



Handläggare

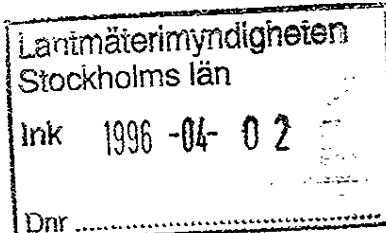
Ert datum

Er beteckning

Bygg- och miljökontoret

1992-06-23

Detaljplan för kv Backebo, Rönninge,
Salems kommun, Stockholms län (80-34)
upprättad av bygg- och miljökontoret



UTSTÄLLNINGSHANDLING BESKRIVNING

Handlingar

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

Planens syfte

Planens syfte är att ersätta den gällande inaktuella stadsplanen fastställd 1947-03-07 samt stadsplan fastställd 1957-01-23 och utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglov.

Plandata

Området är beläget 700 meter sydost om Rönninge station.

Avgränsningen har gjorts med hänsyn till etapputbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Arealen är 6,7 ha.

Tidigare ställningstagan den

Området ingår i områdesplan för östra Rönninge, antagen av kommunfullmäktige i mars 1986.

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplan för södra Rönninge, som är antagen av kommunfullmäktige i april 1990. Enligt den fördjupade översiktsplanen anges att bostadsbebyggelse med ca 15 friliggande småhus kan tillkomma, samt att hänsyn till områdets kulturhistoriska värde bör tas vid nytillkommande bebyggelse.

Förutsättningar och förändringar

Terrängen är kuperad med höjdskillnader upp till 20 meter i norra delen. Vegetationen utgöres av gran och tall med inslag av enstaka lövträd, ekar mm. Grunden består av huvudsakligen morän och berg i dagen. Ett område med lös lera finns i södra delen intill Fiskaruddsvägen.

Bebyggelseområ- den

Bebyggelsen består av friliggande villor och fritidshus av varierande storlek. Två bostadshus är betecknade som kulturhistoriskt intressanta.

Låg och mellanstadieskola finns 800 meter i sydväst, högstadieskola 500 meter västerut, barnstuga ca 200 meter väster om planområdet och kommersiell service i Rönninge centrum 700 meter i nordväst.

Kommunen äger fastigheterna Backebo 6, 10, Bergudden 1, Bintebo 1, 2, Uttringe 1:294, 1:302, 1:303, 1:634 samt 1:935. Övriga fastigheter är privatägda.

Planen medger förtätning och nybyggnad av 19 friliggande villor.

Gator och trafik

Fiskaruddsvägen föreslås i den tekniska utredning som Scandiaconsult utfört nov 1990, att utformas med en körbanebredd på 4,5 och en bredd på gatumarksområdet på 8,00 m. Bintebovägen skall fungera som uppsamlingsgata och föreslås en körbanebredd på 5,5 m vilket ger ett gatumarksområde på 9,00 m. Alla vägar inom kvartersmark förutsätts bli enskilda och ingå i gemensamhetsanläggningar för vågändamål, där berörda fastigheter skall ingå.

Teknisk försörjning

Merparten av befintliga fastigheter är ej anslutna till kommunens VA-nät.

Enligt den fördjupade översiktsplanen skall dagvatten i Fiskaruddsområdet huvudsakligen omhändertas lokalt. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren har att omhänderta regnvatten från egen tomt.

Enligt den utredning som Scandiaconsult utfört juni 1991, rörande möjligheten att infiltrera dagvatten, har dock för fastigheten Backebo 7 bedömts att dagvattnet bör ledas till perkolationsmagasin med bräddavlopp till dagvattenledning.

En transformatorstation finns inom området. Området avses uppvärmas med el.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

Medverkande
tjänstemän

Bygg- och miljökontoret svarar för det formella planarbetet, plankarta, bestämmelser och beskrivning.

Genomförandebeskrivning och tekniska utredningar upprättas av tekniska kontoret. En teknisk utredning har utförts nov 1990 av Scandiaconsult gällande bl a trafik, avvattnings och gatuutformning.



Ola Ansnes
Stadsarkitekt



Urban Dahlberg
Planarkitekt

Börje Larsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande 1992-06-23 upprättat förslag till
detaljplan (80-34) över kv Backebo m.fl, Salems kommun, Stockholms län.

Innehållsförteckning:

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

1. INLEDNING

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

2. HUVUDMANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och andra allmänna platser (så kallat huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av VA-ledningar i gatumark inom planområdet. Detta arbete beräknas påbörjas efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

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

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad. Fastigheterna Backebo 6,10, Bergudden 1, Bintebo 1, 2, Uttringe 1:12, 1:294, 1:302, 1:303, 1:634 och 1:935 ägs av Salems kommun. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

För breddning och utbyggnad av vägar inom planområdet skall kommunen förvärva:

- en mindre del av fastigheten Backebo 7, ca 25 kvm
- en mindre del av fastigheten Bintebo 3, ca 5 kvm
- en del av fastigheten Boktorp 11 ca 220 kvm

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal bör tecknas mellan kommunen och exploatören av fastigheterna Boktorp 8-11

4.2 Avtal om fastighetsreglering (överföring av mark).

Avtal om fastighetsreglering bör tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna enligt punkt 3.2 samt mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Boktorp 13 och Backebo 5.

4.3 De i fastighetsförteckningen redovisade fem inskrivna servituten kan avtalas bort, då de ej fyller någon funktion idag.

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning.

Befintligt polygonnät har kompletterats i samband med grundkarterarbeten.

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

5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA-anläggningar.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning har gjorts av Scandia Consult i november 1990.

Endast två fastigheter inom planområdet är idag anslutna till kommunens VA-nät. För detaljplanens genomförande erfordras en omfattande utbyggnad av VA-ledningar, vilket redovisas i en till detaljplanen hörande vatten- och avloppsutredning.

5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning, se ovan.

Genomförandet av detaljplanen innebär att Fiskaruddsvägen får en ny ombyggd anslutning mot Bintebovägen för att förstärka dess karaktär som lokalgata i motsats till Bintebovägen som blir en ny uppsamlingsgata. Omfattningen av gatuombyggnader framgår av gatukostnadsutredningen.

6. PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning.

Förslag till gatukostnadsutredning har upprättats av Salems kommuns tekniska kontor. Utredningen biläggs detaljplaneförslaget för utställning parallellt med detaljplanen.

Enligt utredningen föreslås kommunen ta ut kostnaden för gatubyggnad och parkmark i detaljplaneförslaget av fastighetsägarna, dels inom det föreslagna planområdet och dels inom fördelningsområdet. (Det område större än detaljplaneområdet, där fastigheter har nytta av gatubyggnad och parkanläggningar). Kostnaden per byggrätt (obebyggd tomt) inom fördelningsområde A blir ca 45 kkr och inom område B ca 15 kkr. Motsvarande kostnader för bebyggd tomt blir ca 20 kkr och ca 5 kkr.

Ett fullt utbyggt område innebär en intäkt på ca 730 kkr för Salems kommun varav ca 155 kkr ingår i priset vid försäljning av kommunala fastigheter .

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar.

För icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgifter enligt gällande taxa (fn ca 50 kkr exkl.moms).

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nuvarande taxa en intäkt på ca 1.000 kkr för Salems kommun.

6.3 Tomt-, exploaterings- och VA-anläggningsbelopp.

Tomtbeloppet är 120 kkr, exploateringsbeloppet är 56 kkr och VA-anläggningsbeloppet är 71 kkr. Samtliga belopp avser friliggande småhus.

6.4 Detaljplaneförslagets ekonomi.

Det nuvarande värdet för mark och bebyggelse uppskattas med utgångspunkt från taxeringsvärden till 6.700 kkr.

Kostnaden för utbyggnaden av planområdet uppskattas till följande:

Exploateringskostnader utanför kvartersmark

Gator inkl marklösen och förrättningskostnader	1.840 kkr
---	-----------

VA-ledningar	1.500 kkr
--------------	-----------

Planadministration (mätning, grundkarta och planarbete)	150 kkr
--	---------

Exploateringskostnader inom kvartersmark

Iordningställande av tomter inkl servis- ledningar, grovplanering, grundberedning och byggande av 20 friliggande småhus om ca 140 kvm	30.000 kkr
--	------------

<u>Totalkostnad för utbyggnaden</u>	<u>33.490 kkr</u>
-------------------------------------	-------------------

Planområdets värde beräknat efter plan- läggningen	39.500 kkr
---	------------

Planområdets värde före planläggningen	- 6.700 kkr
--	-------------

Kostnad för utbyggnad av området	- 30.000 kkr
----------------------------------	--------------

Planvinst	<u>2.800 kkr</u>
-----------	------------------

Planvinsten är endast teoretisk. Den uppkomna vinsten äts upp av felmarginalen i beräkningarna.

6.5 Kommunala investeringar

För genomförande av detaljplanen erfordras följande kommunala investeringar.

Utbyggnad av gator	1.840 kkr
Utbyggnad av vatten- och avlopps- anläggningar	1.500 kkr
<u>Summa investeringar</u>	<u>3.340 kkr</u>

6.6 Kommunala intäkter.

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning (från privata fastighetsägare inom planområdet)	575 kkr
Anläggningsavgift	1.000 kkr
Tomtförsäljning (netto)	3.000 kkr
<u>Summa intäkter</u>	<u>4.575 kkr</u>

7 FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsplan

Skulle det visa sig att i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsbildningen ej kan genomföras mellan privata fastighetsägare på frivillig basis bör bygg- och miljönämnden, innan bygglov beviljas, besluta att fastighetsplan skall upprättas över lämplig del av kv Boktorp.

7.2 Fastighetsbildning.

Genom fastighetsreglering skall viss överföring ske mellan kommunal och enskild mark p g a ändrade användningsgränser enligt 3.2.

För att erhålla ändamålsenliga fastigheter skall fastighetsreglering ske enligt 4.2, (mellan kommunala och privata) samt mellan de privata fastigheterna Backebo 4 och 5 och mellan Boktorp 13,14 och 15 å den ena sidan samt Boktorp 8,9,10 och 11 å den andra sidan.

Genom avstyckning skall enligt illustrationen i detaljplanen 10 st nya fastigheter bildas, vilket tillsammans med ovan nämnda fastighetsregleringar innebär att 20 byggrätter tillkommer, vilket har förutsetts i de ekonomiska beräkningarna till planförslaget.

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

Bygglov beviljas ej förrän berörd fastighet helt överensstämmer med detaljplan och i förekommande fall fastighetsplan.

7.3 Gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar skall bildas inom kv:n Backebo och Boktorp för in- och utfartsväg och VA-ledningar samt inom kv Bintebo för in-och utfartsväg enligt illustration på detaljplanen.

7.4 Ledningsrätt.

Ledningsrätt skall inrättas inom u-områden i kv Bintebo.

8. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

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

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

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

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

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

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

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

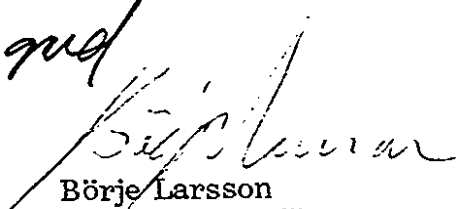
Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

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

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

TEKNISKA KONTORET


Bengt Neogård
Teknisk chef


Börje Larsson
Mättningsingenjör