

FFNS Plangrupp
Stockholm

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	93 -01- 2 6
Dnr	92/1249

PLANBESKRIVNING

1992-06-23

Detaljplan för UTTRINGE 1:89 m fl i
Södra Rönninge, Salems kommun

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Utställningshandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationsplan
- dispositionsskiss över närområdet
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra nybyggnad av 16 små lägenheter i parhus för äldreboende på fastigheten Uttringe 1:89 i södra Rönninge i princip enligt den skiss, som upprättats 1991-02-12 av arkitekt SAR Lars Starland vid FFNS Arkitekter i Stockholm.

På fastigheten som tidigare icke detaljplanlagts finns i dag två villor. De är belägna ovanför ett öppet mindre fält som sluttar ner mot Uttringe Gårdsväg i sydost. Öster om villorna och fältet ligger ett berg vars högsta punkt når ca 16 meter ovanför marken runt villorna. På fältet planeras de 16 lägenheterna i 8 envånings parhus som man når med bil från en ny lokalgata i väster. Denna lokalgata, som i söder ansluter till Uttringe Gårdsväg, vinklar sig norr om småhusgruppen upp mellan de befintliga villorna och vidare norr ut mot fastigheten Uttringe 3:3 som i dag genom servitut har tillfart över Uttringe 1:89.

De befintliga villorna ligger kvar och två nya kan byggas på ömse sidor om vägen norr därom. Villatomterna blir mellan 1500 och 1800 m² stora.

I samband med exploateringen av Uttringe 1:89 skall Uttringe Gårdsväg, väster om Ekbacksvägen, byggas om på en sträcka av 165 m.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal

Planområdet är beläget i södra Rönninge nordväst om Uttringe Gårdsväg och kedjehusområdet Toredal.

Arealen är ca 3,0 ha.

Planområdet omfattar fastigheterna Uttringe 1:89 och 3:1 samt 165 m av Uttringe Gårdsväg från Ekbacksvägen och väster ut. Dessutom ingår rester av fastigheterna Uttringe 1:57 och 1:90 utefter Uttringe Gårdsväg.

Markägförhållanden

Uttringe 1:89 ägs av Byggnads AB Hans-Erik Ek som skall exploatera fastigheten.

Uttringe Gårdsväg söder om Ekbacksvägens anslutning ägs av Rönninge-Uttringe skifteslag. Mellan Sandbäcksvägen och Ekbacksvägen ägs Uttringe Gårdsväg av kommunen.

Uttringe 1:57, 1:90 och 3:1 har samma enskilda ägare.

Fastighetsförteckning har upprättats och ingår i planhandlingarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan, ÖP, för Salems kommun har antagits av fullmäktige i november 1990. Beträffande södra Rönninge hänvisar ÖP till den fördjupning som fullmäktige antagit tidigare under året, april -90, och som utgör bilaga 1 till ÖP.

I denna översiktsplan för södra Rönninge redovisas en bebyggelseutveckling som medför ett tillskott på ca 730 lägenheter utöver de 570 husen som då fanns i området.

För delområdet Ekdalen vari Uttringe 1:89 ingår, anger planen en tätning med 10 friliggande småhus samt ett grupphusområde på 40 hus. (Ekdalen omfattar delområdena A, C, D och E på den i planhandlingarna ingående dispositionsskissen över närområdet.) Därutöver anges i översiktsplanen för södra Rönninge att diskussioner förs i kommunen om möjligheten att anlägga ca 15 servicehus för äldre inom Ekdalsområdet.

Diskussionerna föranleddes av ett idéprojekt som förts fram av Byggnads AB Hans-Erik Ek i ett förslag som kommunstyrelsens arbetsutskott 1989-11-06 beslöt sända på snabbremiss till berörda förvaltningar.

Övriga kommunala beslut

Efter snabbremissen uttalar kommunstyrelsens arbetsutskott, 89-12-11, §243, att kommunen är intresserad av att diskutera frågan vidare under förutsättning av att exploatören kan redovisa hur de synpunkter som lämnats från berörda kontor skall kunna tillgodoses samt hur exploatören avser att garantera att området enbart kommer att bebos av äldre människor.

Till KS Au's möte 1990-05-07 redovisar Byggnads AB Hans-Erik Ek ett förslag som bearbetats med avseende på inkomna yttranden samt ett yttrande av Kammarrådet Gunnar Edenman avseende lämplig företagsform/upplåtelseform samt möjligheterna att garantera att det blir ett äldreboende.

Kommunstyrelsen uppdrar vid sammanträde 1990-05-28, §137, till Byggnadsnämnden att i samverkan med Byggnads AB Hans-Erik Ek upprätta detaljplan för fastigheten Uttringe 1:89 i huvudsak enligt redovisad skiss.

Byggnadsnämnden beslutar 1990-06-26, §74, att vidarebefordra planuppdraget till planavdelningen med förtydligandet att planen upprättas av Byggnads AB Hans-Erik Ek och att planavdelningen endast sköter direktiven och den formella hanteringen.

Bostadsförsörjningsprogram

Föreslagen grupphusbebyggelse för äldre på Uttringe 1:89 finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1992-1996.

Detaljplaner

Som tidigare nämnts är inte Uttringe 1:89 tidigare detaljplanelagd. Del av planområdet, 25 m av Uttringe Gårdsväg vid Ekbacksvägens anslutning, ingår i detaljplanen från 1974 för det angränsande småhusområdet Toredal, kommunens planlittera 80-20.

Någon ytterligare detaljplan berör icke planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Småhusgruppen är i huvudsak förlagd på det öppna fältet vilket medför att endast ett fåtal träd måste fällas för att ge plats åt bebyggelsen.

Söder om de befintliga villorna står en stor alm som skyddas genom särskild planbestämmelse.

Det öppna fältet avgränsas i öster och ner mot Uttringe Gårdsväg i söder av en låg och mycket tät granhäck. Större delen av häcken mot öster kan sparas men inte södra delen. Här måste den lämna plats för en breddning av Uttringe Gårdsväg och dessutom skulle den skugga marken framför de nedersta parhusen samt hindra utsikten ner mot sjön Uttran.

Utefter västra sidan av fältet står en rad med äppelträd som måste lämna plats för den nya lokalgatan in i området. Genom särskild planbestämmelse säkerställs att dessa ersätts med nya utefter den nya gatans östra sida.

De geotekniska förhållandena har inte undersökts men det är troligt att marken på det öppna fältet består av fasta jordarter som tål bebyggelse i en våning utan särskilda åtgärder. Geoteknisk undersökning av marken skall dock göras i samband med projektering av bebyggelsen.

Fornlämningar

Enligt beslut av länsstyrelsens kulturmiljöenhet 1992-01-31 skall särskild utredning utföras för att ta reda på om fast fornlämning berörs inom exploateringsområdet. Utredningen skall utföras av riksantikvarieämbetets undersökningsverksamhet med 1:e antikvarie Lars Sjösvärd som kontaktperson.

Bebyggelse

I Rönninge finns i dag ett behov av alternativt boende för många äldre villaägare som inte längre orkar med trädgårdsarbete och dessutom önskar en mindre bostad. Detaljplanens gruppbebyggelse tillgodoser detta behov med 16 st lägenheter på ca 85 m² boarea som skall upplåtas som bostadsrätter för äldreboende.

Grupphusbebyggelsen består som tidigare nämnts av 8 st envånings parhus. Lägenheterna på 3 rum och kök ligger spegelvända utefter en nord-sydlig axel med entréer från norra gaveln och uteplatser mot syd-öst och sydväst.

Till grupphusområdet hör en liten kvartersgård för fritidsaktiviteter, föreningsverksamhet och fester.

De befintliga villorna på Uttringe 1:89 som i dag står tomma skall rustas upp i samband med exploateringen av fastigheten. Minsta fastighetsstorlek för dessa hus och de två nya villorna norr därom skall vara 1500 m² för att uppnå den rymlighet som är önskvärd vid förtätning av södra Rönninge i övrigt.

Service

Planområdet ligger på två kilometers avstånd från Rönninge Centrum där post och livsmedelsbutik finns. Övrig service finns i Salems Centrum 4 kilometer bort.

I södra Rönninge finns Rönninge skola, låg- och mellanstadium, samt Bergaskolan, högstadium.

I angränsande bostadsområde, Toredal på andra sidan Uttringe Gårdsväg, finns två barnstugor.

Tillgänglighet

Grupphusbebyggelsen skall vara handikappanpassad.

Skyddsrum

Södra Rönninge utgör ingen riskzon varför statligt bidrag för skyddsrum inte kan påräknas. Skyddsrumsbeked lämnas av kommunen inför ansökan om bygglov.

Friytor

Stor del av planområdet utgörs av berget öster om bebyggelsen. Det är i detaljplanen utlagt som allmän plats, Natur, med kommunen som huvudman.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas via Uttringe Gårdsväg från Sandbäcksvägen som i framtiden skall föras vidare västerut till Uttringevägen och tillsammans med denna samt Dånviksvägen utgöra södra Rönninges ringled.

Uttringe Gårdsväg från Sandbäcksvägen ner till Ekbacksvägen är utbyggd enligt kommunens standard med 5,5 meters körbana och 2 meters gångbana på södra sidan. Detaljplanen redovisar en utbyggnad av Uttringe Gårdsväg fram till den nya lokalgatans anslutning med mtsvarande standard, dock med gångbanan på norra sidan. Väster därom omfattar detaljplanen endast en breddning av körbanan. Dock lämnas utrymme för ev framtida gångbana.

Ett stadium av möjligheterna till exploatering av området väster om Uttringe 1:89 resulterar i att den nya lokalgatan in i planområdet även blir in- och utfartsväg till detta område. Studien redovisas som "Dispositionsskiss över närområdet" och ingår i planhandlingarna.

Den nya lokalgatan som inte har kommunen som huvudman, skall i första avsnittet där den kommer fungera gemensamt för både bebyggelsen på Uttringe 1:89 och området väster därom, ha en körbanebredd på 5,0 meter. Resten av gatan får en körbanebredd på 4,5 meter. Därutöver skall gatan förse med 0,5 meter breda vägrenar på ömse sidor.

Öster om granhäcken som avgränsar det öppna fältet mot berget finns i dag en gångväg som leder upp till de befintliga villorna från Uttringe Gårdsväg. Södra delen sparas och ansluter till grupphusbebyggelsens inre gångvägnät.

Kollektivtrafik

Reguljär kollektivtrafik saknas. Gångavståndet till Rönninge Centrum och pendeltågstationen är ca 2 km. Sedan 1 januari 1990 trafikerar SL en servicelinje i Salem med en liten buss. Den har tre turer till södra Rönninge måndag-fredag mellan 9-14. Servicelinjen är främst till för handikappade och äldre.

Parkering

För småhusgruppen finns två parkeringar som tillsammans rymmer max 26 bilar förutom två sophus på 5 x 5 m var. Detta ger en parkeringskvot på 1,6 platser per lägenhet.

Parkeringarna kan byggas över antingen som "car-ports" med skärmtak eller som garage.

Buller

Planområdet ligger vid Uttringe Gårdsväg som i dag har en mycket ringa trafik söder om Ekbacksvägen. När Sandbäcksvägen är utbyggd fram till Uttringevägen kommer den lokala genomfartstrafiken på Uttringe Gårdsväg minska ytterligare, varför vägtrafikbullret inom planområdet inte kommer uppfattas som någon besvärande störning.

Radon

Kommunen har utfört en markradonutredning som översiktligt beskriver markradonförhållandena inom kommunen. Planområdet ligger inte inom riskområde.

Vatten och avlopp

Ledningssystem finns framdraget till planområdet i Uttringe Gårdsväg öster ifrån.

Enligt upprättad VA-plan dras detta system vidare väster ut i Uttringe Gårdsväg för att sedan gå vidare upp i den nya lokalgatan, där en senare anslutning av delområde C är möjlig.

Dagvatten

Dagvattnet skall återföras till marken genom lokalt omhändertagande.

Värme

Enligt den av kommunfullmäktige antagna Energiplanen kan uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet ske med el, olja eller annat icke konventionellt uppvärmningssätt som inte försämrar luftkvaliteten.

Avfall

Inom de bägge parkeringarna ges utrymme för små sophus där sopsortering kan ske.

Råd och anvisningar i övrigt ges av Södertörns Renhållningsverk i skriften "Plats för återvinning av avfall från hushåll".

Administrativa frågor (se Genomförandebeskrivningen)

Genomförandetiden är 5 år från det att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Uttringe Gårdsväg genom planområdet har som tidigare nämnts två olika huvudmän, Rönninge-Uttringe skifteslag och kommunen. För hela vägen är dock kommunen väghållare. Detaljplanen anger att kommunen i framtiden skall vara huvudman för Uttringe Gårdsväg fram till och med den nya entrégatans anslutning. För den nya entrégatans vägområde och det lilla naturområdet väster därom skall kommunen inte vara huvudman. De skall ägas och förvaltas som gemensamhetsanläggning av fastighetsägarna inom planområdet.

SAMRÅD

Under tiden 1991-09-24 - 11-04 har samråd skett över planen, dels genom utställning i kommunalhuset i Salems Centrum och dels genom remiss till berörda. Redovisning av detta samråd sker i separat "Samrådsredogörelse" som ingår i planhandlingarna.

MEDVERKANDE KONSULTER OCH TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av FFNS Plangrupp på uppdrag av Byggnads AB Hans-Erik Ek. Samråd har skett under planarbetets gång med Salems kommuns administrativa kontor och tekniska kontor som representerats av:

Ola Ansnes	stadsarkitekt
Urban Dahlberg	planarkitekt
Åke Börje Larsson	trafikingenjör
Börje Larsson	mättningsingenjör
Rolf Andersson	exploateringsingenjör

Börje Larsson har dessutom upprättat fastighetsförteckningen som ingår i planhandlingarna.

Stockholm 1992-06-23

FFNS Plangrupp

Arne Forssén

Mats Malmberg

FFNS Plangrupp
Stockholm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Rev 1992-06-23
1992-10-16

Detaljplan för UTTRINGE 1:89 m fl
i Södra Rönninge, Salems kommun

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationsplan
- dispositionsskiss över närområdet
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

INLEDNING

Denna genomförandebeskrivning behandlar de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenserna av detaljplaneläggning av fastigheten Uttringe 1:89 m fl i Södra Rönninge.

DELAT HUVUDMANNASKAP

Salems kommun är i dag huvudman för Uttringe Gårdsväg fram till Ekbacksvägen. Väster därom är vägen samfällid för Rönninge-Uttringe skifteslag, men kommunen är väghållare.

Detaljplanen redovisar en utökning av kommunens huvudmannaskap för Uttringe Gårdsväg fram till plangränsen.

För den nya lokalgatan och det lilla naturområdet väster därom skall blivande samfällighetsföreningen och inte kommunen vara huvudman.

Samfällighetsföreningen skall också vara huvudman för VA-ledningarna i den nya lokalgatan.

Den icke exploaterade delen av Uttringe 1:89 väster och norr om blivande bebyggelse läggs i detaljplanen ut som allmän plats - natur med kommunen som huvudman.

MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV

Fastighetsförteckning till detaljplan är upprättad och skall å-jourföras inför utställningen.

Exploateringsområdet som omfattar fastigheten Uttringe 1:89 ägs av Byggnads AB Hans-Erik Ek som avser att exploatera det.

Detaljplanen reglerar en ombyggnad av Uttringe Gårdsväg genom planområdet till samma standard som öster om Ekbacksvägen. Det utökade vägområdet sträcker sig in på både Uttringe 1:89, 1:90 och 3:1 och fastigheten söder om vägen, Uttringe 1:57.

Uttringe 1:57, 1:90 och 3:1 har samma enskilda ägare.

Kommunen skall genom exploatören förvärva mark av dessa fastigheter för utbyggnad av Uttringe Gårdsväg.

AVTAL

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatören och kommunen. Avtal bör tecknas mellan exploatören och ägarna till fastigheterna Uttringe 1:90, 3:1 och 3:3 om in- och utfart över exploateringsområdet till Uttringe Gårdsväg och om framtida deltagande i den samfällighetsförening som skall bildas.

PROJEKTERING

Exploatören svarar för all projektering inom exploateringsområdet, där särskilt dagvattenhanteringen samt geotekniska förutsättningar för grundläggning särskilt skall beaktas.

Exploatören svarar dessutom för projektering av Uttringe Gårdsvägs ombyggnad.

PLANEKONOMI

Kommunens kostnader för exploateringen av fastigheten Uttringe 1:89 och ombyggnaden av Uttringe Gårdsväg skall i princip belasta exploateringen av Uttringe 1:89. Omfattningen och kostnaderna regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH SERVITUT

Fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildningsfrågorna regleras genom exploateringsavtalet.

Som tidigare nämnts skall en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel och underhåll av lokalgatan och gemensamma anläggningar som VA-ledningar m m samt skötsel av naturmarken väster om den nya lokalgatan.

Några nya servitut behövs ej.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnaderna för utbyggnaden av Uttringe Gårdsväg västerut genom planområdet skall belasta exploateringen av Uttringe 1:89 varför någon gatukostnadsutredning icke erfordras.

GENOMFÖRANDE

Enligt exploateringsavtalet skall exploatören bygga ut erforderliga kvarters - VVA - anläggningar samt bygga om Uttringe Gårdsväg genom planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under hösten 1992. Genomförandetiden har satts till 5 år.

Stockholm 1992-06-23

FFNS PLANGRUPP

Arne Forssén

Mats Malmberg

REVIDERING

Denna genomförandebeskrivning har reviderats efter utställningen i enlighet med Bygg och miljökontorets: Utlåtande 1992-09-17. Ändringarna som är av "redaktionell karaktär" är gjorda under rubriken: DELAT HUVUDMANNASKAP.

Stockholm 1992-10-16

FFNS PLANGRUPP

Arne Forssén

Mats Malmberg