge 9:1 berörs i planområdets norra del. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

Kommunen har förvärvat mindre markområden utefter Rönninge Skolväg från fastigheterna Lokatten 8 (35 m²) och 9 (13 m²) samt skall förvärva mark från Uttringe 1:424 (ca 50 m²).

För Enstogens utbyggnad skall förvärvas ca 100 m² av fastigheten Hilsta 4 samt två mindre delar av fastigheten Lodjuret 3 (ca 75 m²), en mindre del av fastigheten Lodjuret 4 (ca 10 m²). Vidare skall för gång- och cykelvägsförbindelsen mellan Enstigen och Rönninge Skolväg skall förvärvas ca 75 m² från Hilsta 3.

För Hemtorpsvägens utbyggnad samt anpassning till befintlig vägkropp skall förvärfvas del av fastigheten Rosstorp 1 (ca 570 m²), mindre del av fastigheten Rosstorp 6 (ca 40 m²), del av fastigheten Rosstorp 7 (ca 90 m²), del av fastigheten Uttringe 1:288 (ca 260 m²), del av fastigheten Uttringe 1:457 (ca 240 m²).

Den del av Tallsätravägen inom detaljplanen som till största delen ligger på SJ:s fastighet Rönninge 9:1 har förvärfvats i ett större sammanhang med SJ. En mindre del av fastigheten Uttringe 1:456 (ca 70 m²) skall förvärfvas för att ingå i Tallsätravägen samt skall fastigheten Uttringe 1:474 tillföras en mindre del, ca 60 m², från Tallsätravägen.

För Bodavägens vändplan skall förvärfvas en mindre del av fastigheten Uttringe 1:76 (ca 85 m²), vilket skall ingå i exploateringsavtal med JM Byggnads- och fastighets AB.

Den del av Uttringe 1:76 som ej skall ingå i grupphusområdet skall förvärfvas till naturområde, vilket skall ingå i exploateringsavtal med JM Byggnads- och fastighets AB.

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Salems kommun och ägare till Uttringe 1:76. Avtalet skall godkännas av kommunfullmäktige i Salems kommun innan detaljplaneförslaget antages.

4.2 Avtal om fastighetsreglering (överföring av mark)

Avtal om fastighetsreglering skall tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna enligt punkt 3.2.

4.3 Avtal om va-servitut och utfart

Avtal om rätt att förlägga servisledning för vatten och avlopp i allmän platsmark skall tecknas mellan kommunen och ägaren till Bergtuna 9. Vidare skall Bergtuna 9 förvärva mark från Uttringe 1:76 för utfart mot Säterstigen och avtal tecknas om denna utfart. Den förvärvade marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik (Betecknas med x på plankartan).

5 PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning

Befintlig polygonnät har förtätats i samband med upprättande av grundkartan och kan därför utan några större kompletteringar användas för utbyggnaden inom planområdet.

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

5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA-anläggningar

Förprojektering har utförts för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Inom området finns vatten- och avloppsledningar framdragna i de utbyggda gatorna och större delen av den befintliga bebyggelsen är redan ansluten till VA-nätet.

Dagvatten skall huvudsakligen omhändertas lokalt på tomtmark, vilket även gäller exploateringsområdet på Uttringe 1:76.

Fastigheterna i södra delen av planområdet skall anslutas till spillvatten och vattenledningar som skall byggas från Rönninge Skolväg. Exploateringsområdet Uttringe 1:76 skall anslutas till befintliga ledningar i Bodavägen (spillvatten måste pumpas).

5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator

Förprojektering har utförts för Enstogens utbyggnad, Hemtorpsvägens ombyggnad, gångvägen mellan Enstigen och Rönninge Skolväg samt Rönninge Skolvägs justering.

6 PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning

Förslag till gatukostnadsutredning har upprättats av Salems kommuns tekniska kontor 1990-11-01. Utredningen har 1990-11-01 bilagts detaljplaneförslaget och utställts parallellt med detaljplanen.

Enligt utredningen föreslås kommunen ta ut kostnaderna för gatubyggnad och parkmark i detaljplaneförslaget av fastighetsägarna inom det förslagna fördelningsområdet.

Ett fullt utbyggt område innebär en intäkt på ca 689 kkr för Salems kommun exkl kommunägda tomter. Intäkter från de kommunägda fastigheterna uppgår till ca 376 kkr och inkluderas i priset vid försäljning av tomterna.

Övriga gatukostnader ca 1 015 kkr betalas via skattemedel.

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar

Som tidigare nämnts skall exploateringsavtal tecknas med ägaren av fastigheten Uttringe 1:76. I avtalet regleras uttaget av anläggningsavgift.

För övriga icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgifterna enligt gällande taxa (f.n. 53.665 kr inkl dagvatten, 49.555 kr exkl dagvatten).

Ett fullt utbyggt planområde innebär en intäkt på ca 1.500 kkr för Salems kommun.

6.3 Detaljplaneförslagets ekonomi

Det nuvarande värdet för mark och bebyggelse uppskattas med utgångspunkt från taxeringsvärdena till ca 23.800 kkr.

Kostnaden för utbyggnaden av planområdet uppskattats till följande:

Exploateringskostnader utanför kvartersmark

Gator och park inkl marklösen och förrättningskostnader	2 080 kkr
Vatten- och avloppsledningar	1 330 kkr
Elledningar i gatumark	330 kkr
Planadministration (förprojektering, mätning, grundkarta och planarbete)	360 kkr

Exploateringskostnader inom kvartersmark

Rivning av befintliga byggnader	250 kkr
Iordningsställande av tomter inkl servisledningar, grovplanering, grundberedning och byggnation av 20 friliggande småhus om ca 140 m ²	31 500 kkr
Byggnation och iordningsställande av mark för grupphusområde	15 000 kkr

<u>Total kostnad för utbyggnad</u>	<u>50 850 kkr</u>
------------------------------------	-------------------

Planområdets värde beräknat efter planläggningen	83 900 kkr
--	------------

Planområdets värde före planläggningen	- 23 800 kkr
--	--------------

Kostnad för utbyggnad av området	- 50 850 kkr
----------------------------------	--------------

Planvinst	9 250 kkr
-----------	-----------

Planvinsten tillfaller i huvudsak de enskilda markägarna inom området.

6.4 Kommunala investeringar

För genomförande av detaljplanen erfordras följande kommunala investeringar (exkl markförvärv och intrångsersättningar).

Utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park	2 080 kkr
Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar	1 330 kkr

Summa investeringar	3 410 kkr
---------------------	-----------

6.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning	590 kkr
Anläggningsavgift	1 500 kkr
Tomtförsäljning (netto)	1 400 kkr

Summa intäkter	3 490 kkr
----------------	-----------

7 FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsplan

Inom planområdet skall upprättas tre fastighetsplaner, en för del av kv Bergtuna, en för del av kv Hilsta och en för del av kv Rosstorp. Fastighetsplanerna skall upprättas av lantmäteriet i samarbete med tekniska kontoret. Fastighetsplanerna tas fram parallellt med detaljplaneförslaget och gatukostnadsutredningen och det huvudsakliga syftet är att få en ändamålsenlig indelning av kvarteret i fastigheter och att underlätta genomförandet av detaljplanen.

På grund av alla negativa yttranden över både detalj- och fastighetsplanerna vid samrådsskedet från enskilda markägare får den fortsatta handläggningen (beslut om utställning av BN) först avvakta lagakraftvunnen detaljplan. De efter samrådet omarbetade fastighetsplanerna illustreras (ingen rättsverkan på blivande fastighetsindelning) på detaljplanen.

7.2 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall viss överföring ske mellan kommunal och enskild mark p g a ändrade användningsgränser enligt 3.2. Fastighetsplanerna beskriver i detalj fastighetsbildningen inom berörda kvarter. Utanför fastighetsplanerna kan genom avstyckning (delning) från fastigheterna Uttringe 1:456, 1:457, Henrysberg 2, Lodjuret 2 (fastighetsreglering erfordras med Lodjuret 3 och 10) och Rosstorp 4 fem nya fastigheter bildas.

Genom avstyckning bildas inom grupphusområdet på Uttringe 1:76 åtta nya fastigheter samt en kommunikationsfastighet eller en marksamfällighet.

Förutom vad som regleras i fastighetsplanerna skall fastighetsreglering mellan enskilda fastigheter ske i följande fall:

- överföring av ca 35 m² från Uttringe 1:76 till Bergtuna 9.
- överföring av ca 80 m² från Uttringe 1:228 till Uttringe 1:457
- överföring av ca 95 m² från Rosstorp 2 till Uttringe 1:228
- överföring av ca 2 m² från Rosstorp 1 till Uttringe 1:457

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

Bygglov kommer ej att beviljas förrän berörd fastighet helt överensstämmer med fastighets- och detaljplan.

7.3 Gemensamhetsanläggning

För gemensamma anläggningar (väg, va-ledningar m m) inom grupphusområdet på Uttringe 1:76 bör en gemensamhetsanläggning bildas, vilken skall förvaltas av en samfällighetsförening. Till gemensamhetsanläggningen skall bl a kommunikationsfastigheten upplåtas.

Alternativet till en gemensamhetsanläggning är en marksamfällighet för vars förvaltning en samfällighetsförening krävs.

7.4 Servitut

Servitut för vatten- och avloppsledningar och för utfart från Bergtuna 9 se 4.2.

Efter Enstogens utbyggnad och VA-utbyggnad i gångvägen mellan Enstigen och Rönninge skolväg upphör behovet av följande inskrivna servitut:

Hilsta 4 rätt till väg och ledning
Lodjuret 3 rätt till väg.

8 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen skall, med undantag av södra delen, vara tio år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

För södra delen som omfattar fastigheterna Bergtuna 6, Loddjuret 2-4, Hilsta 4 och del av Uttringe 1:936 och som är föremål för utbyggnad av vägar och va-anläggningar skall genomförandetiden vara åtta år räknat två år från fullmäktiges lagakraftvunna beslut.

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

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

9 GENOMFÖRANDEORGANISATION

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

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

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

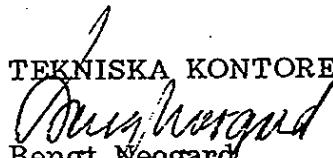
Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes från tekniska kontoret i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos byggnadsnämnden i Salems kommun.

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

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

TEKNISKA KONTORET


Bengt Neogard
Teknisk chef


Börje Larsson
Mättningsingenjör