



DETALJPLAN FÖR HELIODAL

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

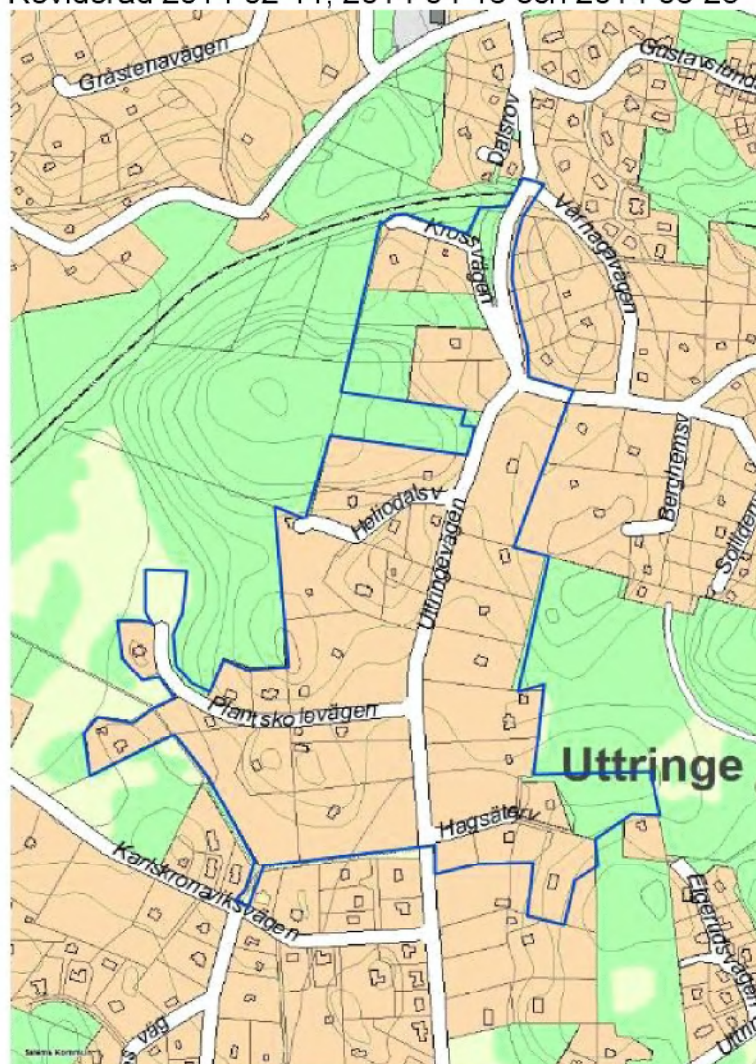
Plan nr 80-59

dnr 2006/407

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-19 av plan- och exploateringsenheten

Reviderad 2014-02-11, 2014-04-16 och 2014-06-25



Behandlad enligt ÄPBL (SFS 1987:10)

Antagen av KF 2014-10-02 §37, laga kraft 2016-04-11

1 Innehåll

1	Innehåll	2
2	Handlingar	3
3	Planens syfte och huvuddrag	3
4	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	5
5	Plandata	5
5.1	Planområdets läge och avgränsning	5
5.2	Areal	6
5.3	Berörda fastigheter, markägförhållanden	6
6	Tidigare ställningstagande	6
6.1	Översiktsplan	6
6.1.1	Riktlinjer i ÖP	6
6.1.2	Överensstämmelse med ÖP	7
6.1.3	Riksintressen	7
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	8
6.7	Gatukostnadsutredning	8
6.8	Kommunala beslut i övrigt	8
6.8.1	Busslinjesträckning	8
6.8.2	Förhandsbesked, bygglov	8
6.8.3	Styrdokument	9
6.9	Tillämplig lagstiftning	9
7	Förutsättningar och förändringar	9
7.1	Landskap, mark och natur	9
7.1.1	Fornlämningar	10
7.2	Bebyggelseområde	10
7.2.1	Kommersiell och offentlig service	10
7.2.2	Rekreation, lek och idrott	11
7.2.3	Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning	11
7.2.4	Bostäder och tomter	12
7.2.5	Skyddsrum	16
7.3	Gator, kommunikationer	16
7.4	Störningar och risker	18
7.4.1	Farligt gods-transporter	18
7.4.2	Farliga korsningar	18
7.4.3	Buller, stömljud och vibrationer	18
7.4.4	Radon	23
7.4.5	Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd	24
7.4.6	Potentiellt förorenad mark	24
7.4.7	Pumpstation för avlopp	24
7.4.8	Hästhållning	24
7.5	Teknisk försörjning	25
7.5.1	Vatten, avlopp	25
7.5.2	Dagvatten	25
7.5.3	El	26

7.5.4 Värme.....	27
7.5.5 Avfall.....	27
7.5.6 Fjärrvärmekulvert.....	27
7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel.....	27
7.6 Administrativa frågor.....	27
7.6.1 Genomförandetid.....	27
7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
7.6.3 Lovplikt.....	28
8 Underlag för planarbetet	28
9 Medverkande tjänstemän.....	28
10 Revideringar	29
10.1 Efter plansamråd.....	29
10.2 Efter utställning.....	30
10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande	31

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser del 1 och 2 (juridiskt bindande)

Illustrationskarta del 1 och 2 (ej juridiskt bindande)

Planbeskrivning

Gestaltningssprogram, bilaga till planbeskrivningen

Genomförandebeskrivning m

Genomförandekarta del 1 och 2, bilaga till genomförandebeskrivningen

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Underlag för planarbetet se punkt 8.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planläggningen syftar till att möjliggöra villabebyggelse, en reservtomt för förskola/ vårdboende/ gruppboende samt förbättrad trafikinfrastruktur genom att skapa förutsättningar för busstrafik på Uttringevägen, tillskapa goda gång- och cykelmöjligheter och förbättra trafiksäkerheten i övrigt.

Förtätning av befintlig villabebyggelse sker genom att bebyggelse möjliggörs på hittills obebyggda fastigheter och att större fastigheter ges möjlighet till avstyckning enligt riktlinjer i översiktsplanen. Planen möjliggör totalt 72 friliggande småhus d v s en- och tvåbostadshus, varav 28 befintliga och 44 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 bostadsbebyggelsens 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 ca 1500 kvm i de fall där en fastighet om mellan 3000 och 4000 kvm delas i två. Inom planområdet finns flera större fastigheter som kan delas i flera nya tomter, där minsta tomtstorlek blir ca 2000 kvm.

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. Vid korsningen Uttringevägen/ Tallsätravägen avsätts två naturområden där dagvatten kan omhändertas. För vissa ytor på kvartersmark införs begränsningar för schaktning och borrhning, till skydd för befintlig fjärrvärmekulvert respektive järnvägstunnel.

Ett läge för reservtomt för förskola alternativt gruppboende alternativt vårdboende placeras inom kommunens mark i södra kanten av Ekdalen-Källdalen med tillfart via Hagsätervägen som breddas. Mark reserveras för en gång- och cykelbana längs Hagsätervägen och förbi förskoletomten med anslutning till befintlig grusad stig för att skolbarn ska passera på ett trafiksäkert sätt om och när förskoletomten tas i anspråk.

Gatorna ska ges en rimlig standard för den bebyggelse som möjliggörs i detta planområde. Därutöver ska Uttringevägens och Tallsätravägens funktion i kommunens huvudvägnät upprätthållas med bibehållen trafiksäkerhet, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras genom att Uttringevägen breddas och anpassas för trafik med normalstor buss. För gång- och cykeltrafik tillskapas och möjliggörs trafiksäkra stråk i olika riktningar för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor.

Uttringevägens korsning med Tallsätravägen byggs om och ett busshållplatsläge ordnas. Uttringevägen förses med en gång- och cykelbana som länkar dels till den planerade gång- och cykelvägen via Karlskronaviken mot Södertälje, dels till planerad länk mot norra Rönninge och Rönninge centrum. Krossvägens anslutning till Uttringevägen ändras till en mer trafiksäker utformning. Tallsätravägen breddas och förses med gångbana. Nuvarande Heliodalsvägen stängs av för biltrafik mot Uttringevägen, istället förlängs Heliodalsvägen söderut och ges en ny anslutning mot Plantskolevägen för att möjliggöra tillfart till ny bebyggelse på ett mera trafiksäkert sätt. Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom angränsande detaljplan för Solliden.

Gångstigar och passager på naturmark ska ta tillvara möjligheten att gå mellan naturområden så att användandet av närströvsområden underlättas och alternativa gångstråk möjliggörs.

Planen avgränsas och utformas för att, tillsammans med detaljplanen för Solliden, ge överensstämmelse med fördelningsområdet och fördelningsprinciperna 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 miljö kvalitetsnormer för Uttran iakttas på det sättet att kommunalt vatten- och avloppsledningar byggs ut i området för att ge bättre förutsättningar för sjön Uttran att få en förbättrad kvalitet och status på sikt.

5 Plandata

5.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om järnvägen längs med en del av Uttringevägen samt Heliodalsvägen, Hagsättervägen och Plantskolevägen ca 1 km väster om Rönninge station. Det motsvarar i huvudsak områdena nr 3 och 8 i översiktsplanen (ÖP).

Avgränsningen av planområdet utgår ifrån lämpliga etapper för utbyggnad av VA och vägar samt överensstämmelse med fördelningsområde för gatukostnader. Hänsyn tas också till hur infarter kan lösas in och att VA-utbyggnad och vägombyggnader ska göras samtidigt för att så långt som möjligt undvika fördyrande dubbelarbete. Gränserna har justerats på några ställen jämfört med översiktsplanen.

Heliodals planområde gränsar i söder mot befintlig detaljplan för Uttringe Hage. I öster gränsar det mot Solliden och i sydväst mot området för Karlskronaviken där planarbete pågår.

Mot Karlskronaviken har justeringar skett utifrån tomttillfarter. Plantskolevägen 35 (Uttringe 1:990) inkluderas i Heliodals planområde med hänsyn till VA-förhållanden och fördelningsområde för gatukostnader.

Även västra delen av Plantskolevägen (efter backkrönet) ingår i planområdet fram till vändplanen. På Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132) möjliggörs en ny villatomt istället för befintliga byggnader, resten av fastigheten lämnas utanför i enlighet med ÖP. Dock tas en liten remsa av fastigheten med i detaljplanen samt en sträcka i sydväst för planerade VA-ledningar söderut mot Karlskronaviksområdet och för att fastigheten ska ingå i fördelningsområde för gatukostnader.

I Karlskronavikens programområde ingick även Uttringe 1:241 söder om Plantskolevägen (gatuadress saknas). Efter synpunkter på förstudien för Heliodal har det visat sig att den framtida fastighetsindelningen bör kunna förbättras om nuvarande gräns mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:240 (Plantskolevägen 9), som ägs av samma släkt, justeras. Fastigheten Uttringe 1:241 inkluderas i planförslaget för Heliodal och en ny tillfart för två blivande tomter ordnas från Karlskronaviksvägen där del av befintlig gång- och cykelväg omvandlas till gångfartsgata. Mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:119 som ingår i Karlskronavikens detaljplan lämnas en mindre del av kommunägda Uttringe 1:395, befintligt dike, utanför planområdet.

Närmast järnvägen har en del av kommunägda Rönninge 1:403 lämnats utanför planområdet. Uttringevägens överfart över järnvägen inkluderas i planområdet medan Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 lämnas utanför eftersom markanvändningen avses vara oförändrad och det inte finns skäl att planlägga den som allmän plats. Väster om Uttringevägen har en mindre del av Rönninge 1:81 inkluderats för transformatorstation och tillfart.

5.2 Areal

Planområdet omfattar ca 21,3 ha.

5.3 Berörda fastigheter, markägförhållanden

Förutom Uttringevägen, Tallsätravägen och merparten av Hagsätervägen mm som ägs av kommunen och övriga vägar som ligger på enskilt ägd fastighet eller utgör marksamfälligheter med delägare inom och utanför planområdet så omfattas ca 40 fastigheter varav de flesta ägs av privatpersoner eller i några fall av företag. 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. Heliodal motsvarar i huvudsak delområde 3 och 8.

”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 i den fortsatta detaljplaneringen.

För att få en skälig kostnadstäckning för VA-verksamheten och gatukostnadsersättning för den enskilde fastighetsägaren ska det provas 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.”

Området Ekdalen-Källdalen redovisas som utredningsområde 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 Karlskronaviken-området.

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 småhus i tabellen, men ligger i linje med de rekommendationer som ges om avstyckningsprinciper.

Utöver de områden för bebyggelse som framgår av ÖP så tillkommer reservtomten för förskola som ingår i detaljplanen samt en ny och en befintlig villatomt vid Plantskolevägen. Däremot har utrymmet för bussgata via Hagsätervägen över Ekdalen-Källdalen utgått. Vissa andra ändringar av planområdets avgränsning har också gjorts.

6.1.3 Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för transporter.

6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är ej tidigare detaljplanlagt, förutom två mindre områden: det föreslagna gångfartsområdet mot Karlskronaviksvägen, planlagt som allmän plats – natur med gång- och cykelbana, och en mindre del av Uttringe 1:651 som sedan tidigare är planlagt som kvartersmark för bostäder med prickad mark med u-område, båda inom detaljplan för Uttringe Hage (plan 80-46 i kommunens register) där genomförandetiden löpt ut.

Någon fastighetsplan för området finns inte.

6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm

Planområdet gränsar i öster mot ett område inom Uttringe 1:308 (Ekdalen-Källdalen) som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotop. Vid arbeten som berör nyckelbiotop ska samråd ske med Skogsstyrelsen.

Området berörs inte av strandskydd.

6.4 Program och planuppdrag

Ett program ska ligga 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 genomförandeavtal 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 ÄPBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

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

Vid utbyggnad av huvudledningar för VA längs Hagsätervägen ingick kommunen avtal om markupplåtelse för ledningsrätt med ägaren till Uttringevägen 79 (Uttringe 1:158). Kommunen förband sig att verka för att fastigheten ska få fyra nya byggrätter då fastigheten planläggs, totalt fem tomter.

I samband med förhandsbesked om bygglov på Uttringe 1:117 har avtal ingåtts som innebär att fastigheten får totalt sex byggrätter och att Heliodalsvägen får ny sträckning över fastigheten i huvudsak enligt samrådsförslaget. Hur vägen kan dras mer i detalj har bearbetas med hänsyn till trafiksäkerhet och tomtindelning inför utställningsskedet.

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 Kommunala beslut i övrigt

6.8.1 Busslinjesträckning

Kommunen har utrett de trafiktekniska förutsättningarna för två alternativa sträckningar av en framtida busslinje med normalstor SL-buss i södra Rönninge. Kommunstyrelsen beslutade 2010-02-08 §20 att sträckningen via Uttringe gårds väg ska ligga till grund för fortsatt planering av busstrafikering med normalstor buss. Utredningen har identifierat delar av vägnätet där förbättringar fordras för att busstrafik ska fungera med avseende på vägbredd, lutning, sikt, utformning av korsningar och kurvor o dyl. SL har påpekat att korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen måste åtgärdas och att Uttringevägen måste breddas mellan Dånviksvägen och Heliodalsvägen. Gatubredden (körbanan) ska vara minst 6,5 m så att bussen kan möta ett annat större fordon utan fara.

6.8.2 Förhandsbesked, bygglov

Förhandsbesked har beviljats för bygglov för enbostadshus på Uttringe 1:117, se vidare punkt 6.6.

6.8.3 Styrdokument

Enligt ett styrdokument som antagits av kommunstyrelsens tekniska utskott 2008-12-15 ska Salems kommun verka för en positiv inställning till utbyggnaden av samtliga mobiltelefonoperatörers etablering för att säkerställa nättäckning. Dock skall ingen nyetablering av basstationer ske vid, intill eller på kommunens fastigheter för förskola och skola.

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 planuppgift 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 tilläggbestämmelser kan även införas under pågående genomförandetid.

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

7 Förutsättningar och förändringar

7.1 Landskap, mark och natur

Planområdet präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmåländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på vissa håll. Generellt är marken mer höglänt, bergig och kuperad i programområdets norra del. Mellan Uttringevägen, järnvägen och Heliodalsvägen finns en höjdplatå med kraftiga bergssluttningar runt om. Platån ligger i huvudsak utanför programområdet men branten sträcker sig över några av de ingående fastigheterna.

Uttringevägen sträcker sig längs med en långsmal dalgång som har sin norra spets i höjd med Heliodalsvägen och som breddas och sluttar flackt söderut. Uttringevägens dalgång är också förbunden med en annan dalgång som sträcker sig i nordväst-sydöstlig riktning i programområdets gräns mot Uttringe Hage och Karlskronaviken. Marken i dalgångarna består i stor utsträckning av lera. Söder om planområdet har vatten med artesiskt tryck konstaterats, d v s grundvattennivån ligger högt och leran fungerar som ett lock. Översiktsplanen anger att ett öppet landskapsrum ska behållas längs Uttringevägen för att dalgången ska kunna upplevas från vägen. Det innebär att tillkommande bebyggelse hålls en bit ifrån vägen, liksom inom Uttringe Hages detaljplan i söder. Landskapskorridoren ger riktlinjer för var byggnader får placeras på tomten men den bedöms inte påverka hur många tomter som får avstyckas.

Nuvarande markanvändning är i huvudsak villabebyggelse av skiftande karkatär, som bebos året runt. Området upplevs dock som glest bebyggt eftersom det finns stora tomter som är obebyggda där skog, natur och öppen mark dominerar landskapsbilden. Bebyggelsen i området ligger typiskt sett på moränsluttningarna mellan bergknallarna och lerjorden, medan de lägre partierna fortfarande till stor del är öppen mark som använts för odling i de många handelsträdgårdarna som funnits här under 1900-talet.

Sydost och nordväst om korsningen Tallsätravägen- Uttringevägen 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 planläggs dels som naturmark, dels med u-område för dike. Särskild hänsyn ska tas till vattenföringen då korsningen byggs om.

Öster om planområdet 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 inom och i närheten av området 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.

I östra kanten av planområdet inom Uttringe 1:288 finns en vattensamling i en liten sänka som bör bevaras. En upptrampad stig passerar intill. Området planläggs som allmän plats- natur med fortsatt möjlighet till gångpassage mellan nordvästra delen av Ekdalen-Källdalen och Uttringevägen via gångpassage inom Heliodals detaljplan som fortsätts inom angränsande Sollidens planområde.

7.1.1 Fornlämningar

Norr om Plantskolevägen finns en grupp fornlämningar registrerade, som enligt fastighetsregistret berör Plantskolevägen 12 (Uttringe 1:691) och det s k gamla plantskoleområdet, Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132).

Fornlämningarna skulle enligt uppgift ligga på marknivån ca +35 m och utgöras av stensättningar (gravar) från bronsålder eller järnålder och har beteckningarna Salem 301:1, 301:2 och 301:3 i Riksantikvarieämbetets register.

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts, som identifierade några terränglägen där forntida boplatser kunde finnas. På dessa platser fordrades fortsatt utredning för att belysa om fornlämningar finns och i så fall deras utbredning. I etapp 2 har provgrävningar utförts på dessa platser.

Grävningarna är slutrapporterade och några fasta fornlämningar har inte identifierats. De tidigare registrerade fornlämningarna kunde inte heller återfinnas utan har antagits vara förstörda så något skyddsområde e dyl har inte införts i detaljplanen.

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. Närmaste förskola och skola ligger i Rosenlundskolan (åk F-3) och förskola finns även vid Toredalsvägen ca 200-300 m sydöst om planområdet, och närmast 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 denna detaljplan för Heliodal.

Kommunen har också skyldighet att ordna lämpligt boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). För närvarande finns behov av nya gruppboenden och utredning pågår var dessa kan ordnas inom relativt kort tid. På längre sikt är det troligt att ytterligare kapacitetsbehov kommer till.

7.2.2 Rekreation, lek och idrott

Ekdalen/Källdalen är det närmast belägna naturområdet som kan nyttjas för lek och rekreation. Närmaste idrotts- och fritidsanläggningar är Berga bollplan vid Rönninge gymnasium och en idrottsplan vid Toredal. 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 större helhetsmiljö längs Uttringevägen. Utdrag ur beskrivningen av helhetsmiljön:

” Inslag av ek är karaktäristiskt för landskapsbilden. Kulturlandskapet är präglad av att Uttringe gård var i drift fram till andra världskriget. Odlingssmarken brukades fortfarande medan de mera kuperade skogs- och hagmarkerna exploaterades vid 1900-talets början. Genom att tätbebyggelseförbud rätt sedan 1955 har denna bebyggelsestruktur i stort bestått fram till idag. Det äldre vägnätet med bl a Uttringevägen, vars sträckning i stort motsvarar 1700-talets väg mellan Uttringe och Rönninge gårdar, följer delvis dalstråken. Komplettering har skett efter 1860-talet och för villabebyggelsen på 1900-talet. Bebyggelsemönstret är tillkommet efter 1897 års ägostyckningskarta och senare avstyckningar. Området kan karakteriseras som glest bebyggt villa- och egnahemssamhälle på naturskönt belägna tomter. Bebyggelsen är till övervägande del från 1900-talets tre första decennier. Längs Uttringevägen och Plantskolevägen ligger tidstypiska egnahemshus från 1900-talets början, byggda i en våning med inredd vind under sadeltak och klädda med rödfärgad panel. Byggnadstypen, t ex Bergsta på Plantskolevägen, är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Typiskt är också en lätt takarkitektur med kraftigt utskjutande takutsprång. Ett tidigt och typiskt inslag i Rönninge var handelsträdgårdarna. Samtliga är nu nedlagda men det finns rester av trädgårdsanläggningarna Parklund, Uttringevägen 71-79 och Ekdalen, Uttringevägen 113-115. ”

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 i 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 vid både 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 inbyggs 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. På grund av 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 i terrängen
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med souterrängvåning 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 nedifrån gatan på en lägre marknivå
- öppen landskapsbild längs Uttringevägen

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 den största plana ytan. 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-/souterrängvåning 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

Planbestämmelserna anger friliggande småhus vilket innebär en- och tvåbostadshus. På var bostadstomt medges en huvudbyggnad (bostadshus) och valfritt antal komplementsbyggnader/uthus upp till en viss sammanlagd yta, t ex garage/ förråd eller växthus.

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 prövas 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 men kan komma att tas i anspråk i varierande omfattning, se vidare i genomförandebeskrivningen.

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. Detta gäller även reservtomten för förskola/ vårdboende/ gruppboende. Om annan utformning/grundläggning ska prövas 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. Sammanlagd bruttoarea för uthus får vara max 50 kvm.

Särskilda bestämmelser om placering, avstyckning mm på vissa platser

Det föreskrivna antalet avstyckningsmöjligheter är baserat på fastigheternas storlek innan planläggningen och regleras bl a för att fördela avstyckningsmöjligheterna mellan fastighetsägarna och totalt sett få överensstämmelse med gatukostnadsutredningen. Egenskapsområdena som styr största antal tomter har så långt möjligt ordnats så att det ska vara möjligt att justera befintliga fastighetsgränser för att uppnå en bättre indelning. Där egenskapsgränser ändå finns så syftar de inte till att förhindra smärre gränsjusteringar utan till att säkerställa att inte någon/några fastigheter kan skaffa sig en ytterligare avstyckningsmöjlighet på någon annans bekostnad.

Vid Uttringevägen direkt söder om planområdet finns en pumpstation. Korsprickade ytor innebär att ytorna inte får bebyggas med bostadshus, men däremot med uthus. Detta förekommer på vissa områden som är utsatta för buller och risk närmast järnvägen (punkt 7.4.1 och 7.4.3) eller lukt från pumpstationen längst i söder (7.4.7).

Vid järnvägen ligger befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och 1:77 på Krossvägen inom bullerstört område, maxnivå 70dB(A) eller mer. Fastigheterna kommer att utsättas för mer buller då pendeltågstrafiken ökar enligt Trafikverkets prognos. Om godstågstrafiken skulle öka så påverkas situationen ytterligare. Eftersom fastigheterna redan är ianspråktaga för bostäder så får de byggrätter som motsvarar befintliga hus, men det är inte lämpligt att fler bostäder tillkommer i bullerutsatt läge. Därför medges ingen ny avstyckning. Om permanentbebodda Rönninge 1:76 byggs ut med ytterligare bostadsrum bör detta inte ske mot järnvägen, med hänsyn till buller och riskavstånd. På Rönninge 1:77 som ej är permanentbebott är det troligt att nuvarande bebyggelse med tiden kommer att ersättas med ett nytt hus. Detta bör i så fall placeras längre från järnvägen för att i någon mån lindra bullersituationen och få ett bättre riskavstånd. Inom korsprickig mark kan garage och förråd placeras, men ej bostadshus eller uthus som innehåller bostadsrum (gäststuga e dyl). För Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78 införs bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd samr bestämmelse om byggnadstekniskt skydd mot vibrationer från järnvägen.

Även den obebyggda fastigheten Rönninge 1:78 ligger till en mindre del inom område som påverkas av buller som överskrider riktvärdena. Dock bedöms det med nu gällande trafikprognos vara möjligt att införa två nya bostadshus utanför den alltför bullerstörda delen. Marknivån på fastigheten utgör bullerskärm mot dels den egna marken och dels nästa fastighet, Rönninge 1:79, som på sikt om godstrafiken ökar skulle bli mer bullerstörd om marken på Rönninge 1:78 skulle sprängas ner för att möjliggöra bebyggelse och tillfart. Marknivån bör inte sänkas så att bullerskärmen på sikt mot Rönninge 1:79 punkteras.

Korsprickig mark har också lagts in på högt belägna delar av Rönninge 1:79, 1:80 och 1:82 som inte går att nå med en tillfart med rimlig lutning med rimliga markingrepp till rimlig kostnad. Avsikten är att marken av tillgänglighetsskäl inte ska bebyggas med bostadshus och därmed inte heller garage eller carport, men andra typer av uthus som inte fordrar tillfart, t ex lusthus, är möjliga. Eftersom det här inte är höjdnivån i sig utan lutningen som begränsar förutsättningarna så är avgränsningen av den korsprickiga marken schablonmässigt gjord.

Rönninge 1:82 och Rönninge 1:83 har i planprocessen erbjudits varsin ny byggrätt (avstyckningsmöjlighet) men fastighetsägarna har avböjt.

I planområdets sydvästra del har fastigheterna Uttringe 1:240 och 1:241 (med samma ägarfamilj) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning totalt sett. Vid Plantskolevägen på västra delen av Uttringe 1:239 finns ett äldre trähus med tidstypisk utformning från förra sekelskiftet. Egenskapsområdena som styr minsta tomtstorlek och största antal tomter ges på Uttringe 1:238 och Uttringe 1:238 en sådan indelning att det blir möjligt för Uttringe 1:238 att förvärva en del av Uttringe 1:239 för ny tillfart till befintligt bostadshus från Plantskolevägen. Alternativt kan Uttringe 1:238 ha kvar befintlig tillfart från Uttringevägen. Avstyckningar från Uttringe 1:238 och Uttringe 1:239 (östra delen vid korsningen Uttringevägen/Plantskolevägen) ska kunna ske oavsett om den nya tillfarten genomförs eller ej.

Väster om Uttringevägen har fastigheterna Uttringe 1:217, 1:218 och 1:758 (med samma ägare) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning och möjliga tillfarter totalt sett. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 är för branta för att nå från Uttringevägen så tillfart behöver ske via Uttringe 1:117. Med nuvarande fastighetsgränser har det inte setts som möjligt att ordna tillfart till Uttringe 1:217 utan att förstöra möjligheten att bebygga Uttringe 1:218. Det har övervägts att den tredje villan skulle kunna placeras uppe på berget om fastighetsgränserna ändras men det skulle fordra en mycket lång och brant tillfart. Den byggrätten togs därför bort på fastighetsägarens önskemål. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 föreslås därför slås ihop, ev med gränsjustering mot Uttringe 1:758.

Bestämmelser om största tillåtna antal tomter för bostäder har angetts i hela planområdet. Motivet är dels att fördela byggrätterna mellan fastighetsägarna på det sätt som översiktsplanen avser, dels att ge överensstämmelse med den gatukostnadsutredning som upprättas parallellt med detaljplanen, dels att motverka att nya fastigheter styckas av i sådana lägen som ej är lämpliga för bostäder. Angående Uttringe 1:251 betonades särskilt vid bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17 §63, då planbestämmelsen om minsta tomtstorlek för fastigheten ändrades, att avsikten inte är att möjliggöra någon mer byggrätt utan enbart att åstadkomma en bättre tomtindelning och tomtformer än vad som annars hade varit möjligt.

En del av Uttringe 1:645 har lämnats utanför planområdet då den är belägen uppe på en höjdplata och terrängmässigt svår att nå med tillfart från Hagsätervägen. Den utelämnade delen förutsätts planläggas som bostadstomt inom angränsande planområde för södra Ekdalen, där det är lämpligt att ordna tillfart.

Reservtomt för förskola, gruppboende eller vårdboende

Planförslaget innefattar en reservtomt för förskola, för den händelse att det prognosticerade behovet överstigs t ex om förtätningen i sydvästra Rönninge sker väldigt snabbt, eller den nya förskolan i södra Hallsta skulle bli fördröjd. Tillfart sker via Hagsätervägen. Tomten planläggs för alternativa användningssätt som kan utnyttjas när det är säkerställt att förskolekapaciteten räcker.

Planbestämmelsen medger någon form av gruppboende alternativt vårdboende. Byggnaden får vara i tre våningar med byggnadsarea upp till en femtedel av fastighetsarean, baserat på ytbehov för ett eventuellt vårdboende. Vid fastighetsgräns mot grannar införs korsprickig mark, 7 m, för att en större byggnad inte ska komma alltför nära grannhusen.

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.

7.2.5 Skyddsrum

Salems kommun är ej skyddsrumsort.

7.3 Gator, kommunikationer

Rönninge pendeltågsstation ligger ca 1 km öster om Sollidenområdet.

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

Uttringevägen byggs ut till körbanebredd 6,5 m och förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana längs västra sidan. Breddningen och utbyggnaden sker inom Heliodals detaljplan och därefter i kommande detaljplaner norr om järnvägen för att möjliggöra reguljär kollektivtrafik med normalstor buss och för att stärka gång- och cykelmöjligheterna mot norra Rönninge. Ett hållplatsläge planeras vid korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen och ett annat söder om planområdet mellan Hagsätervägen och Karlskronaviksvägen.

Korsningen Uttringevägen- Tallsätravägen flyttas något västerut och höjs upp något för att förbättra framkomligheten för buss och förbättra sikten förbi Uttringe 1:392 norr om korsningen. På Uttringevägens västra sida avsätts yta för busshållplats med bussficka och plattform som separeras från gång- och cykelvägen, samt för slänter på gatumark. Tallsätravägen breddas till 5,5 m, huvudsakligen söderut, och förses med 1,5 m bred gångbana på norra sidan. Nuvarande anslutning mellan Krossvägen och Uttringevägen är mycket spetsig och även skyddad av terrängen. Även om Krossvägen bara försörjer några få bostadsfastigheter så är anslutningen mycket riskabel och olämplig med tanke på Uttringevägens funktion i huvudvägnätet. Med den breddning av Uttringevägen som planen innebär så skulle trafiksäkerheten bli ännu sämre om inget görs. Krossvägens södra del ändras därför så att den ansluter mot nuvarande tomtutgång från Rönninge 1:79, som i sin tur ansluter i det närmaste vinkelrätt mot Uttringevägen. Utformningen har bearbetats efter programsamrådet för att ge minsta möjliga intrång, särskilt på den bebyggda fastigheten.

Uttringevägens gång- och cykelbana ansluter vid planområdets södra gräns till befintlig bana västerut inom angränsande Uttringe Hages detaljplan. Denna ska i sin tur ansluta till gång- och cykelväg mot Södertälje som planläggs inom Karlskronavikens detaljplan med bro över Dånviken bredvid järnvägen. Söder om Heliodals plangräns är Uttringevägens körbanan utbyggd till 5,5 m och gångbana 1,75 m inom Uttringe Hages detaljplan. Mark är planlagd och inlöst så att det finns utrymme att bredda vägen ytterligare 1 m på östra sidan.

Korsningen mellan Uttringevägen och Heliodalsvägen är mycket riskabel, brant och smal med dålig sikt. Därför stängs korsningen för biltrafik och Heliodalsvägen får istället en ny sträckning med anslutning till Plantskolevägen över Uttringe 1:117 (Uttringevägen 56) samordnat med VA-ledning. Den nya kvartersvägen är en förutsättning för anslutningen till de branta tomterna Uttringe 1:217 (Uttringevägen 38) och 1:218 (gatuadress saknas) som inte kan få tillfart från Uttringevägen.

Plantskolevägen planläggs som allmän plats, 4,5 m bred, eftersom kommunen sköter den redan nu och den utgör förbindelse vidare till ett större naturområde mm. Som en möjlighet för framtiden redovisas utrymme för en gångbana längs norrsidan. På större fastigheter, där marken närmast vägen inte är i anspråktagen för tomtmark eller där stora förändringar är troliga när nya tomter styckas av, läggs utrymmet inom allmän plats. Vid Uttringe 1:691 och Uttringe 1:692 som är etablerade bostadstomter som ej kan styckas av läggs allmän plats-mark ut bara i den utsträckning som behövs för vägbreddningen medan reservat för eventuell framtida gångbana läggs som x-område på kvartersmark med kortare genomförandetid. Om/när det blir aktuellt att bygga ut gångbanan så kan en ny detaljplan göras där x-området planläggs som allmän plats och löses in. Plantskolevägen planläggs fram till utfart från Uttringe 1:990 och vändplanens läge anpassas till detta.

Hagsätervägen planläggs som allmän gata med förprojekterad bredd om 5,0 m, något bredare i kurvorna, för blandtrafik. Därutöver planläggs en markremsa som allmän plats längs norra sidan för att förbereda plats för en eventuell framtida gång- och cykelbana med bredd 2,5 m. Denna är avsedd att kunna tas i bruk om/när reservtomten för förskola tas i anspråk och ansluta till befintlig stig österut över Ekdalen-Källdalen. Syftet är att ge skolbarn till t ex Rosenlundsskolan en trafiksäker passage förbi förskolan, eftersom biltrafiken till en förskola kan koncentreras till samma tider på dagen som skolbarnens passage. Tills förskoletomten tas i anspråk får gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik på lokalgatan.

Vid planområdets sydvästra hörn omvandlas en del av befintlig gång- och cykelväg till gångfartsgata (biltrafik på de gåendes villkor) som tillfart till två blivandetomter på Uttringe 1:241 och en vändplan tillskapas för att undvika backvändning på den korsande gång- och cykelvägen.

Utöver de kommunala vägarna och befintliga vägar som planläggs som kvartersvägar tillkommer ett antal infartsskift, som kan vara gemensamma för flera tomter, vid styckning av större fastigheter.

Parkering ordnas på de enskilda tomterna, där även gästparkering ska rymmas.

Längs de kommunala gatorna reserveras ett område på kvartersmark för vägslänt/bergskärning i mån av behov. Närmast Uttringevägen och motsvarande områden längs Tallsätravägen läggs också motsvarande område in inom Sollidens detaljplan. Se vidare om släntservitut i genomförandebeskrivningen. På flera sträckor införs också utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl. Vid Rönninge 1:83 läggs en större ”öppning” i utfartsförbudet för att fastigheten ska kunna ges en separat infart och en separat utfart mot Uttringevägen, då detta skulle kunna bli en mindre riskabel lösning än att backa in/ut på nuvarande korta garageuppfart över gång- och cykelbanan på vägsträcka med skymd sikt. Närmare utformning bör ske i samråd med gatuhuset.

För möjlighet till enklare gångstig mellan Uttringevägen och södra Ekdalen via naturområde i Sollidens detaljplan planläggs ett mindre område som naturmark över Uttringe 1:288. Naturområdet väster om planområdet nås dels via Plantskolevägen, dels via fastigheten Rönninge 1:81 som mestadels inte ingår i detaljplanen, dels via ny passage från Krossvägen närmast järnvägen. Där

behöver fastigheterna Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 kunna nås för skötsel eftersom de p g a terrängen inte är nåbara söderifrån

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.

7.4.2 Farliga korsningar

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

- Krossvägen har f n en spetsig vinkel och dålig sikt mot Uttringevägen. Planen innebär att Krossvägen ges en mer rätvinklig anslutning. Sikten i korsningen Tallsättravägen- Uttringevägen som f n skymms av terrängen förbättras genom att korsningspunkten flyttas något mer västerut.
- Heliodalsvägens nuvarande anslutning till Uttringevägen har brant lutning och mycket dålig sikt och fordon som ska svänga ut är skymda för trafikanterna på Uttringevägen. Vägen får en ny anslutning till Plantskolevägen och nuvarande anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik.
- Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom Sollidens detaljplan, istället hänvisas till befintlig anslutning till Tallsättravägen.

7.4.3 Buller, stomljud 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 som berörs 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 timme 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 som både mer och mindre störande än vad beräknade värden och riktvärden ger uttryck för.

Planen innebär att befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och Rönninge 1:77 får vara kvar eller ersättas med tekniskt bättre byggnader, men att inga ytterligare bostäder tillkommer i de mest bullerutsatta lägena. Planbestämmelse anger byggnadstekniskt bullerskydd och korsprickig mark styr placering av tillbyggnader och ev nya bostadshus från för att i möjligaste mån förbättra situationen. Se utdrag ur tågbullerkartläggning nedan.

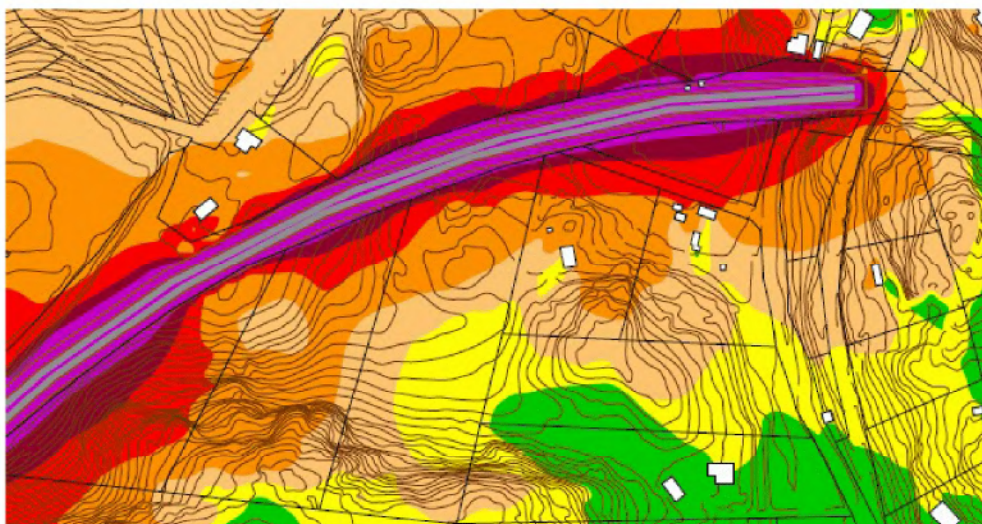
Utdrag ur tågbullerkartläggningarna

Ekvivalent ljudnivå
för dygn
i dB(A)

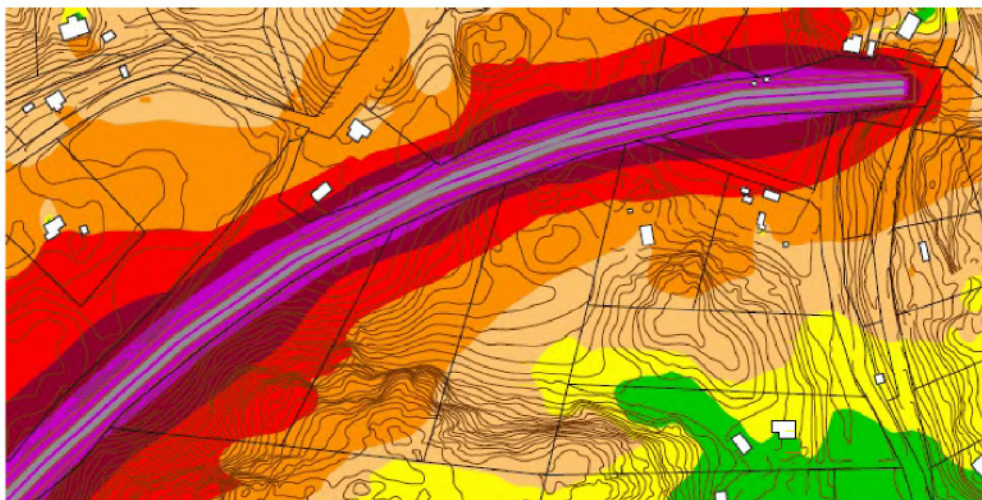
70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

Riktvärde för ekvivalentbuller: högst 55 dB(A)

Teckenförklaring för karor över ekvivalentnivå



Ekvivalent, 2 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)



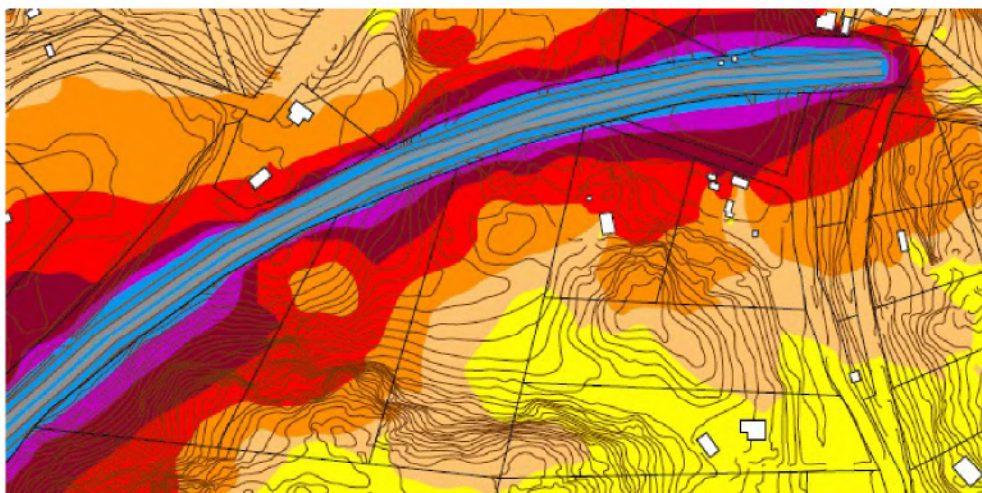
Ekvivalent, 5 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)

Maximal ljudnivå i dB(A)

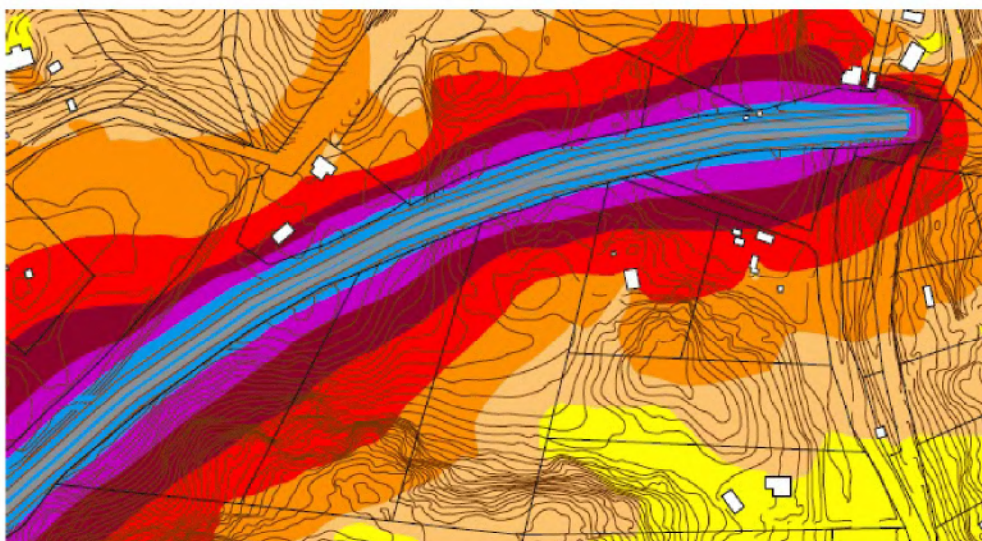
90 <		
85 <		<= 90
80 <		<= 85
75 <		<= 80
70 <		<= 75
65 <		<= 70
		<= 65

Riktvärde för maxbuller: Högst 70 dB(A)

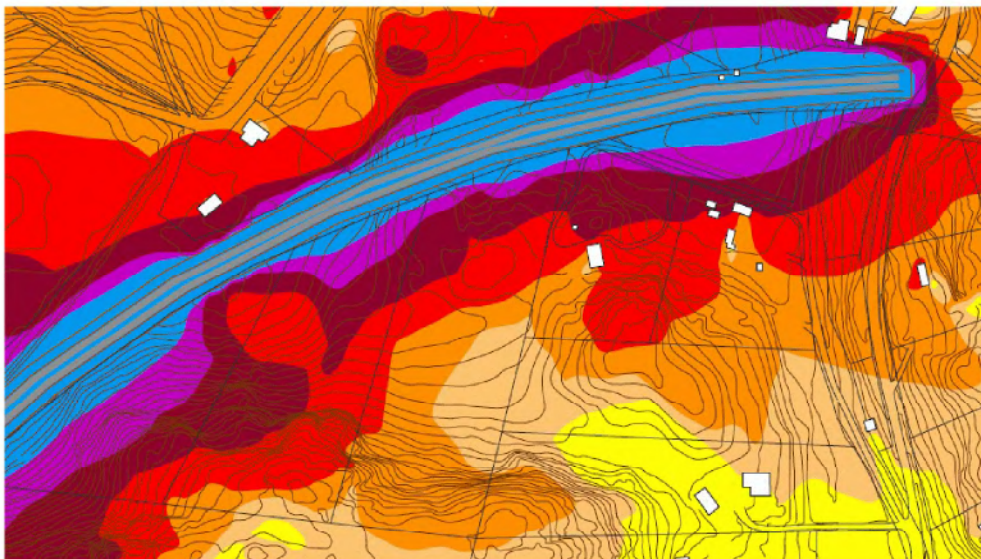
Teckenförklaring för kartor över maxbullernivå



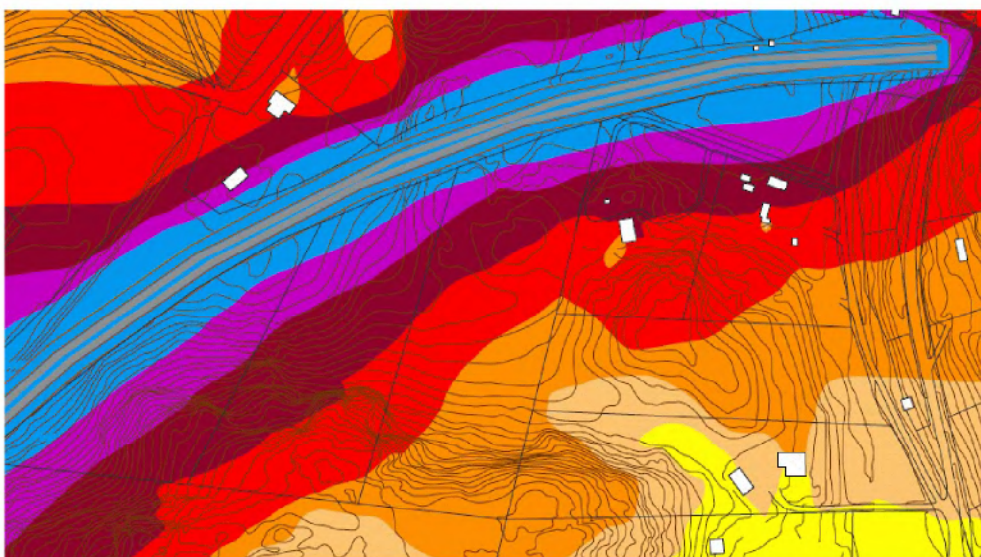
*Max, 2 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)*



*Max, 5 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)*



Max, 2 m över mark, baserat på godståg ej dimensionerande (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)



Max, 5 m över mark, baserat på godståg ej dimensionerande (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)

Stomljud

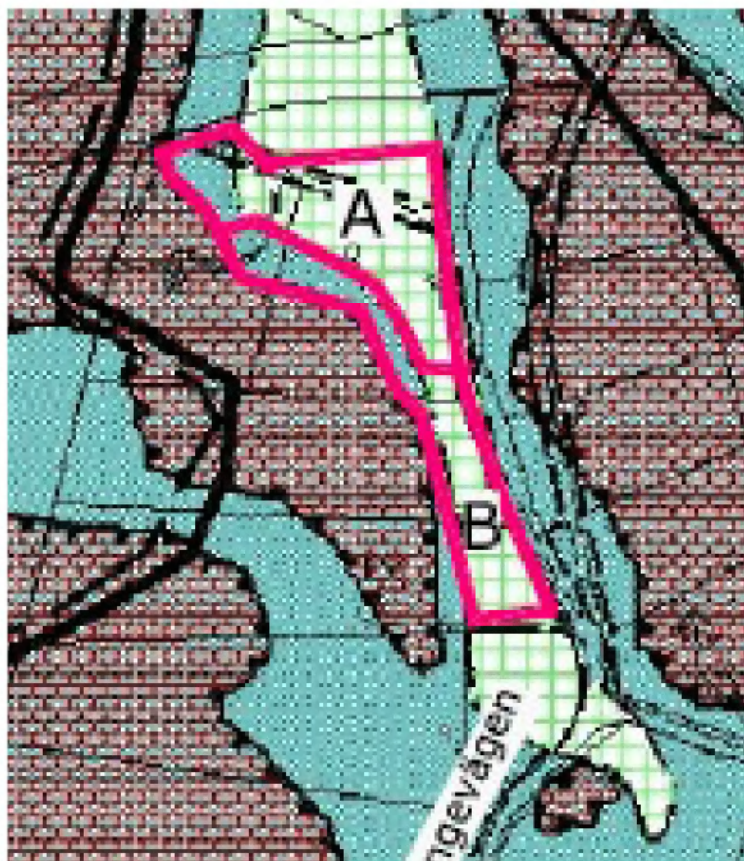
Där järnvägen går i tunnel kan bullret fortplantas via berget till husets stomme, så kallat stomljud, om huset är grundlagt på berg. Problemet kan hanteras med tekniska åtgärder i grundläggningen. Bullerutredningen rekommenderar att särskild utredning och mätning görs om avståndet mellan grunden och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

Marktyp	Betonghus på	trähus på	trähus på
	pålar el plintar	pålar el plintar	platta på mark
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



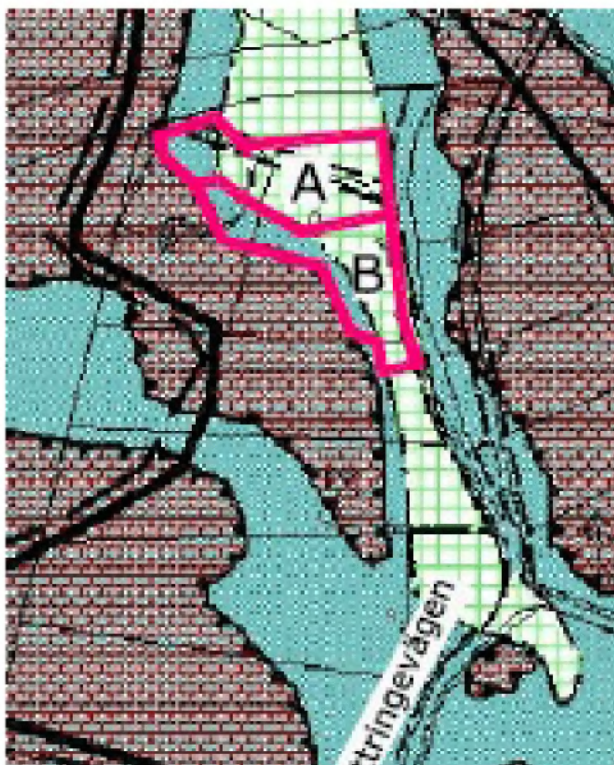
Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att erhålla vibrationer $\leq 0,3$ mm/s

- A** Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B** Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

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



Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att erbjuda vibrationer $\leq 0,4$ mm/s

- A** Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B** Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

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 i närområdet.

7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd

Inga kända riskområden inom planområdet.

7.4.6 Potentiellt förorenad mark

På tre platser inom planområdet har det funnits handelsträdgårdar, enligt uppgift från kommunens MIFO-inventering fas 1 som är en kartläggning av potentiellt förorenade områden. Hur stor risken för farliga ämnen är beror på vilken typ av handelsträdgård som förekommit. Ytterligare utredning och provtagning har utförts för att klargöra om marken är förorenad.

Vid Olssons trädgård, Uttringe 1:241 (adress saknas, söder om Plantskolevägen mellan nr 9 och nr 17) har inga markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats.

På en del av Uttringe 1:158, f d Parklunds trädgård, (Uttringevägen 79) konstaterades halter i ytliga jordlager av av bly, koppar och zink som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Konsulten rekommenderar sanering av det berörda området ner till ca 0,3 m under markytan. Inom detta område införs planbestämmelse med beteckning a3 om att bygglov ej skall ges förrän föroreningen är avhjälpt, enligt APBL 5 kap 8§ 4:e punkten.

På Uttringe 1:132 har markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats på några ställen, av sådana halter att sanering behövs i samband med ändrad markanvändning, men inte av sådan grad att det är befogat att förelägga om sanering innan dess och inte på den del där nu en villatomt föreslås medges. I samband med rivnings- och markarbeten ska dock särskild försiktighet iaktas, och om misstankar om föroreningar uppkommer ska miljöhandläggare omgående kontaktas.

7.4.7 Pumpstation för avlopp

En avloppspumpstation finns vid Uttringevägens västra sida direkt söder om Heliodals planområde. Boverkets allmänna råd 1995:5 anger som riktvärde att pumpstationer som betjänar fler än 25 personer bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter till bostadsbebyggelse för att undvika luktstörningar.

7.4.8 Hästhållning

Inom planområdet finns stall för några enstaka hästar på en privat villa fastighet, med hagar på angränsande obebyggda fastigheter i Karlskronavikens detaljplaneområde.

Hästar i eller nära bostadsområden kan å ena sidan upplevas som ett trevligt inslag, å andra sidan utgöra en stor hälsorisk för allergiker och/eller medföra upplevda luktstörningar från t ex gödsel. Tidigare fanns riktlinjer om skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder vid planläggning. Numera finns inga givna riktlinjer om skyddsavstånd.

Enligt kommunens lokala föreskrifter till skydd för hälsa och miljö fordras tillstånd för hästhållning, såväl stall som hagar, inom detaljplanlagt område. Om olägenhet uppstår, t ex allergi hos granne, kan kommunen bli tvungen att återkalla tillståndet och lämna föreläggande att hästhållningen ska upphöra, även om olägenheterna uppstår hos någon som flyttat in senare och varit medveten om att hästar finns på platsen.

När grannfastigheterna tas i anspråk för villabebyggelse försvinner förutsättningarna för hagar. I planarbetet har förutsatts att hästhållningen kommer att upphöra i samband med planläggningen.

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 södra gräns finns VA-ledningar dels söderifrån i Uttringevägen, dels västerifrån i gång- och cykelvägen inom Uttringe Hages planområde till pumpstation vid Uttringevägen. Därifrån fortsätter huvudledningar för vatten och avlopp 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 att 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.

Från backkrönet vid infarten till Uttringevägen 37 läggs huvudledning för avlopp söderut till befintliga pumpstationen mitt emot Hagsätervägen. Därifrån pumpas spillvattnet i befintlig ledning österut. Fastigheterna längs Uttringevägen norr om backkrönet vid nr 37 och längs Krossvägen avses försörjas med lättrycksavlopp med ledning söderut i Uttringevägen. En pumpstation vid Krossvägen har tidigare diskuterats men skulle inte kunna försörja ytterligare något område och med tanke på de få tomterna den kan försörja skulle den bli alltför kostsam i förhållande till nyttan.

Längs Plantskolevägen läggs en ledning där den östra delen får självfall till huvudledningen i Uttringevägen. Den västra delen, efter backkrönet, leds med självfall till föreslagna ny pumpstation inom Karlskronavikens planområde. Om pumpstationens tillkomst dröjer kan avloppet för de berörda fastigheterna inom Heliodals planområde lösas temporärt med lättrycksavlopp över Plantskolevägens krön, mot Uttringevägen.

Vid Heliodalsvägen kan ett fåtal befintliga bostadshus försörjas med självfallsledning i Heliodalsvägen mot huvudledningen i Uttringevägen. Längst in på Heliodalsvägen, efter backkrönet, finns dock tre eller fyra befintliga bostäder, samt föreslagna nya avstyckningar, som inte bedöms kunna få självfall längs nuvarande Heliodalsvägen. För dem dras istället ett nytt ledningsstråk med självfall söderut över Uttringevägen 56 (Uttringe 1:117) mot Plantskolevägen. Ledningsstråket ges en sådan sträckning att det kan samordnas med en ny kvartersväg.

Fastigheterna längs Hagsätervägen kan försörjas med den befintliga självfallsledningen längs Hagsätervägen.

Vattenledningar ges samma sträckningar som avloppsledningarna och förses med brandvattenposter. Dessutom avses rundmatning ordnas österut längs Tallsättravägen och söderut i Uttringevägen, 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.

Vid Uttringevägen, söder om höjdpunkten vid Uttringevägen 37, tas vattnet omhand via ett vanligt dike söderut. Söder om Hagsätervägen är dagvattensystemet utbyggt med dels ett vanligt dike och dels ett s k krossdike under markytan på östra sidan. Krossdiket fungerar som en serie av fördröjningsmagasin där vattnet 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. Krossdiket delas upp med flera ”dämmen” för att förhindra att grundvattnet dräneras bort, och överskottsvatten leds vidare till befintlig dagvattendamm där ytterligare rening är avsedd att ske, 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.

Vattnet från den norra delen av planområdet leds norrut längs Uttringevägen och västerut längs Tallsätravägen och vidare 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.

Utbyggnad

Dagvatten från Tallsätravägen avleds till större delen i ledning där vägutrymmet är för smalt för dike. I övrigt anläggs krossdiken längs vägarna där vattnet fördröjs och viss infiltration sker. Dikena kompletteras med ledning dit vattnet kan bredda vid tillfälliga kraftiga flöden. Sydöst respektive väster om korsningen Uttringevägen – Tallsätravägen avsätts två markytor som allmän plats, natur för fördröjning och infiltrering.

Det öppna diket över Uttringe 1:158 (Hagsätervägen 7), som tidigare tog hand om vatten från Ekdalen-Källdalen, är ersatt med en dagvattenkulvert i befintligt ledningsrättsområde och kan därmed läggas igen. Dagvatten från Uttringevägen, från höjdpunkten vid nr 37 och till Hagsätervägen, kan bara infiltreras i begränsad utsträckning på grund av markförhållandena. Vattnet tas omhand genom att det befintliga krossdiket vid Uttringevägens södra del förlängs norrut. Norr om höjdpunkten avleds det överskottsvatten som ej kan infiltreras i naturytorna längs Krossvägen via diken som utformas för att gynna infiltration. Eventuellt kan ytterligare infiltration behöva ordnas inom naturområdet närmast järnvägen.

Plantskolevägen, där förutsättningarna för infiltration är något bättre än längs Uttringevägen och vattenmängderna mindre, avvattnas med ett krossdike alternativt vanligt dike och en bräddledning för höga flöden. Östra delen ansluts till Uttringevägens dagvattensystem, västra delen mot befintligt dike inom Karlskronaviken. Heliodalsvägen och den nya kvartersvägen, liksom Hagsätervägen, avvattnas på liknande sätt.

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.

7.5.3 El

Planen innehåller två områden för elnätstationer, s k E-områden. Ett för ersättning av befintlig elnätstation vid Krossvägen i lämpligare läge då Uttringevägen byggs om och ett för ny station vid Plantskolevägen. Längs Uttringevägen införs u-område för befintlig elkabel.

7.5.4 Värme

Befintliga bostäder har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Detsamma förutsätts för nytillkommande bostäder. Fjärrvärme finns närmast i kulvert under planområdet. 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.

7.5.5 Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV i kärl vid tomtgräns förutom för två blivande tomter på Uttringe 1:241 där avfallskärl förutsätts rullas ut till Karlskronaviken vid hämtningstillfälle. Vändplaner dimensioneras med vändmöjlighet för sopbil, alternativt ska uppställningsplats för kärnen 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.

Planbestämmelse införs som förhindrar borrning för bergvärme så att anläggningen inte ska riskera att skadas.

7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel

Stambanan ligger vid planrådets norra gräns. Vid breddning av Uttringevägen och utbyggnad av gång- och cykelbanan kommer arbeten att behöva utföras ovanför tunneln. Avtal om hur arbetet ska gå till fordras med Trafikverket innan byggstart, se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6 Administrativa frågor

7.6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är differentierad för att underlätta ett ändamålsenligt genomförande.

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

För övrig kvartersmark där ej annat anges 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 hela planområdet utom de delområden där annat anges upphör genomförandetiden femton år från den dag då planen vinner laga kraft.

För kvartersmark för plantskola (användningsbeteckning L) med u- och x-område på Uttringe 1:132 börjar genomförandetiden vid laga kraft, lika som övriga u-områden, och upphör fem år efter laga kraft för att ej hindra eventuell framtida planläggning.

På ny villatomt på Uttringe 1:132 respektive x-område för eventuell framtida gångbana över Uttringe 1:691 och 1:692 börjar genomförandetiden två år efter laga kraft och upphör fem år senare. Om x-området ska tas i anspråk för gångbana förutsätts att ny planläggning sker då marken görs till allmän plats och löses in.

På del av Uttringe 1:117 börjar genomförandetiden vid laga kraft för att möjliggöra bygglov enligt beviljat förhandsbesked (punkt 6.6 och 6.8.2) och upphör fem år efter laga kraft.

Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

7.6.3 Lovplikt

För befintliga hus och nytilkommande byggrätter som avses få tillfart via Heliodalsvägens nya sträckning mot Plantskolevägen införs bestämmelse att bygglov ej får beviljas för nybyggnad eller större tillbyggnad förrän den nya anslutningen har kommit till stånd och Heliodalsvägens befintliga anslutning till Uttringevägen har stängts för biltrafik. Skälet är att det inte är lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt att öka antalet bilrörelser i den farliga befintliga korsningen, utan att biltrafiken i korsningen tvärt om bör upphöra snarast.

För del av Uttringe 1:158 fordras sanering av markföroreningar innan bygglov får beviljas för bostäder, se avsnitt 7.4.6.

8 Underlag för planarbetet

- Grundkarta, ajourförd till och med 2013 (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Program till detaljplan och tillhörande programsamrådsredogörelse
- Förprojekteringar vägar och VA med kostnadsberäkningar för Heliodal (Tyréns 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)
- Miljöredovisning och checklista för Heliodal (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2007, 2009 och 2014)
- 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, 2011/2012 (Stiftelsen kulturmiljövård)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:241 och 1:158, 2011/2012 (Niras)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:132, 2011/2012 (Sweco)
- Översyn av tidigare förprojekteringar samt kompletterande förprojekteringar för Heliodalsvägen, Hagsåtervägen, gångfartsområde vid Karlskronaviksvägen och Uttringevägens korsningar med Krossvägen och Tallsåtravägen inklusive busshållplats 2013 (Vectura)
- Kompletterande dagvattenutredning för del av planområdet 2013 (Vectura)

9 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Karin Hoas, och kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten Conny Olsson, i samråd med exploateringsingenjör Börje Larsson. I projektgruppen har även följande personer ingått: VA- ingenjör Roland Gustavsson och senare Heikki Hautamäki, enhetschef gata/park VA Maria Kavcic, gatuingenjör Vesa Tuomainen,

trafikingenjörer Elin Granhagen kommunekologerna Carina Molin/ Maria Kavcic/ Karina Hälleberg och exploateringsingenjör Magnus Hansson.

10 Revideringar

10.1 Efter plansamråd

Efter plansamrådet har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Grundkartan har uppdaterats avseende fastighetsgränser, byggnader mm.

Planområdet minskas närmast järnvägen där del av Rönninge 1:403 utgår men utökas vid Uttringevägen med del av Rönninge 1:81, vid Plantskolevägen med ytterligare delar av Uttringe 1:132, i sydväst mot Karlskronaviksvägen med ytterligare en del av Uttringe 1:935, vid västra plangränsen med ytterligare två delar av Uttringe 1:308, yta som genom fastighetsbestämning ingår i Uttringe 1:288, del av Uttringe 1:392 respektive 1:393, ytterligare del av Uttringe 1:394, 1:395, 1:396, 1:397 samt del av Uttringe s:23.

Allmän plats-mark för väg smalnas av för merparten av Uttringevägen, merparten av Plantskolevägen och Hagsätervägen men breddas åt båda håll vid slutet av Plantskolevägen, åt väster vid busshållplatsen korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen och på ömse sidor av Uttringevägen norr om Tallsättravägen. Hagsätervägens sträckning och vändplan justeras. Som följd flyttas flertalet områden för vägslänt (beteckning z). Utfartsförbud justeras eller tillkommer vid Hagsätervägen och runt busshållplats och Uttringevägens korsningar med Tallsättravägen och Krossvägen. Gångfartsområde mot Karlskronaviksvägen tillkommer.

Allmän plats-mark för natur minskas på norra delen av Uttringe 1:288 men tillkommer på södra delen av samma fastighet, tillkommer på Rönninge 1:306, utgår mellan järnvägen, Krossvägen och Uttringevägen samt tillkommer på Uttringe 1:395 mellan Uttringe 1:442 och Uttringe 1:467.

Område för gemensamhetsanläggning (g) för Heliodalsvägen smalnas av och sträckning och vändplan justeras, minskas något för Krossvägen närmast Uttringevägen och utgår på Uttringe 1:115 och 1:241. Nytt g-område införs vid Hagsätervägen.

Område för elnätstation (E) flyttas från Krossvägen till Uttringevägen.

Ytterligare sex tomter för småhus tillkommer: två på Rönninge 1:78 och en vardera på Uttringe 1:288, 1:251, 1:132 och 1:115. En byggrätt utgår på Uttringe 1:758. Planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras på Uttringe 1:115 och Uttringe 1:239. Begränsning av avtalet uthus utgår. Tillfartsområde (y) utgår på Rönninge 1:83 och Uttringe 1:117 men införs på Uttringe 1:132 för två befintliga tillfarter. Områden för allmänna ledningar eller dagvattendiken (u1 och u2) tillkommer på ömse sidor om Uttringevägen söder om Tallsättravägen men minskas något väster om Krossvägen.

Avgränsningen av s k korsprickig mark justeras på Rönninge 1:76, 1:77, 1:79, 1:80 och 1:82. S k prickmark utgår på Rönninge 1:78 och omfattningen av bestämmelse om marknivå (n) justeras. Bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd (m) införs på Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78. Område för ev framtida gångbana (x) med kortare genomförandetid (a2) införs på Uttringe 1:691 och 1:692 istället för allmän plats. Bygglovvillkor om marksanering (a4) införs på Uttringe 1:158.

Därutöver görs redaktionella ändringar och förtydliganden i beteckningarna på kartan, som ej ändrar planens innebörd.

På reservtomten för förskola/vårdboende/gruppboende (DS) införs korsprickig mark mot granne samt bestämmelse om souterrängvåning.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Ändras i enlighet med plankartan.

Planbeskrivning och gestaltningsprogram

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Utdrag ur bullerkartläggning införs. Nytt avsnitt om reservtomten (DS) i gestaltningsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Justeringar angående genomförande för bl a gemensamhetsanläggning. Karta över kvarstående osäkra fastighetsgränser (tidigare bilaga till fastighetsförteckningen) införs. Ny genomförandekarta har upprättats och utgör illustration till genomförandebeskrivningen.

10.2 Efter utställning

Efter utställningen har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Antal tomter för småhus minskas med tre genom att en föreslagen ny bygggrätt tas bort på Rönninge 1:82, en på Rönninge 1:83 och en på Uttringe 1:758/ Uttringe 1:217.

Egenskapsområdenas utbredning ändras på Uttringe 1:239 vad gäller minsta tomtstorlek (e1 och e2 istället för e2 och e3) och antal tomter (siffra i ruta). Del av fastigheten omfattas därmed av samma eigenskapsområde som Uttringe 1:238. Bestämmelsen om 1000 kvm som minsta tomtstorlek (e3) utgår helt ur detaljplanen. På fem andra ställen tas obehövliga eigenskapsgränser tas bort så att eigenskapsområden avseende antal tomter (siffra i ruta) slås samman. Antalet tillåtna tomter på respektive fastighet ändras inte. De sammanslagna eigenskapsområdena omfattar fastigheterna Uttringe 1:241+Uttringe 1:442, Uttringe 1:644+Uttringe 1:645+ del av marksamfällighet Uttringe s:28, Hela Uttringe 1:117, Uttringe 1:250+Uttringe 1:251, Uttringe 1:249+del av Uttringe 1:288. Eigenskapsgräns mellan Uttringe 1:311 och Uttringe 1:645 som styr antal tomter flyttas något norrut, mellan uthus och uppfart. För beteckningarna på plankartan om bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek (e1) görs redaktionella följdändringar som ej ändrar planens innebörd.

Skyddsbestämmelse om vibrationer (m2) införs på Rönninge 1:76, Rönninge 1:77 och Rönninge 1:78.

Kartan förtydligas i grafiskt avseende.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Illustrationskartan ändras i enlighet med plankartan och förtydligas i grafiskt avseende. Ingen ändring i typsektionerna.

Planbeskrivning och gestaltungsprogram

Följändringar till plankartan i planbeskrivningen samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Inga ändringar i gestaltungsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följändringar till plankartan samt kompletteringar, förtydliganden och redaktionella ändringar för avseende servitut och osäkra fastighetsgränser.

10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande

Följande revideringar har utförts 2014-06-25 i enlighet med bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17, §63.

Plankarta

Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras till 1500 kvm (e2) för Uttringe 1:251 men med oförändrat antal byggrätter. Som följd återinförs egenskapsgräns i norr mot Uttringe 1:250 och bestämmelse om antal tillåtna byggrätter anges per fastighet, 3 st för Uttringe 1:251 och 2 st för Uttringe 1:250.

Illustrationskarta

Följändring i illustrerad tomtindelning för Uttringe 1:251.

Utställningsutlåtande

Revidering i enlighet med nämndens beslut samt redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

Förtydligande i avsnitt 7.2.4 angående intentionerna i nämndens beslut samt komplettering med avsnitt 10.3.

Karin Hoas
Planarkitekt



DETALJPLAN FÖR HELIODAL

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

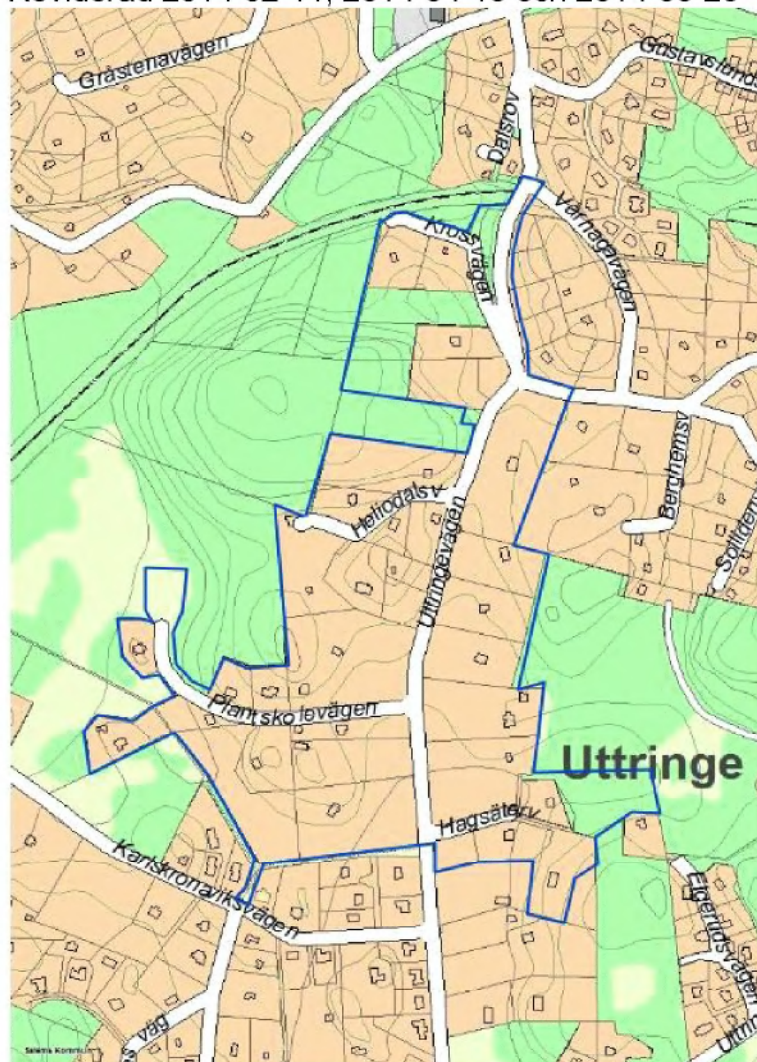
Plan nr 80-59

dnr 2006/407

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-19 av plan- och exploateringsenheten

Reviderad 2014-02-11, 2014-04-16 och 2014-06-25



Behandlad enligt ÄPBL (SFS 1987:10)

Antagen av KF 2014-10-02 §37, laga kraft 2016-04-11

1 Innehåll

1	Innehåll	2
2	Handlingar	3
3	Planens syfte och huvuddrag	3
4	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	5
5	Plandata	5
5.1	Planområdets läge och avgränsning	5
5.2	Areal	6
5.3	Berörda fastigheter, markägförhållanden	6
6	Tidigare ställningstagande	6
6.1	Översiktsplan	6
6.1.1	Riktlinjer i ÖP	6
6.1.2	Överensstämmelse med ÖP	7
6.1.3	Riksintressen	7
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	8
6.7	Gatukostnadsutredning	8
6.8	Kommunala beslut i övrigt	8
6.8.1	Busslinjesträckning	8
6.8.2	Förhandsbesked, bygglov	8
6.8.3	Styrdokument	9
6.9	Tillämplig lagstiftning	9
7	Förutsättningar och förändringar	9
7.1	Landskap, mark och natur	9
7.1.1	Fornlämningar	10
7.2	Bebyggelseområde	10
7.2.1	Kommersiell och offentlig service	10
7.2.2	Rekreation, lek och idrott	11
7.2.3	Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning	11
7.2.4	Bostäder och tomter	12
7.2.5	Skyddsrum	16
7.3	Gator, kommunikationer	16
7.4	Störningar och risker	18
7.4.1	Farligt gods-transporter	18
7.4.2	Farliga korsningar	18
7.4.3	Buller, stömljud och vibrationer	18
7.4.4	Radon	23
7.4.5	Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd	24
7.4.6	Potentiellt förorenad mark	24
7.4.7	Pumpstation för avlopp	24
7.4.8	Hästhållning	24
7.5	Teknisk försörjning	25
7.5.1	Vatten, avlopp	25
7.5.2	Dagvatten	25
7.5.3	El	26

7.5.4 Värme.....	27
7.5.5 Avfall.....	27
7.5.6 Fjärrvärmekulvert.....	27
7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel.....	27
7.6 Administrativa frågor.....	27
7.6.1 Genomförandetid.....	27
7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
7.6.3 Lovplikt.....	28
8 Underlag för planarbetet	28
9 Medverkande tjänstemän.....	28
10 Revideringar	29
10.1 Efter plansamråd.....	29
10.2 Efter utställning.....	30
10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande	31

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser del 1 och 2 (juridiskt bindande)

Illustrationskarta del 1 och 2 (ej juridiskt bindande)

Planbeskrivning

Gestaltningssprogram, bilaga till planbeskrivningen

Genomförandebeskrivning m

Genomförandekarta del 1 och 2, bilaga till genomförandebeskrivningen

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Underlag för planarbetet se punkt 8.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planläggningen syftar till att möjliggöra villabebyggelse, en reservtomt för förskola/ vårdboende/ gruppboende samt förbättrad trafikinfrastruktur genom att skapa förutsättningar för busstrafik på Uttringevägen, tillskapa goda gång- och cykelmöjligheter och förbättra trafiksäkerheten i övrigt.

Förtätning av befintlig villabebyggelse sker genom att bebyggelse möjliggörs på hittills obebyggda fastigheter och att större fastigheter ges möjlighet till avstyckning enligt riktlinjer i översiktsplanen. Planen möjliggör totalt 72 friliggande småhus d v s en- och tvåbostadshus, varav 28 befintliga och 44 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 bostadsbebyggelsens 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 ca 1500 kvm i de fall där en fastighet om mellan 3000 och 4000 kvm delas i två. Inom planområdet finns flera större fastigheter som kan delas i flera nya tomter, där minsta tomtstorlek blir ca 2000 kvm.

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. Vid korsningen Uttringevägen/ Tallsätravägen avsätts två naturområden där dagvatten kan omhändertas. För vissa ytor på kvartersmark införs begränsningar för schaktning och borrhning, till skydd för befintlig fjärrvärmekulvert respektive järnvägstunnel.

Ett läge för reservtomt för förskola alternativt gruppboende alternativt vårdboende placeras inom kommunens mark i södra kanten av Ekdalen-Källdalen med tillfart via Hagsätervägen som breddas. Mark reserveras för en gång- och cykelbana längs Hagsätervägen och förbi förskoletomten med anslutning till befintlig grusad stig för att skolbarn ska passera på ett trafiksäkert sätt om och när förskoletomten tas i anspråk.

Gatorna ska ges en rimlig standard för den bebyggelse som möjliggörs i detta planområde. Därutöver ska Uttringevägens och Tallsätravägens funktion i kommunens huvudvägnät upprätthållas med bibehållen trafiksäkerhet, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras genom att Uttringevägen breddas och anpassas för trafik med normalstor buss. För gång- och cykeltrafik tillskapas och möjliggörs trafiksäkra stråk i olika riktningar för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor.

Uttringevägens korsning med Tallsätravägen byggs om och ett busshållplatsläge ordnas. Uttringevägen förses med en gång- och cykelbana som länkar dels till den planerade gång- och cykelvägen via Karlskronaviken mot Södertälje, dels till planerad länk mot norra Rönninge och Rönninge centrum. Krossvägens anslutning till Uttringevägen ändras till en mer trafiksäker utformning. Tallsätravägen breddas och förses med gångbana. Nuvarande Heliodalsvägen stängs av för biltrafik mot Uttringevägen, istället förlängs Heliodalsvägen söderut och ges en ny anslutning mot Plantskolevägen för att möjliggöra tillfart till ny bebyggelse på ett mera trafiksäkert sätt. Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom angränsande detaljplan för Solliden.

Gångstigar och passager på naturmark ska ta tillvara möjligheten att gå mellan naturområden så att användandet av närströvsområden underlättas och alternativa gångstråk möjliggörs.

Planen avgränsas och utformas för att, tillsammans med detaljplanen för Solliden, ge överensstämmelse med fördelningsområdet och fördelningsprinciperna 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 miljö kvalitetsnormer för Uttran iakttas på det sättet att kommunalt vatten- och avloppsledningar byggs ut i området för att ge bättre förutsättningar för sjön Uttran att få en förbättrad kvalitet och status på sikt.

5 Plandata

5.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om järnvägen längs med en del av Uttringevägen samt Heliodalsvägen, Hagsätervägen och Plantskolevägen ca 1 km väster om Rönninge station. Det motsvarar i huvudsak områdena nr 3 och 8 i översiktsplanen (ÖP).

Avgränsningen av planområdet utgår ifrån lämpliga etapper för utbyggnad av VA och vägar samt överensstämmelse med fördelningsområde för gatukostnader. Hänsyn tas också till hur infarter kan lösas in och att VA-utbyggnad och vägombyggnader ska göras samtidigt för att så långt som möjligt undvika fördyrande dubbelarbete. Gränserna har justerats på några ställen jämfört med översiktsplanen.

Heliodals planområde gränsar i söder mot befintlig detaljplan för Uttringe Hage. I öster gränsar det mot Solliden och i sydväst mot området för Karlskronaviken där planarbete pågår.

Mot Karlskronaviken har justeringar skett utifrån tomttillfarter. Plantskolevägen 35 (Uttringe 1:990) inkluderas i Heliodals planområde med hänsyn till VA-förhållanden och fördelningsområde för gatukostnader.

Även västra delen av Plantskolevägen (efter backkrönet) ingår i planområdet fram till vändplanen. På Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132) möjliggörs en ny villatomt istället för befintliga byggnader, resten av fastigheten lämnas utanför i enlighet med ÖP. Dock tas en liten remsa av fastigheten med i detaljplanen samt en sträcka i sydväst för planerade VA-ledningar söderut mot Karlskronaviksområdet och för att fastigheten ska ingå i fördelningsområde för gatukostnader.

I Karlskronavikens programområde ingick även Uttringe 1:241 söder om Plantskolevägen (gatuadress saknas). Efter synpunkter på förstudien för Heliodal har det visat sig att den framtida fastighetsindelningen bör kunna förbättras om nuvarande gräns mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:240 (Plantskolevägen 9), som ägs av samma släkt, justeras. Fastigheten Uttringe 1:241 inkluderas i planförslaget för Heliodal och en ny tillfart för två blivande tomter ordnas från Karlskronaviksvägen där del av befintlig gång- och cykelväg omvandlas till gångfartsgata. Mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:119 som ingår i Karlskronavikens detaljplan lämnas en mindre del av kommunägda Uttringe 1:395, befintligt dike, utanför planområdet.

Närmast järnvägen har en del av kommunägda Rönninge 1:403 lämnats utanför planområdet. Uttringevägens överfart över järnvägen inkluderas i planområdet medan Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 lämnas utanför eftersom markanvändningen avses vara oförändrad och det inte finns skäl att planlägga den som allmän plats. Väster om Uttringevägen har en mindre del av Rönninge 1:81 inkluderats för transformatorstation och tillfart.

5.2 Areal

Planområdet omfattar ca 21,3 ha.

5.3 Berörda fastigheter, markägförhållanden

Förutom Uttringevägen, Tallsätravägen och merparten av Hagsätervägen mm som ägs av kommunen och övriga vägar som ligger på enskilt ägd fastighet eller utgör marksamfälligheter med delägare inom och utanför planområdet så omfattas ca 40 fastigheter varav de flesta ägs av privatpersoner eller i några fall av företag. 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. Heliodal motsvarar i huvudsak delområde 3 och 8.

”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 i den fortsatta detaljplaneringen.

För att få en skälig kostnadstäckning för VA-verksamheten och gatukostnadsersättning för den enskilde fastighetsägaren ska det provas 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.”

Området Ekdalen-Källdalen redovisas som utredningsområde 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 Karlskronaviken-området.

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 småhus i tabellen, men ligger i linje med de rekommendationer som ges om avstyckningsprinciper.

Utöver de områden för bebyggelse som framgår av ÖP så tillkommer reservtomten för förskola som ingår i detaljplanen samt en ny och en befintlig villatomt vid Plantskolevägen. Däremot har utrymmet för bussgata via Hagsätervägen över Ekdalen-Källdalen utgått. Vissa andra ändringar av planområdets avgränsning har också gjorts.

6.1.3 Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för transporter.

6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är ej tidigare detaljplanlagt, förutom två mindre områden: det föreslagna gångfartsområdet mot Karlskronaviksvägen, planlagt som allmän plats – natur med gång- och cykelbana, och en mindre del av Uttringe 1:651 som sedan tidigare är planlagt som kvartersmark för bostäder med prickad mark med u-område, båda inom detaljplan för Uttringe Hage (plan 80-46 i kommunens register) där genomförandetiden löpt ut. Någon fastighetsplan för området finns inte.

6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm

Planområdet gränsar i öster mot ett område inom Uttringe 1:308 (Ekdalen-Källdalen) som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotop. Vid arbeten som berör nyckelbiotop ska samråd ske med Skogsstyrelsen.

Området berörs inte av strandskydd.

6.4 Program och planuppdrag

Ett program ska ligga 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 genomförandeavtal 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 ÄPBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

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

Vid utbyggnad av huvudledningar för VA längs Hagsätervägen ingick kommunen avtal om markupplåtelse för ledningsrätt med ägaren till Uttringevägen 79 (Uttringe 1:158). Kommunen förband sig att verka för att fastigheten ska få fyra nya byggrätter då fastigheten planläggs, totalt fem tomter.

I samband med förhandsbesked om bygglov på Uttringe 1:117 har avtal ingåtts som innebär att fastigheten får totalt sex byggrätter och att Heliodalsvägen får ny sträckning över fastigheten i huvudsak enligt samrådsförslaget. Hur vägen kan dras mer i detalj har bearbetas med hänsyn till trafiksäkerhet och tomtindelning inför utställningsskedet.

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 Kommunala beslut i övrigt

6.8.1 Busslinjesträckning

Kommunen har utrett de trafiktekniska förutsättningarna för två alternativa sträckningar av en framtida busslinje med normalstor SL-buss i södra Rönninge. Kommunstyrelsen beslutade 2010-02-08 §20 att sträckningen via Uttringe gårds väg ska ligga till grund för fortsatt planering av busstrafikering med normalstor buss. Utredningen har identifierat delar av vägnätet där förbättringar fordras för att busstrafik ska fungera med avseende på vägbredd, lutning, sikt, utformning av korsningar och kurvor o dyl. SL har påpekat att korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen måste åtgärdas och att Uttringevägen måste breddas mellan Dånviksvägen och Heliodalsvägen. Gatubredden (körbanan) ska vara minst 6,5 m så att bussen kan möta ett annat större fordon utan fara.

6.8.2 Förhandsbesked, bygglov

Förhandsbesked har beviljats för bygglov för enbostadshus på Uttringe 1:117, se vidare punkt 6.6.

6.8.3 Styrdokument

Enligt ett styrdokument som antagits av kommunstyrelsens tekniska utskott 2008-12-15 ska Salems kommun verka för en positiv inställning till utbyggnaden av samtliga mobiltelefonoperatörers etablering för att säkerställa nättäckning. Dock skall ingen nyetablering av basstationer ske vid, intill eller på kommunens fastigheter för förskola och skola.

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 tilläggbestämmelser kan även införas under pågående genomförandetid.

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

7 Förutsättningar och förändringar

7.1 Landskap, mark och natur

Planområdet präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmåländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på vissa håll. Generellt är marken mer höglänt, bergig och kuperad i programområdets norra del. Mellan Uttringevägen, järnvägen och Heliodalsvägen finns en höjdplatå med kraftiga bergssluttningar runt om. Platån ligger i huvudsak utanför programområdet men branten sträcker sig över några av de ingående fastigheterna.

Uttringevägen sträcker sig längs med en långsmal dalgång som har sin norra spets i höjd med Heliodalsvägen och som breddas och sluttar flackt söderut. Uttringevägens dalgång är också förbunden med en annan dalgång som sträcker sig i nordväst-sydöstlig riktning i programområdets gräns mot Uttringe Hage och Karlskronaviken. Marken i dalgångarna består i stor utsträckning av lera. Söder om planområdet har vatten med artesiskt tryck konstaterats, d v s grundvattennivån ligger högt och leran fungerar som ett lock. Översiktsplanen anger att ett öppet landskapsrum ska behållas längs Uttringevägen för att dalgången ska kunna upplevas från vägen. Det innebär att tillkommande bebyggelse hålls en bit ifrån vägen, liksom inom Uttringe Hages detaljplan i söder. Landskapskorridoren ger riktlinjer för var byggnader får placeras på tomten men den bedöms inte påverka hur många tomter som får avstyckas.

Nuvarande markanvändning är i huvudsak villabebyggelse av skiftande karkatär, som bebos året runt. Området upplevs dock som glest bebyggt eftersom det finns stora tomter som är obebyggda där skog, natur och öppen mark dominerar landskapsbilden. Bebyggelsen i området ligger typiskt sett på moränsluttningarna mellan bergknallarna och lerjorden, medan de lägre partierna fortfarande till stor del är öppen mark som använts för odling i de många handelsträdgårdarna som funnits här under 1900-talet.

Sydost och nordväst om korsningen Tallsätravägen- Uttringevägen 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 planläggs dels som naturmark, dels med u-område för dike. Särskild hänsyn ska tas till vattenföringen då korsningen byggs om.

Öster om planområdet 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 inom och i närheten av området 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.

I östra kanten av planområdet inom Uttringe 1:288 finns en vattensamling i en liten sänka som bör bevaras. En upptrampad stig passerar intill. Området planläggs som allmän plats- natur med fortsatt möjlighet till gångpassage mellan nordvästra delen av Ekdalen-Källdalen och Uttringevägen via gångpassage inom Heliodals detaljplan som fortsätts inom angränsande Sollidens planområde.

7.1.1 Fornlämningar

Norr om Plantskolevägen finns en grupp fornlämningar registrerade, som enligt fastighetsregistret berör Plantskolevägen 12 (Uttringe 1:691) och det s k gamla plantskoleområdet, Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132).

Fornlämningarna skulle enligt uppgift ligga på marknivån ca +35 m och utgöras av stensättningar (gravar) från bronsålder eller järnålder och har beteckningarna Salem 301:1, 301:2 och 301:3 i Riksantikvarieämbetets register.

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts, som identifierade några terränglägen där forntida boplatser kunde finnas. På dessa platser fordrades fortsatt utredning för att belysa om fornlämningar finns och i så fall deras utbredning. I etapp 2 har provgrävningar utförts på dessa platser.

Grävningarna är slutrapporterade och några fasta fornlämningar har inte identifierats. De tidigare registrerade fornlämningarna kunde inte heller återfinnas utan har antagits vara förstörda så något skyddsområde e dyl har inte införts i detaljplanen.

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. Närmaste förskola och skola ligger i Rosenlundskolan (åk F-3) och förskola finns även vid Toredalsvägen ca 200-300 m sydöst om planområdet, och närmast 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 denna detaljplan för Heliodal.

Kommunen har också skyldighet att ordna lämpligt boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). För närvarande finns behov av nya gruppboenden och utredning pågår var dessa kan ordnas inom relativt kort tid. På längre sikt är det troligt att ytterligare kapacitetsbehov kommer till.

7.2.2 Rekreation, lek och idrott

Ekdalen/Källdalen är det närmast belägna naturområdet som kan nyttjas för lek och rekreation. Närmaste idrotts- och fritidsanläggningar är Berga bollplan vid Rönninge gymnasium och en idrottsplan vid Toredal. 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 större helhetsmiljö längs Uttringevägen. Utdrag ur beskrivningen av helhetsmiljön:

” Inslag av ek är karaktäristiskt för landskapsbilden. Kulturlandskapet är präglad av att Uttringe gård var i drift fram till andra världskriget. Odlingssmarken brukades fortfarande medan de mera kuperade skogs- och hagmarkerna exploaterades vid 1900-talets början. Genom att tätbebyggelseförbud rätt sedan 1955 har denna bebyggelsestruktur i stort bestått fram till idag. Det äldre vägnätet med bl a Uttringevägen, vars sträckning i stort motsvarar 1700-talets väg mellan Uttringe och Rönninge gårdar, följer delvis dalstråken. Komplettering har skett efter 1860-talet och för villabebyggelsen på 1900-talet. Bebyggelsemönstret är tillkommet efter 1897 års ägostyckningskarta och senare avstyckningar. Området kan karakteriseras som glest bebyggt villa- och egnahemssamhälle på naturskönt belägna tomter. Bebyggelsen är till övervägande del från 1900-talets tre första decennier. Längs Uttringevägen och Plantskolevägen ligger tidstypiska egnahemshus från 1900-talets början, byggda i en våning med inredd vind under sadeltak och klädda med rödfärgad panel. Byggnadstypen, t ex Bergsta på Plantskolevägen, är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Typiskt är också en lätt takarkitektur med kraftigt utskjutande takutsprång. Ett tidigt och typiskt inslag i Rönninge var handelsträdgårdarna. Samtliga är nu nedlagda men det finns rester av trädgårdsanläggningarna Parklund, Uttringevägen 71-79 och Ekdalen, Uttringevägen 113-115. ”

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 i 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 vid både 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 inbyggts 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. På grund av 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 i terrängen
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med souterrängvåning 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 nedifrån gatan på en lägre marknivå
- öppen landskapsbild längs Uttringevägen

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 den största plana ytan. 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-/souterrängvåning 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

Planbestämmelserna anger friliggande småhus vilket innebär en- och tvåbostadshus. På var bostadstomt medges en huvudbyggnad (bostadshus) och valfritt antal komplementbyggnader/uthus upp till en viss sammanlagd yta, t ex garage/ förråd eller växthus.

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 prövas 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 men kan komma att tas i anspråk i varierande omfattning, se vidare i genomförandebeskrivningen.

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. Detta gäller även reservtomten för förskola/ vårdboende/ gruppboende. Om annan utformning/grundläggning ska prövas 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. Sammanlagd bruttoarea för uthus får vara max 50 kvm.

Särskilda bestämmelser om placering, avstyckning mm på vissa platser

Det föreskrivna antalet avstyckningsmöjligheter är baserat på fastigheternas storlek innan planläggningen och regleras bl a för att fördela avstyckningsmöjligheterna mellan fastighetsägarna och totalt sett få överensstämmelse med gatukostnadsutredningen. Egenskapsområdena som styr största antal tomter har så långt möjligt ordnats så att det ska vara möjligt att justera befintliga fastighetsgränser för att uppnå en bättre indelning. Där egenskapsgränser ändå finns så syftar de inte till att förhindra smärre gränsjusteringar utan till att säkerställa att inte någon/några fastigheter kan skaffa sig en ytterligare avstyckningsmöjlighet på någon annans bekostnad.

Vid Uttringevägen direkt söder om planområdet finns en pumpstation. Korsprickade ytor innebär att ytorna inte får bebyggas med bostadshus, men däremot med uthus. Detta förekommer på vissa områden som är utsatta för buller och risk närmast järnvägen (punkt 7.4.1 och 7.4.3) eller lukt från pumpstationen längst i söder (7.4.7).

Vid järnvägen ligger befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och 1:77 på Krossvägen inom bullerstört område, maxnivå 70dB(A) eller mer. Fastigheterna kommer att utsättas för mer buller då pendeltågstrafiken ökar enligt Trafikverkets prognos. Om godstågstrafiken skulle öka så påverkas situationen ytterligare. Eftersom fastigheterna redan är ianspråktaga för bostäder så får de byggrätter som motsvarar befintliga hus, men det är inte lämpligt att fler bostäder tillkommer i bullerutsatt läge. Därför medges ingen ny avstyckning. Om permanentbebodda Rönninge 1:76 byggs ut med ytterligare bostadsrum bör detta inte ske mot järnvägen, med hänsyn till buller och riskavstånd. På Rönninge 1:77 som ej är permanentbebott är det troligt att nuvarande bebyggelse med tiden kommer att ersättas med ett nytt hus. Detta bör i så fall placeras längre från järnvägen för att i någon mån lindra bullersituationen och få ett bättre riskavstånd. Inom korsprickig mark kan garage och förråd placeras, men ej bostadshus eller uthus som innehåller bostadsrum (gäststuga e dyl). För Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78 införs bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd samr bestämmelse om byggnadstekniskt skydd mot vibrationer från järnvägen.

Även den obebyggda fastigheten Rönninge 1:78 ligger till en mindre del inom område som påverkas av buller som överskrider riktvärdena. Dock bedöms det med nu gällande trafikprognos vara möjligt att införa två nya bostadshus utanför den alltför bullerstörda delen. Marknivån på fastigheten utgör bullerskärm mot dels den egna marken och dels nästa fastighet, Rönninge 1:79, som på sikt om godstrafiken ökar skulle bli mer bullerstörd om marken på Rönninge 1:78 skulle sprängas ner för att möjliggöra bebyggelse och tillfart. Marknivån bör inte sänkas så att bullerskärmen på sikt mot Rönninge 1:79 punkteras.

Korsprickig mark har också lagts in på högt belägna delar av Rönninge 1:79, 1:80 och 1:82 som inte går att nå med en tillfart med rimlig lutning med rimliga markingrepp till rimlig kostnad. Avsikten är att marken av tillgänglighetsskäl inte ska bebyggas med bostadshus och därmed inte heller garage eller carport, men andra typer av uthus som inte fordrar tillfart, t ex lusthus, är möjliga. Eftersom det här inte är höjdnivån i sig utan lutningen som begränsar förutsättningarna så är avgränsningen av den korsprickiga marken schablonmässigt gjord.

Rönninge 1:82 och Rönninge 1:83 har i planprocessen erbjudits varsin ny byggrätt (avstyckningsmöjlighet) men fastighetsägarna har avböjt.

I planområdets sydvästra del har fastigheterna Uttringe 1:240 och 1:241 (med samma ägarfamilj) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning totalt sett. Vid Plantskolevägen på västra delen av Uttringe 1:239 finns ett äldre trähus med tidstypisk utformning från förra sekelskiftet. Egenskapsområdena som styr minsta tomtstorlek och största antal tomter ges på Uttringe 1:238 och Uttringe 1:238 en sådan indelning att det blir möjligt för Uttringe 1:238 att förvärva en del av Uttringe 1:239 för ny tillfart till befintligt bostadshus från Plantskolevägen. Alternativt kan Uttringe 1:238 ha kvar befintlig tillfart från Uttringevägen. Avstyckningar från Uttringe 1:238 och Uttringe 1:239 (östra delen vid korsningen Uttringevägen/Plantskolevägen) ska kunna ske oavsett om den nya tillfarten genomförs eller ej.

Väster om Uttringevägen har fastigheterna Uttringe 1:217, 1:218 och 1:758 (med samma ägare) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning och möjliga tillfarter totalt sett. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 är för branta för att nå från Uttringevägen så tillfart behöver ske via Uttringe 1:117. Med nuvarande fastighetsgränser har det inte setts som möjligt att ordna tillfart till Uttringe 1:217 utan att förstöra möjligheten att bebygga Uttringe 1:218. Det har övervägts att den tredje villan skulle kunna placeras uppe på berget om fastighetsgränserna ändras men det skulle fordra en mycket lång och brant tillfart. Den byggrätten togs därför bort på fastighetsägarens önskemål. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 föreslås därför slås ihop, ev med gränsjustering mot Uttringe 1:758.

Bestämmelser om största tillåtna antal tomter för bostäder har angetts i hela planområdet. Motivet är dels att fördela byggrätterna mellan fastighetsägarna på det sätt som översiktsplanen avser, dels att ge överensstämmelse med den gatukostnadsutredning som upprättas parallellt med detaljplanen, dels att motverka att nya fastigheter styckas av i sådana lägen som ej är lämpliga för bostäder. Angående Uttringe 1:251 betonades särskilt vid bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17 §63, då planbestämmelsen om minsta tomtstorlek för fastigheten ändrades, att avsikten inte är att möjliggöra någon mer byggrätt utan enbart att åstadkomma en bättre tomtindelning och tomtformer än vad som annars hade varit möjligt.

En del av Uttringe 1:645 har lämnats utanför planområdet då den är belägen uppe på en höjdplata och terrängmässigt svår att nå med tillfart från Hagsätervägen. Den utelämnade delen förutsätts planläggas som bostadstomt inom angränsande planområde för södra Ekdalen, där det är lämpligt att ordna tillfart.

Reservtomt för förskola, gruppboende eller vårdboende

Planförslaget innefattar en reservtomt för förskola, för den händelse att det prognosticerade behovet överstigs t ex om förtätningen i sydvästra Rönninge sker väldigt snabbt, eller den nya förskolan i södra Hallsta skulle bli fördröjd. Tillfart sker via Hagsätervägen. Tomten planläggs för alternativa användningssätt som kan utnyttjas när det är säkerställt att förskolekapaciteten räcker.

Planbestämmelsen medger någon form av gruppboende alternativt vårdboende. Byggnaden får vara i tre våningar med byggnadsarea upp till en femtedel av fastighetsarean, baserat på ytbehov för ett eventuellt vårdboende. Vid fastighetsgräns mot grannar införs korsprickig mark, 7 m, för att en större byggnad inte ska komma alltför nära grannhusen.

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.

7.2.5 Skyddsrum

Salems kommun är ej skyddsrumsort.

7.3 Gator, kommunikationer

Rönninge pendeltågsstation ligger ca 1 km öster om Sollidenområdet.

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

Uttringevägen byggs ut till körbanebredd 6,5 m och förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana längs västra sidan. Breddningen och utbyggnaden sker inom Heliodals detaljplan och därefter i kommande detaljplaner norr om järnvägen för att möjliggöra reguljär kollektivtrafik med normalstor buss och för att stärka gång- och cykelmöjligheterna mot norra Rönninge. Ett hållplatsläge planeras vid korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen och ett annat söder om planområdet mellan Hagsätervägen och Karlskronaviksvägen.

Korsningen Uttringevägen- Tallsätravägen flyttas något västerut och höjs upp något för att förbättra framkomligheten för buss och förbättra sikten förbi Uttringe 1:392 norr om korsningen. På Uttringevägens västra sida avsätts yta för busshållplats med bussficka och plattform som separeras från gång- och cykelvägen, samt för slänter på gatumark. Tallsätravägen breddas till 5,5 m, huvudsakligen söderut, och förses med 1,5 m bred gångbana på norra sidan. Nuvarande anslutning mellan Krossvägen och Uttringevägen är mycket spetsig och även skymd av terrängen. Även om Krossvägen bara försörjer några få bostadsfastigheter så är anslutningen mycket riskabel och olämplig med tanke på Uttringevägens funktion i huvudvägnätet. Med den breddning av Uttringevägen som planen innebär så skulle trafiksäkerheten bli ännu sämre om inget görs. Krossvägens södra del ändras därför så att den ansluter mot nuvarande tomtutfart från Rönninge 1:79, som i sin tur ansluter i det närmaste vinkelrätt mot Uttringevägen. Utformningen har bearbetats efter programsamrådet för att ge minsta möjliga intrång, särskilt på den bebyggda fastigheten.

Uttringevägens gång- och cykelbana ansluter vid planområdets södra gräns till befintlig bana västerut inom angränsande Uttringe Hages detaljplan. Denna ska i sin tur ansluta till gång- och cykelväg mot Södertälje som planläggs inom Karlskronavikens detaljplan med bro över Dånviken bredvid järnvägen. Söder om Heliodals plangräns är Uttringevägens körbanan utbyggd till 5,5 m och gångbana 1,75 m inom Uttringe Hages detaljplan. Mark är planlagd och inlöst så att det finns utrymme att bredda vägen ytterligare 1 m på östra sidan.

Korsningen mellan Uttringevägen och Heliodalsvägen är mycket riskabel, brant och smal med dålig sikt. Därför stängs korsningen för biltrafik och Heliodalsvägen får istället en ny sträckning med anslutning till Plantskolevägen över Uttringe 1:117 (Uttringevägen 56) samordnat med VA-ledning. Den nya kvartersvägen är en förutsättning för anslutningen till de branta tomterna Uttringe 1:217 (Uttringevägen 38) och 1:218 (gatuadress saknas) som inte kan få tillfart från Uttringevägen.

Plantskolevägen planläggs som allmän plats, 4,5 m bred, eftersom kommunen sköter den redan nu och den utgör förbindelse vidare till ett större naturområde mm. Som en möjlighet för framtiden redovisas utrymme för en gångbana längs norrsidan. På större fastigheter, där marken närmast vägen inte är i anspråktagen för tomtmark eller där stora förändringar är troliga när nya tomter styckas av, läggs utrymmet inom allmän plats. Vid Uttringe 1:691 och Uttringe 1:692 som är etablerade bostadstomter som ej kan styckas av läggs allmän plats-mark ut bara i den utsträckning som behövs för vägbreddningen medan reservat för eventuell framtida gångbana läggs som x-område på kvartemark med kortare genomförandetid. Om/när det blir aktuellt att bygga ut gångbanan så kan en ny detaljplan göras där x-området planläggs som allmän plats och löses in. Plantskolevägen planläggs fram till utfart från Uttringe 1:990 och vändplanens läge anpassas till detta.

Hagsätervägen planläggs som allmän gata med förprojekterad bredd om 5,0 m, något bredare i kurvorna, för blandtrafik. Därutöver planläggs en markremsa som allmän plats längs norra sidan för att förbereda plats för en eventuell framtida gång- och cykelbana med bredd 2,5 m. Denna är avsedd att kunna tas i bruk om/när reservtomten för förskola tas i anspråk och ansluta till befintlig stig österut över Ekdalen-Källdalen. Syftet är att ge skolbarn till t ex Rosenlundsskolan en trafiksäker passage förbi förskolan, eftersom biltrafiken till en förskola kan koncentreras till samma tider på dagen som skolbarnens passage. Tills förskoletomten tas i anspråk får gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik på lokalgatan.

Vid planområdets sydvästra hörn omvandlas en del av befintlig gång- och cykelväg till gångfartsgata (biltrafik på de gåendes villkor) som tillfart till två blivandetomter på Uttringe 1:241 och en vändplan tillskapas för att undvika backvändning på den korsande gång- och cykelvägen.

Utöver de kommunala vägarna och befintliga vägar som planläggs som kvartersvägar tillkommer ett antal infartsskift, som kan vara gemensamma för flera tomter, vid styckning av större fastigheter.

Parkering ordnas på de enskilda tomterna, där även gästparkering ska rymmas.

Längs de kommunala gatorna reserveras ett område på kvartemark för vägslänt/bergskärning i mån av behov. Närmast Uttringevägen och motsvarande områden längs Tallsätravägen läggs också motsvarande område in inom Sollidens detaljplan. Se vidare om släntservitut i genomförandebeskrivningen. På flera sträckor införs också utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl. Vid Rönninge 1:83 läggs en större ”öppning” i utfartsförbudet för att fastigheten ska kunna ges en separat infart och en separat utfart mot Uttringevägen, då detta skulle kunna bli en mindre riskabel lösning än att backa in/ut på nuvarande korta garageuppfart över gång- och cykelbanan på vägsträcka med skymd sikt. Närmare utformning bör ske i samråd med gatuhuset.

För möjlighet till enklare gångstig mellan Uttringevägen och södra Ekdalen via naturområde i Sollidens detaljplan planläggs ett mindre område som naturmark över Uttringe 1:288. Naturområdet väster om planområdet nås dels via Plantskolevägen, dels via fastigheten Rönninge 1:81 som mestadels inte ingår i detaljplanen, dels via ny passage från Krossvägen närmast järnvägen. Där

behöver fastigheterna Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 kunna nås för skötsel eftersom de p g a terrängen inte är nåbara söderifrån

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.

7.4.2 Farliga korsningar

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

- Krossvägen har f n en spetsig vinkel och dålig sikt mot Uttringevägen. Planen innebär att Krossvägen ges en mer rätvinklig anslutning. Sikten i korsningen Tallsätravägen- Uttringevägen som f n skymms av terrängen förbättras genom att korsningspunkten flyttas något mer västerut.
- Heliodalsvägens nuvarande anslutning till Uttringevägen har brant lutning och mycket dålig sikt och fordon som ska svänga ut är skymda för trafikanterna på Uttringevägen. Vägen får en ny anslutning till Plantskolevägen och nuvarande anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik.
- Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom Sollidens detaljplan, istället hänvisas till befintlig anslutning till Tallsätravägen.

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 som berörs 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 timme 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 som både mer och mindre störande än vad beräknade värden och riktvärden ger uttryck för.

Planen innebär att befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och Rönninge 1:77 får vara kvar eller ersättas med tekniskt bättre byggnader, men att inga ytterligare bostäder tillkommer i de mest bullerutsatta lägena. Planbestämmelse anger byggnadstekniskt bullerskydd och korsprickig mark styr placering av tillbyggnader och ev nya bostadshus från för att i möjligaste mån förbättra situationen. Se utdrag ur tågbullerkartläggning nedan.

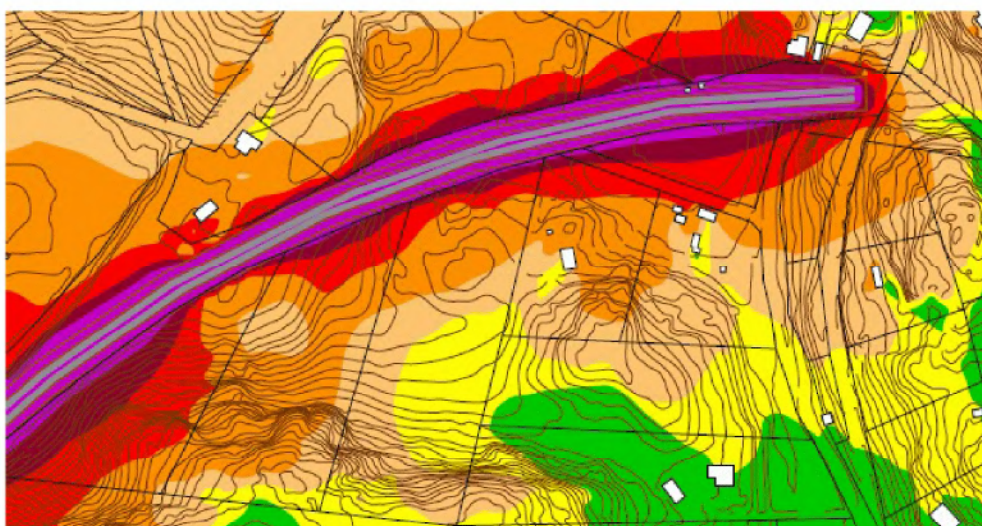
Utdrag ur tågbullerkartläggningarna

Ekvivalent ljudnivå
för dygn
i dB(A)

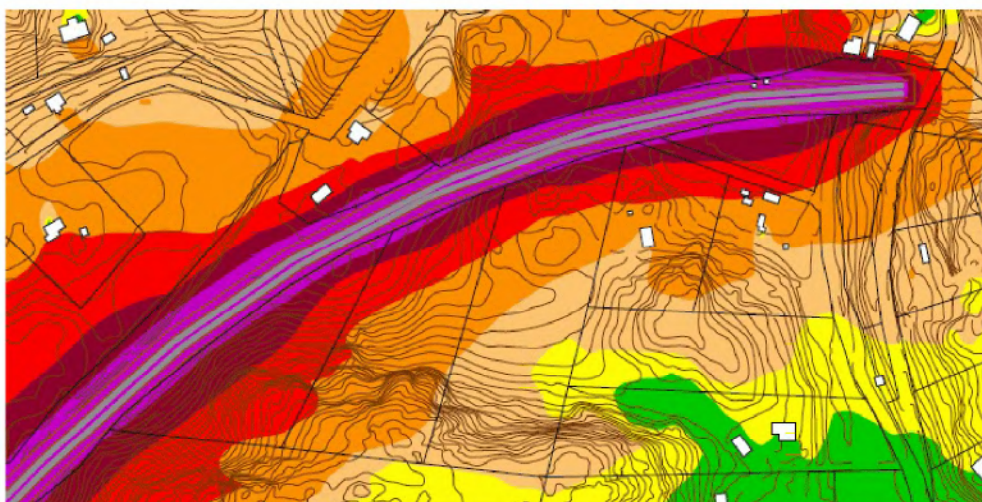
70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

Riktvärde för ekvivalentbuller: högst 55 dB(A)

Teckenförklaring för karor över ekvivalentnivå



Ekvivalent, 2 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)



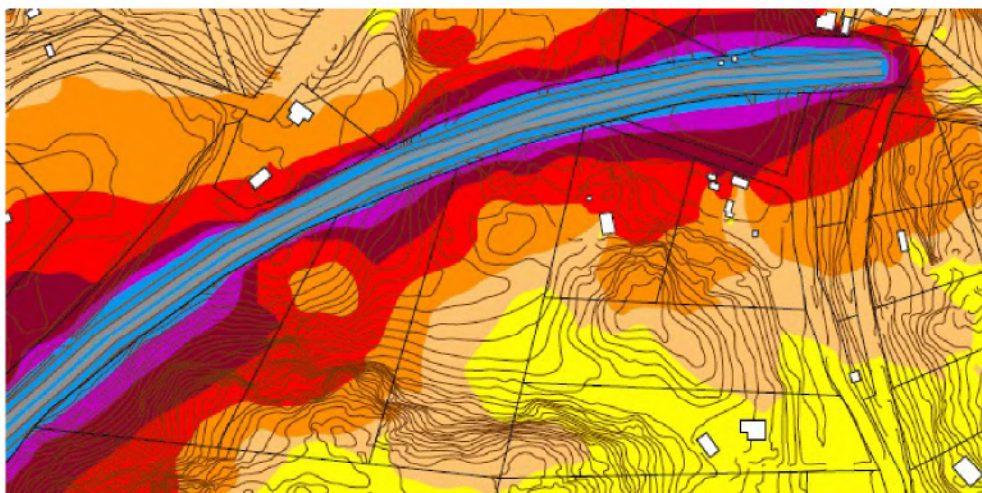
Ekvivalent, 5 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)

Maximal ljudnivå i dB(A)

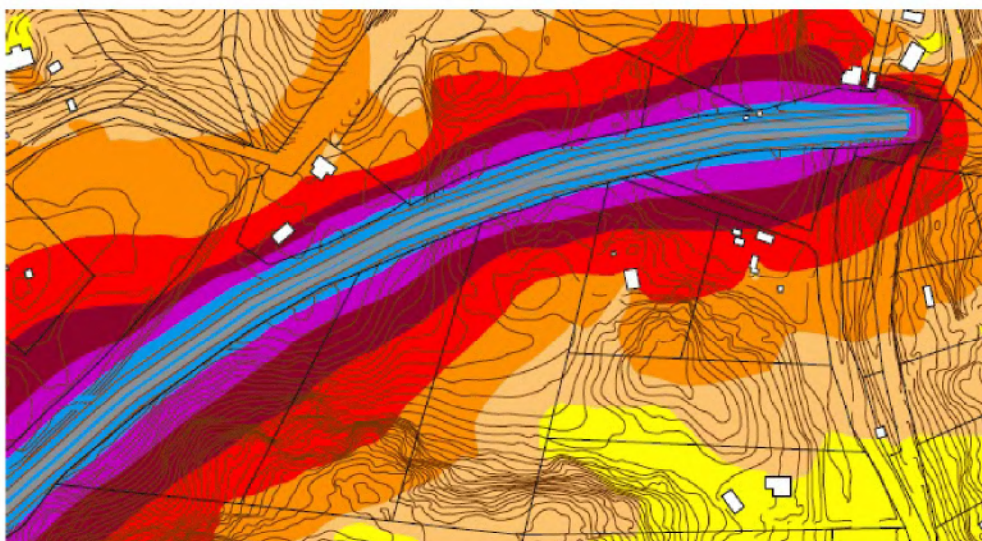
90 <		
85 <		<= 90
80 <		<= 85
75 <		<= 80
70 <		<= 75
65 <		<= 70
		<= 65

Riktvärde för maxbuller: Högst 70 dB(A)

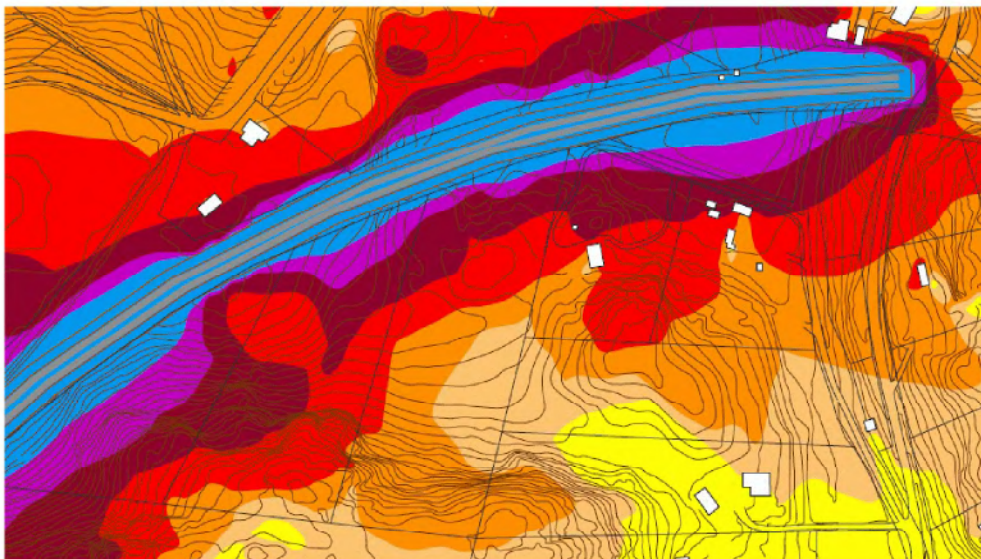
Teckenförklaring för kartor över maxbullernivå



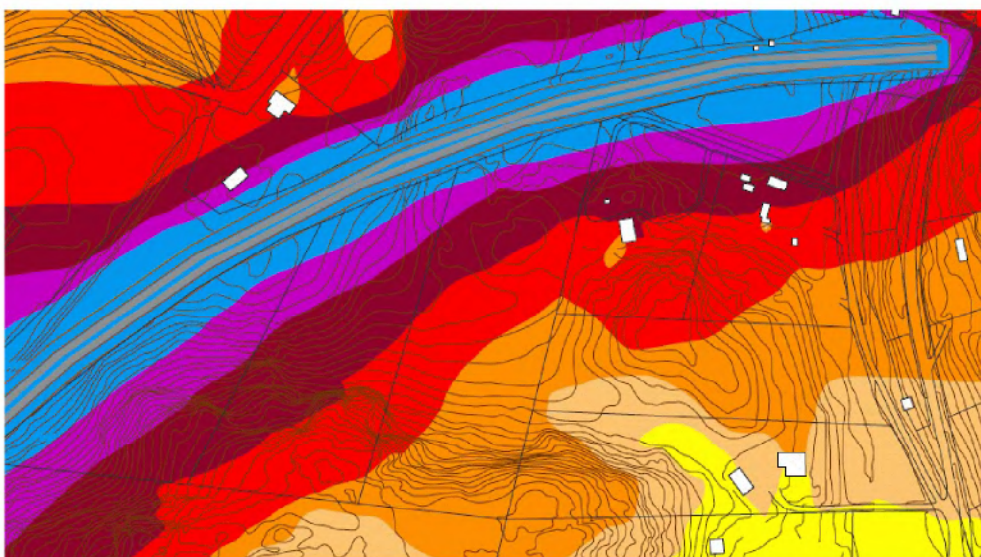
*Max, 2 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)*



*Max, 5 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)*



Max, 2 m över mark, baserat på godståg ej dimensionerande (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)



Max, 5 m över mark, baserat på godståg ej dimensionerande (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)

Stomljud

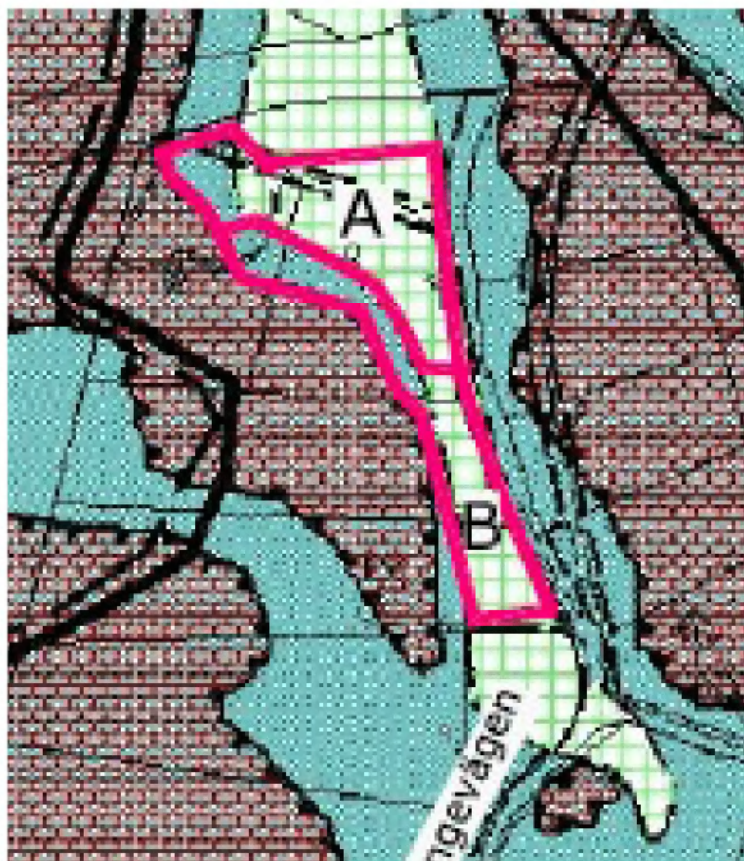
Där järnvägen går i tunnel kan bullret fortplantas via berget till husets stomme, så kallat stomljud, om huset är grundlagt på berg. Problemet kan hanteras med tekniska åtgärder i grundläggningen. Bullerutredningen rekommenderar att särskild utredning och mätning görs om avståndet mellan grunden och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

Marktyp	Betonghus på	trähus på	trähus på
	pålar el plintar	pålar el plintar	platta på mark
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



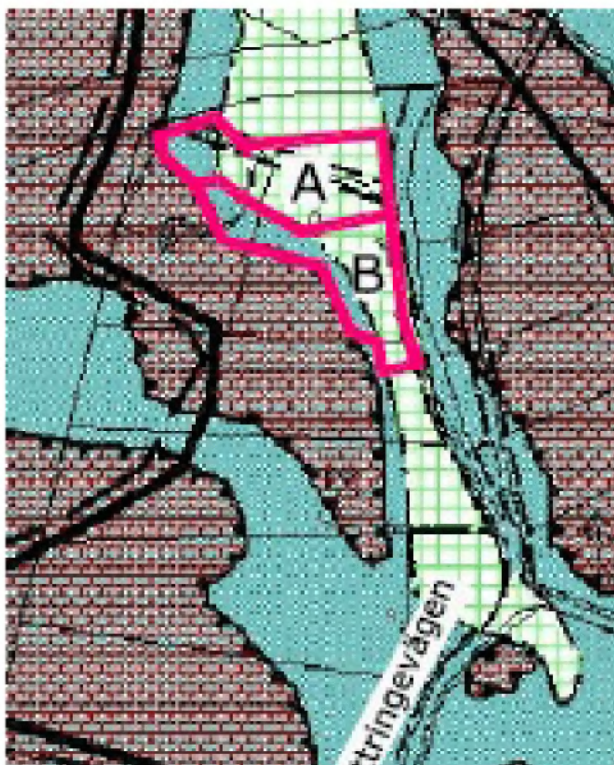
Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att erhålla vibrationer $\leq 0,3$ mm/s

- A** Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B** Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

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



Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att er hålla vibrationer $\leq 0,4$ mm/s

- A** Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B** Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

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 i närområdet.

7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd

Inga kända riskområden inom planområdet.

7.4.6 Potentiellt förorenad mark

På tre platser inom planområdet har det funnits handelsträdgårdar, enligt uppgift från kommunens MIFO-inventering fas 1 som är en kartläggning av potentiellt förorenade områden. Hur stor risken för farliga ämnen är beror på vilken typ av handelsträdgård som förekommit. Ytterligare utredning och provtagning har utförts för att klargöra om marken är förorenad.

Vid Olssons trädgård, Uttringe 1:241 (adress saknas, söder om Plantskolevägen mellan nr 9 och nr 17) har inga markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats.

På en del av Uttringe 1:158, f d Parklunds trädgård, (Uttringevägen 79) konstaterades halter i ytliga jordlager av av bly, koppar och zink som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Konsulten rekommenderar sanering av det berörda området ner till ca 0,3 m under markytan. Inom detta område införs planbestämmelse med beteckning a3 om att bygglov ej skall ges förrän föroreningen är avhjälpt, enligt APBL 5 kap 8§ 4:e punkten.

På Uttringe 1:132 har markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats på några ställen, av sådana halter att sanering behövs i samband med ändrad markanvändning, men inte av sådan grad att det är befogat att förelägga om sanering innan dess och inte på den del där nu en villatomt föreslås medges. I samband med rivnings- och markarbeten ska dock särskild försiktighet iakttas, och om misstankar om föroreningar uppkommer ska miljöhandläggare omgående kontaktas.

7.4.7 Pumpstation för avlopp

En avloppspumpstation finns vid Uttringevägens västra sida direkt söder om Heliodals planområde. Boverkets allmänna råd 1995:5 anger som riktvärde att pumpstationer som betjänar fler än 25 personer bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter till bostadsbebyggelse för att undvika luktstörningar.

7.4.8 Hästhållning

Inom planområdet finns stall för några enstaka hästar på en privat villa fastighet, med hagar på angränsande obebyggda fastigheter i Karlskronavikens detaljplaneområde.

Hästar i eller nära bostadsområden kan å ena sidan upplevas som ett trevligt inslag, å andra sidan utgöra en stor hälsorisk för allergiker och/eller medföra upplevda luktstörningar från t ex gödsel. Tidigare fanns riktlinjer om skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder vid planläggning. Numera finns inga givna riktlinjer om skyddsavstånd.

Enligt kommunens lokala föreskrifter till skydd för hälsa och miljö fordras tillstånd för hästhållning, såväl stall som hagar, inom detaljplanlagt område. Om olägenhet uppstår, t ex allergi hos granne, kan kommunen bli tvungen att återkalla tillståndet och lämna föreläggande att hästhållningen ska upphöra, även om olägenheterna uppstår hos någon som flyttat in senare och varit medveten om att hästar finns på platsen.

När grannfastigheterna tas i anspråk för villabebyggelse försvinner förutsättningarna för hagar. I planarbetet har förutsatts att hästhållningen kommer att upphöra i samband med planläggningen.

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 södra gräns finns VA-ledningar dels söderifrån i Uttringevägen, dels västerifrån i gång- och cykelvägen inom Uttringe Hages planområde till pumpstation vid Uttringevägen. Därifrån fortsätter huvudledningar för vatten och avlopp 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 att 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.

Från backkrönet vid infarten till Uttringevägen 37 läggs huvudledning för avlopp söderut till befintliga pumpstationen mitt emot Hagsätervägen. Därifrån pumpas spillvattnet i befintlig ledning österut. Fastigheterna längs Uttringevägen norr om backkrönet vid nr 37 och längs Krossvägen avses försörjas med lättrycksavlopp med ledning söderut i Uttringevägen. En pumpstation vid Krossvägen har tidigare diskuterats men skulle inte kunna försörja ytterligare något område och med tanke på de få tomterna den kan försörja skulle den bli alltför kostsam i förhållande till nyttan.

Längs Plantskolevägen läggs en ledning där den östra delen får självfall till huvudledningen i Uttringevägen. Den västra delen, efter backkrönet, leds med självfall till föreslagna ny pumpstation inom Karlskronavikens planområde. Om pumpstationens tillkomst dröjer kan avloppet för de berörda fastigheterna inom Heliodals planområde lösas temporärt med lättrycksavlopp över Plantskolevägens krön, mot Uttringevägen.

Vid Heliodalsvägen kan ett fåtal befintliga bostadshus försörjas med självfallsledning i Heliodalsvägen mot huvudledningen i Uttringevägen. Längst in på Heliodalsvägen, efter backkrönet, finns dock tre eller fyra befintliga bostäder, samt föreslagna nya avstyckningar, som inte bedöms kunna få självfall längs nuvarande Heliodalsvägen. För dem dras istället ett nytt ledningsstråk med självfall söderut över Uttringevägen 56 (Uttringe 1:117) mot Plantskolevägen. Ledningsstråket ges en sådan sträckning att det kan samordnas med en ny kvartersväg.

Fastigheterna längs Hagsätervägen kan försörjas med den befintliga självfallsledningen längs Hagsätervägen.

Vattenledningar ges samma sträckningar som avloppsledningarna och förses med brandvattenposter. Dessutom avses rundmatning ordnas österut längs Tallsättravägen och söderut i Uttringevägen, 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.

Vid Uttringevägen, söder om höjdpunkten vid Uttringevägen 37, tas vattnet omhand via ett vanligt dike söderut. Söder om Hagsätervägen är dagvattensystemet utbyggt med dels ett vanligt dike och dels ett s k krossdike under markytan på östra sidan. Krossdiket fungerar som en serie av fördröjningsmagasin där vattnet 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. Krossdiket delas upp med flera ”dämmen” för att förhindra att grundvattnet dräneras bort, och överskottsvatten leds vidare till befintlig dagvattendamm där ytterligare rening är avsedd att ske, 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.

Vattnet från den norra delen av planområdet leds norrut längs Uttringevägen och västerut längs Tallsätravägen och vidare 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.

Utbyggnad

Dagvatten från Tallsätravägen avleds till större delen i ledning där vägutrymmet är för smalt för dike. I övrigt anläggs krossdiken längs vägarna där vattnet fördröjs och viss infiltration sker. Dikena kompletteras med ledning dit vattnet kan bredda vid tillfälliga kraftiga flöden. Sydöst respektive väster om korsningen Uttringevägen – Tallsätravägen avsätts två markytor som allmän plats, natur för fördröjning och infiltrering.

Det öppna diket över Uttringe 1:158 (Hagsätervägen 7), som tidigare tog hand om vatten från Ekdalen-Källdalen, är ersatt med en dagvattenkulvert i befintligt ledningsrättsområde och kan därmed läggas igen. Dagvatten från Uttringevägen, från höjdpunkten vid nr 37 och till Hagsätervägen, kan bara infiltreras i begränsad utsträckning på grund av markförhållandena. Vattnet tas omhand genom att det befintliga krossdiket vid Uttringevägens södra del förlängs norrut. Norr om höjdpunkten avleds det överskottsvatten som ej kan infiltreras i naturytorna längs Krossvägen via diken som utformas för att gynna infiltration. Eventuellt kan ytterligare infiltration behöva ordnas inom naturområdet närmast järnvägen.

Plantskolevägen, där förutsättningarna för infiltration är något bättre än längs Uttringevägen och vattenmängderna mindre, avvattnas med ett krossdike alternativt vanligt dike och en bräddledning för höga flöden. Östra delen ansluts till Uttringevägens dagvattensystem, västra delen mot befintligt dike inom Karlskronaviken. Heliodalsvägen och den nya kvartersvägen, liksom Hagsätervägen, avvattnas på liknande sätt.

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.

7.5.3 El

Planen innehåller två områden för elnätstationer, s k E-områden. Ett för ersättning av befintlig elnätstation vid Krossvägen i lämpligare läge då Uttringevägen byggs om och ett för ny station vid Plantskolevägen. Längs Uttringevägen införs u-område för befintlig elkabel.

7.5.4 Värme

Befintliga bostäder har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Detsamma förutsätts för nytillkommande bostäder. Fjärrvärme finns närmast i kulvert under planområdet. 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.

7.5.5 Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV i kärl vid tomtgräns förutom för två blivande tomter på Uttringe 1:241 där avfallskärl förutsätts rullas ut till Karlskronaviken vid hämtningstillfälle. Vändplaner dimensioneras med vändmöjlighet för sopbil, alternativt ska uppställningsplats för kärnen 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.

Planbestämmelse införs som förhindrar borrning för bergvärme så att anläggningen inte ska riskera att skadas.

7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel

Stambanan ligger vid planrådets norra gräns. Vid breddning av Uttringevägen och utbyggnad av gång- och cykelbanan kommer arbeten att behöva utföras ovanför tunneln. Avtal om hur arbetet ska gå till fordras med Trafikverket innan byggstart, se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6 Administrativa frågor

7.6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är differentierad för att underlätta ett ändamålsenligt genomförande.

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

För övrig kvartersmark där ej annat anges 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 hela planområdet utom de delområden där annat anges upphör genomförandetiden femton år från den dag då planen vinner laga kraft.

För kvartersmark för plantskola (användningsbeteckning L) med u- och x-område på Uttringe 1:132 börjar genomförandetiden vid laga kraft, lika som övriga u-områden, och upphör fem år efter laga kraft för att ej hindra eventuell framtida planläggning.

På ny villatomt på Uttringe 1:132 respektive x-område för eventuell framtida gångbana över Uttringe 1:691 och 1:692 börjar genomförandetiden två år efter laga kraft och upphör fem år senare. Om x-området ska tas i anspråk för gångbana förutsätts att ny planläggning sker då marken görs till allmän plats och löses in.

På del av Uttringe 1:117 börjar genomförandetiden vid laga kraft för att möjliggöra bygglov enligt beviljat förhandsbesked (punkt 6.6 och 6.8.2) och upphör fem år efter laga kraft.

Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

7.6.3 Lovplikt

För befintliga hus och nytilkommande byggrätter som avses få tillfart via Heliodalsvägens nya sträckning mot Plantskolevägen införs bestämmelse att bygglov ej får beviljas för nybyggnad eller större tillbyggnad förrän den nya anslutningen har kommit till stånd och Heliodalsvägens befintliga anslutning till Uttringevägen har stängts för biltrafik. Skälet är att det inte är lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt att öka antalet bilrörelser i den farliga befintliga korsningen, utan att biltrafiken i korsningen tvärt om bör upphöra snarast.

För del av Uttringe 1:158 fordras sanering av markföroreningar innan bygglov får beviljas för bostäder, se avsnitt 7.4.6.

8 Underlag för planarbetet

- Grundkarta, ajourförd till och med 2013 (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Program till detaljplan och tillhörande programsamrådsredogörelse
- Förprojekteringar vägar och VA med kostnadsberäkningar för Heliodal (Tyréns 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)
- Miljöredovisning och checklista för Heliodal (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2007, 2009 och 2014)
- 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, 2011/2012 (Stiftelsen kulturmiljövård)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:241 och 1:158, 2011/2012 (Niras)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:132, 2011/2012 (Sweco)
- Översyn av tidigare förprojekteringar samt kompletterande förprojekteringar för Heliodalsvägen, Hagsåtervägen, gångfartsområde vid Karlskronaviksvägen och Uttringevägens korsningar med Krossvägen och Tallsåtravägen inklusive busshållplats 2013 (Vectura)
- Kompletterande dagvattenutredning för del av planområdet 2013 (Vectura)

9 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Karin Hoas, och kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten Conny Olsson, i samråd med exploateringsingenjör Börje Larsson. I projektgruppen har även följande personer ingått: VA- ingenjör Roland Gustavsson och senare Heikki Hautamäki, enhetschef gata/park VA Maria Kavcic, gatuingenjör Vesa Tuomainen,

trafikingenjörer Elin Granhagen kommunekologerna Carina Molin/ Maria Kavcic/ Karina Hälleberg och exploateringsingenjör Magnus Hansson.

10 Revideringar

10.1 Efter plansamråd

Efter plansamrådet har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Grundkartan har uppdaterats avseende fastighetsgränser, byggnader mm.

Planområdet minskas närmast järnvägen där del av Rönninge 1:403 utgår men utökas vid Uttringevägen med del av Rönninge 1:81, vid Plantskolevägen med ytterligare delar av Uttringe 1:132, i sydväst mot Karlskronaviksvägen med ytterligare en del av Uttringe 1:935, vid västra plangränsen med ytterligare två delar av Uttringe 1:308, yta som genom fastighetsbestämning ingår i Uttringe 1:288, del av Uttringe 1:392 respektive 1:393, ytterligare del av Uttringe 1:394, 1:395, 1:396, 1:397 samt del av Uttringe s:23.

Allmän plats-mark för väg smalnas av för merparten av Uttringevägen, merparten av Plantskolevägen och Hagsätervägen men breddas åt båda håll vid slutet av Plantskolevägen, åt väster vid busshållplatsen korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen och på ömse sidor av Uttringevägen norr om Tallsättravägen. Hagsätervägens sträckning och vändplan justeras. Som följd flyttas flertalet områden för vägslänt (beteckning z). Utfartsförbud justeras eller tillkommer vid Hagsätervägen och runt busshållplats och Uttringevägens korsningar med Tallsättravägen och Krossvägen. Gångfartsområde mot Karlskronaviksvägen tillkommer.

Allmän plats-mark för natur minskas på norra delen av Uttringe 1:288 men tillkommer på södra delen av samma fastighet, tillkommer på Rönninge 1:306, utgår mellan järnvägen, Krossvägen och Uttringevägen samt tillkommer på Uttringe 1:395 mellan Uttringe 1:442 och Uttringe 1:467.

Område för gemensamhetsanläggning (g) för Heliodalsvägen smalnas av och sträckning och vändplan justeras, minskas något för Krossvägen närmast Uttringevägen och utgår på Uttringe 1:115 och 1:241. Nytt g-område införs vid Hagsätervägen.

Område för elnätstation (E) flyttas från Krossvägen till Uttringevägen.

Ytterligare sex tomter för småhus tillkommer: två på Rönninge 1:78 och en vardera på Uttringe 1:288, 1:251, 1:132 och 1:115. En byggrätt utgår på Uttringe 1:758. Planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras på Uttringe 1:115 och Uttringe 1:239. Begränsning av avtalet uthus utgår. Tillfartsområde (y) utgår på Rönninge 1:83 och Uttringe 1:117 men införs på Uttringe 1:132 för två befintliga tillfarter. Områden för allmänna ledningar eller dagvattendiken (u1 och u2) tillkommer på ömse sidor om Uttringevägen söder om Tallsättravägen men minskas något väster om Krossvägen.

Avgränsningen av s k korsprickig mark justeras på Rönninge 1:76, 1:77, 1:79, 1:80 och 1:82. S k prickmark utgår på Rönninge 1:78 och omfattningen av bestämmelse om marknivå (n) justeras. Bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd (m) införs på Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78. Område för ev framtida gångbana (x) med kortare genomförandetid (a2) införs på Uttringe 1:691 och 1:692 istället för allmän plats. Bygglovvillkor om marksanering (a4) införs på Uttringe 1:158.

Därutöver görs redaktionella ändringar och förtydliganden i beteckningarna på kartan, som ej ändrar planens innebörd.

På reservtomten för förskola/vårdboende/gruppboende (DS) införs korsprickig mark mot granne samt bestämmelse om souterrängvåning.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Ändras i enlighet med plankartan.

Planbeskrivning och gestaltningsprogram

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Utdrag ur bullerkartläggning införs. Nytt avsnitt om reservtomten (DS) i gestaltningsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Justeringar angående genomförande för bl a gemensamhetsanläggning. Karta över kvarstående osäkra fastighetsgränser (tidigare bilaga till fastighetsförteckningen) införs. Ny genomförandekarta har upprättats och utgör illustration till genomförandebeskrivningen.

10.2 Efter utställning

Efter utställningen har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Antal tomter för småhus minskas med tre genom att en föreslagen ny bygggrätt tas bort på Rönninge 1:82, en på Rönninge 1:83 och en på Uttringe 1:758/ Uttringe 1:217.

Egenskapsområdenas utbredning ändras på Uttringe 1:239 vad gäller minsta tomtstorlek (e1 och e2 istället för e2 och e3) och antal tomter (siffra i ruta). Del av fastigheten omfattas därmed av samma eigenskapsområde som Uttringe 1:238. Bestämmelsen om 1000 kvm som minsta tomtstorlek (e3) utgår helt ur detaljplanen. På fem andra ställen tas obehövliga eigenskapsgränser tas bort så att eigenskapsområden avseende antal tomter (siffra i ruta) slås samman. Antalet tillåtna tomter på respektive fastighet ändras inte. De sammanslagna eigenskapsområdena omfattar fastigheterna Uttringe 1:241+Uttringe 1:442, Uttringe 1:644+Uttringe 1:645+ del av marksamfällighet Uttringe s:28, Hela Uttringe 1:117, Uttringe 1:250+Uttringe 1:251, Uttringe 1:249+del av Uttringe 1:288. Eigenskapsgräns mellan Uttringe 1:311 och Uttringe 1:645 som styr antal tomter flyttas något norrut, mellan uthus och uppfart. För beteckningarna på plankartan om bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek (e1) görs redaktionella följdändringar som ej ändrar planens innebörd.

Skyddsbestämmelse om vibrationer (m2) införs på Rönninge 1:76, Rönninge 1:77 och Rönninge 1:78.

Kartan förtydligas i grafiskt avseende.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Illustrationskartan ändras i enlighet med plankartan och förtydligas i grafiskt avseende. Ingen ändring i typsektionerna.

Planbeskrivning och gestaltningsprogram

Följdändringar till plankartan i planbeskrivningen samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Inga ändringar i gestaltningsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följdändringar till plankartan samt kompletteringar, förtydliganden och redaktionella ändringar för avseende servitut och osäkra fastighetsgränser.

10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande

Följande revideringar har utförts 2014-06-25 i enlighet med bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17, §63.

Plankarta

Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras till 1500 kvm (e2) för Uttringe 1:251 men med oförändrat antal byggrätter. Som följd återinförs egenskapsgräns i norr mot Uttringe 1:250 och bestämmelse om antal tillåtna byggrätter anges per fastighet, 3 st för Uttringe 1:251 och 2 st för Uttringe 1:250.

Illustrationskarta

Följdändring i illustrerad tomtindelning för Uttringe 1:251.

Utställningsutlåtande

Revidering i enlighet med nämndens beslut samt redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

Förtydligande i avsnitt 7.2.4 angående intentionerna i nämndens beslut samt komplettering med avsnitt 10.3.

Karin Hoas
Planarkitekt



DETALJPLAN FÖR HELIODAL

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-59

dnr 2006/407

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-20 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2014-04-16

Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10), antagen av KF 2014-10-02 §37, laga kraft 2016-04-11

1 Inledning

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

2 Innehåll

ANTAGANDEHANDLING.....	1
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 av detaljplan för Heliodal.....	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.....	5
3.5 Huvudmannaskap för allmän plats.....	5
4 Avtal.....	6
4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats.....	6
4.2 Avtal.....	6
4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut.....	7
4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten.....	7
4.3.2 El- och teleledningar.....	8
4.3.3 Slänt / bergskärning.....	8
4.3.4 Järnvägstunnel.....	8
4.3.5 Tillfart.....	8
4.3.6 Förorenad mark.....	8

4.4	Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter.....	9
5	Fastighetsrättsliga frågor.....	9
5.1	Ev tilläggsbestämmelser om fastighetsindelning.....	10
5.2	Fastighetsbildning.....	11
5.3	Gemensamhetsanläggning	11
5.4	Ledningsrätt / servitut.....	12
5.4.1	Servitut mellan fastighetsägare.....	12
5.4.2	VA och dagvatten.....	13
5.4.3	Fjärrvärme.....	13
5.4.4	El och tele.....	13
5.4.5	Järnvägstunnel.....	13
5.4.6	Gångtrafik.....	13
5.4.7	Tillfart	13
5.4.8	Slänt.....	14
5.4.9	Övriga rättigheter inom området.....	14
6	Markförvärv och nyttjanderätter.....	14
6.1	Befintliga markägarförhållanden.....	14
6.1.1	Fastigheter.....	14
6.1.2	Marksamfälligheter.....	14
6.2	Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats.....	16
6.3	Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar samt servitut för dagvattenhantering.....	18
6.4	Markupplåtelse för vägslänt / bergskärning för kommunala gator.....	19
6.5	Mark för kvartersväg mm.....	19
6.6	Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare	20
6.7	Markförvärv från kommunal till enskild fastighet	20
7	Ekonomiska frågor.....	21
7.1	Gatukostnadsutredning.....	21
7.2	Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar.....	22
7.3	Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar.....	22
7.4	Kommunala investeringar.....	23
7.5	Kommunala intäkter.....	23
7.6	Kostnader för att skapa en byggklar villatomt.....	23
8	Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm	24
8.1	Stomnät och kartförsörjning.....	24
8.2	Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar.....	24
8.3	Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar.....	24
8.4	Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda).....	24
8.5	Trafiktekniska lösningar under utbyggnadstiden.....	24
8.6	Transformatorstationer, el- och teleledning.....	24
8.7	Fortsatta tekniska utredningar mm.....	25
8.8	Dokumentation och kontroll.....	25
9	Övriga beslut mm.....	25
10	Medverkande tjänstemän.....	25
11	Bilagor.....	25

2.1.1 Figurförteckning

Tabell 1.1 Fastigheter inom Heliodal som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet.....	14
Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Heliodal som delvis eller helt avses överlåtas till kommunal fastighet.....	15
Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som till kommunal fastighet avser upplåta ledningsrätt och/eller servitut.....	16
Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för vägslänt / bergskärning.....	17
Tabell 1.5 Fastigheter som kommunen avser överlåta mark till.....	19
Karta 1 Osäkra gränser.....	9

3 Organisatoriska frågor

3.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen

Bearbetning efter samråd hösten 2013. Utställning av detaljplan vintern 2014.

Antagande av detaljplan sommaren 2014 (förutsatt att erforderliga avtal enl punkt 4 har undertecknats). Detaljplan 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.

3.2 Preliminär tidplan för genomförandet av detaljplan för Heliodal

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 sommaren 2014.

Detaljprojektering och upphandling av entreprenör för utbyggnad av gator och vatten- och avlopp (VA) påbörjas när planen vunnit laga kraft från sommaren 2014.

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, dvs vintern 2015.

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.

Bygglov för nya villor kan beviljas då genomförandetiden för kvartersmark för bostadsbebyggelse börjar löpa, 2 år efter detaljplanen vunnit laga kraft, från sommaren 2016.

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 ska genomförandetiden starta vid olika tidpunkter i olika delar av respektive planområde. 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 platsmark 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 allmän gångtrafik (x-område)
- områden som ska vara tillgängliga för vägslänt/bergskärning (z-område)
- områden för transformatorstation (E-område)
- område som ska vara tillgängligt för järnvägstunnel (t-område)

För kvartersmark utom g-, u-, x-, z-, t- och E- områden börjar genomförandetiden 2 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft, där ej annat anges.

På del av Uttringe 1:117 börjar genomförandetiden vid laga kraft för att ej förhindra bygglov enligt förhandsbesked, se planbeskrivningen.

På x-område över Uttringe 1:691 och 1:692 börjar genomförandetiden 2 år efter laga kraft (bestämmelse med beteckning a2).

3.3.2 Genomförandetidens slut

För kvartersmark på Uttringe 1:132 samt för x-område över Uttringe 1:691 och 1:692 är genomförandetiden kortast möjlig, 5 år, för att ej förhindra eventuella ändringar.

För planområdet i övrigt 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 Föresättningar 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 föresättningar att bebygga villatomterna, så bör det vara möjligt att bevilja bygglov med s k 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.

Kommunen ansvarar för ansökan om arkeologisk förundersökning samt för eventuell ansökan om arkeologisk slutundersökning om det fordras för allmän plats. Enskilda fastighetsägare ansvarar för eventuell ansökan om arkeologisk slutundersökning om det fordras för byggande på kvartersmark.

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.

Nätägaren ansvarar för flytt respektive nybyggnad av transformatorstation och 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 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) plan- och exploateringsenhet 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 och ansvarar för utbyggnad och framtida drift av de gator, gång- och cykelvägar samt 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

För avtal som fordras eller som avses upprättas för detaljplanens genomförande se bilaga 1, Genomförandekarta.

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, kan det beslutas att dessa fastighetsägare ska avstå mark för allmän plats utan ersättning. Beslutet kan formellt ske genom förordnande från Länsstyrelsen enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 1987:10) kap 6 §19 men kommunens praxis är att i stället teckna avtal med fastighetsägaren angående gatu- och naturmark. Kommunen har för avsikt att ett flertal av avtalen ska vara undertecknade av fastighetsägarna innan detaljplaneförslaget antas av kommunfullmäktige. Kommunen ska initiera avtalen. Förrättningskostnader fördelas i respektive avtal. Kommunens andel av kostnaderna tas ut via gatukostnadsersättning i den mån de avser allmän plats.

För att säkerställa ombyggnad av korsningen Uttringevägen/Tallsätravägen, ny anslutning för Krossvägen, naturområde för dagvatten och dike med servitut över privata fastigheter, marklösen och slänter, inrättande av gemensamhetsanläggning för Krossvägen, allmänna VA-ledningar i kvartersväg, transformatorstation samt markförvärv för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att teckna avtal med ägarna till fastigheterna Rönninge 1:76, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:306, 9:1 och Uttringe 1:288. Även Uttringe 1:392 – 1:393 som till viss del ingår i detaljplan berörs. Därvid ska Rönninge, 1:80, 1:81 och 1:306 samt Uttringe 1:288 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

För att säkerställa allmän plats, natur inklusive gångpassager mellan Uttringevägen och naturområden skall ett avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheten Uttringe 1:288.

För att säkerställa ombyggnad av Uttringevägens passage över järnvägen med marklösen och inrättande av servitut för järnvägstunneln ska avtal upprättas mellan Salems kommun och Trafikverket som äger banfastigheten Rönninge 9:1.

För att säkerställa förlängning och ombyggnad av Heliodalsvägen, marklösen för allmän plats (delar av Uttringevägen och Plantskolevägen), slänter, allmänna VA-ledningar i kvartersväg, samordning av projektering och byggande av VA-ledning och kvartersväg, tillfarter samt markförvärv för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att teckna ett genomförandevalt med ägarna till fastigheterna Rönninge 1:82, 1:83, 1:84 och 1:351 och Uttringe 1:215, 1:758, 1:217, 1:218 och 1:117. Därvid ska Uttringe 1:117 avstå mark för allmän plats utan

ersättning enligt ovanstående. Kommunen har under hösten 2011 tecknat ett planeringsavtal med ägarna till Uttringe 1:117 avseende fastighetsrättsliga frågor för planarbetet samt ett förhandsbesked för att få uppföra ett bostadshus på fastigheten.

För att säkerställa ombyggnad av Plantskolevägen med övertagande av marksamfällighet och övrig marklösen för allmän plats, slänter samt ledningsrätt över Uttringe 1:132 inom och utanför plan mot blivande pumpstation i Karlskronaviken har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:692, 1:691, 1:132, 1:442, 1:239, 1:240 och 1:241. Därvid ska Uttringe 1:132, 1:239, 1:240 och 1:241 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

För att säkerställa ombyggnad av gång- och cykelväg från Karlskronaviksvägen till gångfartsområde och marklösen av för allmän plats på Uttringe 1:241 ska kommunen teckna ett avtal med ägarna till Uttringe 1:241

För breddning av Hagsätervägen, övertagande av marksamfälligheter samt övriga fastighetsregleringar för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:158, 1:311, 1:644, 1:645, 1:651 samt Uttringe 1:310 (i Solliden) som delägare i marksamfälligheter. Därvid ska Uttringe 1:158 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

Om fastigheter berörs av arkeologisk slutundersökning kan eventuellt ytterligare avtal behövas.

4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut

4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsrätt för ny avloppsledning från Plantskolevägens vändplan över del av Uttringe 1:132 (se genomförandekarta, bilaga 1) samt över del av fastigheten som ej ingår i detaljplan, till planerad pumpstation inom Karlskronaviken, behandlas i genomförandeavtal med fastighetsägaren till Uttringe 1:132.

Ledningsrätt för ny avloppsledning över del av Uttringe 1:467 (se genomförandekarta, bilaga 1) till planerad pumpstation inom Karlskronaviken behandlas i avtal med fastighetsägaren till Uttringe 1:467.

Servitut för avledning av dagvatten i öppet dike över Rönninge 1:79 och 1:78 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

Ledningsrätt för nya allmänna VA-ledningar i kvartersvägarna Krossvägen och Heliodalsvägen respektive dagvattenledning över Rönninge 1:77 behandlas i 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 ska 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 VA-ledningar.

4.3.2 El- och teleledning

I den mån som jordförlagda kablar finns i mark så bör Vattenfall och Telia/Skanova ta initiativ till att upprätta ledningsrätt alternativt servitut. 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 gång- och cykelvägarna inom detaljplaneområdet påbörjas skall servitutsavtal upprättas mellan kommunen och de fastighetsägare som kan komma att beröras av de z-områden (se blå markeringar i genomförandekarta, bilaga 1) 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, alternativt förrättning för officialservitut om så erfordras.

För de fastigheter som kan komma att beröras av släntservitut inom detaljplan för Solliden med anledning av ombyggnad av korsningen Uttringevägen - Tallsätravägen inom detaljplan för Heliodal bör avtal tecknas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen för Heliodal.

4.3.4 Järnvägstunnel

Servitut för järnvägstunnel med anledning av marklösen för allmän plats enligt punkt 6.2 och ombyggnad av vägen enligt punkt 8.2 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

4.3.5 Tillfart

Servitut för tillfart till Uttringe 1:217 och 1:218 över Uttringe 1:117 ankommer på berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

Servitut för gemensam tillfart till Uttringe 1:215 och ny bygggrätt på Rönninge 1:84, alternativt gemensamhetsanläggning, ankommer på de berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

Servitut för tillfart till Rönninge 1:80 över Rönninge 1:81 ankommer på berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

4.3.6 Förorenad mark

Del av marken på Uttringe 1:158, ca 2300 kvm, är förorenad (se lila markering genomförandekarta, bilaga 1). Dock inte så allvarlig att marken behöver saneras omgående. Först när användningen ändras behöver marken saneras. För att bygglov ska beviljas krävs att marken först saneras. Kommunen avser enligt punkt 6.2 överta del av den förorenade marken för allmän plats. För att reglera ansvarsfördelningen för saneringen av förorenad mark ska kommunen teckna ett genomförandebeskrivning laga kraft Heliodal

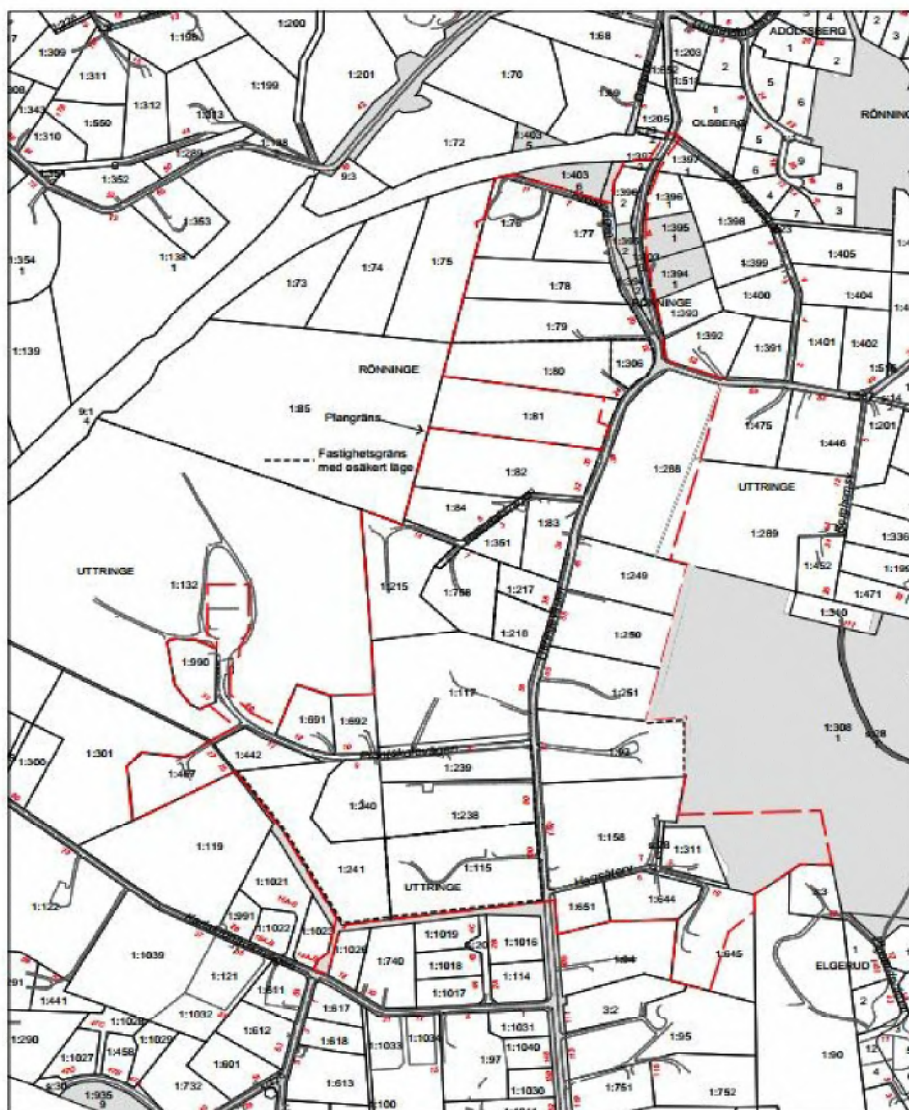
Del av marken som planläggs för villatomt på Uttringe 1:132 har undersökts. Om markföroreningar påträffas vid rivning är det fastighetsägarens ansvar att sanera. För att säkerställa saneringsansvar av eventuellt förorenad mark ska kommunen teckna ett genomförandebeskrivning laga kraft Heliodal

4.4 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna enligt punkten 6.6 om köp/försäljning av vissa markområden. Alla fastighetsregleringar mellan enskilda och kommunen omfattas av avtal enligt punkt 4.1 eller 4.2. 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

Kommunen har genomfört fastighetsutredning inom detaljplaneområdet. Det finns områden där gränserna är oklara, bland annat för att gränsmarkeringar inte har återfunnits i tillräcklig omfattning. Det kan förekomma att vägar, uthus m.m. hamnar på annan fastighet är de idag tillhör. Under planarbetet har fastighetsbestämning berörande gränser mot kommunal vägfastighet genomförts av Lantmäteriet i Stockholm efter ansökan från kommunen. För övriga gränser som är oklara bör dessa utredas efterhand. Om en gräns är osäker behöver fastighetsägaren ansöka om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet för att kunna gå vidare med avstyckning, upprättande av nybyggnadskarta eller beslut om bygglov. 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. Nedanstående karta redovisar de osäkra gränser inom planområdet som kommunen har kännedom om.



På de platser där kommunens kartmaterial är alltför osäkert 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. Enligt Lantmäterimyndigheten i Stockholm kan det också utöver ovanstående karta finnas ytterligare gränser som inte är säkerställda och som vid planens genomförande kan behöva fastighetsbestämmas vid framtida fastighetsbildningen.

Ett antal av 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 tilläggsbestämmelser 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 tilläggsbestämmelser om fastighetsbildning upprättas, så att detaljplanens intentioner kan genomföras. Sådana tilläggsbestämmelser upprättas med stöd av den nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 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 transformatorstationer 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 bebyggt 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 enligt följande. Om det inte går att komma fram med sopbil till tomtgräns, inklusive vändmöjlighet, så bör uppställningsplats för avfallsskär inrymmas inom gemensamhetsanläggning eller genom servitut. För markanspråk för gemensamhetsanläggning se punkt 6.5. Fastigheter som av historiska skäl är delägare i berörda marksamfälligheter inom planområdet men som ej berörs av gemensamhetsanläggningen bör med fördel avföras innan eller i samband med anläggningsförrättningen.

- För Krossvägen där följande fastigheter bör ingå: bostadsfastigheterna Rönninge 1:76 och 1:77 med en byggrätt vardera, 1:78 och 1:79 med två byggrätter vardera, Rönninge 1:403, järnvägsfastigheten Rönninge 9:1 samt fastigheterna Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 som ej ingår i planområdet men som på grund av topografin måste nås från Krossvägen för skötsel. Avtal om anläggande av väg och inrättande av gemensamhetsanläggning bör upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

- För Heliodalsvägen, dels för biltrafik dels för gång- och cykelväg, där följande fastigheter bör ingå: Rönninge 1:84 med två byggrätter, Rönninge 1:351 med en byggrätt, Uttringe 1:215 med tre byggrätter, Uttringe 1:758 med en byggrätt, Uttringe 1:217 med en byggrätt och Uttringe 1:117 med förslagsvis fyra byggrätter (övriga byggrätter får tillfart direkt från Plantskolevägen) och ev Rönninge 1:83 med kompletterande tillfart till befintlig villa. Samtliga delägare i befintlig marksamfällighet ligger inte berörs av den nya gemensamhetsanläggningen men bara en del av delägarna i befintlig marksamfällighet ligger inte berörs. Avtal om anläggande av vägen och inrättande av gemensamhetsanläggning bör upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Vidare föreslås att gemensamhetsanläggning alternativt servitut för tillfart bildas i samband med avstyckning i mån av behov för gemensam utfartsväg på ett antal fastigheter som nämns under punkt 5.4.7.

5.4 Ledningsrätt / servitut

5.4.1 Servitut mellan fastighetsägare

Mellan Rönninge 1:84 och 1:351 finns ett servitut för att avleda avloppsvatten, aktbeteckning IM7-58/1556. Mellan Rönninge 1:84, 1:351, Uttringe 1:215 och 1:132 finns ett servitut för att avleda avloppsvatten, beteckning IM7-77/10357. Denna anläggning blir obehövlig för spillvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Anläggningen och servituten kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:93 och 1:158 finns ett servitut för garage, aktbeteckning IM7-88/12733. Servitutet är obehövligt och kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:467 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning IM7-25/64. Servitutet kan kvarstå oförändrat alternativt att tillfarten regleras genom fastighetsreglering. Utrymmet reserveras för utfart i planen.

Mellan Uttringe 1:645 och 1:94 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, aktbeteckning IM7-65/838. Servitutet blir obehövligt för spillvatten och dricksvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Servitutet kan tas bort. Om anläggning används även för dagvattenhantering så kan annan lösning behöva ordnas.

Mellan Uttringe 1:691 och 1:692 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, aktbeteckning IM7-53/792. Mellan Uttringe 1:691, 1:692 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, beteckning 01-IM7-25/64. Servituten blir obehövlige för spillvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Anläggningen och servituten kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:990 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-965. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:691, 1:692 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-436. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:442 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-AVS108. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:351 och 1:83 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-471. Servitutet är obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet ligger inom kommunal vägfastighet eller under planens genomförande kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:651, 1:644, 1:645 och 1:94 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-315. Servitutet är obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet ligger inom kommunal vägfastighet eller under planens genomförande kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:132 och Rönninge 9:1 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning IM7-73/6651. Servitut väntas kvarstå oförändrat. Utrymmet hålls tillgängligt i planen.

För befintlig VA-ledning mellan Uttringe 1:240 och 1:241 ska ett servitut upprättas till förmån för Uttringe 1:240 och till last för Uttringe 1:241.

5.4.2 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 förmånstagare i enlighet med punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt för huvudvattenledning över Uttringe 1:158, aktbeteckning 2/24/0128 kvarstår.

5.4.3 Fjärrvärme

Befintlig ledningsrätt från 1981 för fjärrvärmekulvert, aktbeteckning 0128-85/5, berör inom planområdet fastigheterna Rönninge 1:81, 1:82, Uttringe 1:935 (Uttringevägen) och Uttringe 1:288. Denna ledningsrätt har för fastighet Uttringe 1:935 år 1993 kompletterats med ett servitut för fjärrvärme, aktbeteckning 01-IM7-93/14394. Ledningsrätt och servitut för fjärrvärme kvarstår oförändrad inom planområdet.

5.4.4 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. Avseende el- och teleledningar inom planområdet har MSB inte kunnat påträffa någon rättighet som idag kan anses vara relevant.

5.4.5 Järnvägstunnel

För att klargöra relationen mellan befintlig järnvägstunnel och ombyggnad av Uttringevägen enligt punkt 8.2 bör servitut inrättas för järnvägstunneln under Uttringevägen i enlighet med punkt 4.2.

5.4.6 Gångtrafik

Över kvartersmark Uttringe 1:132 bör servitut för allmän gångtrafik inrättas.

Servitut för allmän gångtrafik ska inrättas över Rönninge 1:76.

5.4.7 Tillfart

I samband med avstyckningar bör servitut för tillfart alternativt gemensamhetsanläggning inrättas för följande fastigheter i den mån som tillfart inte säkerställs med skaft eller direkt tillfart:

- Rönninge 1:80 och del av 1:306 (samma ägare) med sammanlagt två byggrätter (eventuellt kan servitut för tillfart mellan Rönninge 1:80 och 1:306 redan finnas upprättat)
- Uttringe 1:249 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:250 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:251 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:93 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:238 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:467 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:645 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:215 med sammanlagt tre byggrätter

Servitut bör inrättas för tillfart till Uttringe 1:217 och 1:218 över Uttringe 1:117.

Om ej tillfart till befintligt hus på Uttringe 1:215 och ny byggrätt på Rönninge 1:84 löses med gemensamhetsanläggning utan endera fastigheten förvärvar marken så bör servitut inrättas till förmån för den andra fastigheten.

5.4.8 Slänt

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

5.4.9 Övriga rättigheter inom området

Det kan inom planområdet finnas ytterligare avtals- eller officalservitut som kommunen inte kunnat ta del.

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: Rönninge 1:403 (delar av Uttringevägen och vid Krossvägen), Uttringe 1:395 (Krossvägen, del av Uttringevägen, Tallsätravägen, Hagsätervägen), 1:394 och 1:395 (på ömse sidor om Uttringevägen), och 1:308 (söder om Solliden och öster om Heliodal).

Uttringevägens överfart över järnvägen ingår i järnvägsfastigheten Rönninge 9:1 som ägs av Trafikverket.

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 marksamfälligheter löses in helt och överförs till kommunal fastighet enligt punkt 6.2, tabell 1.2. Vissa marksamfälligheter avses upphöra och att delar av marken ska överförs till kommunal fastighet och delar till enskilda fastigheter. I de 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 i marksamfälligheter. Delägarna i den nya gemensamhetsanläggningen bekostar förrättningen och ev ersättning till de gamla delägarna.

I marksamfälligheten litt ba (norra delen av Heliodalsvägen inom trakt Rönninge) är 19 fastigheter delägare varav 18 enskilt ägda och mer än hälften utanför planområdet.

I marksamfälligheten litt t (södra delen av Heliodalsvägen inom trakt Uttringe) är 4 st enskilt ägda fastigheter inom Heliodal delägare.

I marksamfälligheten Uttringe s:43 (del av Plantskolevägen) är ca 30 fastigheter delägare varav två är kommunens. Merparten av deläggande fastigheter är utanför planområdet.

I marksamfälligheten Uttringe s:28 (grusväg i Sandbäcksvägens förlängning och del av Hagsätervägen) äger kommunen 94,85 andelar genom Uttringe 1:308 och resterande 5,15 andelar ägs av 3 st av enskilt ägda fastigheter (två inom Heliodal och en inom Solliden).

I marksamfälligheten U S:44 (liten del av Hagsätervägen) är samma fyra fastigheter delägare som i Uttringe s:28.

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.

6.2 Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats

För breddning av vägar inkl gångbana/gång- och cykelbana, ny allmän gång- och cykelväg och naturmark samt mark för transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark enligt nedanstående tabell. Några fastigheter berörs av marklösen inom både detaljplan för Heliodal och angränsande detaljplan för Solliden. Ytorna är översiktligt beräknade och vissa fastigheters gränser är osäkra.

Tabell 1.1 Fastigheter inom Heliodal som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från fastighet	Till kommunal fastighet
ca 200	Rönninge 9:1	Rönninge 1:403
ca 20	Rönninge 1:79	Uttringe 1:935
ca 110	Rönninge 1:80	Uttringe 1:935
ca 110	Rönninge 1:81	Uttringe 1:935
ca 60	Rönninge 1:83	Uttringe 1:935
ca 1390	Rönninge 1:306	Uttringe 1:935
ca 220	Uttringe 1:93	Uttringe 1:935
ca 210	Uttringe 1:115	Uttringe 1:935
ca 740	Uttringe 1:117	Uttringe 1:935
ca 2580	Uttringe 1:132	Uttringe 1:935
ca 1290	Uttringe 1:158	Uttringe 1:935
ca 90	Uttringe 1:217	Uttringe 1:935
ca 80	Uttringe 1:218	Uttringe 1:935
ca 110	Uttringe 1:238	Uttringe 1:935
ca 160	Uttringe 1:239	Uttringe 1:935
ca 50	Uttringe 1:240	Uttringe 1:935
ca 330	Uttringe 1:241	Uttringe 1:935
ca 290	Uttringe 1:249	Uttringe 1:935
ca 270	Uttringe 1:250	Uttringe 1:935
ca 330	Uttringe 1:251	Uttringe 1:935
ca 3030	Uttringe 1:288	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:311	Uttringe 1:935
ca 10	Uttringe 1:392	Rönninge 1:403
ca 60	Uttringe 1:393	Rönninge 1:403
ca 1320	Uttringe 1:396	Rönninge 1:403
ca 290	Uttringe 1:397	Rönninge 1:403
160	Uttringe 1:442	Uttringe 1:935
ca 10	Uttringe 1:651	Uttringe 1:935
ca 110	Uttringe 1:691	Uttringe 1:935
ca 40	Uttringe 1:692	Uttringe 1:935

För breddning av vägar inkl gångbana/ gång- och cykelbana, ny allmän gång- och cykelväg och naturmark samt mark för transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark från marksamfälligheter enligt nedanstående tabell.

Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Heliodal som delvis eller helt avses överlåtas till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från marksamfällighet	Till kommunal fastighet
ca 40	del av Uttringe s:23	Rönninge 1:403
ca 470	hela Uttringe s:28 (Hagsätervägen)	Uttringe 1:308
ca 20	hela U s:44(Hagsätervägen)	Uttringe 1:935
ca 810	Hela U s:43 (Plantskolevägen)	Uttringe 1:935

Kommentar: Av praktiska skäl förrättningsmässigt avser kommunen överta hela Uttringe s:28 och s:44 (Hagsätervägen) för att därefter överlåta del av marken till berörda fastigheter enligt punkt 6.7.

6.3 Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar samt servitut för dagvattenhantering

Utanför planområdet förutsätts en ny allmän avloppsledning läggas med ledningsrätt över enskilt ägda fastigheten Uttringe 1:132, från Plantskolevägens vändplan till en pumpstation som avses byggas inom Karlskronavikens detaljplaneområde. Se punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt över Uttringe 1:158 kvarstår. (Viss mark löses in enl punkt 6.2, tabell 1.1)

För ledningsrätt för allmänna VA-ledningar eller servitut för kommunal dagvattenhantering inom planområdet kommer följande fastigheter belastas av ledningsrätt alternativt servitut

Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som till kommunal fastighet avser upplåta ledningsrätt och/eller servitut		
Från fastighet / samfällighet	Ledningsrätt för allmänna VA- och dagvattenledningar	Servitut för kommunalt dagvattendike
Rönninge 1:77	X	
Rönninge 1:78		X
Rönninge 1:79	X	X
Uttringe 1:117	X	
Uttringe 1:132	X	
Uttringe 1:158	X	
Uttringe 1:215	X	
Uttringe 1:467	X	
Uttringe 1:758	X	
Litt ba	X	
Litt t	X	

6.4 Markupplåtelse för vägslänt / bergskärning för kommunala gator

För utbyggnad av kommunala gator erfordras upplåtelser för vägslänter/bergskärningar från flertalet enskilda fastigheter (se bilaga 1, Genomförandekarta). Angivna ytor är baserade på en förprojektering av vägar och bör betraktas som preliminära. Schablonmässigt har ett område inom 6 m från kvartersgräns angivits men på ett avsnitt med brantare terräng vid Uttringevägens västra sida kan ett större område behövas. Slutliga uppgifter om ytbehov kan tas fram först i detaljprojekteringen som görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Slänterna säkerställs med avtalsservitut alternativt officialservitut, se punkt 4.3.3. I samband med marklösen och anläggningsarbeten ersätter kommunen för skadade tomtanläggningar så som häckar och staket.

Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för vägslänt / bergskärning			
Fastigheter	För Uttringevägen	För Plantskolev.	För Hagsäterv.
Uttringe 1:392	X		
Rönninge 1:81			
Rönninge 1:82	X		
Rönninge 1:83	X		
Uttringe 1:217	X		
Uttringe 1:218	X		
Uttringe 1:117	X	X	
Uttringe 1:239	X	X	
Uttringe 1:238	X		
Uttringe 1:115	X		
Uttringe 1:651	X		X
Uttringe 1:158	X		X
Uttringe 1:93	X		
Uttringe 1:251	X		
Uttringe 1:250	X		
Uttringe 1:249	X		
Uttringe 1:288	X		
Rönninge 1:692		X	
Rönninge 1:132		X	
Rönninge 1:442		X	
Rönninge 1:241		X	
Uttringe 1:240		X	
Uttringe 1:311			X
Uttringe 1:644			X
Uttringe 1:645			X

6.5 Mark för kvartersväg mm

Krossvägen: För befintlig väg inklusive diken, och förbättring av vändplan i norra änden, ny anslutning till Uttringevägen samt anslutning i väster för tillfart till fastigheter utanför plan tas i

anspråk del av Rönninge 1:403, del av Uttringe 1:935 och ev del av Uttringe 1:394 och 1:395 som kommunen äger och som antas upplåtas utan kostnad, ev del av Uttringe 1:396 som ska övertas av kommunen samt del av Rönninge 1:76, 1:78 1:79 och 1:306.

Heliodalsvägen: För del av befintlig väg och breddning av denna, ny vändplan, förlängning söderut med ny anslutning till Plantskolevägen, stickgata för två befintliga fastigheter, diken samt del av befintlig väg som behålls för gång- och cykeltrafik tas mark i anspråk från merparten av marksamfällighet litt ba (Heliodalsvägen norra delen), merparten av marksamfällighet litt t (Heliodalsvägen södra delen), del av Rönninge 1:82, 1:83, 1:84, 1:351, del av Uttringe 1:215, 1:758, 1:117, 1:218 och 1:217. Se även punkt 6.6 angående mark som överläts mellan privata ägare.

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 detaljplanen anger erfordras ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från enskilda fastigheter och kommunen (för mark som ej är allmän plats) samt samfällid vägmark.

- Fastigheten Uttringe 1:442 bör förvärva del av Uttringe 1:241 (alternativt markbyte) för att säkerställa tillträde för underhåll av befintligt uthus och för befintlig tomtanläggning.

- Fastigheten Rönninge 1:215 bör förvärva del av marksamfällighet litt ba (Heliodalsv norra delen) för befintlig tillfart och servitut inrättas för Rönninge 1:84, alternativt att marken förärvas av Rönninge 1:84 och servitut inrättas för Rönninge 1:215, alternativt att gemensam tillfart inkluderas i gemensamhetsanläggning enligt punkt 5.3.

- Mellan fastigheterna Uttringe 1:240 och Uttringe 1:241 ska fastighetsgräns justeras genom markförvärv eller -byte för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Vid Krossvägen

-kan Rönninge 1:75 förvärva del av Rönninge 1:76

-ska Rönninge 1:76 förvärva del av Rönninge 1:75

Fastigheten Uttringe 1:218 bör förvärva del av Uttringe 1:117 för tillfart, alternativt ska servitut bildas.

6.7 Markförvärv från kommunal till enskild fastighet

För breddning av allmänna vägar m m inom planområdet skall kommunen enligt punkt 6.2 förvärva mark från ett antal privata fastigheter samt från marksamfälligheter. För att erhålla en fastighetsindelning som överensstämmer med den markanvändning som detaljplanen anger erfordras också ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från kommunen. I vissa fall medger detaljplanen att kommunen avser överlåter lika mark till en fastighet som man ska överta från samma fastighet. Vid ett sådant markbyte mellan enskild fastighetsägare och kommunen utgår ingen ersättning mellan parterna.

Tabell 1.5 Fastigheter som kommunen avser överlåta mark till		
Areal kvm	Från kommunal fastighet	Till privat fastighet
ca 90	Uttringe 1:308	Uttringe 1:93
ca 330	Uttringe 1:308	Uttringe 1:249
ca 280	Uttringe 1:308	Uttringe 1:250
ca 350	Uttringe 1:308	Uttringe 1:251
ca 20	Uttringe 1:935 (inklusive U s:28)	Uttringe 1:311
ca 60	Uttringe 1:935 (inklusive U s:28)	Uttringe 1:644

Kommentar: Marköverlåtelse från kommunal till enskild fastighet kommer ske i samråd mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

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 detaljplaneförslagen för Heliodal respektive Solliden har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats gemensamt för båda planområdena. Denna utredning är en separat handling, som hanteras samtidigt med de två detaljplaneförslagen. Enligt kommunens praxis debiteras de verkliga kostnaderna, som sammanställs då anläggningarna är färdigställda. För närvarande ligger detaljplanen för Heliodal i tidsordning före detaljplanen för Solliden. Först i samband med bygg- och miljönämndens beslut om utställning av detaljplan för Solliden kan förslaget till gatukostnadsutredning ställas ut, vilket förväntas ske sommaren 2014. På grund att detaljplaner inte tas fram parallellt har kostnaderna för allmänna anläggningar och fördelningen av kostnader för respektive villa inte har kunnat räknas om (vilket kommer ske i samband med utställning av gatukostnadsutredningen). Gatukostnaderna för respektive villa nedan är därav desamma som i samrådshandlingarna (upprättad december 2011). Angivna belopp utgår också från kostnadsbedömningen i förprojekteringen. Av dessa anledningar måste kostnader för allmänna anläggningar betraktas som mycket preliminära.

Befintlig villa vid ga (enskild väg)	ca 47 tkr
Befintlig villa vid kommunal gata	ca 59 tkr
Nyttillkommen villa vid ga (enskild väg)	ca 94 tkr
Nyttillkommen villa vid kommunal gata	ca 118 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 med den taxa som gäller från 2012-01-01 (VA-taxan har inte ändrats sedan 2012) blir anläggningsavgiften nedanstående. Eftersom tomtytan ingår som en komponent i VA-taxan kommer anläggningsavgiften att variera beroende på vilken tomtyta fastigheten har.

Grundavgift	ca 48 tkr
Tomtyteavgifter	ca 40 tkr
Lägenhetsavgift	ca 72 tkr
Summa (exkl moms)	ca 160 tkr
Moms 25%	ca 40 tkr
Totalt (inkl. moms)	ca 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 inom planområdet) enligt 8.2 och för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar inom planområdet och med anslutning till planerad ny pumpstation som redovisas under 8.3.

Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar ca 18 284 tkr

Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar ca 7 307 tkr

SUMMA KOSTNADER ca 25 591 tkr

7.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

- Gatukostnadsersättning enskilda byggrätter och för villor och reservtomt för förskola c:a 11 848 tkr

- Anläggningsavgift (vatten och avlopp) och dagvatten gata från kvartersvägar ca 7 802 tkr

SUMMA INTÄKTER ca 19 650 tkr

7.6 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar och vid rådande kostnadsläge samt 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 130-140 tkr

- Gatukostnadsersättning, ej belagd med moms ca 50-120 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 420-500 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 utställningsförslaget och har kompletteras 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. Utredningarna redovisas närmare under punkt 8 i planbeskrivningen och utgör underlag till detaljplaneförslaget.

8.3 Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar

Förprojekteringarna redovisar även hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet och med anslutningar till det övriga nätet utanför planområdet. Allmänna VA-ledningar förutsätts byggas ut av kommunen även i kvartersvägar. 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. Ansvar för utbyggnaden av vissa kvartersvägar avses att regleras i avtal under punkt 4.2 mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av övriga kvartersvägar.

8.5 Trafiktekniska lösningar under utbyggnadstiden

På en plats längs Uttringevägen inom planområdet har en provisorisk busshållplats uppförts 2013. Nytt område för busshållplats för normalstor SL-buss har planerats till korsningen Uttringevägen/Tallsätravägen.

8.6 Transformatorstationer, el- och teleledningar

Befintlig transformatorstation vid Krossvägen behöver flyttas i samband med att Uttringevägen breddas p g a utökning av slänten och av kapacitetsskäl. Ny transformatorstation föreslås uppföras på Rönninge 1:81. Ytterligare en transformatorstation behöver byggas i södra delen av planområdet, på Uttringe 1:117. Mark upplåts av kommunen. I samband med Uttringevägens breddning kommer ca 330 m elkabel att behöva flyttas för att inte hamna under vägbanan. Flytt av kablarna utförs av nätägaren och bekostas av kommunen.

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

8.7 Fortsatta tekniska utredningar mm

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts som pekar ut vissa områden som potentiella lägen för forntida boplatser. För dessa lägen har en fortsatt utredning, etapp 2 (utredningsgrävning), för att avgöra huruvida där finns fornlämningar eller ej, utförts. Utredningsgrävningen har föregåtts av beslut från Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (KML). Inga fornlämningar som fordrar arkeologisk förundersökning eller slutundersökning inom planområdet påträffades under utredningsgrävningen.

8.8 Dokumentation och kontroll

Utbyggnad av Hagsätervägen med ny vändplan och anslutning för gång- och cykelväg till befintlig stig förbi reservtomt för förskola gränsar till ett nyckelbiotopsområde. Samråd med Skogsstyrelsen fordras inför arbetet.

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

9 Övriga beslut mm

Förordnande från Länsstyrelsen om avstående av mark utan ersättning enligt PBL (SFS 1987:10) 6 kap 19§ erfordras ej, istället tecknas avtal enligt punkt 4.2.

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

- ombyggnad av vägkorsningen Uttringevägen - Tallsättravägen invid område med ytligt grundvatten och dagvattenavrinning som berör Uttringe 1:288, Rönninge 1:306, varvid kommunen ansvarar för att ansöka.
- igenläggning av bef dike över Uttringe 1:158, varvid fastighetsägaren ansvarar för att ansöka.

10 Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom planarkitekt Karin Hoas och exploateringsingenjör Magnus Hansson.

Karin Hoas
planarkitekt

Magnus Hansson
exploateringsingenjör

11 Bilagor

Bilaga 1: Genomförandekarta



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

RÖNNINGE 1:75 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:76 (1)

Fastighetsadresser

Krossvägen 11, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Kandell, Anna Lilian

Krossvägen 11

14463 Rönninge

1/2

Kandell, Gunnar Arne

Krossvägen 11

14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:77 (1)

Fastighetsadresser

Krossvägen 7, 144 63 Rönninge

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

16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:79 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 20, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Sätherlund, Gennet

Uttringevägen 20



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/2

14463 Rönninge
Sätherlund, Jan Olov Harald
Uttringevägen 20
14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:80 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 24, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1

Lagerstedt, Gertrud Sally Maria
Täppgatan 25 Lgh 1102
15133 Södertälje

RÖNNINGE 1:81 (1)

Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:82 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 30, 144 63 Rönninge
Uttringevägen 32, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Jaako, Glenn Rolf Isak
Uttringevägen 30
14463 Rönninge
Pozgay, Darina Caroline
Uttringevägen 30
14463 Rönninge

1/2

RÖNNINGE 1:83 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 34, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Adolphsson, Fredrik Bengt Erik
Uttringevägen 34
14463 Rönninge
Adolphsson, Veronica Marie

1/2



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

Uttringevägen 34
14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:84 (1)

Fastighetsadresser
Heliodalsvägen 6, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1

Läck, Lars Erik
Heliodalsvägen 6
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 1:351 (1)

Fastighetsadresser
Heliodalsvägen 3, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Ahlén, Bengt Lennart
Heliodalsvägen 3
14463 Rönninge

1/2

Ahlén, Berit Ziwi Valborg
Heliodalsvägen 3
14463 Rönninge

UTTRINGE S:23 (2)

OLSBERG *6 (1)

Fastighetsadresser
Gustavslundsvägen 10, 144 63 Rönninge Salem

Lagfarna ägare
1/1

Kjellman, Madeleine Gerd Gunilla
Gustavslundsvägen 10
14463 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

OLSBERG *7 (1)

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 14, 144 63 Rönninge Salem

Lagfarna ägare

1/2

Närström, Arne Tomas

Gustavslundsvägen 14

14463 Rönninge

1/2

Närström, Elke Katarina

Gustavslundsvägen 14

14463 Rönninge

OLSBERG *8 (1)

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 18, 144 63 Rönninge Salem

Lagfarna ägare

1/1

Feuk, Camilla Gertrud Cyrenia

Gustavslundsvägen 18

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 Salem

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



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

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

Salem

Salems Kommun

14480 Rönninge

UTTRINGE 1:396 (2)

Andelar i samfällighet
Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:397 (2)

Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:398 (1)

Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:399 (1)

Fastighetsadresser
Vårhagavägen 9, 144 63 Rönninge
Lagfarna ägare
1/1

Salem

Österberg, Knut Ralf Kenneth
Nyponvägen 5
14650 Tullinge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:400 (1)

Fastighetsadresser

Vårhagavägen 5, 144 63 Rönninge

Salem

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

Salem

Vårhagavägen 4, 144 63 Rönninge

Salem

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

Salem

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



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:403 (1)

Fastighetsadresser

Tallsätravägen 36, 144 63 Rönninge Salem

Lagfarna ägare

1/2

Alexandersson-From, Ann Jeanette

Tallsätravägen 36

14463 Rönninge

1/2

Alexandersson-From, Sture Mikael

Tallsätravägen 36

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:404 (1)

Fastighetsadresser

Värhagavägen 6, 144 63 Rönninge Salem

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 1:405 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:406 (1)

Fastighetsadresser

Tallsätravägen 28b, 144 63 RönningeSalem

Lagfarna ägare

1/1

Advanced Laser And Beauty In Stockholm

Solna Torg 19, Plan 7

17145 Solna



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:93 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 71, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

72/125

Gullström, Anna Lena Maria

Uttringevägen 71

14463 Rönninge

53/250

Gullström, Hans Torbjörn

Uttringevägen 71

14463 Rönninge

53/250

Zachrisson, Elin Maria

Valhallavägen 131 Lgh 1601

11531 Stockholm

UTTRINGE 1:115 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 100, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/6

Frölén Harrington, Ulla Suzanne

Uttringe Hages Väg 9

14463 Rönninge

1/6

Frölén, Lou Marie-Louise

Wadmansgatan 8 Lgh 1301

41253 Göteborg

1/2

Fröléns Dödsbo, Lars Gunnar

1/6

Söderberg, Blanche Elizabeth

Törnskogsvägen 50

19248 Sollentuna

UTTRINGE 1:117 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 56, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Jonsson, John

Uttringevägen 56

14463 Rönninge

1/2

Persson, Gerd Ulla-Britt

Uttringevägen 56

14463 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:132 (1)

Fastighetsadresser

Plantskolevägen 20, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Ncc Ab

Vallg 3

17080 Solna

UTTRINGE 1:158 (1)

Fastighetsadresser

Hagsätervägen 7, 144 63 Rönninge

Uttringevägen 79

Lagfarna ägare

1/1

Gullström, Hans Torbjörn

Uttringevägen 71

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:215 (1)

Fastighetsadresser

Heliodalsvägen 14, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Danielsson, Bo Staffan

Heliodalsvägen 14

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:217 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 38, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Lundgren, Sven Håkan Rutger

Heliodalsvägen 7

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:218 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Lundgren, Sven Håkan Rutger

Heliodalsvägen 7

14463 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:238 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 80, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1

Lindblad, Majbritt Elisabet
Uttringevägen 80
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:239 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 5, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Andersson Miettinen, Ulla Kerstin
Långlötsvägen 10
17276 Sundbyberg
Olsson, Stig Anders
Oskarsvägen 15
18132 Lidingö

1/2

UTTRINGE 1:240 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 9, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Olsson Lundgren, Rut Berit
Tallsätravägen 10
14463 Rönninge
Olsson, Bengt Erik
Tegelövägen 1
13237 Saltsjö-Boo

1/2

UTTRINGE 1:241 (1)

Lagfarna ägare
1/4

Andersson Miettinen, Ulla Kerstin
Långlötsvägen 10
17276 Sundbyberg
Olsson Lundgren, Rut Berit
Tallsätravägen 10
14463 Rönninge

1/4



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliödal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/4

Olsson, Bengt Erik

Tegelövägen 1

13237 Saltsjö-Boo

1/4

Olsson, Stig Anders

Oskarsvägen 15

18132 Lidingö

UTTRINGE 1:249 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 45, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Johansson, Johan Gotthard

Uttringevägen 45

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:250 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 55, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Malm, Eric Hugo

Uttringevägen 55

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:251 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 65, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Svensson, Agnes Ingrid Ann-Christine

Uttringevägen 65

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:288 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 37, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Froby, Eva Irene Margareta

Uttringevägen 37



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/2

14463 Rönninge
Froby, Ingvar Hartvig
Uttringevägen 37
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:308 (2)

Lagfarna ägare
1/1

Salems Kommun

14480 Rönninge

UTTRINGE 1:311 (1)

Fastighetsadresser
Hagsätervägen 9, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Atencia Höglund, Silvia Inés
Hagsätervägen 9
14463 Rönninge
Höglund, Nils Kasper
Hagsätervägen 9
14463 Rönninge

1/2

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

14480 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:396 (2)

Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:397 (2)

Lagfarna ägare
1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

UTTRINGE 1:442 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 17, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
2/3

Malmros, Louise Maria
Plantskolevägen 17
14463 Rönninge

1/3

Ohranen, Markku Johannes
Plantskolevägen 17
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:467 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 25, 144 63 Rönninge
Plantskolevägen 27, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Adenlöf, Jan Mikael
Plantskolevägen 25
14463 Rönninge

1/2

Adenlöf, Katherine Ann
Plantskolevägen 25
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:644 (1)

Fastighetsadresser
Hagsätervägen 6, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/2

Breyer, Ronny Robert
Hagsätervägen 6
14463 Rönninge

1/2

Stjernström, Marie-Therese
Högbergsgatan 83 Lgh 1205
11854 Stockholm

UTTRINGE 1:645 (1)

Fastighetsadresser
Hagsätervägen 10, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Andersson, Karin Ingegärd
Hagsätervägen 10
14463 Rönninge

1/2

Andersson, Sten Bertil
Hagsätervägen 10
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:651 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Sandström, Bo Ulf Valfrid
Ägesta Broväg 84 Lgh 1402
12350 Farsta

UTTRINGE 1:691 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 12, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Piersons, Randal Wayne
Plantskolevägen 12
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:692 (1)

Fastighetsadresser
Plantskolevägen 10, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Olsson, Eva Maria
Plantskolevägen 10
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:758 (1)

Fastighetsadresser
Heliodalsvägen 7, 144 63 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

Lagfarna ägare

1/1

Lundgren, Sven Håkan Rutger

Heliodalsvägen 7

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:935 (8)

Lagfarna ägare

1/1

Salems Kommun

14480 Rönninge

UTTRINGE 1:990 (1)

Fastighetsadresser

Plantskolevägen 35, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Tjulin Axelsson, Helén Elisabeth

Plantskolevägen 35

14463 Rönninge

1/2

Tjulin, Bernt Göran

Plantskolevägen 35

14463 Rönninge

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Uttringe s:28

Delägarfastigheter

UTTRINGE 1:158

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:308

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:310

1/2

Hedborg, Camilla Terese

Sandbäcksvägen 111

14462 Rönninge

1/2

Karlsson, Jan Fredrik

Sandbäcksvägen 111

14462 Rönninge

UTTRINGE 1:311

Ägare se ovan Adress se ovan

Litt. Ba

Väg

Delägarfastigheter



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

RÖNNINGE 1:67

Erlandsson, Inger Kristina
Erlandsson, Tage Torbjörn
Uttringevägen 6, 14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:68

Leijon, Carl Georg Arne
Allégatan 9 B, 61931 Trosa
Pettersson, Sofia Kristin
Dalsrovägen 2, 14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:69

Karlström, Micaela Annica
Lindgren, Lars Johan David
Dalsrovägen 4, 14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:70

Arnberg, Alf Erik Martin
Arnberg, Barbro
Bostadsadress saknas.

RÖNNINGE 1:72

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:73

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:74

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:75

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:76

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:77

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:78

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:79

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:80

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:81

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:82

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:83

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:84

Ägare se ovan Adress se ovan

RÖNNINGE 1:85

Jm Ab Särskild adress: 16982 Stockholm

Litt. T

Väg

Delägarfastigheter

UTTRINGE 1:215

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:217

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:218

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:758

Ägare se ovan Adress se ovan

Litt. j

Väg

Delägarfastigheter



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:158

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:308

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:310

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:311

Ägare se ovan Adress se ovan

Litt. e3

Väg

Delägarfastigheter

UTTRINGE 1:114

1/1

Svensson, Mattias Christer Torgny
Pilfinksvägen 13
34142 Ljungby

UTTRINGE 1:115

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:117

Ägare se ovan Adress se ovan

UTTRINGE 1:119

3/20

Juristfirman Abana Ab

C/o Ryberg
Lilla Varvsgatan 14 Lgh 345
21115 Malmö
17/20
Ryberg, Gösta Henrik Sebastian
Lilla Varvsgatan 14 Lgh 4305, Turning Torso
21115 Malmö

UTTRINGE 1:121

Vejby, Anna Ingela Veronika
Vejby, Jonas Patrik
Karlskronaviksvägen 35, 14463 Rönninge

UTTRINGE 1:122

Bjerke, Martin Eric Rutger
Karlskronaviksvägen 73, 14463 Rönninge
Burlaka Östgren, Svetlana
Äppelviksvägen 18, 16753 Bromma
Kraftflex AB
C/o Östgren, Äppelviksvägen 18
16753 Bromma



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

Östgren, Jan Nils Harald
Äppelviksvägen 18, 16753 Bromma

UTTRINGE 1:124

19/90	Lagfarna ägare Andersson, Karin Ingegärd Hagsätervägen 10 14463 Rönninge
19/90	Berglund, Björn Johan Sigtunagatan 17 Lgh 1201 11322 Stockholm
19/90	Berglund, Hans Edwin Bertheliusvägen 28 14638 Tullinge
7/90	Berglund, John Julius C/o Berglund Kommendörsgatan 28 Lgh 1102 11448 Stockholm Särskild adress: Box 2030 14402 Rönninge
19/90	Berglund, Susanna Maria Thyra C/o Gökans Gårds Hvb Gökan 4 76294 Rimbo Särskild adress: C/o Ulf Hedin Svampstigen 85 14440 Rönninge
7/90	Lundholm Berglund, Gerd Wictoria Kantarellstigen 57 14440 Rönninge

UTTRINGE 1:125

Jörlén, Gunny Pauline
Jörlén, Hans Magni
Karlskronaviksvägen 160
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:128

Salems Kommun, 14480 Rönninge

UTTRINGE 1:129

Salems Kommun, 14480 Rönninge

UTTRINGE 1:132

Ncc Ab, Vallg 3, 17080 Solna

UTTRINGE 1:215

Ägare se ovan Adress se ovan



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:217	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:218	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:238	Ägare se ovan Adress se ovan
UTTRINGE 1:290	Wennerberg, Inga
UTTRINGE 1:291	Kjellman Erlandsson, Annie Caroline Kjellman, Bengt Anders Helgagatan 36 A Lgh 1204 11858 Stockholm
UTTRINGE 1:298	Foghammar, Siv Konstantia Vilhelmina Dödsbo
UTTRINGE 1:299	Foghammar, Siv Konstantia Vilhelmina Dödsbo
UTTRINGE 1:300	Broberg, Caroline Maria Martti, Hemmi Kristian Karlskronaviksvägen 50, 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:301	Foghammar, Siv Konstantia Vilhelmina Dödsbo
UTTRINGE 1:733	Östgren, Håkan Arne Planteringsvägen 4, 18352 Täby Östgren, Jan Nils Harald Äppelviksvägen 18, 16753 Bromma Östgren, Per JonasÄppelviksvägen 6, 16753 Bromma
UTTRINGE 1:734	Östgren, Håkan Arne Planteringsvägen 4, 18352 Täby Östgren, Jan Nils Harald Äppelviksvägen 18, 16753 Bromma Östgren, Per Jonas Äppelviksvägen 6, 16753 Bromma
UTTRINGE 1:735	Öberg Johnson, Karin Birgitta Timmervägen 7, 16755 Bromma Öberg, Karin Birgitta Öberg, Sven Erik Skaldvägen 11, 18770 Täby Öberg, Sven Magnus Sämjevägen 49, 16271 Vällingby
UTTRINGE 1:736	Öberg Johnson, Karin Birgitta Timmervägen 7, 16755 Bromma Öberg, Karin Birgitta Öberg, Sven Erik Skaldvägen 11, 18770 Täby



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:758

UTTRINGE 1:772

Öberg, Sven Magnus
Sämjevägen 49, 16271 Vällingby
Ägare se ovan Adress se ovan
Foghammar, Curt Åke Wilhelm
Slättervägen 23, 17837 Ekerö
Hagström, Siv Barbro Ulrika
Ryttarvägen 11, 18141 Lidingö



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Lr1

Vatten och avlopp för Salems k:n
0128-02/24

Lr2

Utrymme för fjärrvärmesledning
SFAB 0128-85/3

Serv Last: Rönninge 1:84 . Till förmån för: Rönninge 1:351

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av avloppsledning
01-IM7-58/1556, 01-IM7-77/10357

Serv Last: Uttringe 1:93 . Till förmån för: Uttringe 1:158

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av garage
01-IM7-88/12733

Serv Till förmån för: Uttringe 1:467

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av väg
01-IM7-25/64

Serv Last: Uttringe 1:691, Till förmån för: Uttringe 1:692

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av väg
01-IM7-25/64

Serv Till förmån för: Uttringe 1:935

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av dagvattenledning m.m
01-IM7-05/63316

Serv Till förmån för: Uttringe 1:935

Ägare se ovan Adress se ovan
Servitut för utrymme av avloppsledning
01-IM7-11/838

Serv Till förmån för: Uttringe 1:935

Ägare se ovan Adress se ovan



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

	Servitut för utrymme av väg 01-IM7-91/29346
Serv Till förmån för: Uttringe 1:935	Ägare se ovan Adress se ovan Servitut för utrymme av slänt 01-IM7-95/17
Serv Last: Uttringe 1:935	Ägare se ovan Adress se ovan Servitut för utrymme av väg 01-IM7-05/145
Serv Last: Uttringe 1:935	Ägare se ovan Adress se ovan Servitut för utrymme av ledning 01-IM7-62/3588
Serv Last: Uttringe 1:935	Ägare se ovan Adress se ovan Servitut för utrymme av fjärrvärme 01-IM7-93/14394
Serv Till förmån för: Uttringe 1:990	Ägare se ovan Adress se ovan Servitut för utrymme av väg 01-IM7-05/145



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

OLSBERG *1 (1)

Fastighetsadresser

Gustavslundsvägen 6, 144 63 Rönninge Salem

Lagfarna ägare

1/2

Bergstedt Skoglund, Gudrun Yvonne

Gustavslundsvägen 6

14463 Rönninge

1/2

Skoglund, Gerth Gunnar

Gustavslundsvägen 6

14463 Rönninge

RÖNNINGE 1:85 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Jm Ab

16982 Stockholm

RÖNNINGE 1:403 (5)

Lagfarna ägare

1/1

Salems Kommun

14480 Rönninge

RÖNNINGE 9:1 (3)

Lagfarna ägare

1/1

Trafikverket

78189 Borlänge

UTTRINGE 1:90 (1)

Lagfarna ägare

1/4

Lagrelius, Anders Skragge

Säbytorgsvägen 45 Lgh 1201

14461 Rönninge

1/4

Lagrelius, Peppeli Elsa Magdalena

Storkärrsvägen 21

14771 Grödinge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/4

Löfberg, Karin Charlotte Barbara
Fridhemsgatan 44 Lgh 1602
11240 Stockholm

1/4

Renheim, Maria Antoinette Eva
Ernst Josephsons Väg 8
16850 Bromma

UTTRINGE 1:94 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 105, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1

Sjutti, Anita Kristina
Uttringevägen 105
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:95 (1)

Fastighetsadresser
Uttringevägen 113, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2

Hafström, Björn Sigvard
Uttringevägen 113
14463 Rönninge
Wahlund Hafström, Märta Birgitta
Uttringevägen 113
14463 Rönninge

1/2

UTTRINGE 1:119 (1)

Lagfarna ägare
3/20

Juristfirman Abana Ab

17/20

C/o Ryberg
Lilla Varvsgatan 14 Lgh 345
21115 Malmö
Ryberg, Gösta Henrik Sebastian
Lilla Varvsgatan 14 Lgh 4305, Turning Torso
21115 Malmö

UTTRINGE 1:205 (1)

Fastighetsadresser
Dalsrovägen 5, 144 63 Rönninge
Lagfarna ägare
1/2

Salem

Birelius, Ingegerd Birgitta



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

1/2

Dalsrovägen 5
14463 Rönninge
Boström, Tyrbjörn
Dalsrovägen 5
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:289 (1)

Fastighetsadresser

Berghemsvägen 12, 144 63 Rönninge Salem, Salem

Berghemsvägen 14, 144 63 Rönninge Salem, Salem

Lagfarna ägare

1/4

Eriksson, Karin Lena Maria
Gudö Äväg 8
13675 Vendelsö

1/4

Eriksson, Maj-Britt Ingegerd
Råsundavägen 90 Lgh 1203
16957 Solna

1/4

Eriksson, Per Mikael
Utlandsadress:
Rolfstangveien 7 C
1335 Snarøya

Norge

1/4

Greek Adelly, Lena Ingegerd
Westerdahlsvägen 12
14461 Rönninge

UTTRINGE 1:301 (1)

Lagfarna ägare

1/1

Dödsbo efter Foghammar, Siv Konstantia Vilhelmina

UTTRINGE 1:475 (1)

Fastighetsadresser

Tallsätravägen 59, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Eriksson, Bengt Gunnar
Tallsätravägen 59
14463 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

UTTRINGE 1:740 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 10, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Waldhagen, Anna Christina

Karlskronaviksvägen 10

14463 Rönninge

1/2

Waldhagen, Per Håkan

Karlskronaviksvägen 10

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1016 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 2b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Hellman, Johan Peter

Karlskronaviksvägen 2 B

14463 Rönninge

1/2

Hellman, Sofia Katarina

Karlskronaviksvägen 2 B

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1019 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 4c, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Isaksson, Lars Anders Erland

Karlskronaviksvägen 4 C

14463 Rönninge

1/2

Salonen, Ulla Marit

Karlskronaviksvägen 4 C

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1021 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 16a, 144 63 Rönninge



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

Karlskronaviksvägen 16b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Brf Silverasken

Särskild adress:

C/o Ajneling

Karlskronaviksvägen 18 B

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1023 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 14a, 144 63 Rönninge

Karlskronaviksvägen 14b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1

Brf Silverasken

Särskild adress:

C/o Ajneling

Karlskronaviksvägen 18 B

14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1026 (1)

Fastighetsadresser

Karlskronaviksvägen 12, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2

Lahdo, Hanan

Porslinsvägen 4 Lgh 1107

15155 Södertälje

1/2

Lahdo, Ibrahim

Porslinsvägen 4 Lgh 1107

15155 Södertälje

UTTRINGE 3:2 (1)

Fastighetsadresser

Uttringevägen 111, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

16/25

Mjörnheim, Berit Ingegerd

Uttringevägen 111

14463 Rönninge

9/25

Mjörnheim, Claes Gunnar

Terapivägen 18 F Lgh 1903



Fastighetsförteckning till detaljplanen för Heliodal i Salems kommun, upprättad

i februari/2014.

Datum 2014-02-12

Beteckning på kartan

Ägare/innehavare, adress

14156 Huddinge

UTTRINGE 3:3 (1)

Fastighetsadresser

Elgerudsvägen 47, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

99/100

Johansson, Andreas Verono

Elgerudsvägen 47

14463 Rönninge

1/100

Johansson, Gerda Magdalena

Ormbunkstigen 7

14433 Rönninge

Till denna fastighetsförteckning hör en kartbilaga, som är ett utdrag ur kommunens fastighetskarta	
Fastighetsförteckning upprättad av Anders Freeman Mättningsingenjör	Fastighetsförteckning bestyrkts Magnus Hansson Exploateringsingenjör



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och exploateringsenheten

Karin Hoas

GESTALTNINGSPROGRAM

2011-12-20

Dnr 2006/407

reviderad 2014-02-11

Laga kraft-handling

Gestaltningssprogram för Heliodal, plan nr 80-59

Bilaga till planbeskrivning

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar och att möjliggöra förtätning med ny bebyggelse, friliggande villor samt förskola alternativt vårdboende alternativt gruppboende, inom planområdet med mesta hänsyn till och bevarande av den naturliga terrängen och kulturmiljöns värden.

Syftet med gestaltningssprogrammet är att skapa en rik bebyggelsevariation samtidigt som hänsyn skall tas till den kulturhistoriska bebyggelsen och bebyggelsestraditionen som finns i södra Rönninge.

Gestaltningssprogrammet formulerar några riktlinjer för de miljömässiga kvaliteter som skall genomsyra den nya bebyggelsen och området som helhet. Gestaltningssprogrammet ska utgöra ett instrument för kommande projektering och bygglovshantering.

Se även planbestämmelser som reglerar byggnadernas storlek och placering.

Intentioner i detaljplanen

Bestämmelserna för bostadsbebyggelsens 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 villabebyggelsen 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.

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 i terrängen
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med souterrängvåning 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 nedifrån gatan på en lägre marknivå.
- öppen landskapsbild längs Uttringevägen

Karaktärsdrag att ta vara på

Förutsättningar i landskapet

Området präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på vissa håll.

Uttringevägen sträcker sig längs med en långsmal dalgång som breddas och sluttar flackt söderut och är förbunden med en annan dalgång som sträcker sig i nordväst-sydöstlig riktning mot Uttringe Hage och Karlskronaviken.

Översiktsplanen anger att ett öppet landskapsrum ska behållas längs Uttringevägen för att dalgången ska kunna upplevas från vägen. Det innebär att tillkommande bebyggelse hålls en bit ifrån vägen, liksom inom Uttringe Hages detaljplan i söder. Landskapskorridoren ger riktlinjer för var byggnader får placeras på tomten.

Typiska drag hos bebyggelse och tomter i sydvästra Rönninge

Nuvarande markanvändning är i huvudsak villabebyggelse av skiftande karaktär som bebos året runt. Bebyggelsen i området ligger typiskt sett på moränslutningarna mellan bergknallarna och lerjorden, medan de lägre partierna fortfarande till stor del är öppen mark som använts för odling i de många handelsträdgårdarna som fanns här under 1900-talet.

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 målad 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.

Tomterna 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 typiska.

Rekommendationer

Följande utformningsprinciper innefattar dels sådant som regleras formellt genom planbestämmelser, dels övriga rekommendationer som kan bidra till ett gott helhetsintryck av området.

Bebyggelsen och tomtens utformning anpassas till naturlig terräng

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 den största plana ytan eller ersätts av stödmur. Slänten eller muren tenderar att hamna i tomtens nederkant där grannar och förbipasserande snarare än ägaren själv får den i blickfånget. Även dagvattenhanteringen kan påverkas negativt genom att infiltration försvåras av fyllnadsmassorna. Lutningen på slänterna ökar avrinningshastigheten. Effekten förstärks om många vill placera sitt hus så högt som möjligt, och därmed väljer att fylla upp hela tomten, så att nivåskillnaderna vid tomtgräns 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-/souterrängvåning 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 men i övrigt bevaras den naturliga lutningen. Ofta kan detta åstadkommas bättre om man schaktar i ena änden av huset eller uteplatsen och fyller i den andra, än om man enbart fyller. Slänter skall avslutas inom den egna tomten med ett minsta avstånd till grannens tomt av 0,5 m.

Dagvatten tas omhand på den egna fastigheten

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. ”Gröna tak” med vegetation kan också bidra till att ta hand om dagvattnet på ett bra sätt.

Utformning av hus och tomter i övrigt

Hus utförs i en, 1½- eller tvåvåningar och ges vackra proportioner. Takformer på huvudbyggnader bör i första hand vara sadeltak eller mansardtak, (pulpettak eller platta tak undviks). På uthus och garage kan pulpettak få förekomma. Normala taklutningar 22-45 grader bör väljas.

Som takmaterial bör lertegel, betongpannor eller falsat plåttak väljas. Som fasadmaterial väljs träpanel i första hand. Enstaka putsade fasader kan förekomma. Traditionella kulörer som falurött, gulockra, umbrabrunt och grått kan gärna väljas.

Uthus och garagebyggnader utformas som huvudbyggnaden vad gäller material och färgsättning. Sådana byggnader får byggas i högst en våning och utan vindsinredning. Byggnadshöjden bör vara högst 3,5 meter och taknockshöjden högst 4,5 m.

Stödmurar bör ej förekomma mot gatan. Stödmurar mot tomtgräns får uppföras till en högsta höjd av 80 cm, observera att bygglov behövs. Dessa utförs i natursten (med fog), som putsade murar eller med släta murstenar. Murarna bör vara gråa.

Staket kan uppföras mot gatan till en högsta höjd av 110 cm. Högre höjd än så räknas som plank. Vid gatuhörn högst 80 cm för att ej hindra sikten. Staket utförs som ”pinnastaket” d v s med glesa stående pinnar. Tomter kan också avgränsas mot gatan som klippta häckar, och bör ha samma mått som staket, högst 110 cm höga och 80 cm mot gatuhörn. Plank bör ej förekomma i gräns mot gatan. Plank om högst 1,80 m får uppföras i anslutning till uteplats, gärna som glesa spjälor. Observera att bygglov behövs för plank och murar, utom i vissa speciella fall.



Exempel på häck



Exempel på ”pinnastaket”.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Helhetsmiljö

Område 1 i inventeringen ”Rönninge, kulturhistoriska miljöer”: Uttrans norra och Dånvikens östra strand”. Detta område med kulturhistoriskt värdefull struktur omfattar större delen av Heliodals planområde, söder om korsningen Uttringevägen-Tallsätravägen.

Närmiljö

Område 3 i inventeringen: Tallsätravägen. ”Närmiljö” innebär att området särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Området omfattar en del av Sollidens planområde längs Tallsätravägen från korsningen med Vårhagavägen och österut.

Särskilda rekommendationer för reservtomten för förskola/ gruppboende/ vårdboende

Med tanke på byggnadens storlek är det viktigt att den gestaltas omsorgsfullt i förhållande till platsen och omgivande villabebyggelse. I volymbehandling, färgsättning och materialval mm bör eftersträvas ett småskaligt och nätt intryck av byggnaden som ansluter till skalan hos omgivande villabebyggelse. Det kan till exempel ske genom att byggnadens volym och fasadytor fördelas så att inte hela byggnaden syns på en gång utan olika delar framträder beroende på var iakttagaren befinner sig.

I övrigt gäller samma rekommendationer för reservtomten som för övrig bebyggelse. Bygganden ska till placering och utformning anpassas till topografin, och den naturliga marklutningen så långt möjligt bevaras. Utemiljön, markbehandlingen och vegetationen har extra stor betydelse på grund av tomtens och byggandens storlek och för hur de visuellt smälter in på platsen, och bör ägnas stor omsorg. I synnerhet bör ekar och andra uppvuxna träd i möjligaste mån behållas. Det är särskilt viktigt om en förskola byggs eftersom nya träd och buskar kan ha svårt att etablera sig på gården där många barn leker, eller om en större byggnad (vårdboende) byggs, där träden kan bidra till ett lummigt och uppvuxet intryck.

Tomten är placerad vid änden av en bilväg och invid ett naturområde. Då byggnaden och utemiljön gestaltas bör detta inte ses som en undanskynd placering utan som en plats där många passerar förbi till fots och på cykel och även vistas för rekreation, och därför upplever platsen under ännu längre tid. I detaljplanens intentioner ingår att underlätta för gång- och cykeltrafik som attraktiva alternativ till biltrafik. Gång- och cykelförbindelsen mellan Hagsätervägen och Sandbäcksvägen är i det sammanhanget en viktig länk som lär användas av allt fler vartefter ny bebyggelse tillkommer i närområdet och fortsatta delar av gång- och cykelnätet utvecklas. Gestaltning av byggnaden och utemiljön får stor betydelse för intrycket av denna sträcka och hur pass attraktiv och tilltalande den kommer att upplevas.