



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygg- och miljöenheten
Karina Hälleberg

Behovsbedömning för MB / MKB

Reviderad

2014-01-22

Dnr 2014/0007

Plan- och exploateringsenheten

Ert Dnr 2006/407

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING FÖR DETALJPLAN HELIODAL

Denna behovsbedömning ligger till grund för kommunens ställningstagande huruvida en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL. I de fall en planerad aktivitet inte föranleder en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver utföras, kan det komma att behöva kompletteras med en miljöredovisning inom vissa områden. Ett fåtal ja-kryss inom märkbar påverkan behöver inte betyda att planen fordrar en miljökonsekvensbeskrivning.

Kan planerad aktivitet medverka till betydande miljöpåverkan enligt nedanstående?

Natur	Ja Nej		Kommentar	Märkbar påverkan?	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Riksintresse		X			
Landskapsbild	X				
Naturvärden, biologisk mångfald	X		Ekbacke i blandad ålder, precis angränsande väster om Uttringe 1:990		X
Växt- och djurliv	X		Planen omgärdas av tallhällmark, bland- och lövskog, hassellundar, ekar samt spridda inplanterade trädgårdsväxter.		X
Värdefulla biotoper	X		Bäckravin, ekbacke och våtmark inom plan.		X
Ekologiska känsliga områden		X			
Gröna samband	X				X
Kultur	Ja Nej			Ja Nej	
Riksintresse		X			
Kulturlandskap	X		Före detta plantskolor/handelsträdgårdar fanns inom området		X
Fornminnen		X	Tidigare uppgifter indikerar fornminnen i området. Uppgifterna är undersökta. Inga fornminnen bekräftades.		
Värdefull bebyggelse	X				X
Stadsbild (skala, ark. passning)		X			
Friluftsliv	Ja Nej			Ja Nej	
Riksintresse		X			
Rekreativvärde	X				X
Tillgång till grönområden	X		I planen finns flera områden med naturmark.		X
Mark och vatten	Ja Nej			Ja Nej	
Hushållning		X			
Hydrologi	X		Nya vägar i området kan påverka avrinningen.		X

Dagvatten	X		Ökad andel hårdgjorda ytor, se kommentar.		X
Recipienter	X		Uttran, se kommentar.		X
Skyddsområde för grundvattentäkt		X			
Strandskydd (100, 300 m)		X			
Lokalklimat	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>		<i>Ja</i>	<i>Nej</i>
Vind- och läförhållanden		X			
Sol, ljus, skugga, temperatur		X			
Resurshushållning	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>		<i>Ja</i>	<i>Nej</i>
Energi	X				X
Avfall	X				X
Vatten (grund- och ytvatten)		X			
Hälsa och säkerhet	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>		<i>Ja</i>	<i>Nej</i>
Buller, vibrationer	X		Risk för buller i planområdets nord västra del.	X	
Luft, lukt		X			
Ljus		X			
Trafikmängd	X				X
Transporter av farligt gods		X			
Räddning/säkerhet		X			
Radon		X			
Elektromagnetiska fält		X			
Djurhållning (200 m, 500 m)	X		Hästhållning i anslutning till planområdets sydvästra del.		X
Förorenad mark	X		Före detta plantskola/handelsträdgård.	X	
Måluppfyllelse	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>			
Nationella miljökvalitetsmål		X			
Regionala miljökvalitetsmål		X			
Uppfyllelse av kriterier i MKB-fo	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>			
Bilaga 2		X			
Bilaga 4		X			
Påverkan under byggnadstiden	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>		<i>Ja</i>	<i>Nej</i>
Byggnationsbuller	X		Viss påverkan vid utbyggnad		
Omfattning av aktivitet (m²)	<i>Ja</i>	<i>Nej</i>		<i>Ja</i>	<i>Nej</i>
Totalt 75 fastigheter varav 28 befintliga	X				X

Recipienter: Dagvatten från området kommer till Uttran som är klassad som särskilt känslig med avseende på närsalter. Det är viktigt att varje fastighet omhändertar och infiltrerar det ökade dagvattenflödet som fler byggnader och hårdgjorda ytor ger upphov till.

Buller: Närheten till järnvägen i planområdets nordvästra delar medför att planområdet har vissa områden som inte kommer att kunna bebyggas på grund av risk för bullerstörningar.

Förorenad mark: Plantskolor/handelsträdgårdar har funnits i området. De senaste årens undersökningar har visat att branschen i sin hantering kan ha orsakat föroreningar i marken som finns kvar i nutid.

Erfordras MKB: Nej

De områden som på checklistan har märkbar påverkan kommer att hanteras utförligare i en miljöredovisning i planbeskrivningen.

Checklistan genomgången av: Karina Hälleberg, Bygg- och miljöenheten



SALEMS KOMMUN

Bygg- och miljöenheten

Carina Molin

MILJÖREDOVISNING

2007-10-30

2006/407

DP Heliodal

Miljöredovisning för Heliodals detaljplan

Beskrivning av naturmiljön i Heliodal

Planområdet utgörs av en area om 150 km² och landskapet har en kuperad topografi av karaktären sprickdalslandskap. Området utgörs i nuläget av 25 bebyggda fastigheter, som i planförslaget kommer att utökas till ca 50-60 fastigheter med enbostadshus.

På de stora villatomterna finns mycket av den naturliga vegetationen väl bevarad. Inga naturskyddade områden är direkt berörda, men stor försiktighet skall råda vid exploatering i planens ytterkanter.

Angränsande till plan

Den västra delen av planen angränsas till en gammal handelsträdgård, Läcks plantskola, där trädgårdsväxter har spridits/planterats och beblandat sig med områdets naturliga flora. Området är kraftigt igenväxt och på vissa ställen kraftigt koloniserat av jätteloka.

Öster om Läcks plantskola övergår markförhållandena till berg som är beväxt med blandskog och övergår norrut till tallhällmark. I det låglänta området väster om plantskolan, mot järnvägen, ligger en lövsumpskog.

Planområdets östra sida angränsar till ett naturområde, Ekdalen/Källdalen, som på det höglänta området utgörs av tallhällmark, och som österut i det låglänta området övergår till löv- och blandskog.

Nyckelelement

Området angränsar till miljöer innehållande ett flertal nyckelelement – död ved i form av lågor (liggande död ved), torrakor och gamla träd.

Värdefulla biotoper

Från Uttringe 1:215 inom planområdets västra del utmynnar en bäckravin som utanför planområdet rinner i västlig riktning mot plantskoleområdet, koloniserad främst av diverse ormbunkar, rhododendron och hassel. I området finns gott om hassel.

I direkt anslutning till den västra plangränsen vid Uttringe 1:990 finns en ekbacke, med ekar i varierande ålder.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org nr	Bankgiro	Postgiro
Salems Kommun 144 80 Rönninge	Säby Torg 22	08-532 598 00	08-532 599 45	212000-2874	210-9569	13 30 23-2

I planområdets nord-östra del ligger en våtmark som till stor del är beväxt med okänd växt, sannolikt inplanterad. Våtmarken ligger inom planerna för Heliodal, Solliden samt Källdalen/Ekdalens naturområde.

Hotade arter

Inom området Ekdalen-Källdalen som angränsar till planens östra del har vissa hotade svampar påträffats, inom löv-/blandskogsområdet:

Dichomitus campestris (hasselticka)	S
Grifola frondosa (korallticka)	S, NT
Hygrophorus nemoreus (lundvaxskivling)	S, NT, r

S = signalart, r = sällsynt, NT = missgynnad (rödlistad)

Strandskydd

Området berörs ej av strandskydd.

Recipient

Heliodalsområdet dräneras till sjön Uttran, som är klassad som ekologiskt särskilt känslig.

Landskapsbild

Idag präglas området av stora naturtomter. För att behålla karaktären bör restriktioner för trädgård, topografi och disponering av tomter införas i planbeskrivningen. Marklov bör krävas för att fälla träd över 40 cm i stamdiameter (1 m ovan mark) i hela området. Extra värdefulla träd såsom ädellövträd och gamla tallar bör mätas och markeras på plankartan.

Friluftsliv

Sydvästra Rönninge är ett mycket uppskattat naturområde för naturintresserade människor i kommunen. Viktigt är att bevara gångstråk mellan de värdefulla naturområdena i planen.

Djurhållning

För närvarande förekommer hästhållning inom planprogramområdet för Karlskronaviken. Bland annat finns beteshagar på Uttringe 1:301 som gränsar till, och delvis föreslås ingå i Heliodals planområde. Hästhållningen förutsätts upphöra när marken tas i anspråk för avsedd bostadsbebyggelse efter planläggning, men om detaljplanen för Karlskronaviken av något skäl skulle fördröjas kan närheten till hästarna eventuellt medföra olägenheter såsom lukt och risk för allergier.

Buller

Risk för bullerproblem kan föreligga vid planens västra del, där fastighet Uttringe 1:990 ligger ca 210 m från järnväg och Uttringe 1:467 ligger ca 250 m från järnvägen.

Förorenad mark

På fastigheterna Uttringe 1:93, 1:158 inom planområdets södra del har en handelsträdgård, Parklunds trädgård legat.

Angränsande till planens västra del, på fastighet Uttringe 1:132, ligger en gammal handelsträdgård, Läcks plantskola, som är nedlagd sedan ca 30 år tillbaka. Enligt Läck, tidigare verksamhetsutövare, så användes främst fungicider och DDT i kommunen. Även på Uttringe 1:241 i planens västra del har en handelsträdgård legat, Olssons trädgård.

Vid odling i växthus och handelsträdgårdar har olika bekämpningsmedel använts för att förhindra angrepp från ogräs, insekter, mögel och virusangrepp. Exempel på ämnen som använts under olika tidsperioder är: kvicksilver (1940-1986), arsenik (1947-1965), endosulfan (1960-talet), dieldrin (1955-1970), lindan (1959-1986), DDT (1965-1975) och även bly har använts. Bekämpningsmedlen är persistenta och kan ligga kvar som markföroreningar under en lång tid framöver. Många av de ämnen som använts är svårnedbrytbara och tas upp och lagras i vävnader hos levande organismer, och anrikas i näringskedjan.

Del av fastigheten Uttringe 1:301 ligger inom planområdet och har tidigare varit hushållsdeponi, och på Uttringe 1:132, angränsande till planen, har Uttringe sprängstatens deponi legat. Gamla deponier kan innebära risk för föroreningar främst såsom; tungmetaller, klorerade och icke klorerade kolväten, lösningsmedel, klorerade hydrokarboner, fenoler, olja och närsalter.

Uppgifterna om förorenad mark är hämtade ur kommunens MIFO-inventering, fas 1, vilket enbart innefattar ett inventeringsarbete med kartläggning av potentiellt förorenade områden. En mer grundläggande utredning kring dessa områden bör utföras.

Fornminnen

Norr om Plantskolevägen finns en grupp med registrerade fornlämningar på marknivån ca 35 m som enligt fastighetsregistret berör Uttringe 1:691. Fornlämningarna utgörs av stensättningar (gravar) från bronsålder eller järnålder och har beteckningarna Salem 301:1, 301:2 och 301:3 i Riksantikvarieämbetets register. Dess utbredning och skick är ej klarlagda. Plantskolevägen kan eventuellt beröras vid en breddning.

Måluppfyllelse av miljökvalitetsmålen

Av nationella och regionala miljökvalitetsmålen är det främst målet *ingen övergödning* som kommer att påverkas positivt. De 25 fastigheter som i nuläget släpper ut näringsämnen via bristfälliga avlopp, kommer att upphöra med detta genom kommunalt avlopp. Dock tillkommer en ökning av dagvatten med en fördubbling av antalet fastigheter som planen uppskattningsvis kommer att innebära.

Motivering

Med anledning av att det planaktuella området till viss del är ianspråktaget bedöms ej planen föranleda en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär relativt begränsade förändringar med förtätning av bostadsbebyggelse. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon

betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär relativt begränsade förändringar ur miljösynpunkt. Mot denna bakgrund bedömer bygg- och miljöenheten att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

För bygg- och miljöenheten

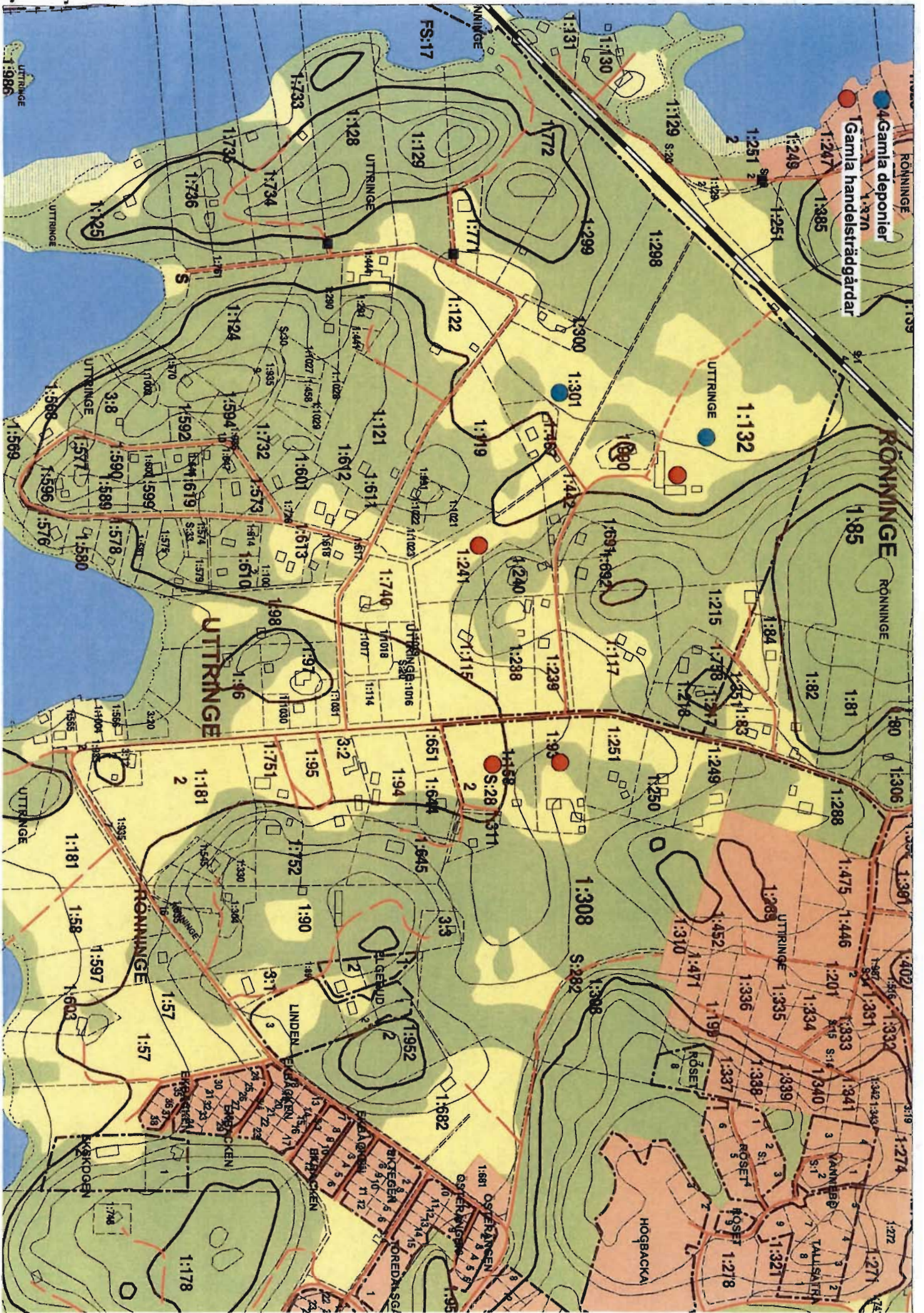


Carina Molin

Bygg- och miljöchef/kommunekolog

Bilaga:

Kartbilaga över potentiellt förorenade områden





SALEMS KOMMUN

Kompletterande miljöredovisning

Miljö- och samhällsbyggnads-
förvaltningen

2009-04-20

Karina Hälleberg

DP Heliodal

Kompletterande miljöredovisning för Heliodals detaljplan

Beskrivning av det kompletterade området

Planområdet har sedan tidigare miljöredovisning utökats med två områden. Det ena området finns i detaljplanens norra del runt Krossvägen samt den norra delen av fastighet Uttringe 1:288. Det andra området finns i planområdets syd västra del, väster om fastigheterna Uttringe 1:93, 1:158 samt 1:311.

Landskapet i de tillkommna delarna är liksom i övriga planområdet kuperat med karaktären sprickdalslandskap. Fastigheterna är stora och har mycket av den naturliga vegetationen väl bevarad.

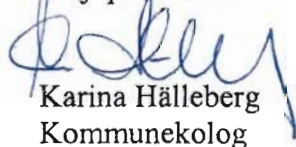
Den del som ägs av kommunen och i planen föreslås som tomtmark för skola/förskola alternativt naturmark är till karaktären igenvuxen dikad åkermark med kanter av bevarad blandskog där enstaka exemplar av stora ekar finns representerade.

På den norra delen av fastigheten Uttringe 1:288 samlas en mindre mängd vatten vilket troligen kommer från framträngande grundvatten som rinner ner till den lägsta punkten. Vattnet leds under vägen till ett dike över fastigheterna Rönninge 1:306, 1:79, 1:78 för att försvinna under fastigheten Rönninge 1:77. Diket har på en kort sträcka meandrat och har fått karaktären av en naturlig bäck.

Enligt den bullerutredning som gjorts överskrids gällande gränsvärden för buller i den norra delen av planområdet. Idag finns två bebyggda fastigheter som klart och tydligt ligger inom det området.

Bedömning

De tillkommande delarna i planförslaget ändrar inte på den tidigare bedömningen vilken var att planen inte bedöms som en betydande miljöpåverkan.


Karina Hälleberg
Kommunekolog

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org nr	Bankgiro	Postgiro
Salems Kommun 144 80 Rönninge	Säby Torg 22	08-532 598 00	08-532 599 45	212000-2874	210-9569	13 30 23-2



Bygg- och miljöenheten
Karina Hälleberg
Dnr 2014/0007

Plan- och exploatering
Ert dnr 2006/407

Kompletterande miljöredovisning för DP Heliodal

Komplettering till tidigare miljöredovisningar avseende detaljplan Heliodal. I tidigare miljöredovisningar har områdets natur- och kulturvärden beskrivits. Kompletteringen avser de områden inom detaljplaneområdet som funnits i registret över potentiellt förorenade områden (MIFO-registret). MIFO-registret baseras på tidigare verksamheter som i sina verksamheter haft numera kända ämnen som riskerar att förorena mark och vattenområden. Branschen plantskolor/handelsträdgårdar har vid undersökningar visat sig ha föroreningar inte bara på grund av de ämnen som använts i själva produktionen (växtskyddsmedel) utan även till exempel petroleumrester från uppvärmning, maskinpark mm.

Tre tidigare kända plantskolor har funnits inom det tänkta planområdet. Markundersökningar har genomförts i områdena. Ett område har föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM), till exempel för bostadsområden, hittats. I planbestämmelserna bör därför en bestämmelse om sanering införas. I det fall har provtagningen inte visat på halter som överstiger KM men då det finns befintliga byggnader som ska rivas vid nybyggnation måste en fortsatt provtagning ske för att säkerställa markens lämplighet för bostäder. Ett provtaget område har inte visat några indikationer på föroreningar.

Vid grävarbeten inom områden där verksamheter som kan ha förorenad mark funnits bör entreprenörer inom mark- och anläggning informeras inför grävarbeten.

Bedömning

De nya uppgifterna ändrar inte på den tidigare bedömningen vilken var att planen inte bedöms som en betydande miljöpåverkan.

Karina Hälleberg
Kommunekolog

ADOXA Naturvård

org.nr.590419-1037 F-skattsedel finns • Skogshall 640 24 Sköldinge
Telefon: 0157-506 05, 0708-804582, Pg 456 10 12-8
E-mail: adoxa.elmhag@one.se Janne Elmhag

SALEMS KOMMUN
Miljö- och samhälls-
byggnadsförvaltningen

INK. 2010-11-09

Diari.nr. 2006/407

Naturvärdesbedömning Heliodal och Solliden, Salems kommun



Naturminnesmärkt jätteek intill den forna åkermarken och fd gården Källdalen. Delområde 5



Tallticken delområde 2



Miljöbild från nyckelbiotopen där delområde 3 ingår.

parti dominerades tidigare av några grova granar men dessa naturvärdesträd är nu avverkade. Längre upp i branten och på bergshöjden övergår naturtypen till tallhällmark. Flera gamla tallar noterades liksom död ved i form av torrträd och någon låga. Den rödlistade talltickan hittades här under inventeringen och i en död gran syntes spår efter signalarten bronshjon.

3. Läge för blivande ledning över naturområde

Större delen av området utgörs av en nyckelbiotop med mycket höga naturvärden. Flera rödlistade svamparter har hittats här liksom en lång rad signalarter. Ett exempel är signalarten skärmstarr som trivs i örtrika sumpskogar med rörligt grundvatten. En naturlig bäck rinner genom eller i nära anslutning till området. Den bidrar till områdets höga luftfuktighet vilket gynnar många organismer – inte minst svampfloran. En stor del av området utgörs av sumpskog som karaktäriseras av ett välutvecklat buskskikt dominerat av hägg och ett stort inslag av död ved i olika nedbrytningsstadier. Trädskiktet utgörs av klibbal, glasbjörk, säl, enstaka gran och tall liksom några anmärkningsvärt gamla och grova fågelbärsträd. Det täta buskskiktet i kombination med insektsangripen död ved gör skogen viktig för häckande och födosökande fåglar.

4. Område för reservtomt för förskola mm.

Huvuddelen av området utgörs av före detta åkermark med låga naturvärden. En stig korsar området i öst-västlig riktning. Ung klibbal dominerar norr om stigen. I väster nära Hagsätervägen växer dessutom hassel, lönn, ask, och en grov ek. Söder om den gamla åkermarken, avskild genom en ridå av planterad gran, ligger ett hässle med mycket höga naturvärden. Hasselbuketter, grov ek, grov gran och grov tall karakteriserar den nordsluttande marken tillsammans med asp och vårtbjörk. Död ved förekommer i form av lågor och torrträd i olika nedbrytningsstadier. Området är mycket svamprikt. Flera rödlistade svamparter och signalarter har hittats här, bland annat lundvaxskivling (NT), grönfjällig fjällskivling (VU) och hasselticka. I en grov gran syns spår efter signalarten granbarkgnagare. Det är rimligt att anta att även kärlväxtfloran utmärker sig här, i synnerhet vårfloran.

5. Utbyggnad av befintlig stig till gång- och cykelväg, ev. i nytt läge.

Området är kulturhistoriskt intressant då det innefattar platsen för äldre bebyggelse – gården eller torpet Källdalen. Här växer dessutom en handfull vidkroniga och naturminnesmärkta ekar som har nått ansevärd dimensioner och som fungerar som substrat för många organismer. Bland annat har den rödlistade och sällsynta svampen gyllensopp som bildar mykorrhiza med ek hittats här. Ekarna och vegetationen öster om stigen utgör en del av en nyckelbiotop med hassel, lönn, ek, säl, hägg, plommon och ask. Svampfloran är rik. Västerut utbreder sig den gamla åkermarken med en trivial kvävegynnad gräs- och örtflora – t ex hundäxing, ängskavle, timotej, tuvtåtel, kanadensiskt gullris, lupin och hallon. Här växer också ett ca 40 år gammalt björkbestånd.

Kulturhistoria

Inga fornlämningar från området finns registrerade i Riksantikvariatets fornlämningsregister. Delområde 5 innefattar platsen för gården/torpet Källdalen.

Sammanfattning / diskussion

I det så kallade Källdalenområdet som innefattar delområden 2 – 5 har omfattande svampinventeringar genomförts de senaste åren och området är sannolikt kommunens arttätaste beträffande svamp. 16 rödlistade arter och ännu fler signalarter har noterats här vilket är anmärkningsvärt på en så begränsad yta. Rödlistade arter är skyddsvärda liksom de miljöer de uppträder i. De högsta naturvärdena är koncentrerade till nyckelbiotopsklassade delar, östra delen av delområde 2 och hässlet i södra delen av delområde 4. Dessutom är var och en av Källdalens jätteekar, varav några är naturminnesmärkta, viktiga naturvärdesträd och de bidrar i hög grad till områdets naturvärden. Vattensamlingen i delområde 6 har bedömts ha högt naturvärde. Beträffande delområde 2 och 3 som till betydande del utgörs av nyckelbiotoper och där naturvärdena är mycket höga krävs samråd med skogsstyrelsen innan exploaterande insatser görs. Samrådet måste även innefatta delområde 5 som till en del utgörs av nyckelbiotopklassad natur.

En väsentlig andel av arealen i de undersökta delområdena bedöms ha lägre naturvärden. Den arealen utgörs av mark som var uppodlad så sent som på 1950-talet och kanske i något fall ännu senare. Dessa marker har fått växa igen under några få decennier och därför inte hunnit utveckla höga naturvärden. (Gulfärgat i bilaga 3)

Förenklad sammanfattning.

Delområde	NB	R	S	DV		Naturvärde		
1	--	--	--	1		Visst naturvärde		
2	Ja	Ja	Ja	2		Mycket högt		
3	Ja	Ja	Ja	3		Mycket högt		
4	--	--	--	1		Lågt		
4 Hässlet	Ja	Ja	Ja	2		Mycket högt		
5 NB + ek	Ja	Ja	Ja	1		Mycket högt		
5	--	--	--	1		Lågt		
6	--	--	2	2		Högt		
7 öster	--	--		1		Lågt		
7 väster	--	--		2		Visst naturvärde		

NB = Nyckelbiotopkvalitéer

R = Rödlistade arter

S = Signalarter

DV = Död ved 1 =saknas – sparsamt, 2 = vanligt, 3 = rikligt





Artlista Uttringe, Heliödal o Solliden 2010.		Rödl/Sign	Delområde	Position Swerf 99 18 00 (noggrannhet ca 100 m)
Ask	Fraxinus excelsior	NT	5 (NB)	
Barrmasseron 1, 3	Leucopaxillus cerealis	NT		6563534.475 134324.823 6563633.091** 134368.083**
Druvfingersvamp 10, 2	Ramaria botrytis	NT		6563607.516 134537.308 6563534.475 134324.823
Ekticka	Phellinus robustus	NT		
Ekvaxskivling 8, 11	Hygrophorus cossus	NT		656351.201 134424.096 6563558.701 134500.688
Grönfjällig fjällskivling 2, 7	Lepiota grangei	VU	4 (hässlet)	6563534.475 134324.823 6563429.008* 134459.407*
Gyllensopp 9, 2	Aureoboletus gentilis	VU	5 (jätteek)	6563577.589 134504.311 6563534.475 134324.823
Korallfingersvamp 6	Ramaria largentii	VU		6563640.776 134499.387
Korallticka 2 5, 11	Grifola frondosa	NT	NB-inv 12	6563534.475 134324.823 6563541.253 134514.107
Kryddtöfsskivling 2	Pholiota squarrosoides	NT		6563553.540 134505.520
Luddticka 3, 2	Onnia tomentosa	NT		6563534.475 134324.823
Lundvaxskivling 2	Hygrophorus nemoreus	NT	4 (hässlet)	6563633.091** 134368.083** 6563534.475 134324.823
Rostspindling 2, 4	Cortinarius russus	VU		6563534.475 134324.823 6563693.575 134354.066
Rödbrun blekspik 9	Sclerophora coniophaea	NT	5 (jätteek)	
Svartnande kantarell 2	Cantharellus melanoxeros	NT		6563534.475 134324.823
Tallticka 2, 12	Phellinus pini	NT	2 (östra delen)	6563534.475 134324.823
Blåsippa		S	2,3,4(hässl), 5 (NB)	NB-inv 12
Bolmörtskivling		S	4 (hässlet)	* noggrannhet ca 10 m
Bronshjon		S	2 (östra delen)	** noggrannhet ca 25 m
Fjällig taggsvamp		S		
Granbarkgnagare		S	4 (hässlet)	NB-inv 13
Gul vaxing		S		
Guldkremla		S		Artportalsuppgifter
Gulpudrad spiklav		S	5 (jätteek)	(siffran hänvisar till position på karta i bilaga 2)
Hasselsopp		S	4 (hässlet)	
Hasselicka		S	4 (hässlet)	NB-inv = Nyckelbiotopinventeringens artuppgifter (två olika NB nr 12 och nr 13)
Kruskantarell		S		
Kryddspindling		S		
Liljanopping		S		
Missne		S	6	SNF -Botkyrka - Salem, svampexkursion 2010-09-18 ledd av Mattias Andersson.
Skarp dropptaggsvamp		S		
Skärmstarr		S	3	Bo Karlsson 2010-11-01
Strimspindling		S		
Strutbraken		S	1	För ytterligare artuppgifter hänvisas till:
Svaveiriska		S		Svensk mykologisk tidskrift och till artportalen -
Trolldruva		S	3	se referensförteckningen.
Trådticka		S		
Vågbandad barkbock		S	6	

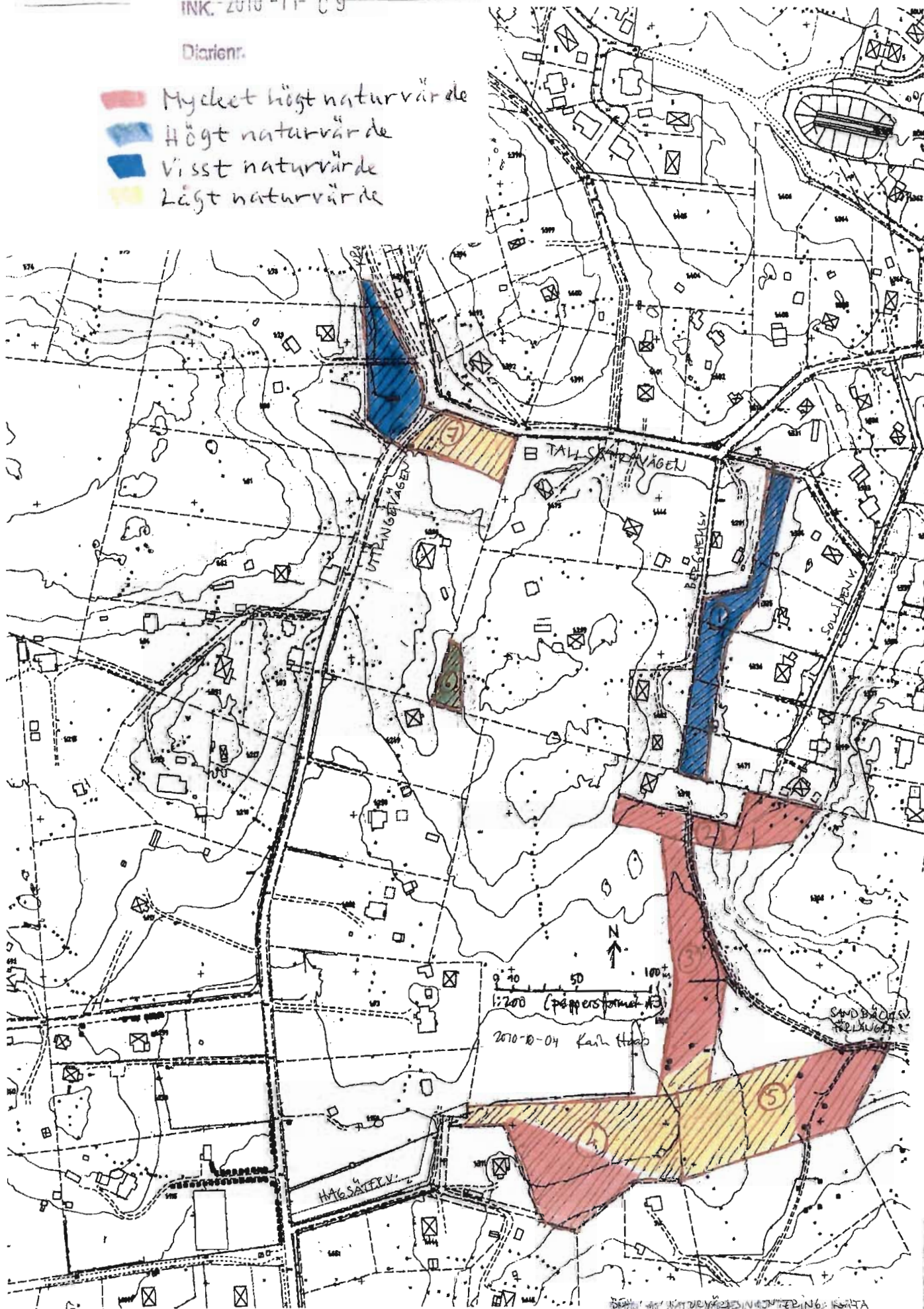
Rödlistade arters ungefärliga position

(siffror hänvisar till artlistan bilaga 1, noggrannhet ca 100 m)



Diariennr.

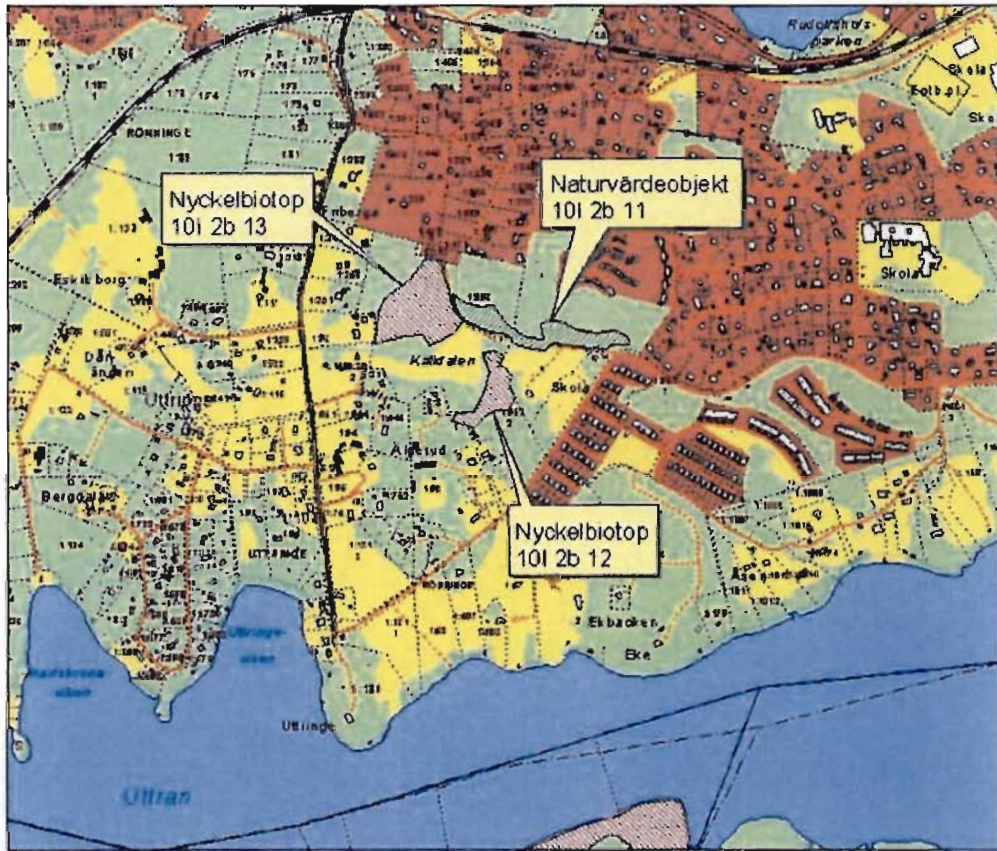
-  Mycket högt naturvärde
-  Högt naturvärde
-  Visst naturvärde
-  Lågt naturvärde





utgåva datum: 2009-06-10



NYCKELBIOTOP/NATURVÄRDESOBJEKT



0 100 200 300 400 500 Meters

1:10000



- Nyckelbiotoper
-  Nyckelbiotop
 -  Naturvärde



Salems
kommun

2014.664

2006/407 PM

2014-05-26

Dnr 2006/407

1 av 2

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Hoas
Planarkitekt

Angående bullerrapport om Rönninge 1:77, Heliodal

Ägarna till Rönninge 1:77 har låtit ett akustikkonsultföretag upprätta en trafikbullerutredning, daterad 2014-04-22, som de sänt till nämndens ledamöter som stöd för sina synpunkter under plansamrådet och utställningen, att de önskar en avstyckningsmöjlighet och att korsprickningens omfattning ska minskas.

Såvitt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan se i rapporten har inte konsulten utfört några andra mätningar eller bullerberäkningar än de kartläggningar som MSB-förvaltningen låtit göra 2008 och 2011. Rapporten ifrågasätter inte att fastigheten, beräknat utifrån prognosticerad trafikering och om ingen åtgärd vidtas, berörs av bullernivåer som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer. Konsulten har istället fört ett resonemang om vilken ljudkvalitet, i termer av ljudkvalitetsindex, som skulle kunna uppnås med hjälp av bebyggelsens placering och utformning *om man tillämpar avstegsfall B* från Naturvårdsverkets riktlinjer, och ger förslag om hur bullret i så fall skulle kunna hanteras i planbestämmelser.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har följande kommentarer till utredningen.

Av stycke 1, Bakgrund, kan det uppfattas som att planförslaget i sin helhet baseras på avstegsfall B, förutom fastigheterna allra närmast järnvägen "där avstegsfall inte generellt kan tillämpas". Det stämmer inte. Planförslaget utgår ifrån att det bara är några få fastigheter närmast järnvägen som berörs av trafikbuller över nivåerna i Naturvårdsverkets riktlinjer, att riktlinjerna innehålls utan särskilda åtgärder i resten planområdet och att avstegsfall för nytillkommande bebyggelse inte är tillämpliga i någon del av planområdet.

Det kan också noteras att fastighetsägarens/konsultens förslag att placera huset närmare järnvägen endast utgår ifrån den bulleravskärmande effekten och inte väger in övriga riskfaktorer kring järnvägstrafiken.

Grundregeln i regelverket om trafikbuller är att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller inomhus och utomhus ska innehållas. Av Länsstyrelsens vägledningsmaterial framgår att avsteg från Naturvårdsverkets riktlinjer bara kan godtas för bebyggelse i centrala





lägen samt i lägen med god kollektivtrafiktillgänglighet. Det gäller sådana lägen där den samlade samhällsnyttan av att utnyttja marken för tätare bebyggelse överväger nackdelarna med det bullerstörda läget, där bebyggelsen skulle bidra till en hållbarare stadsstruktur ur miljö- och transportsynpunkt, men som inte skulle kunna bebyggas om Naturvårdsverkets riktlinjer tillämpades rakt av. Systemet med avstegsfall A och B, ljudkvalitetspoäng och ljudkvalitetsindex har tillkommit för att göra det bästa av bullersituationen i de lägena. Avstegsfall A innebär något mildrade krav på utomhusbuller på byggnadens mest störda sida, mot en väsentlig förbättring på den så kallade tysta sidan. Avstegsfall B innebär ytterligare sänkta krav i bullerhänseende men bör rimligen fordra väl så centralt läge/stor samhällsnytta för att kunna motiveras.

Av samrådsyttrandet framgår att Länsstyrelsen inte skulle godta något avsteg (vare sig fall A eller B) för nytillkommande bebyggelse i denna typ av områden (villabebyggelse). Se samrådsredogörelsen sid 68. Vid muntliga kontakter under planprocessen har bl a nämnts att läget inte är tillräckligt centralt för att komma i fråga för avstegsfall. Ytterligare skäl kan vara att ett friliggande småhus inte ger tillräcklig samhällsnytta ur bostadsförsörjningssynpunkt och att det generellt sker mycket bygglovsfria ändringar i småhusbebyggelse över tid som riskerar att urholka det byggnadstekniska bullerskyddet.

Sammanfattningsvis är det förvaltningens uppfattning att något avstegsfall inte är tillämpligt, och att resonemanget i utredningen därmed faller.

Karin Hoas



Kund Östen & Pia Alm Hemtorpsvägen 11 144 62 Rönninge	Datum 2014-04-22	Uppdragsnummer 14063	Bilagor
Rapport A Rönninge 1:77, Salem Trafikbullerutredning för detaljplan			

Rapport 14063 A
Krossvägen. Rönninge 1:77, Salem
Trafikbullerutredning för detaljplan

Uppdrag

Genomgång av förutsättningarna, med avseende på trafikbuller, för ny villabebyggelse längs del av Krossvägen nära järnvägen i Salems kommun.

Sammanfattning

Med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar kan villor med hög ljudkvalitet erhållas trots den relativa närheten till järnvägen. Aktuella riktvärden innehålls. Ljudkvalitetsindex för bostäderna kan bli 1,7. Index är högre än minimikravet och bostäder med hög ljudkvalitet kan skapas

ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

Uppdragsansvarig

Granskad

Leif Åkerlöf

Anne Hallin

070-3019319

070-3019320

leif.akerlof@ahakustik.se

anne.hallin@ahakustik.se

Innehåll

1.	BAKGRUND	2
2.	SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	2
3.	BULLERDÄMPANDE ÅTGÄRDER	3
4.	BEDÖMNINGSGRUNDER	3
5.	BERÄKNADE TRAFIKBULLERNIVÅER	3
6.	LJUDKVALITET	4
7.	KOMMENTARER	5
8.	FÖRSLAG TILL DETALJPLANEKRAV	6
9.	RIKTVÄRDEN FÖR LJUD FRÅN YTTRE BULLERKÄLLOR	7
10.	TRAFIKUPPGIFTER	9
11.	UNDERLAG	9

1. Bakgrund

Förslag till ny detaljplan för bostäder i Heliodal har upprättats och varit på samråd. Planområdet utsätts för buller från främst spårburen trafik men även viss vägtrafik. Planförslaget medger att bostäder inom större delen av området kan, med hänsyn till trafikbullret, planeras utgående från avstegsfall B. Detta gäller dock inte inom hela planområdet.

I denna rapport belyses förutsättningarna för bostäder, villor, inom del av planområdet, på 60 – 150 m avstånd från järnvägen, där enligt planförslaget avstegsfall B inte generellt kan tillämpas

2. Sammanfattande bedömning

Den aktuella fastigheten, Rönninge 1:77, utsätts från norr för måttligt höga bullernivåer från tågtrafiken. Ekvivalentnivån är 56-60 dB(A) och maximalnivån 75-80 dB(A). Med lämplig placering och utformning av bostadshusen samt lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudmiljö byggas.

Bostäderna får tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Ljudkvalitetsindex kan bli 1,7. Index är högre än minimikravet, 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan skapas.

3. Bullerdämpande åtgärder

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

Kommentar

I forskningsprojektet Trafikbuller och Planering som redovisades i rapport IV hösten 2012 konstateras att låga trafikbullernivåer inomhus är den enskilt viktigaste faktorn för att minska trafikbullerstörningen i bostäder i bullerutsatta lägen. Enkätundersökningen visar att 21 % av de boende i moderna bostäder är mycket störda av trafikbuller om trafikbullret inomhus uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass C, 30 dB(A) ekvivalentnivå/45 dB(A) maximalnivå. För bostäder där kraven enligt Ljudklass B uppfylls är andelen mycket störda endast 7 %.

- Villorna planeras så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får fönster mot söder, sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

4. Bedömningsgrunder

I denna rapport kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla kraven på

- högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader, Riksdagens riktvärde
- högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, Avstegsfall B
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex.

5. Beräknade trafikbullernivåer

Beräkningarna av trafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen.

Ekvivalent ljudnivå

Vid den norra tomtgränsen, närmast järnvägen är den ekvivalenta ljudnivån ca 60 dB(A). Utan speciella åtgärder fås 56 – 60 dB(A) inom större delen av fastigheten.

Maximal ljudnivå

Vid den norra tomtgränsen, närmast järnvägen är den maximala ljudnivån ca 80 dB(A). Utan speciella åtgärder fås 75 – 80 dB(A) inom större delen av fastigheten.

6. Ljudkvalitet

Lägenheternas ljudkvalitet med avseende på trafikbuller beräknas numera utgående från Ljudkvalitetsindex enligt den metod som beskrivs i "Trafikbuller och Planering IV". Tidigare skedde beräkningen utgående från Ljudkvalitetspoängen.

Utgående från beräknade bullernivåer, lämplig byggnadsplacering och utformning samt lägenhetsplanlösningar etc samt uppgifter om grannskapet har Ljudkvalitetsindex förprojektet beräknats. Följande överväganden och bedömningar ligger till grund för dessa beräkningar.

Buller på trafiksidan

Ekvivalentnivån på den mest utsatta delen av fastigheten är ca 60 dB(A). Alla bostäder på fastigheten får -2 poäng.

Buller på bullerdämpad sida

Genom att förlägga bostadsbyggnaderna parallellt med järnvägen fås minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Alla bostäder får +0 poäng.

Buller vid entré

Villorna får entréer mot norr med ca 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket ger -1 poäng.

Buller på gård, uteplats och balkong

Genom att utforma villorna så att de avskärmar tågbullret till den del av fastigheten som ligger i söder bildas bullerskyddade gårdar med uteplatser. Alla bostäder kan få tillgång till både gemensam uteplats, gård och enskild uteplats/balkong med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. Detta ger + 4 poäng.

Buller inomhus

Villornas trafikbullerisolering dimensioneras för trafikbullernivåerna inomhus motsvarande ljudklass B. Detta ger +7 poäng för alla lägenheter.

Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor

Villorna utsätts för buller från enbart spårtrafik. En bullerkälla ger -0 poäng.

Planlösning

Genom lämplig planlösning kan varje villa få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför alla eller minst hälften av boningsrummen. Minst hälften av boningsrummen ger +0 poäng.

Bullerskydd på balkonger

Målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen i alla villor kan innehålls utan avskärmningar på balkonger. Detta ger + 2 poäng.

Grannskapet

Grannskapet är tyst. Ekvivalentnivåerna är lägre än 55 dB(A) vilket är mer än 10 dB(A) lägre än på projektets trafiksida. Detta ger + 2 poäng.

Ljudkvalitetsindex

Alla nya villor kan få +13 poäng. Ljudkvalitetsindex blir då 1,7 (Medelvärdet + lägsta värdet/15). Förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet finns.

7. Kommentarer

Högst 55 dB(A) vid alla fasader

För att innehålla målet högst 55 dB(A) vid alla fasader krävs en ca 3 m bullerskyddsskärm längs järnvägen. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.

Nivå vid fasad

Genom lämplig utformning av byggnader kan villor med minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå erhållas. Med lämplig planlösning kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje bostad innehållas.

Nivå på uteplats

Nivån på uteplatser och gårdarna söder om byggnaderna blir lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå och även lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Nivå inomhus

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas.

Luftljudsisoleringen för fönster uttrycks i form av vägt laboratoriemätt reduktionstal R_w , dB, enligt SS-ISO 717/1.

För eventuella uteluftdon respektive ytterväggens övriga delar krävs 8 dB högre D_{new} respektive R_w .

Följande ljudkrav för fönster föreslås utgående från rums- och fönsterstorlekar.

Fasad mot	Ljudkrav fönster, R_w dB, vid följande fönsterarea/rumsarea			
	15 %	20 %	25 %	35 %
Norr (Järnvägen)	44	45	46	47
Söder	40	41	42	43

För fasta fönster kan kraven enligt ovan minskas med 3 dB.

Utåtgående fönster och balkongdörrar med ljudkrav över ca $R_w = 43$ dB finns inte på marknaden. Dessa fönster och balkongdörrar måste därför vara inåtgående.

Flerlufts-fönster med ljudkrav över ca $R_w = 35$ dB kräver normalt fast mittpost.

8. Förslag till detaljplanekrav

Följande detaljplanekrav föreslås, utgående från denna trafikbullerutredning, för fastigheterna inom 150 m avstånd från järnvägen.

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

9. Riktvärden för ljud från yttre bullerkällor

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik och andra yttre bullerkällor.

Riksdagsbeslut

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 diskuterade riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena är inte, i formell mening, fastställda men har blivit stark praxis. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i följande sammanfattning.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 ²⁾

¹⁾ Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

²⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

Trafikbuller och planering

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson utarbetat en programskrift avseende trafikbuller "Trafikbuller och planering". I denna skrift anges förslag till kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är i sammanfattning:

Kvalitetsmål

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till bullerdämpad sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler, BBR, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 25267. Detta innebär följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, L_{pA}	Maximalnivå natt L_{pAFmax}
Bostadsrum	30 dB(A)	45 dB(A) ³⁾
Kök	35 dB(A)	-

³⁾ Värdet, L_{pAFmax} får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

Ljudklassning av bostäder

I svensk standard SS 25267 anges värden för ljudklassning av bostäder. Ljudklass C uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus och Ljudklass A ytterligare 4 dB lägre nivåer.

Ljudklass B kan sägas ge 50 % högre ljudstandard än vad BBR kräver och Ljudklass A dubbelt så hög ljudstandard.

Ljudkvalitetsindex

I utredningen "Trafikbuller och planering II" introduceras ett system som innebär vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning av trafikbuller. År 2006 presenterades i "Trafikbuller och planering III" metoden för denne vägning i form av Ljudkvalitetspoäng.

Metoden med Ljudkvalitetspoäng som frekvent användes tom år 2012, har succesivt vidareutvecklats. Den vidareutvecklade metoden som används från år 2013 har namnet Ljudkvalitetsindex.

Vid bedömning av bostädernas ljudkvalitet samt lämpligheten till bostadsbebyggelse tas hänsyn till följande faktorer.

- Buller på trafiksidan
- Buller på bullerdämpad sida
- Buller vid entré
- Buller på gård, uteplats och balkong
- Buller inomhus
- Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor

- Planlösning
- Bullerskydd på balkonger
- Grannskapet

Varje faktor har olika vikt och innehåller tre - sju alternativ. Genom ett poängsystem kan de olika faktorerna bedömas och den sammanlagda poängen för varje lägenhet beräknas. Medelvärde av poängen för alla lägenheter adderas till det lägsta värdet för någon lägenhet. Summan delas med 15 varvid Ljudkvalitetsindex erhålls.

För att projekt ska vara godkänt och god ljudkvalitet kan förväntas krävs ett Ljudkvalitetsindex är lägst 1,0. Vid Ljudkvalitetsindex 2,0 eller högre kan mycket god ljudkvalitet förväntas.

10. Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter erhållna från Trafikverket ligger till grund för beräkningarna.

<i>Tågtyp</i>	<i>Antal tåg/dygn</i>	<i>Hastighet (km/h)</i>
Pendeltåg	238	100
Godståg	10	80

11. Underlag

- Trafikuppgifter erhållna från kommunen och Trafikverket
- Besök på platsen
- Förslag till detaljplan för Heliodal i Salems kommun

Bilaga A18 Mejlväxling med ny ägare till Uttringe 1:250

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: **Lennart Kalderén** <lennart.kalderen@salem.se>

Datum: 28 augusti 2014 09:47

Ämne: Re: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan

Till: Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>

Tack för mail. Jag har noterat det du framför och ska se till att det kommer med i beslutshandlingarna.

Med vänlig hälsning
Lennart Kalderén

Den 28 augusti 2014 08:14 skrev Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>:

Hej,

Tack för svaret och snabb handläggning.

Jag är fullt medveten om vad som står i detaljplanen men jag tycker ändå att min fastighet får en förstörd tomt på framsidan.

Att ta först mark för vägen som jag och föregående fastighetsägare samtycker till är en sak, men att ta onödigt stor markbit för tillänkta nya tomten blir inte riktigt bra. Dessutom nedanför nya vägen blir det prickmark så huset hamnar i knäet på befintliga fastighet.

Jag skulle vara oerhört tacksam och glad om det gick att hörsamma mitt önskemål om 1500 kvm styckningsbar tomt.

Jag ser trots allt fram emot att detaljplanen går igenom det blir ett lyft för området tror jag.

Mvh Anders

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: **Lennart Kalderén** <lennart.kalderen@salem.se>

Datum: 20 augusti 2014 15:52

Ämne: **Re: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan**

Till: Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>

Kopia: Magnus Hansson <magnus.hansson@salem.se>, Conny Olsson <conny.olsson@salem.se>

Hej!

Tack för e-post.

Sammanfattningsvis undrar du varför din avstyckning blir 2000 kvm när grannen Uttringe 1:251 får 1500 kvm-tomter.

Anledningen är att kommunens princip säger att avstyckade tomter ska ha en minsta areal på 2000 kvm, dock att en tomt på 3000 kvm kan styckas i två på 1500 kvm. Det senare är vad som föreslås ske på din grannes fastighet. Den avstyckningsbara delen av din fastighet är inte tillräckligt stor för två nya byggrätter. Detta var ni ganska överens om, Magnus Hansson och du, efter vad jag uppfattat.

Din mer preciserade begäran är att din avstyckade tomt då skulle kunna bli 1500 kvm eftersom du upplevde att det nya huset kan komma för nära ditt befintliga. Tyvärr kan inte jag instämma i det förslaget, men jag ska se till att din begäran finns med och uppmärksammas i behandlingen inför kommunstyrelsen. Anledningen till min inställning är principen om tomtstorlekt på 2000 kvm. Det är bara när man stycker en tomt på 3000 kvm som tomtstorleken kan bli mindre än 2000 kvm.

Med vänlig hälsning
Lennart Kalderén

Den 18 augusti 2014 11:48 skrev Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>:

Hej,p

Jag har av Magnus Hansson på kommunen blivit hänvisad till ansvariga politiker för hantering av denna fråga.

Därför vänder jag mig nu till dig i detta ärende.

Enligt min skrivelse nedan så har jag synpunkter och förslag till en mindre justering av detaljplanen för min fastighet Uttringe 1:250 avs Heliodal som inte än antagits.

Jag förvärvade fastigheten Uttringe 1:250 den 1/7 - 2014. Jag har nu läst igenom detaljplanen och förstår fortfarande inte varför min fastighet ska beläggas med styckningsstorlek på 2000kvm när grannfastigheterna fått ändrat till 1500kvm. Detta dessutom då min fastighet blir av med större del av tomten och dessutom så tar kommande väg ytterligare ca 260kvm av bästa delen av tomten och ersätts med motsvarande del obrukbar tomtedel. Det borde vara likvärdigt mellan tomterna som ändå i det hela är likvärdiga.

Jag önskar att mina yrkanden tas i beaktande innan antagande av detaljplanen sker. Mina synpunkter finns även i mejlet nedanför.

Med vänlig hälsning,
Anders

Från: **Anders Brännström** <Anders.Brannstrom@hestia.se>

Datum: 18 augusti 2014 14:51

Ämne: SV: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan

Till: Magnus Hansson <maghan@saalem.se>

Hej,

Tack för infon. Men fortfarande så förstår jag inte varför styckning ska vara 2000kvm. Den är ju granne med 1:251 som ska styckas 1 500 kvm.

Mvh Anders

Från: **Magnus Hansson** <maghan@salem.se>

Datum: 18 augusti 2014 14:19

Ämne: Re: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan

Till: Anders.Brannstrom@hestia.se

Kopia: Conny Olsson <conny.olsson@salem.se>, Karin Hoas <karin.hoas@salem.se>

Hej Anders,

Jag behöver också informera er om att Uttringe 1:250 har en landareal på 5 422 kvm, vilket innebär att tomten endast får delas till två tomter vid planens genomförande. För att en tomt enligt riktlinjerna i ÖP ska kunna delas till tre behöver tomten under planläggning vara över 6 000 kvm.

Fastighet Uttringe 1:251 är på 6 237 kvm, vilket innebär att tomten får delas till tre tomter vid planens genomförande.

Vänliga hälsningar

Magnus Hansson
Exploateringsingenjör
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Salems kommun

Direkt: 08-532 59 942

Mobil: 070 042 55 75

www.salem.se

Vidarebefordrat brev:

Från: Magnus Hansson <maghan@salem.se>

Datum: 18 augusti 2014 10:28:29 CEST

Till: Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>

Kopia: Conny Olsson <conny.olsson@salem.se>, Ninnie Hedgrund <ninshed@salem.se>, Karin Hoas <karin.hoas@salem.se>, Marie-Louise Olsson <marie-louise.olsson@salem.se>

Ämne: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan

Hej Anders,

Jag har gått igenom det mail (se text i rött nedan) du skickade till Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen (MSB) den 17 augusti.

I kommunens gällande översiktsplan (ÖP) från 2006, som kommunfullmäktige har antagit, anges det vid utbyggnaden av bostäder i sydvästra Rönninge att fastigheter som är större än 3000-4000 kvm ska tillåtas

delas i två stycken, d v s med en minsta tomtstorlek på 1500-2000 kvm vid nybildning/avstyckning. För utdrag ur ÖP om detta, se bifil, *Riktlinjer om tomtstorlekar i ÖP*.

Länk till hela ÖP: <http://www.salem.se/Innehall/Bygga--bo/Planering--byggande/Oversiktsplan/>

Under samrådet av detaljplanen som skedde från mars till februari 2012 inkom flertalet fastighetsägare med önskemålet om att få fler byggrätter än vad som föreslagits i samrådshandlingarna och/eller önskemål om annan tomtindelning. Bl a inkom ägaren till U 1:251 med ett sådant önskemål, men inte dåvarande ägaren till 1:250. Samrådsredogörelsen av detaljplan för Heliodal går i kapitel 6.2.4 igenom *Riktlinjer och bestämmelser för tomtstorlekar*. För genomgång om detta se bifil, "utdrag ur samrådsredogörelsen....". I detaljplanen för Heliodal har tjänstemännen på MSB följt ÖP:s riktlinjer och bestämmelser för tomtindelningar och tomtstorlekar.

Länk till samtliga planhandlingar, bl a med en sammanfattning av samrådsredogörelsen:

<http://www.salem.se/Innehall/Bygga--bo/Planering--byggande/Pagaende-detaljplaner/Heliodal/>

Bygg- och miljönämnden (BoM) godkände i 17/6-2014 detaljplanens antagandehandlingar. Beslutande politiker godkände detaljplanen med en ändringen att fastighet 1:251 skulle få delas med en minsta tomtstorlek på 1500 kvm istället för tjänstemännens förslag på 2000 kvm.

Detaljplanen kommer att godkännas av kommunstyrelsen den 16 september för att slutligen antas i kommunfullmäktige den 2 oktober. Kommunens tjänstemän kommer inte kunna göra några ändringar i detaljplanen fram tills ett antagande. För en ändring i detaljplanen angående era två yrkanden hänvisar förvaltningen er till att skriva till beslutande politiker i kommunstyrelsen.

Hej,

Jag har förvärvat fastigheten Uttringe 1:250 den 1/7-2014. Jag har nu tittat på detaljplanen för området och har lite funderingar. Jag noterar att min fastighet ska beläggas med minimum 2000 kvm avstyckningsbar tomt, grannfastigheterna beläggs med 1500kvm avstyckningsrätt. Jag förstår inte anledningen till detta. Min fastighet blir drabbad av en större avstyckning än exempelvis grannfastigheterna. Jag vill innan denna detaljplan antas få tillstånd en förändring så att den mindre tomtstyckningen blir möjlig även på min fastighet. Dessutom kan då tomten styckas till 3 tomter vilket borde vara bra även för kommunen med tanke på framtida bostadsbrist då ytterligare fastighet kan bebyggas om det medges i detaljplanen.

Så jag vill ta upp följande för diskussion:

1. Minskad area för tomtavstyckning till 1500kvm.
2. Möjlighet till ytterligare avstyckning av fastigheten.

Vänliga hälsningar

Magnus Hansson
Exploateringsingenjör
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Salems kommun

Direkt: 08-532 59 942

Mobil: 070 042 55 75

www.salem.se



----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: **Anders** <Anders@itblixten.se>

Datum: 17 augusti 2014 14:54

Ämne: Uttringe 1:250 ändring av detaljplan

Till: "karin.hoas@salem.se" <karin.hoas@salem.se>, "info@salem.se" <info@salem.se>

Kopia: Anders Brännström <Anders.Brannstrom@hestia.se>

Hej,

Jag har förvärvat fastigheten Uttringe 1:250 den 1/7-2014. Jag har nu tittat på detaljplanen för området och har lite funderingar. Jag noterar att min fastighet ska beläggas med minimum 2000 kvm avstyckningsbar tomt, grannfastigheterna beläggs med 1500kvm avstyckningsrätt. Jag förstår inte anledningen till detta. Min fastighet blir drabbad av en större avstyckning än exempelvis grannfastigheterna. Jag vill innan denna detaljplan antas få tillstånd en förändring så att den mindre tomtstyckningen blir möjlig även på min fastighet. Dessutom kan då tomten styckas till 3 tomter vilket borde vara bra även för kommunen med tanke på framtida bostadsbrist då ytterligare fastighet kan bebyggas om det medges i detaljplanen.

Så jag vill ta upp följande för diskussion:

1. Minskad area för tomtavstyckning till 1500kvm.
2. Möjlighet till ytterligare avstyckning av fastigheten.

Med vänlig hälsning,

Anders Brännström

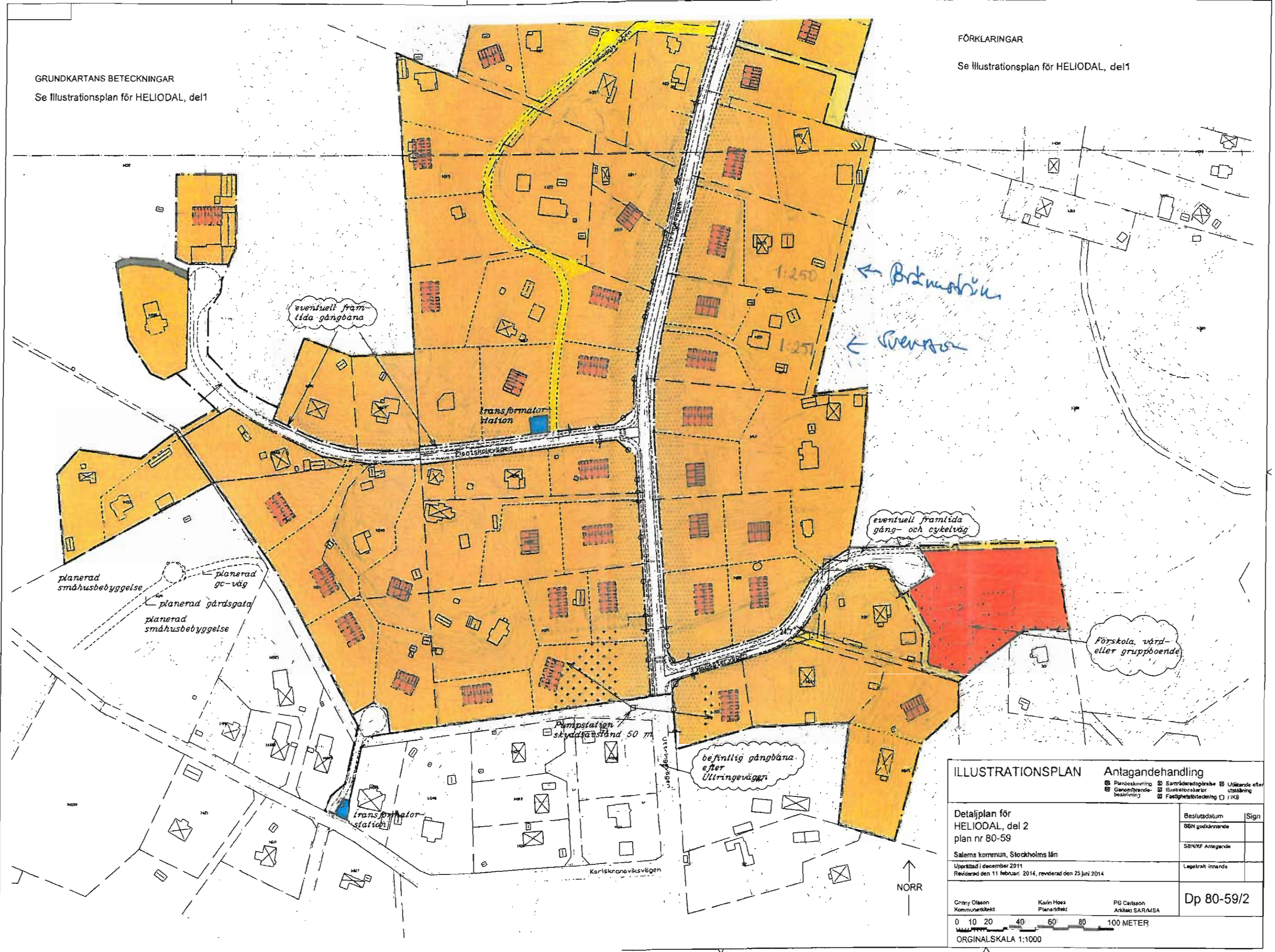
Fastighetsägare Uttringe 1:250

Uttringevägen 55

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
Se Illustrationsplan för HELIODAL, del1

FÖRKLARINGAR

Se Illustrationsplan för HELIODAL, del1



ILLUSTRATIONSPLAN		Antagandehandling	
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Utgående efter utställning	
<input type="checkbox"/> Gång- och cykelväg	<input type="checkbox"/> Illustrationsplaner	<input type="checkbox"/> Färdplanbeskrivning	<input type="checkbox"/> HKB
Detaljplan för HELIODAL, del 2 plan nr 80-59 Salems kommun, Stockholms län Upprättad i december 2011 Reviderad den 11 februari 2014, reviderad den 25 juni 2014		Beslutsdatum SBN godkännande SBN/KF Antagande Legitimerat inlämning	Sign Dp 80-59/2
Grny Olsson Kommunarkitekt	Karin Hoos Planarkitekt	PG Carlsson Arkitekt SAR/MSA	0 10 20 40 60 80 100 METER ORIGINALSKALA 1:1000

SÖMMESEBILJÄRAN ENKJÄRAN 2012
 MODELLSPÅRIG BILJÄRAN 2012 PG
 DÅUTN: 2014-04-23

GENOMFÖRANDEAVTAL	
1. Bakgrund	<p>Mellan Salems kommun (212000-2874), nedan kallad Kommunen som ägare till fastigheten Uttringe 1:935 samt huvudman för allmän plats och VA-verksamheten i Salems kommun och NCC AB (556034-5174), som ägare till fastigheten Uttringe 1:132, nedan kallad Bolaget.</p> <p>Fastigheten Uttringe 1:132 omfattar totalt ca 75 000 kvm. I detaljplan för HELIODAL, dp 80-59, planläggs del av fastigheten Uttringe 1:132, ca 3 500 kvm. Detta avtal har tillkommit för att reglera plantekniska, ekonomiska, markförorenings- och fastighetsbildningsfrågor samt gatukostnadsersättning mellan parterna med anledning av ett förslag till detaljplan för HELIODAL, dp 80-59.</p> <p>Avtalet skall vara klart och undertecknat av Bolaget innan ovan nämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige i Salems kommun.</p>
2. Giltighet	<p>Parterna förutsätter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar slutligt förslag till detaljplan, HELIODAL, dp 80-59,2. att Bolaget genom att underteckna avtalet godkänner ovan nämnda detaljplaneförslag. <p>I de fall någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera part.</p>
3. Avtalsområdet	<p>Området är markerat på kommunens adresskarta i skala 1:4000, bilaga B, orienteringskarta.</p>
4. Kommunens åtagande	<p>Som huvudman för allmän plats och för det allmänna VA-nätet i Salems kommun är det Kommunen som svarar för utbyggnaden av vägar inom allmän plats och allmänna VA-ledningar i huvudsak enligt ovan nämnda detaljplan. Innan anläggningsarbetena startar skall Kommunen ansöka om lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering rörande överföring av enskilda markområden till en kommunal fastighet (Uttringe 1:935), som enligt detaljplan för Heliodal skall vara allmän platsmark. Projektering och upphandlingar av entreprenör för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna påbörjas så snart som de formella förutsättningarna är klara efter det att ovan nämnda detaljplan och erforderliga lantmäteriförrättningar har vunnit laga kraft.</p>
5. Gatukostnadsersättning	<p>Bolaget skall erlägga gatukostnadsersättning för en ny byggrätt (BR) som blir utfallet efter det att ovan nämnda detaljplan vunnit laga kraft. Byggrätten får direktutfart till kommunal gata. Debitering sker</p>

<p>6. Fastighetsbildningsåtgärder a) fastighetsreglering</p>	<p>när utbyggnaden av allmänna anläggningarna är klar och kan upplåtas för avsett ändamål.</p> <p>Härmed överlåter Bolaget genom fastighetsreglering del av Uttringe 1:132 till Kommunens fastighet Uttringe 1:935 enligt röd markering på kartbilaga A. De överlåtna områdena är enligt detaljplan 80-59 allmän plats. Överlåtelsen gäller med de eventuella små ändringar av gränser för det överlåtna området som eventuellt vidtas av Lantmäteriet i samband med fastighetsregleringen. Härmed överlåter Bolaget, genom fastighetsreglering, samtliga sina andelar i samfälligheten Uttringe s:43 (tidigare Litt e3) till den kommunala fastigheten Uttringe 1:935. Någon ersättning för överlåtelse skall ej utgå. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering hos Lantmäteriet, vilket härmed biträdes av Bolaget. Kommunen är medveten om att det finns en nyttjanderätt upplåten på Bolagets fastighet. Parterna är ense om att nyttjanderättshavarens rätt och möjlighet att ta sig till och från fastigheten Uttringe 1:132 inte kommer påverkas av denna överlåtelse. Kommunen åtar sig att tillse att nyttjanderättshavaren har samma möjlighet som vid ingåendet av detta avtal att via den överlåtna marken ta sig till och från Uttringe 1:132.</p>
<p>b) Ledningsrätt</p>	<p>Härmed medger Bolaget ledningsrätt på Uttringe 1:132 för allmänna VA-ledningar, spill- och renvatten, över gulmarkerat område på kartbilaga A. Någon ersättning till Bolaget från Kommunen för medgivandet skall ej utgå. Kommunen ansöker om ledningsrätten och svarar för förrättningskostnaderna, vilket härmed biträdes av Bolaget. Denna upplåtelse ska ingås så snart som möjligt efter att nyttjanderätten mellan Bolaget och nuvarande nyttjanderättshavare har upphört.</p>
<p>c) Servitut</p>	<p>Härmed åtar sig Bolaget att ingå upplåtelseavtal om släntservitut på Uttringe 1:132 över blåmarkerat området på kartbilaga A. Den exakta utformningen av släntservitutet kan bestämmas först efter detaljprojektering av Plantskolevägens utbyggnad. Någon ersättning skall ej utgå för servitutet. Kommunen bekostar inskrivning av servitutet hos inskrivningsmyndigheten, vilket härmed biträdes av Bolaget. Denna upplåtelse ska ingås så snart som möjligt efter att nyttjanderätten mellan Bolaget och nuvarande nyttjanderättshavare har upphört.</p>
<p>d) Avstyckning</p>	<p>Bolaget ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten för avstyckning av den byggrätt som detaljplan 80-59 medger.</p>
<p>7. Förorenad mark</p>	<p>Utanför byggrättsområdet har markföroreningar konstaterats som vid en framtida exploatering fordrar marksanering. Kommunen har inget ansvar att ekonomiskt bistå Bolaget för någon undersökning och/eller saneringen på Uttringe 1:132. Ansvaret ligger på Bolaget då endast Bolaget har ekonomisk vinning av att utföra detta. Dock</p>

25

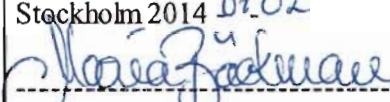

	<p>har kommunen ansvaret för miljöutredning/-ar och eventuella saneringsåtgärder för den mark som förs över till kommunen enligt detta avtal.</p> <p>Bolaget åtar sig således att vid en framtida exploatering av Uttringe 1:132 (för all framtid) ta ansvar för alla miljöundersökningar och den sanering som erfordras på hela eller den del av Uttringe 1:132 som exploateras och därmed vid framtida exploatering svara för samtliga kostnader vad det avser både markundersökningar och marksanering av Uttringe 1:132. Bolaget är dock ej skyldig att sanera till annat än den nivå (känslig mark- eller mindre känslig markanvändning) som uppställs i vid exploateringstillfället antagen detaljplan.</p> <p>I det fall Bolaget säljer eller överlåter hela eller del av fastighet Uttringe 1:132 förbinder sig Bolaget att i köpe-/överlåtelseavtalet reglera att ny ägare övertar ansvaret för markundersökningar och marksanering (helt eller för den del av fastigheten som överlåts) som fordras enligt detta avtal på Uttringe 1:132.</p>
8. Tidplan	<p>Genomförandetiden för detaljplanen 80-59 är 15 år, bortsett från området där ny byggrätt medges inom avtalsområdet där genomförandetiden istället är på 5 år.</p> <p>Genomförandetiden påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. För kvartersmarken (bostäder) påbörjas genomförandetiden två år senare inom hela planområdet. Lantmäteriförrättningar kan avslutas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.</p>
9. Tvist	<p>Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta Avtal ska göras av allmän domstol enligt svensk rätt.</p> <p>Detta avtal är upprättad i tre (3) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt och ett exemplar överlämnas till Lantmäterimyndigheten genom Kommunens försorg.</p>

25

	<p>För NCC AB</p> <p>Solna 2014 - - ⁰⁹⁻⁰⁴</p> <p><i>Tomas Sandstedt</i></p> <p>-----</p> <p>Tomas Sandstedt genom fullmakt</p> <p>För Salems kommun</p> <p>Salem 2014 - -</p> <p>-----</p> <p>Anders Öttenius</p> <p>Bilagor: A Kartbilaga B Orienteringskarta</p>

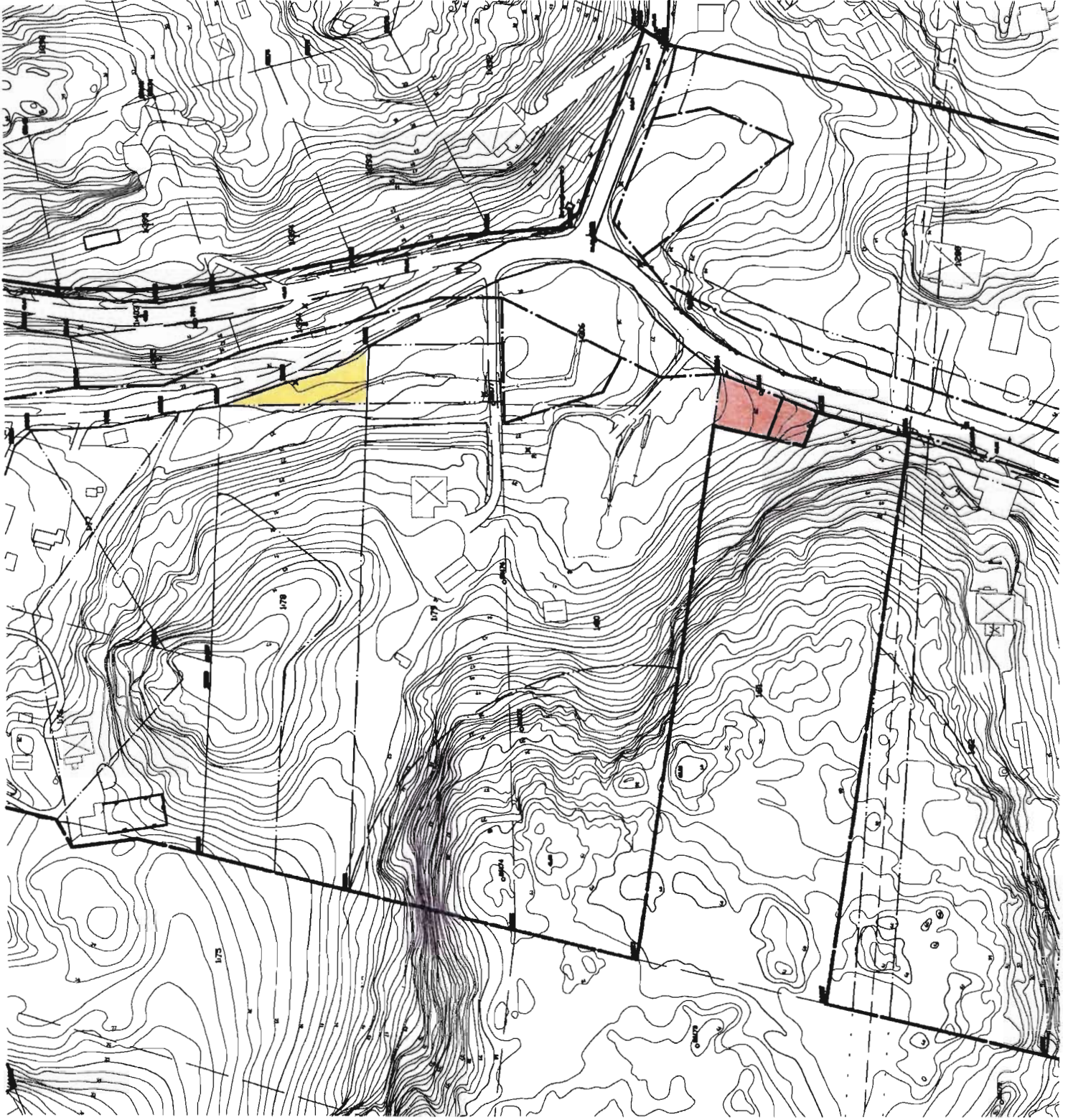
GENOMFÖRANDEAVTAL	
	<p>Mellan Salems kommun (212000-2874), nedan kallad Kommunen, som ägare till fastigheten Rönninge 1:403 och Uttringe 1:935 m fl samt huvudman för allmän plats och VA-verksamheten i Salems kommun och JM AB (556045-2103) som ägare till fastigheterna Rönninge, 1:78, och 1:81 samt Uttringe 1:75, 1:396-1:397 nedan kallad Bolaget.</p>
1. Bakgrund	<p>Detta avtal har tillkommit för att reglera plantekniska, ekonomiska, och fastighetsbildningsfrågor mellan parterna med anledning av ett förslag till detaljplan för HELIODAL, dp 80-59. Avtalet skall vara klart och undertecknat av Bolaget innan ovan nämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige i Salems kommun.</p>
2. Giltighet	<p>Parterna förutsätter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar slutligt förslag till detaljplan, HELIODAL, dp 80-59, 2. att Bolaget genom att underteckna avtalet godkänner ovan nämnda detaljplaneförslag. <p>I det fall någon av dessa förutsättningar inte är uppfyllda före 1:a januari 2017 är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.</p>
3. Avtalsområden	<p>Avtalsområdena är markerat på kommunens adresskarta i skala 1:2000, kartbilaga B.</p>
4. Kommunens åtagande	<p>Som huvudman för allmän plats och för det allmänna VA-nätet i Salems kommun är det Kommunen som svarar för utbyggnaden av vägar inom allmän plats och allmänna VA-ledningar i huvudsak enligt ovan nämnda detaljplan. Innan anläggningsarbetena startar skall Kommunen ansöka lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering rörande överföring av markområden till lämplig kommunal fastighet som enligt detaljplan skall vara allmän platsmark.</p>
5. Fastighetsreglering	<p>Härmed överläter Bolaget genom fastighetsreglering del av Uttringe 1:81 (se röd markering i kartbilaga A) och hela skifte två från Uttringe 1:396, hela skifte två från Uttringe 1:397 samt hela skifte fem från Uttringe 1:75 till lämplig kommunal fastighet. Överlåtelseerna gäller med de eventuella små ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtas av Lantmäteriet i samband med fastighetsregleringen. Någon ersättning för överlåtelseerna skall ej utgå. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering hos Lantmäteriet, vilket härmed biträdes av Bolaget.</p>

ts
en

6. Servitut	Härmed upplåter Bolagets fastighet, Rönninge 1:78, till kommunens fastighet, Uttringe 1:935, servitut för att avleda dagvatten i öppet dike (se gul markering i kartbilaga A). Härskande fastighet, Uttringe 1:935, får genom servitutsupplåtelsen ej förhindra tillfart till tjänande fastighet, Rönninge 1:78. Någon ersättning skall ej utgå för servitutet. Kommunen bekostar inskrivning av servitutet hos inskrivningsmyndigheten, vilket härmed biträdes av Bolaget.
7. Gemensamhetsanläggning	Bolaget medger härmed upplåtelse utan ersättningskrav av ett område på Rönninge 1:78 som enligt dp 80-59 ska ingå i gemensamhetsanläggning (ga) för kvartersväg (Krossvägen) för fastigheterna Rönninge 1:73-1:79 samt Rönninge 1:403 och Rönninge 9:1. Kommunen ansvarar för att ansöka om bildande av ga för Krossvägen. Kostnader fördelas efter andelstal.
8. Tidplan	<p>Genomförandetiden för detaljplanen 80-59 är 15 år och påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. För kvartersmarken (bostäder) påbörjas genomförandetiden två år senare. Lantmäteriförrättningar kan avslutas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.</p> <p>Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under år 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.</p> <p>Detta avtal är upprättat i tre (3) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt och ett exemplar överlämnas till Lantmäterimyndigheten genom Kommunens försorg.</p> <p>För JM AB (publ) Stockholm 2014 07-02  JM AB (Publ) Maria Bäckman</p> <p> Sören Bergström</p> <p>För Salems kommun Salem 2014 - -</p> <p>----- Anders Öttenius Förvaltningschef</p> <p>Bilagor: A Kartbilaga B Utvisande avtalsområde</p>

78
20

KS
R2



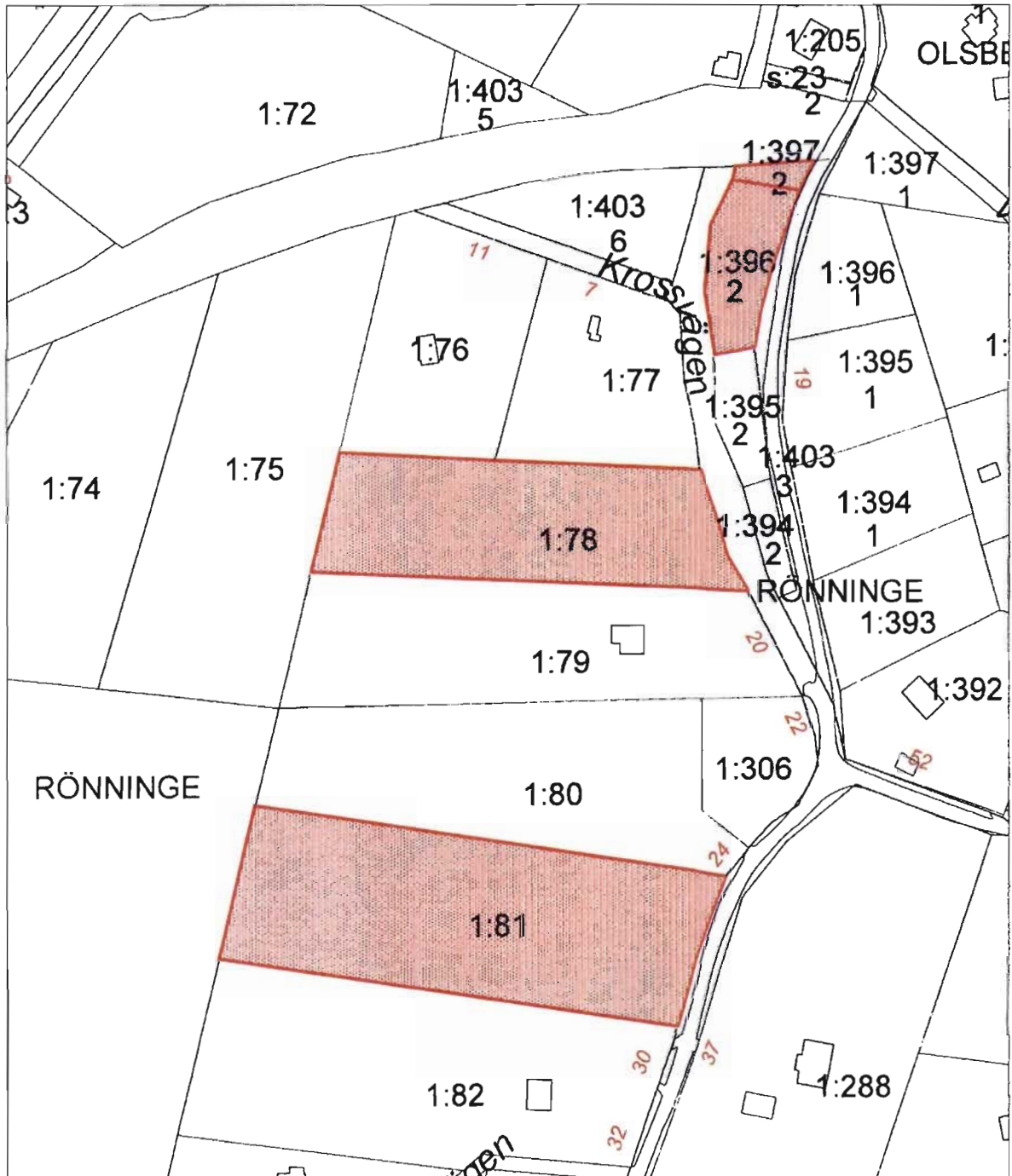
INK. 04-07-2014
Diarienum 2013/133



SALEMS KOMMUN

Bilaga B utvisande avtalsområde 1

Karta Adresskarta
Datum 2014-05-26
Utskriven av Ulf Brandstedt
Skala 1:2000



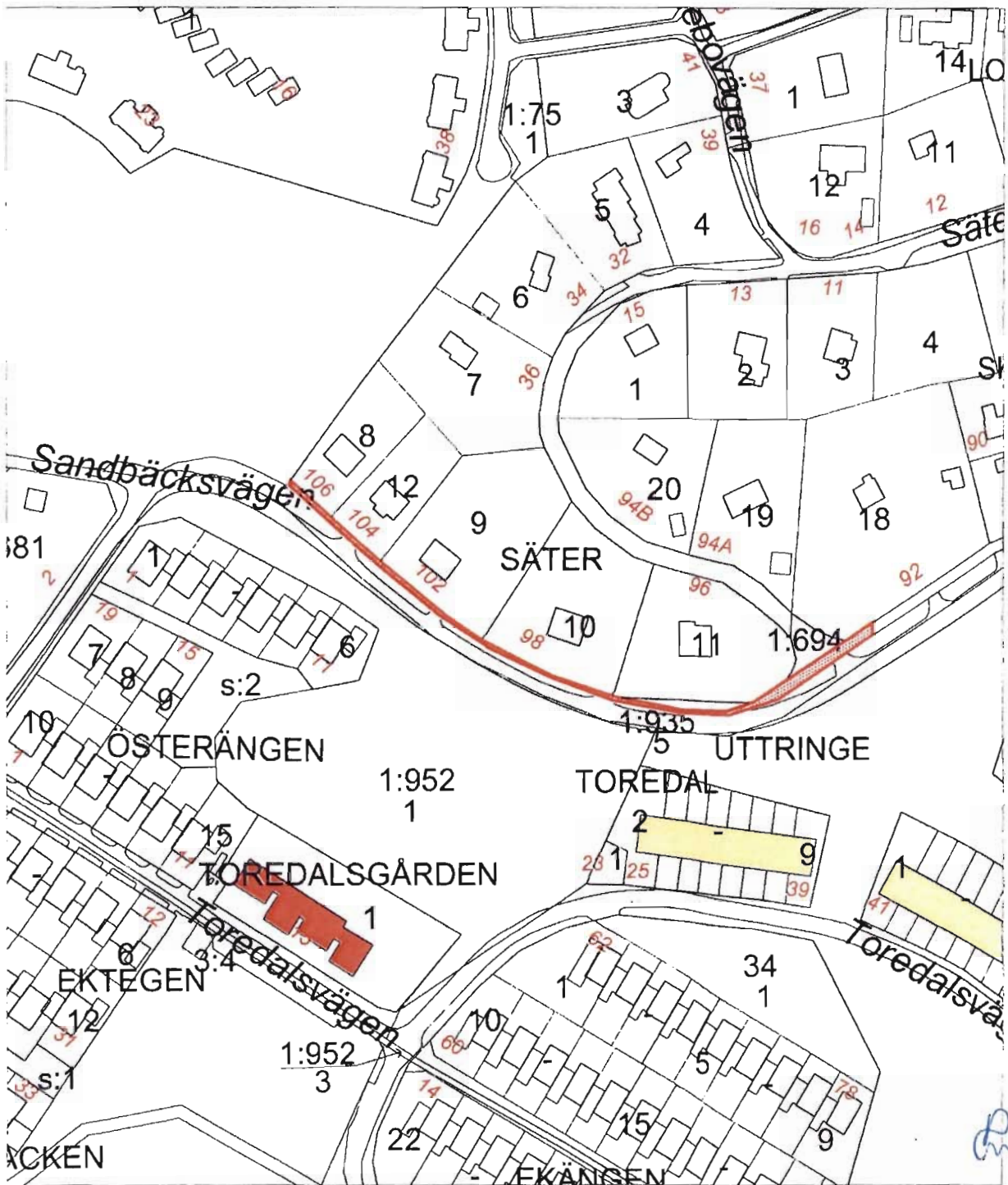
AS
BW



Bilaga B utvisande avtalsområde 2

UTTRINGE 1:75 skifte fem

Karta Adresskarta
Datum 2014-05-26
Utskriven av Ulf Brandstedt
Skala 1:2000



Avtal

mellan **Salems kommun** (212000-2874), nedan kallad Kommunen och **Trafikverket Region Stockholm** (202100-6297) nedan kallad Trafikverket avseende reglering av breddning av Uttringevägen samt anläggande av en gång- och cykelväg enligt förslag till detaljplan för Heliodal, plan nr 80-59 i Salems kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra villabebyggelse med förtätning utifrån översiktsplanens riktlinjer om tomtstorlekar. Planen syftar också till att kommunalt VA och vägar ska byggas ut och möjligheterna till gång- och cykelförbindelser utvecklas. Detaljplaneförslaget innebär bland annat en breddning av Uttringevägen, där kommunen är väghållare, samt anläggande av en gång- och cykelväg. På en del av den berörda sträckan korsar Uttringevägen Västra stambanan, av vilken Trafikverket är anläggningsägare, i närheten av mynningen av en av Rönningetunnlarna. Det finns risk att berget i såväl tunneltak som tunnelmynning är instabilt varför metoder för arbeten på vägen måste väljas med hänsyn till detta. Järnvägstunneln är i behov av underhållsarbete och en utredning om åtgärdsbehov pågår. Detta avtal tecknas för att reglera ansvarsfrågor för nödvändiga ombyggnadsåtgärder med anledning av planförslaget.

§ 1

Kommunen förbinder sig att projektera och utföra breddningen av vägen och gång- och cykelvägen samt att ansvara för att det utförs enligt gällande anvisningar och författningar.

§ 2

Kommunen svarar gentemot Trafikverket för samtliga kostnader för projektering, byggande och eventuella markintrång, och för eventuell skada på mark eller egendom orsakad av byggnadsåtgärder. Kommunen svarar även för eventuella kostnader för åtgärder på järnvägsanläggningen¹ som krävs på grund av arbeten på Uttringevägen.

§ 3

Innan några byggnadsåtgärder som riskerar att beröra järnvägsanläggningen eller järnvägstunneln påbörjas ska ritningar granskas och godkännas av Trafikverket. Dessa ritningar ska sedan utgöra underlag för ett genomförandeavtal mellan Trafikverket och kommunen, som ska reglera arbetsmetoder, restriktioner för arbetet samt byggnadstekniska detaljer. Kontakt ska därvid tas med sektion Samhällsutveckling på Trafikverket Region Stockholm i god tid innan planerad byggstart.

¹ Järnvägsanläggningen definieras som tunneln med dess installationer samt en sfär på 5 m runt om tunneln, räknat från tunnelns väggar/tak.

§ 4 Gemensam för- och eftersyn av tunneln ska genomföras. Trafikverket anlitar en opartisk expert för dessa syner. Kostnaden för denna svarar kommunen för. När slutgiltig eftersyn är godkänd av Trafikverket kan Trafikverket vid ett senare tillfälle inte ställa några skadeståndskrav på kommunen med motivet att skadorna skulle bero på ovanstående ombyggnadsåtgärder.

§ 5 Detta avtal gäller under förutsättning att förslaget till detaljplan för Heliodal, plan nr 80-59, antas av kommunen och vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Salem 2014-04-15



Solna 2014-04-24



Bilagor:

Bilaga A. Detaljplan för Heliodal, dp 80-59

Bilaga B1-3. Skiss över ny vägutformning

CAN

- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom områden redovisade på denna plan. Bestämmelser av annan art än de som anges här gäller inte inom detta område.
- Gränslinje
 - Anordningslinje
 - Gränslinje
 - Anordningslinje
- ANVÄNDNING AV MARK**
- Lökmark
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
- UTFORMNING AV ALLMÄNS PLATSER**
- Grönmark
 - Grönmark
 - Grönmark
 - Grönmark

UTRYTTJANDEGRÄNSINDELNING

1 2 3

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

1 2 3 4 5 6 7

MARKENS ANORDNANDE

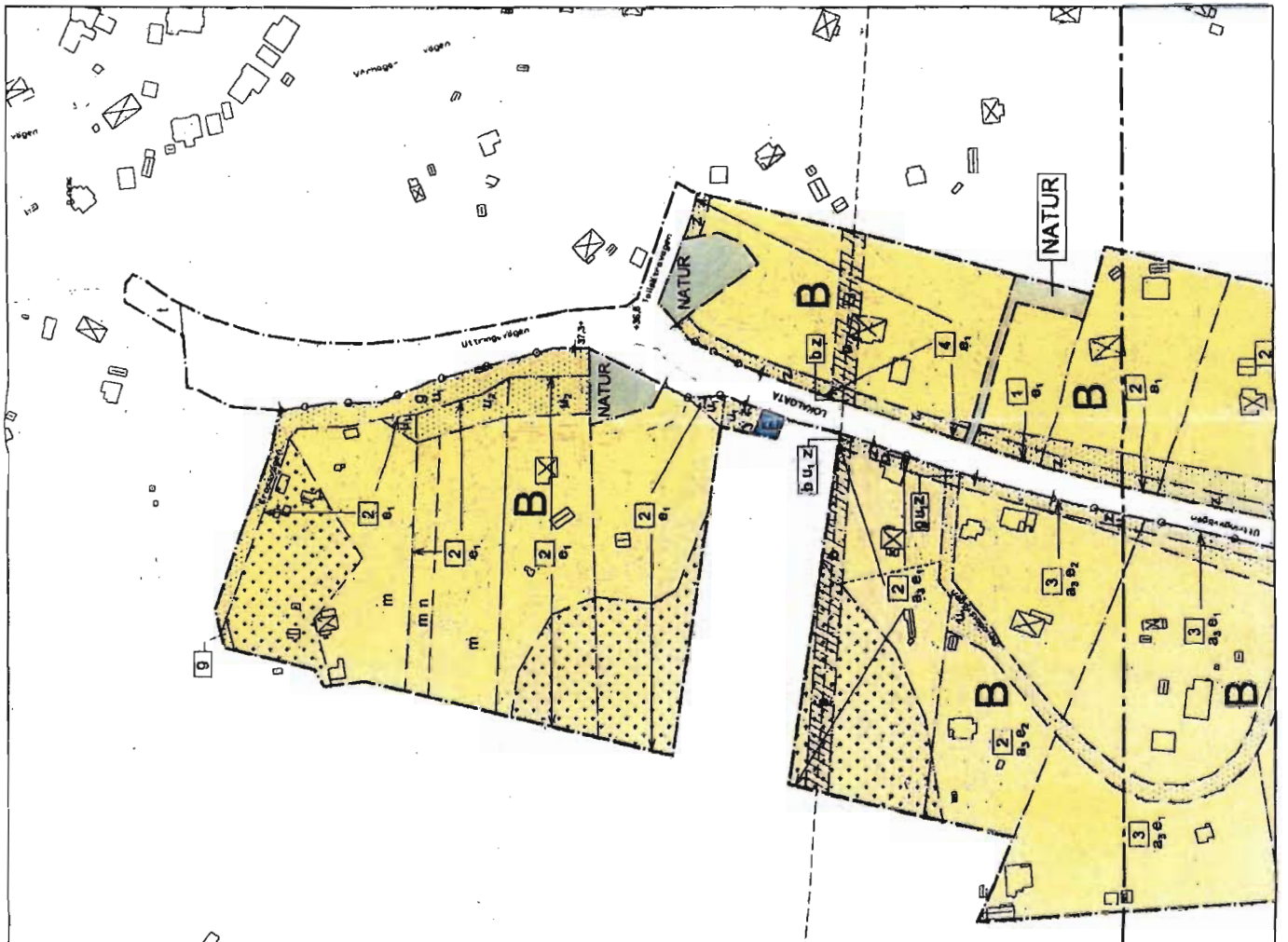
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Plänbestämmelserna förslår att på del 2...



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Gränslinje
 - Anordningslinje
 - Gränslinje
 - Anordningslinje
- ANVÄNDNING AV MARK**
- Lökmark
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
 - Skogsmark
 - Kulturmärkt skogsmark
 - Natur
- UTFORMNING AV ALLMÄNS PLATSER**
- Grönmark
 - Grönmark
 - Grönmark
 - Grönmark

UTRYTTJANDEGRÄNSINDELNING

1 2 3

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

1 2 3 4 5 6 7

MARKENS ANORDNANDE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Plänbestämmelserna förslår att på del 2...

PLANKARTA MED		Utställningshandling	
BESTÄMMELSER			
Detaljplan för HELIODAL - del 1 plan nr 80-59		<input type="checkbox"/> Beskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Beskrivning	
Edsbergs kommun, Råckebovåke församling Utarbetad den 11 oktober 2014		Sign. Riktning Skala Uppskala	
Demy Olovsson Kommunordförande		Per Olovsson Jämbodåms kommunordförande	
0 10 20 40 60 80 100 METER	Dj 80-59/1		

PLANBESTÄMMELSER, fortsättning från del 1

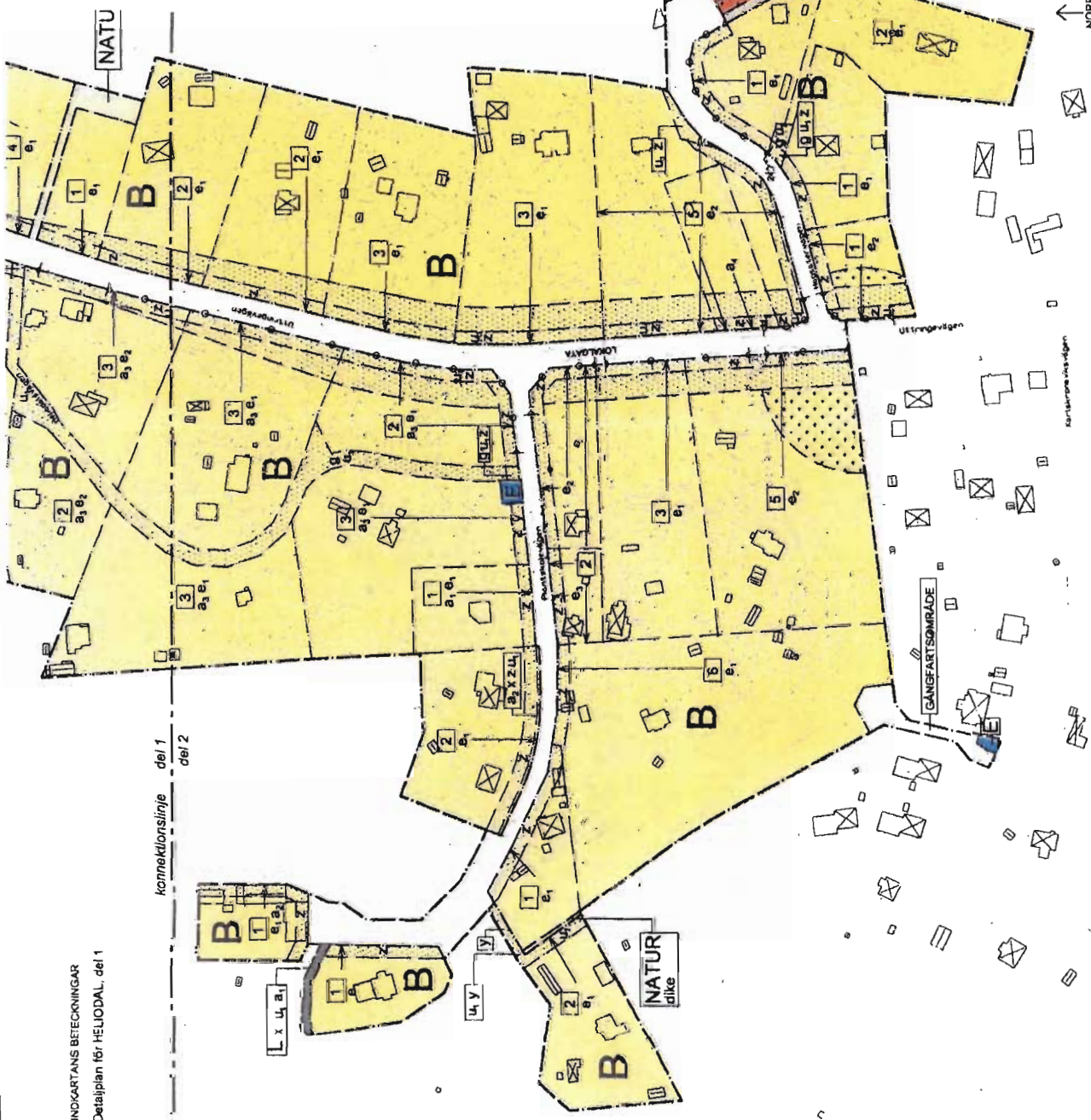
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Landstäckning enligt bilaga B
- Ombyggnad av befintliga byggnader
- För ändring av planens innehåll ska ärendet behandlas med E, G, U, L, S och Y enligt planbestämmelserna i denna del av planen. För ändring av planens innehåll ska ärendet behandlas med E, G, U, L, S och Y enligt planbestämmelserna i denna del av planen.
- För ändring av planens innehåll ska ärendet behandlas med E, G, U, L, S och Y enligt planbestämmelserna i denna del av planen.
1. Ombyggnad av befintliga byggnader ska godkännas om den inte innebär någon förändring av byggnadens utseende eller funktion.
 2. Ombyggnad av befintliga byggnader ska godkännas om den innebär en förändring av byggnadens utseende eller funktion, om den inte innebär någon förändring av byggnadens utseende eller funktion.
 3. Ombyggnad av befintliga byggnader ska godkännas om den innebär en förändring av byggnadens utseende eller funktion, om den innebär en förändring av byggnadens utseende eller funktion.
 4. Ombyggnad av befintliga byggnader ska godkännas om den innebär en förändring av byggnadens utseende eller funktion, om den innebär en förändring av byggnadens utseende eller funktion.
- Kommunen är huvudman för allmänna planer.

UPPLYSNINGAR

Vid södergrändsplanen inom 75 meter från järnvägsstråket ska byggas ett nytt 110 kV-station.

SÄLLSIS
Kontrollnummer
2013/257



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
Se Detaljplan för HELIODAL, del 1

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	Utställningshandling	
	<input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Kartor <input type="checkbox"/> Beskrivning av utställningshandling <input type="checkbox"/> Beskrivning av utställningshandling	<input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Beskrivning av utställningshandling <input type="checkbox"/> Beskrivning av utställningshandling
Detaljplan för HELIODAL, del 2 Plan nr 80-59		
Sällens kommun, Stadsnämns linje Utarbetad i november 2011 Reviderad den 11 februari 2014		
Copy Ombud Kommunarbete	Arbetets namn Planarbete	Dp 80-59/2 100 METER
ORIGINALSKALA 1:1000		

Bilaga 81

FÖRKLÄRINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- SLÄNTER
- VÄGKANT
- KANTSTÖD
- RÄCKE
- BEE-STÄNGSEL
- NYTT ÖVERGÅNGSSTÄLLE
- NY EVELDÖVERFART

ANMÄRKNINGAR

KOORDINATSYSTEM: SVREF 99 18 00
HOJDSYSTEM: RH 00

SÄLNING
Köpa och sälja
inregistrerat
2018-01-25
2018/257

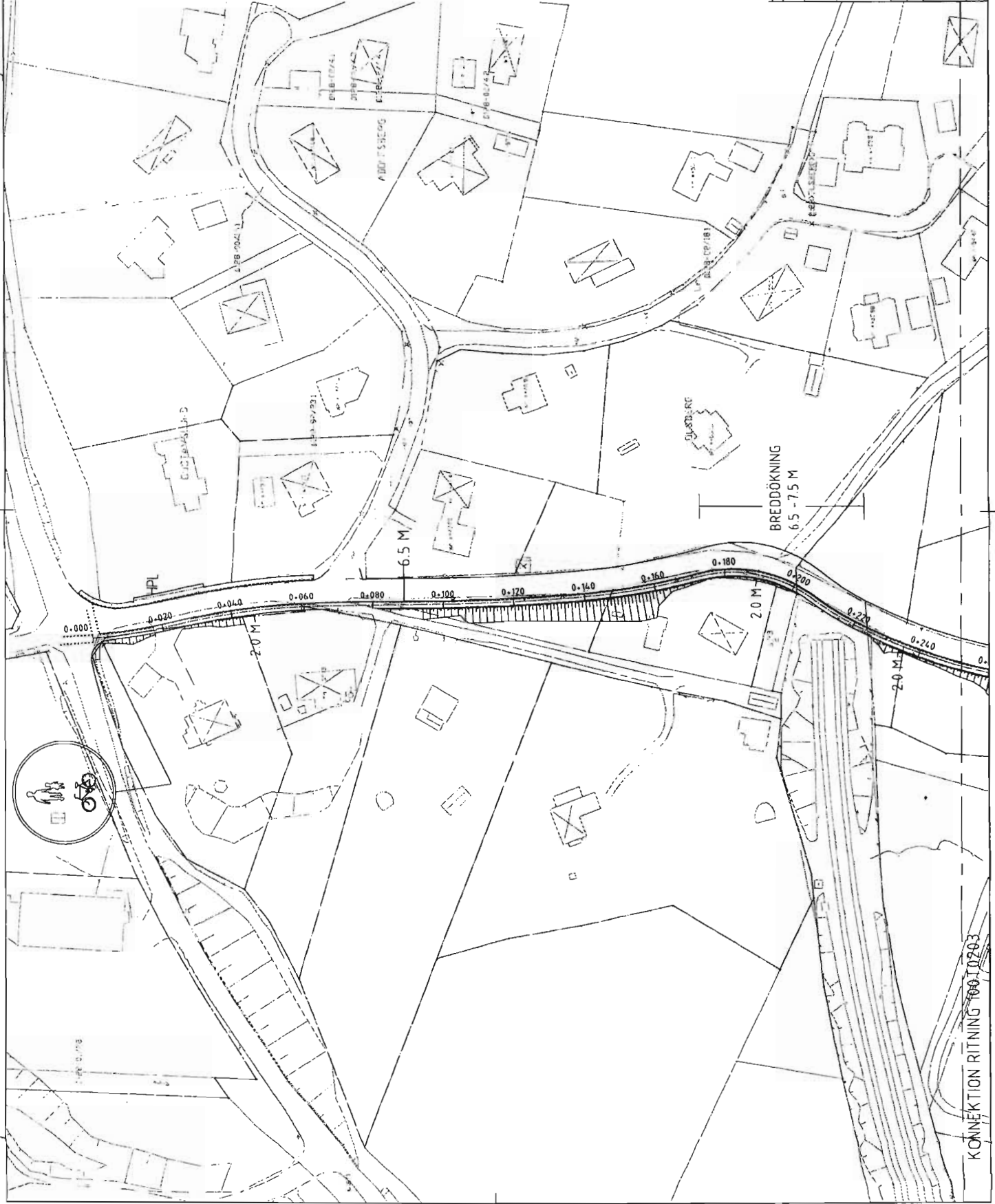
NO. 11	NO. 12	NO. 13	NO. 14	NO. 15
151900 (A3)	10010202			

SYSTEMHANDLING

RAMBERG

RAMBERG AB
Kungälvavägen 21
441 82 STOCKHOLM
Tel: 08 445 80 00
Fax: 08 445 80 00

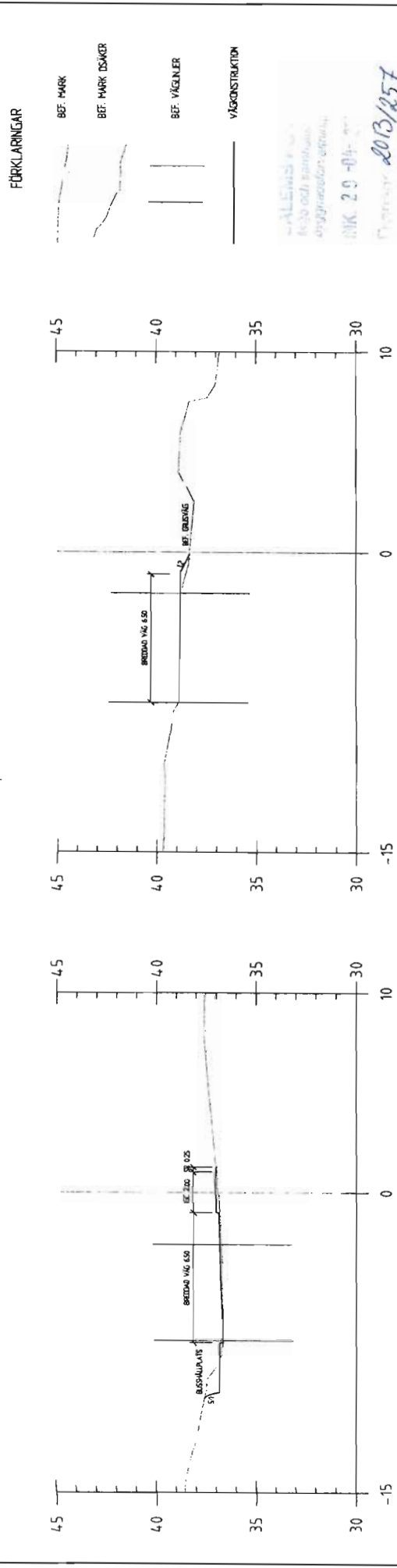
PROJEKTANTER
M. OLSSON
M. GHORREISH
GANG- OCH CYKELBANA
DUMKÄRVAJÄGER - TALLSTRÅVÄGEN
PLAN



KONNEKTION RITNING 10010203

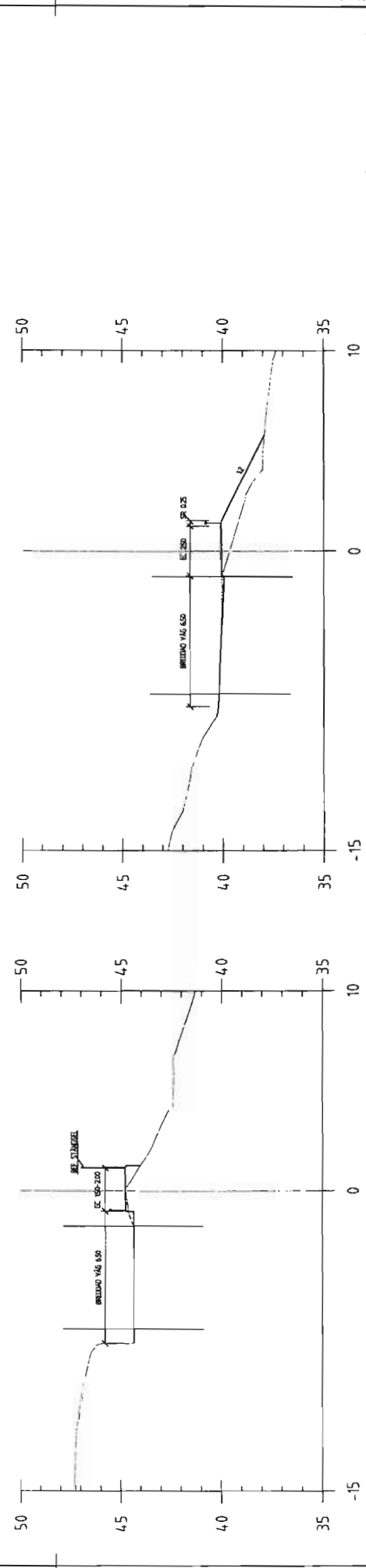
REVISOR: ANNE-SOFIE...
UTSÄNDNINGSDAG: 2018-01-25 15:28
UTSÄNDNINGSTID: 2018-01-25 15:28

Bilaga B3



SEKTION 0+080

SEKTION 0+020



SEKTION 0+360

SEKTION 0+220

BEF. VÄG	BEF. MARK	BEF. VÄG	BEF. MARK
SYSTEMHANDLING			
GA MEGALL			
SVEVIA AB Box 111, Stockholm Tel: +46 8 445 95 00 Fax: +46 8 445 95 00 www.svevia.se			
Projektnummer: 6120039460 Projektnamn: N. OLDFSSON M. GHORREISHI Datum: 2011-06-08 Utgåva: 01 GÄRGA- OCH CYKELBANA UTTRINKEVÄGEN, TÄLLSTRÄVÄGEN SVENSKA SVÄNEN KRISTINA SEKTORER Skala: 1:100 (A1)			

GENOMFÖRANDEAVTAL	
	<p>Mellan Salems kommun, nedan kallad Kommunen som ägare till fastigheten Uttringe 1:308 och 1:935 samt huvudman för allmän plats och VA-verksamheten i Salems kommun och Hans Gullström som ägare till Uttringe 1:158 och delägare till Uttringe 1:93 och Anna-Lena Gullström och Elin Maria Zachrisson, som delägare till Uttringe 1:93, nedan kallad Fastighetsägarna</p>
1. Bakgrund	<p>Detta avtal har tillkommit för att reglera plantekniska, ekonomiska, och fastighetsbildningsfrågor samt gatukostnadsersättning mellan parterna med anledning av ett förslag till detaljplan för HELIODAL, dp 80-59. Avtalet skall vara klart och undertecknat av Fastighetsägarna innan ovan nämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige i Salems kommun.</p>
2. Giltighet	<p>Parterna förutsätter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar slutligt förslag till detaljplan, HELIODAL, dp 80-59, 2. att Fastighetsägarna genom att underteckna avtalet godkänner ovan nämnda detaljplaneförslag. <p>I det fall någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.</p>
3. Avtalsområde	<p>Avtalsområdet är markerat på Kommunens adresskarta i skala 1:4000, bilaga b.</p>
4. Kommunens åtagande	<p>Som huvudman för allmän plats och för det allmänna VA-nätet i Salems kommun är det Kommunen som svarar för utbyggnaden av vägar inom allmän plats och allmänna VA-ledningar i huvudsak enligt ovan nämnda detaljplan. Innan anläggningsarbetena startar skall Kommunen ansöka om lantmåteriförrättningar för fastighetsreglering rörande överföring av enskilda markområden till en kommunal fastighet (U. 1:935), som enligt detaljplan för Heliodal skall vara allmän platsmark. Projektering och upphandlingar av entreprenör för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna påbörjas så snart som de formella förutsättningarna är klara efter det att ovan nämnda detaljplan och erforderliga lantmåteriförrättningar har vunnit laga kraft.</p>

2013/127

5. Tidigare tecknad överenskommelse	Enligt tidigare tecknat genomförandeavtal mellan fastighetsägaren till Uttringe 1:158 och Kommunen skall Kommunen verka för att tillskapa fem (5) st byggrätter, en (1) befintlig och fyra (4) tillkommande för friliggande villor på Uttringe 1:158 (bilaga C). Detta bl a för att fastighetsägaren till Uttringe 1:158 gett tillstånd till Kommunen att få anlägga VA-huvudledningar på fastigheten utan planstöd.
6. Förorenad mark	Marken för två (2) av de fyra (4) tillkommande fastigheter, utifrån dp 80-59:s illustrationsplan, på Uttringe 1:158 är förorenad (se lila markering på kartbilaga A) och i nuvarande skick ej lämplig för bostadsändamål. Ifall del av förorenad mark är på del av mark som Kommunen skall överta svarar Kommunen för saneringen på den ytan. Bygglov på avstyckningslotterna som är förorenade kommer genom en planbestämmelse i dp 80-59 ej att beviljas förrän marken är sanerad. Ifall Fastighetsägarna säljer eller överlåter tomter där mark är förorenad förbinder sig Fastighetsägarna härmed att marksaneringsåtgärder måste regleras i köpe-/överlåtelseavtalet. Kommunen har inget ansvar att ekonomiskt bistå Fastighetsägarna för saneringen på kvartersmark. Saneringsansvaret ligger på Fastighetsägarna då endast Fastighetsägarna har ekonomisk vinning av att utföra marksaneringen.
7. Fastighetsreglering	Härmed överlåter Fastighetsägarna genom fastighetsreglering tre delar av Uttringe 1:93 och 1:158, enligt röd markering på kartbilaga A, till den kommunala fastigheten Uttringe 1:935. De överlåtna områdena är enligt detaljplan 80-59 allmän plats. Härmed överlåter Kommunen mindre del av fastigheten Uttringe 1:308, enligt grön markering i kartbilaga A, till Uttringe 1:93 genom fastighetsreglering. Överlåtelseerna gäller med de eventuella små ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtas av Lantmäteriet i samband med fastighetsregleringarna. Härmed överlåter Fastighetsägarna genom fastighetsreglering samtliga sina andelar i samfälligheterna Uttringe s:28 samt i Uttringe s:44 (tidigare Litt j) till den kommunala fastigheten Uttringe 1:308. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsregleringarna hos Lantmäteriet, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna. Någon ersättning för överlåtelseerna skall ej utgå.
8. Servitut	Fastighetsägarna upplåter härmed mark för släntservitut på Uttringe 1:93 som blåmarkerats på kartbilaga A, till förmån för den kommunala fastigheten Uttringe 1:935. Den exakta utformningen av släntservitutet kan bestämmas först efter detaljprojektering av Uttringe- och Hagsätervägens utbyggnad. Någon ersättning skall ej utgå för servitutet. Kommunen bekostar inskrivning av servitutet hos inskrivningsmyndigheten, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna.

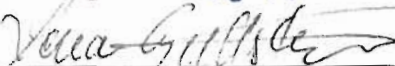
2013/127

9. a) Gatukostnadsersättning	<p>Fastighetsägarna skall erlägga gatukostnadsersättning för de åtta byggrätter (BR) som blir utfallet efter det att ovan nämnda detaljplan vunnit laga kraft. Det blir två olika nivåer på ersättningsbelopp/BR beroende på byggrättens typ:</p> <ul style="list-style-type: none">- 6 st nya villor med utfart mot kommunal gata.- 2 st befintliga villor med utfart mot kommunal gata. <p>De befintliga villorna debiteras 50 % av fördelad kostnad för en ny villa. Debitering sker när utbyggnaden är klar och allmänna anläggningarna/gator inom gatukostnadsfördelningsområdet Heliodal och Solliden kan upplåtas för avsett ändamål. Vilket innebär att det sista asfaltslagret är lagt på gatorna bortsett från den s.k. toppbeläggningen.</p>
b) Anstånd med gatukostnadsersättning	<p>Härmed begär Fastighetsägarna anstånd med att erlägga gatukostnadsersättning för de sex nya byggrätterna som detaljplanen medger fram tills dess att bygglov för respektive ny villa beslutas. Fastighetsägarna är medvetna om att anståndsbegäran sker mot ränta enligt §5 räntelagen (referensräntan +2%) och som kommer påföras obetald gatukostnadsersättning vid betalningstillfället fr o m debiteringstillfället enligt 9 a). Begäran om anstånd beviljas härmed av Kommunen. Fastighetsägarna förbinder sig härmed att upplysa ny ägare av respektive fastighet om detta anstånd, alternativt betala gatukostnadsersättningen innan en överlåtelse av fastigheten sker.</p>
10. VA	<p>Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp skall vid genomförande av detaljplanen ej förändras i de delar de ligger på kvartersmark enligt gulmarkerade områden i kartbilaga A. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp behandlas ej i detta avtal. Det är Kommunens fastställda regler för debitering som gäller inom avtalsområdet.</p>
11. Tidplan	<p>Genomförandetiden för detaljplanen 80-59 är 15 år och påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under år 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.</p> <p>Detta avtal är upprättad i tre (3) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt och ett exemplar överlämnas till Lantmäterimyndigheten genom Kommunens försorg.</p>


203/127

4För Fastighetsägarna


Rönninge 2014 -06-10



Anna-Lena Gullström



Hans Gullström



Elin Maria Zachrisson

För Salems kommun

Salem 2014 - -

Magnus Hansson

Salem 2014 - -

Anders Öttenius

Bilagor:

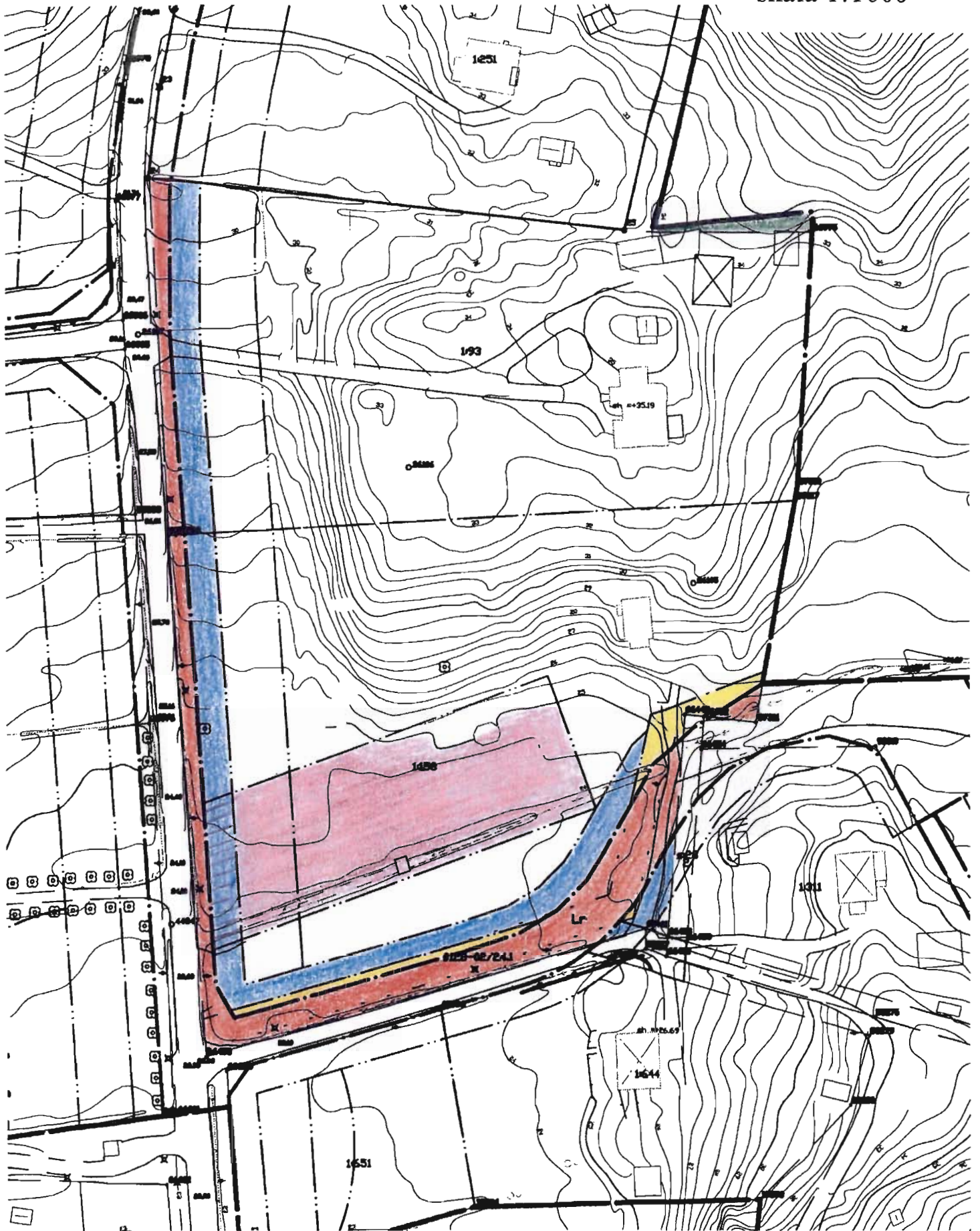
A Kartbilaga

B Utvisande avtalsområde

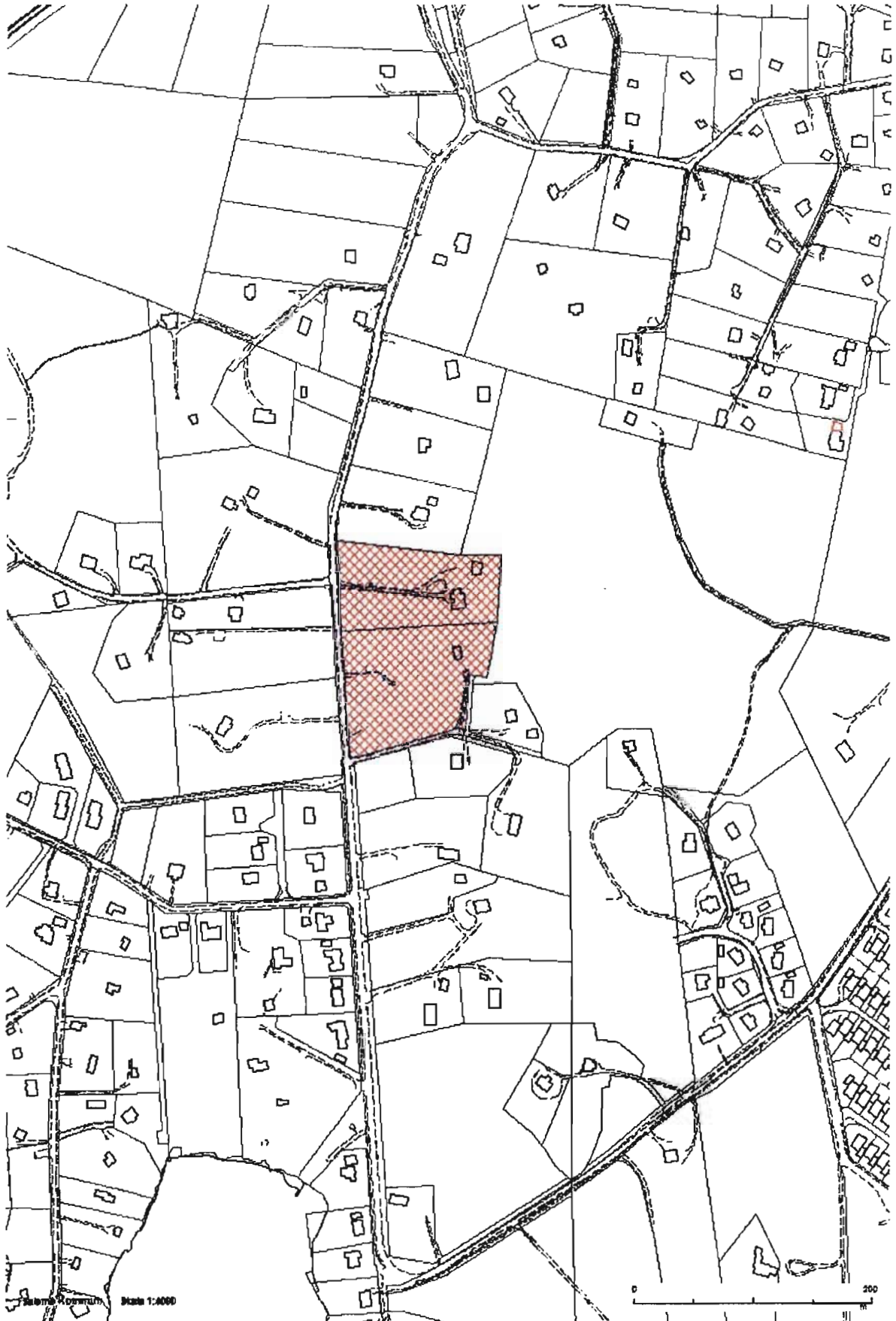
C Genomförandeavtal mellan Salems kommun och ägaren till U. 1:158

D Förslag till delning av tomter för U. 1:93

Kartbilaga A
skala 1:1000



Bilaga B



GENOMFÖRANDEAVTAL

bilaga C

12

2013/27

Mellan Salems kommun, org.nr 212000-2874, nedan kallad kommunen och ägaren till fastigheten Uttringe 1:158, Pålplintar i Sverige AB, org.nr 556244-3373, nedan kallad fastighetsägaren.

1. Avtalsförutsättningar.

Detta avtal har tillkommit för att kommunen skall kunna anlägga VA-huvudledningar över fastigheten Uttringe 1:158 utan detaljplanestöd. Ledningarna är nödvändiga för den fortsatta VA-utbyggnaden i sydvästra Uttringe, bl.a. Uttringe hage.

Avtalet förutsätter för sin giltighet:

att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner avtalet.

Uppfylls inte denna förutsättning är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

2. Detaljplan.

Kommunen skall verka för att en detaljplan (dp) upprättas över bl. a fastighetsägarens fastighet enligt översiktsplanens intentioner. Härvid skall inriktningen vara att tillskapa fem (5) st byggrätter, en (1) befintlig och fyra (4) tillkommande för friliggande villor på fastigheten Uttringe 1:158. En mindre del av fastigheten kommer att avsättas som allmän plats. Dp kommer att upprättas efter det att VA-huvudledningarna är anlagda enligt den prel. tidplan som nu föreligger.

3. Ledningsrätt.

Markägaren upplåter härmed till förmån för Salems kommun ett område för ledningsrätt (lr) på fastigheten Uttringe 1:158 för VA-huvudledningar till förmån för Salems kommun i ungefärligt läge enligt kartbilaga A.

Ledningsområdet skall ha en bredd på sex (6) meter. Under byggnadstiden får ett område på femton (15) meters bredd tas i anspråk. Det exakta läget på ledningsrättsområdet kan fastläggas först efter det att ledningarna anlagts och bestämts till sitt läge genom inmätning.

För utförande, tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningar skall ledningshavaren (kommunen) äga tillträde till det upplåtna området. Sedan ledningsarbeterna avslutas skall ledningshavaren återställa marken i förut befintligt skick så långt det är möjligt.

Inom det upplåtna området får markägaren inte plantera träd, uppföra byggnad eller annan fast anläggning.

L

2
2013/127

Dessa upplåtelsevillkor gäller även för Uttringe 1:158:s andel i marksamfälligheten litt. j enligt kartbilaga B.

Det upplåtna området får tas i anspråk för avsatt ändamål efter det att båda parter skrivit under detta avtal, men formellt tillträde sker när ledningsrättsförrättningen har vunnit laga kraft. Ledningsarbeterna skall vara avslutade 5 år efter det att kommunfullmäktiges beslut rörande detta avtal har vunnit laga kraft.

4. Fastighetsbildning.

Parterna ansöker gemensamt om inrättande av lr hos lantmäterimyndigheten med stöd av detta avtal. Kommunen svarar för denna kostnad.

Detta avtal behandlar ej några andra fastighetsbildningsåtgärder.

5. Anläggning, VA-huvudledningar.

Anläggningsarbeterna är planerade att utföras preliminärt under år 1999/2000. När anläggningen projekteras skall samråd hållas med fastighetsägaren, så att denne ges tillfälle att ansluta den befintliga byggnaden på fastigheten Uttringe 1:158 till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt skall upprättas i anslutning till den nya VA-huvudledningen. Kommunen ansvarar för att funktionen för fastighetens dagvattenhantering, öppna diken, inte försämras av VA-utbyggnaden.

6. Ersättning.

Någon ersättning till fastighetsägaren skall ej utgå för den upplåtta ledningsrätten.

När fastighetsägaren ansluter den befintliga byggnaden till kommunens VA-nät skall tomtyteavgiften beräknas på 1.500 kvm. I övrigt gäller den vid anslutningstillfället gällande taxan.

Den ersättning som kan bli aktuell för allmän plats enl punkt 2 kommer att regleras i ett senare avtal mellan parterna när ett detaljplaneförslag föreligger.

7. Tvist.

Tvist rörande detta avtal skall avgöras av allmän domstol såvida parterna ej överenskommer om annat.

11

13
2013/127

8. Överlåtelse.

Detta avtal får ej överlätas på annan utan kommunens medgivande.

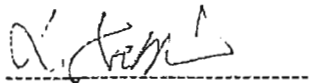
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar tillställs lantmäterimyndigheten genom kommunens försorg.

Rönninge den 9/01/29

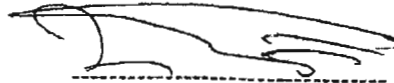
Rönninge den 20/1 - 99

SALEMS KOMMUN

UTTRINGE 1:158
Pålplintar i Sverige AB

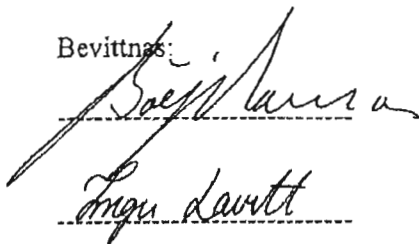


Lennart Kalderén

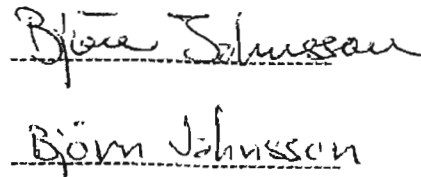


Hans Gullström

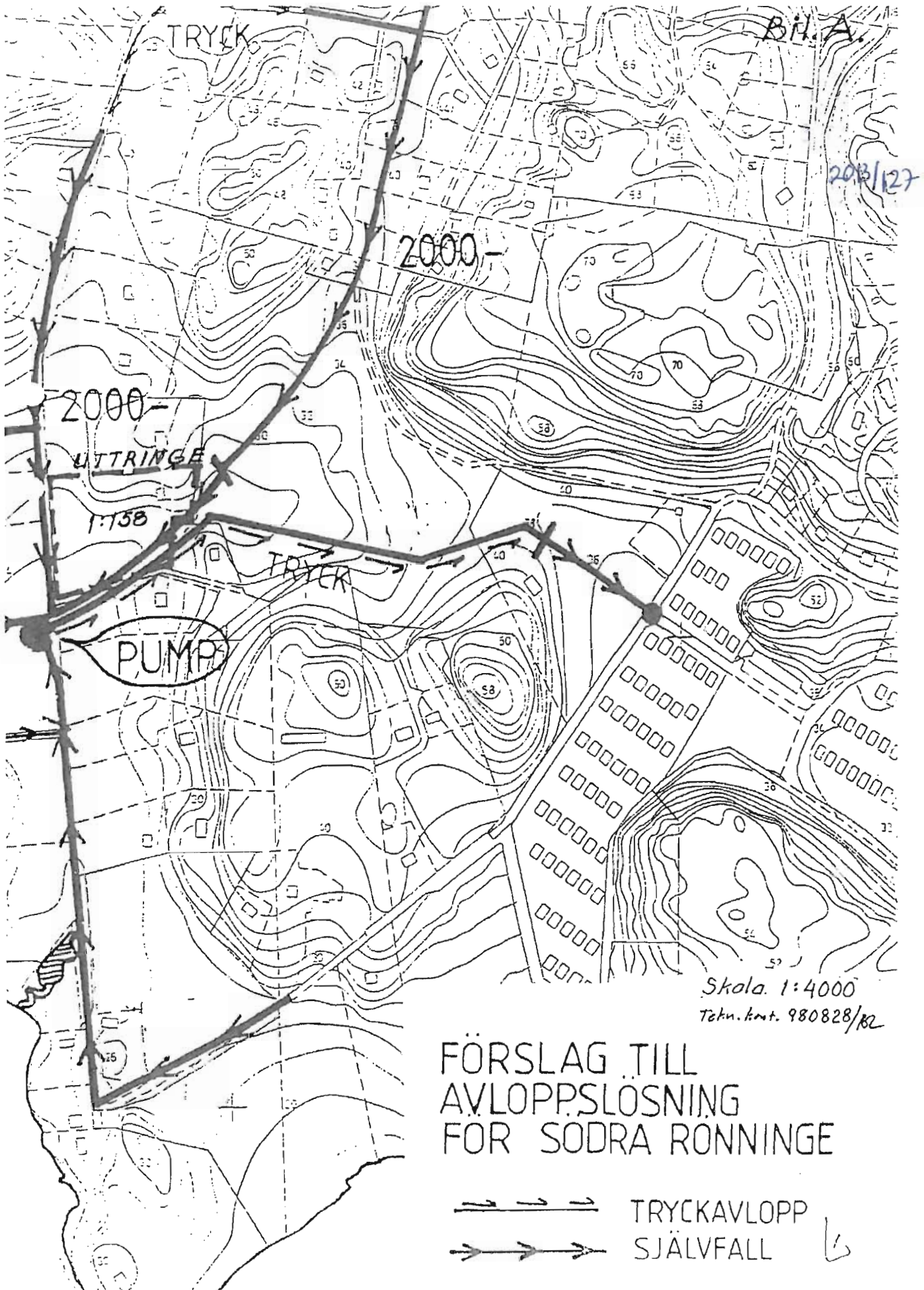
Bevittnas:



Bevittnas:

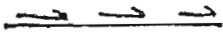



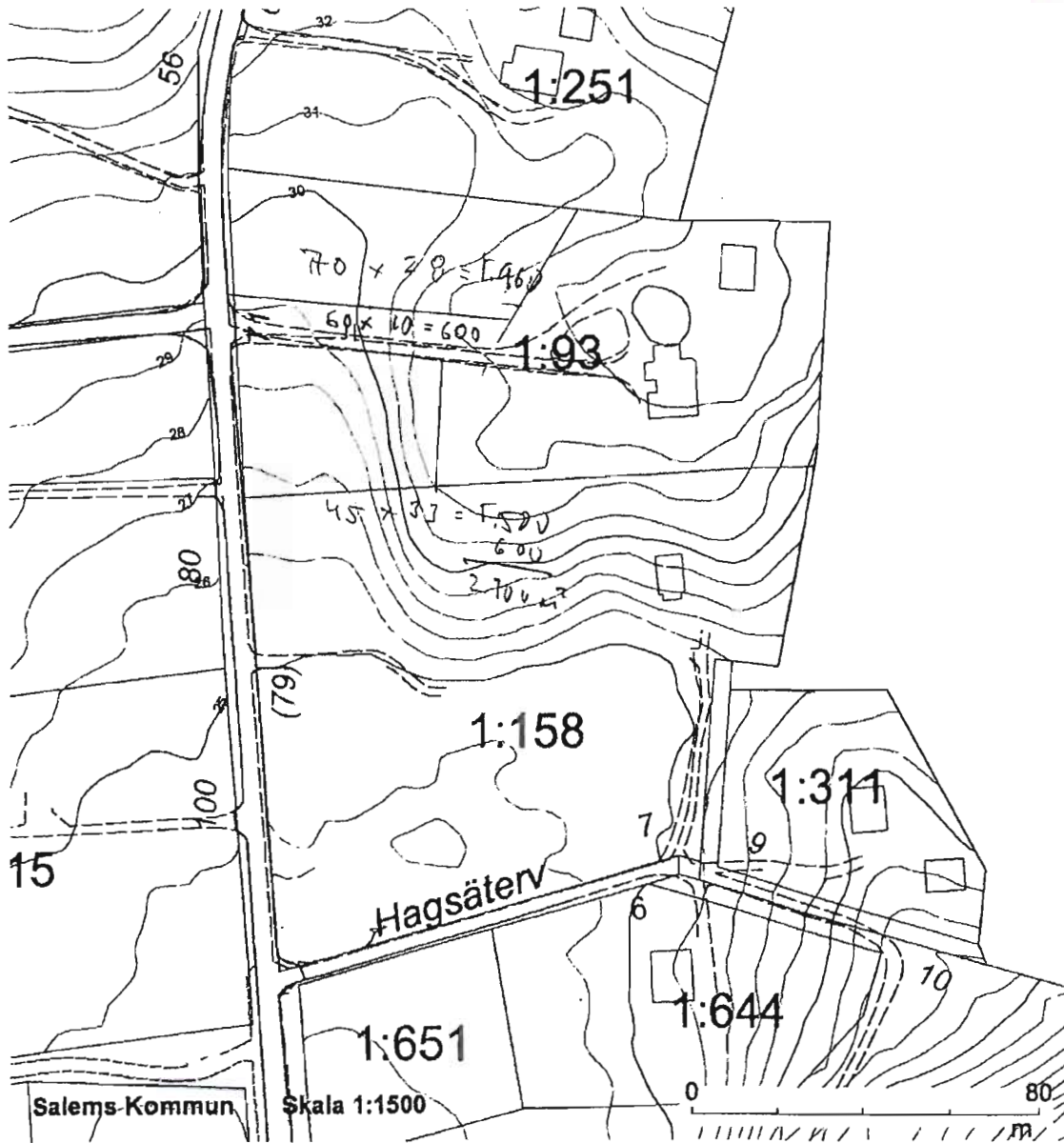
Bilaga: Kartbilaga A.
Kartbilaga B.



Skala: 1:4000
 Tekn. kont. 980828/82

FÖRSLAG TILL AVLOPPSLÖSNING FÖR SÖDRA RÖNNINGE

- 
TRYCKAVLOPP
- 
SJÄLVFALL



1:150

Bil. B.

2013/127

1:93

1:158

1:311

Hagsätervågen

1:644

1:651

1:645

1:94

skala 1:1000
Tekn. kont. 980828/182

3:2

s
a8

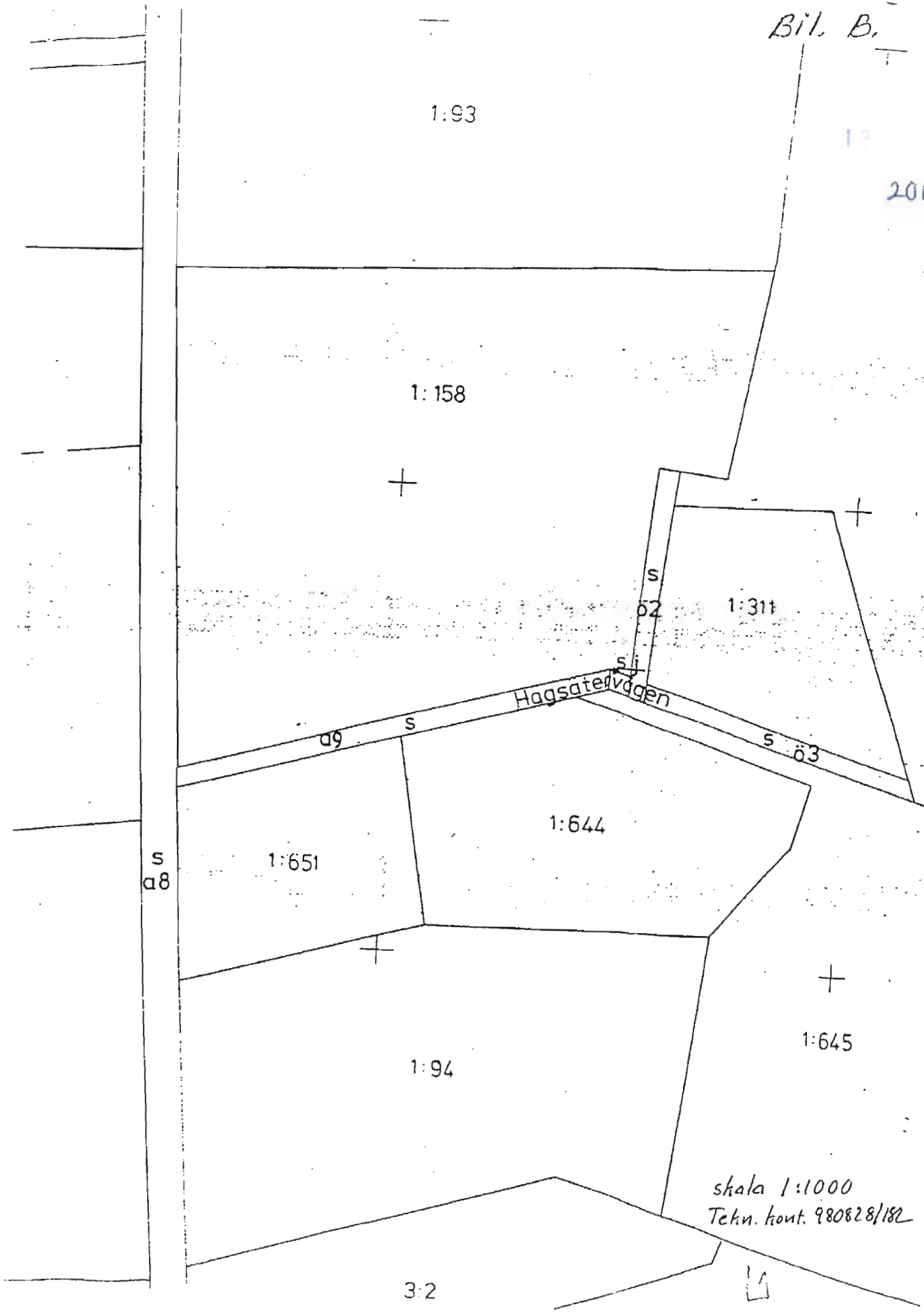
s
ö2

s
ö1

a9

s

s
ö3



	<h2>GENOMFÖRANDEAVTAL</h2> <p>Mellan Salems kommun, nedan kallad Kommunen som ägare till fastigheten Uttringe 1:935 samt huvudman för allmän plats och VA-verksamheten i Salems kommun och Eva Froby samt Ingvar Froby som ägare till fastigheten Uttringe 1:288, nedan kallad Fastighetsägarna.</p>
1. Bakgrund	<p>Fastigheten Uttringe 1:288 är belägen inom detaljplaneområdet HELIODAL, dp 80-59. Fastighetsägarna behöver för planens genomförande överlåta mark till Kommunen för allmän platsmark, natur- och vägmark, för att kunna bygga ut Uttringevägen och Tallsättravägen, säkerställa dagvattenhantering och även få tillgång till mark för slänter. Avtalet skall vara klart och undertecknat av Fastighetsägarna innan ovan nämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige i Salems kommun.</p>
2. Giltighet	<p>Parterna förutsätter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar slutligt förslag till detaljplan, HELIODAL, dp 80-59,2. att Fastighetsägarna genom att underteckna avtalet godkänner ovan nämnda detaljplaneförslag. <p>I det fall någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.</p>
3. Avtalsområde	<p>Avtalsområdet är markerat på Kommunens adresskarta i skala 1:4000, bilaga B.</p>
4. Kommunens åtagande	<p>Som huvudman för allmän plats och för det allmänna VA-nätet i Salems kommun är det Kommunen som svarar för utbyggnaden av vägar inom allmän plats och allmänna VA-ledningar i huvudsak enligt ovan nämnda detaljplan. Innan anläggningsarbetena startar skall Kommunen ansöka om lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering rörande överföring av enskilda markområden till en kommunal fastighet (U. 1:935), som enligt detaljplan för Heliodal skall vara allmän platsmark. Projektering och upphandlingar av entreprenör för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna påbörjas så snart som de formella förutsättningarna är klara efter det att ovan nämnda detaljplan och erforderliga lantmäteriförrättningar har vunnit laga kraft.</p>

<p>5. Fastighetsreglering</p>	<p>Fastighetsägarna överläter härmed två delar av Uttringe 1:288, ca 3030 kvm, enligt röd markering i kartbilaga A, till Kommunens fastighet Uttringe 1:935 genom fastighetsreglering. Överlåtelseerna gäller med de eventuella små ändringar av gränserna som eventuellt kan vidtas av Lantmäteriet i samband med fastighetsregleringen. Någon ersättning skall ej utgå från Fastighetsägarna till Kommunen för överlåtelsen. Kommunen ansöker om fastighetsreglering och svarar för förrättningskostnaderna, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna.</p>
<p>6. Servitut</p>	<p>Fastighetsägarna upplåter härmed mark för släntservitut på Uttringe 1:288 enligt blå markering i kartbilaga A. Den exakta utformningen av släntservitutet kan bestämmas först efter detaljprojektering av Uttringevägen och Tallsättravägens utbyggnad. Någon ersättning skall ej utgå för servitutet. Kommunen bekostar inskrivning av servitutet hos inskrivningsmyndigheten, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna.</p>
<p>7. a) Gatukostnadsersättning</p>	<p>Fastighetsägarna skall erlägga gatukostnadsersättning för en befintlig byggrätt med utfart mot kommunal gata och för fyra nya byggrätter med utfart mot kommunal gata, vilket blir utfallet för Fastighetsägarna efter det att ovan nämnda detaljplan vunnit laga kraft. Debiteringen sker när vägutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan upplåtas för avsett ändamål.</p>
<p>b) Anstånd med gatukostnadsersättning</p>	<p>Härmed begär Fastighetsägarna anstånd med att erlägga gatukostnadsersättning för de fyra nya byggrätterna som detaljplanen medger fram tills dess att bygglov för respektive ny villa beslutas. Fastighetsägarna är medvetna om att anståndsbegäran sker mot ränta enligt §5 räntelagen (referensräntan +2%) och som kommer påföras obetald gatukostnadsersättning vid betalningstillfället för om debiteringstillfället enligt 7 a). Begäran om anstånd beviljas härmed av Kommunen. Fastighetsägarna förbinder sig härmed att upplysa ny ägare av respektive fastighet om detta anstånd, alternativt betala gatukostnadsersättningen innan en överlåtelse av fastigheten sker.</p>
<p>8. Tidplan</p>	<p>Genomförandetiden för detaljplanen 80-59 är 15 år och påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, men för kvartersmarken (bostäder) påbörjas genomförandetiden två år senare. Lantmäteriförrättningar kan avslutas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under år 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.</p>

INK. 19 -05- 2014

Diarium 2013/141

Detta avtal är upprättat i tre (3) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt och ett exemplar överlämnas till Lantmäterimyndigheten genom Kommunens försorg.

För Fastighetsägarna

Salem 2014 -05- 18



Eva Froby



Ingvar Froby

För Salems kommun

Salem 2014 - -

Anders Öttenius

Bilagor:

A Kartbilaga

B Utvisande avtalsområde

Kartbilaga A

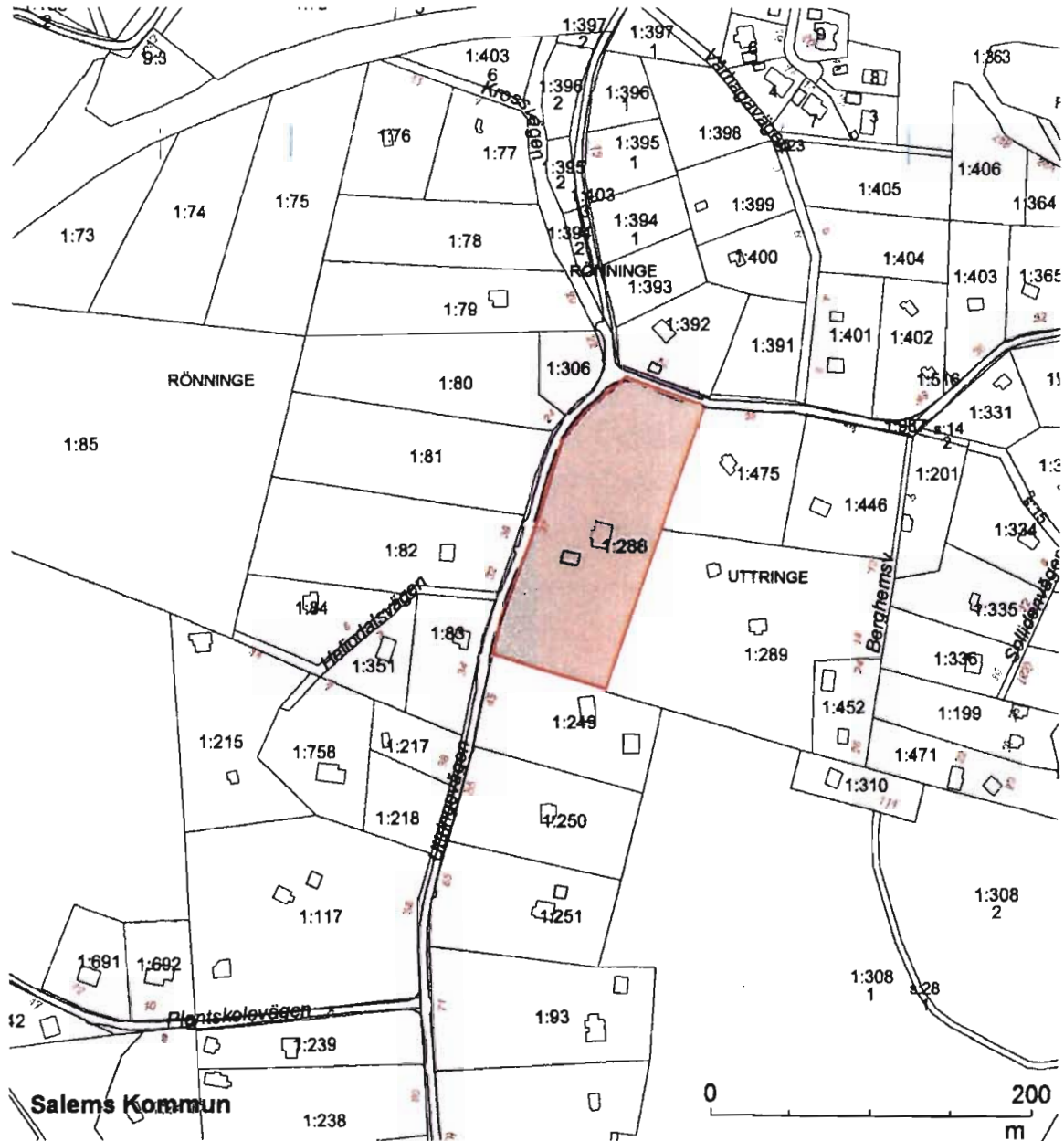
skala 1:1000

2013/141





Bilaga B utvisande avtalsområdet



	<h2 style="text-align: center;">GENOMFÖRANDEAVTAL</h2> <p>Mellan Salems kommun, nedan kallad Kommunen som ägare till fastigheten Uttringe 1:935 samt huvudman för allmän plats och VA-verksamheten i Salems kommun och Ulla Andersson Miettinén, Anders Olsson, Bengt Olsson samt Berit Olsson-Lundgren som ägare till Uttringe 1:241, nedan kallad Fastighetsägarna</p>
1. Bakgrund	<p>Detta avtal har tillkommit för att reglera plantekniska, ekonomiska, och fastighetsbildningsfrågor samt gatukostnadsersättning mellan parterna med anledning av ett förslag till detaljplan för HELIODAL, dp 80-59. Avtalet skall vara klart och undertecknat av Fastighetsägarna innan ovan nämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige i Salems kommun.</p>
2. Giltighet	<p>Parterna förutsätter:</p> <ul style="list-style-type: none">• att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar slutligt förslag till detaljplan, HELIODAL, dp 80-59, <p>I det fall dp 80-59 inte vunnit laga kraft före 2016-12-31 är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera part.</p>
3. Avtalsområde	<p>Avtalsområdet är markerat på Kommunens adresskarta i skala 1:4000, bilaga B.</p>
4. Kommunens åtagande	<p>Som huvudman för allmän plats och för det allmänna VA-nätet i Salems kommun är det Kommunen som svarar för utbyggnaden av vägar inom allmän plats och allmänna VA-ledningar i huvudsak enligt ovan nämnda detaljplan. Innan anläggningsarbetena startar skall Kommunen ansöka om lantmåteriförrättningar för fastighetsreglering rörande överföring av markområden till Uttringe 1:935 som enligt detaljplan för Heliodal skall vara allmän platsmark. Utbyggnaden av allmänna anläggningar kan påbörjas så snart som möjligt när de formella förutsättningarna är klara efter det att ovan nämnda detaljplan och erforderliga lantmåteriförrättningar har vunnit laga kraft.</p>

<p>5. Fastighets- bildning</p> <p>a) Fastighets- reglering</p>	<p>Härmed överlåter Fastighetsägarna genom fastighetsreglering del av Uttringe 1:241 till den kommunala fastigheten Uttringe 1:935, enligt röd markering i kartbilaga A. Det överlåttna området är enligt dp 80-59 allmän plats. Någon ersättning för ovanstående överlåtelse skall ej utgå.</p> <p>Ovanstående överlåtelse gäller med de eventuella små ändringar av gränser för det överlåttna området som eventuellt vidtas av Lantmäteriet i samband med fastighetsregleringen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningen, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna.</p> <p>Parterna är härmed överens om att fakturan för förrättningskostnaderna enligt 5 a) ställs till Kommunen som vidarefakturerar Fastighetsägarna med 50 % av kostnaderna.</p>
<p>b) Osäkra fastighets- gränser</p>	<p>Uttringe 1:241:s västra och södra gränser kan vid dp 80-59:s genomförande behöva fastighetsbestämmas av lantmäterimyndigheten. Parterna är härmed överens om att ifall fastighetens västra och södra gräns behöver fastighetsbestämmas ställs fakturan till Kommunen som vidarefakturerar Fastighetsägarna med 50 % av kostnaderna.</p>
<p>c) Servitut för slänt</p>	<p>Fastighetsägarna upplåter härmed mark för släntservitut på Uttringe 1:241, enligt blå markering i kartbilaga A, till förmån för den kommunala fastigheten Uttringe 1:935. Endast där det är nödvändigt upplåter Fastighetsägarna servitut för slänt. Den exakta utformningen av släntservitutet kan bestämmas först efter detaljprojekteringen för Plantskolevägens utbyggnad. Någon ersättning för servitutet skall ej utgå från Kommunen till Fastighetsägarna. Kommunen bekostar inskrivning av servitutet hos inskrivningsmyndigheten, vilket härmed biträdes av Fastighetsägarna.</p>
<p>d) avstyckningar & fastighets- regleringar</p>	<p>Fastighetsägarna ansöker om och bekostar avstyckningar och fastighetsregleringar hos Lantmäteriet i Stockholms län för att bilda de fyra fastigheter inom avtalsområdet som medges i dp 80-59. I vilken takt avstyckningar och fastighetsregleringar sker avgör Fastighetsägarna, men dock skall detta ske innan dp 80-59:s genomförandetid har gått ut, vilket är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.</p>
<p>e) Servitut för befintlig avloppsledning</p>	<p>Fastighetsägarna ansvarar för att ett avtalservitut för befintlig avloppsledning till last för Uttringe 1:241 och till förmån för Uttringe 1:240 kommer upprättas och skrivs in hos lantmäteriets inskrivningsmyndighet.</p>

<p>6. a) Tillfartsväg</p>	<p>Kommunen ska, enligt önskemål av Fastighetsägarna under planprocessen, göra om del av kommunal gång- och cykelväg (gc-väg) på Uttringe 1:935 till gångfartsområde (se gul markering i kartbilaga A) samt att anlägga en allmän vändplan på del av Uttringe 1:241 enligt ovan nämnda detaljplan (mark som Fastighetsägarna överlåter enligt pkt 5 a). Detta för att skapa tillfart till två av styckningslotterna på Uttringe 1:241. Vändplanen ska förses med asfalt.</p> <p>Fastighetsägarna godkänner härmed att de kommer svara för samtliga kostnader för anläggande av vändplan och iordningställande av gångfartsområde efter det att erforderliga entreprenadarbeten är utförda och slutbesiktning har skett. Preliminär kostnad för anläggande av allmän vändplan och iordningställande av gångfartsområde uppskattas till femhundrafyrtio tusen (540 000) kronor för hela entreprenaden enligt denna punkt. I denna kostnad ingår projektering, upprättande av förfrågningsunderlag, byggentreprenad, besiktning, byggherrekostnad samt även oförutsedda kostnader.</p> <p>Kommunen kommer inom sex (6) månader efter utförd slutbesiktning att fakturera Fastighetsägarna för samtliga av Kommunen nedlagda kostnader för entreprenaden enligt denna punkt. Fastighetsägarna är medvetna om att kostnaden kan bli dyrare än ovan nämnda och godkänner härmed att Kommunen kan debitera en högre eller lägre kostnad.</p>
<p>b) Tillfartsväg säkerhet</p>	<p>Fastighetsägarna skall utfärda en revers på femhundrafyrtio tusen (540 000) kronor till Kommunen för dess åtagande och som säkerhet för reversen får den inskrivas på fastigheten Uttringe 1:241 på Fastighetsägarnas bekostnad.</p> <p>Reversen skall vara Kommunen tillhanda senast innan dp 80-59 antagits av kommunfullmäktige. Reversen återlämnas till Fastighetsägarna efter det att Kommunen erhållit ersättning för sitt åtagande enligt detta avtal.</p>
<p>7 a) Gatukostnadsersättning</p>	<p>Fastighetsägarna ska utöver punkt 6 a) erlægga gatukostnadsersättning, enligt gatukostnadsutredningen för fördelningsområdet Heliodal och Solliden för de fyra (4) nya byggrätter (BR) som blir utfallet efter det att ovan nämnda detaljplan vunnit laga kraft och gatukostnadsutredning <i>en</i> godkänts av kommunfullmäktige. Debiteringen sker när utbyggnaden är klar och allmänna anläggningar/gator kan upplåtas för avsett ändamål.</p>

b) Anstånd med gatukostnadsersättning	<p>Härmed begär Fastighetsägarna anstånd med att erlægga gatukostnadsersättning, undantaget kostnader enligt punkt 7 a), för de fyra (4) nya byggrätter som detaljplanen medger fram tills dess att bygglov för respektive ny villa beslutas. Fastighetsägarna är medvetna om att anståndsbegäran sker mot ränta enligt §5 räntelagen (referensräntan +2%) och som kommer påföras obetald gatukostnadsersättning vid betalningstillfället för om debiteringstillfället enligt 7 a). Begäran om anstånd beviljas härmed av Kommunen. Fastighetsägarna förbinder sig härmed att upplysa ny ägare av respektive fastighet om detta anstånd, alternativt betala gatukostnadsersättningen innan en överlåtelse av fastigheten sker.</p>
8. VA-anslutning	<p>Förbindelsepunkter för ren- och spillvatten samt VA-anslutningsavgifter behandlas ej i detta avtal. Det är Kommunens fastställda regler för debitering som gäller inom avtalsområdet.</p>
9. Tvist	<p>Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska göras av allmän domstol enligt svensk rätt.</p>
10. Tidplan	<p>Genomförandetiden för dp 80-59 är 15 år och påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, men för kvartersmarken (bostäder) påbörjas genomförandetiden två år senare. Lantmäteriförrättningar kan avslutas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under år 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.</p> <p>Detta avtal är upprättad i sex (6) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt och ett exemplar överlämnas till Lantmäterimyndigheten genom Kommunens försorg. Avtalet får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.</p>

För **Fastighetsägarna**

Rönninge 2014 ~~08~~-20



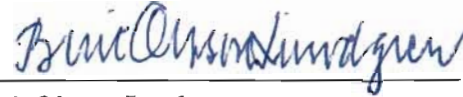
Ulla Andersson Mietinen



Anders Olsson



Bengt Olsson



Berit Olsson-Lundgren

För **Kommunen**

Rönninge 2014 - -

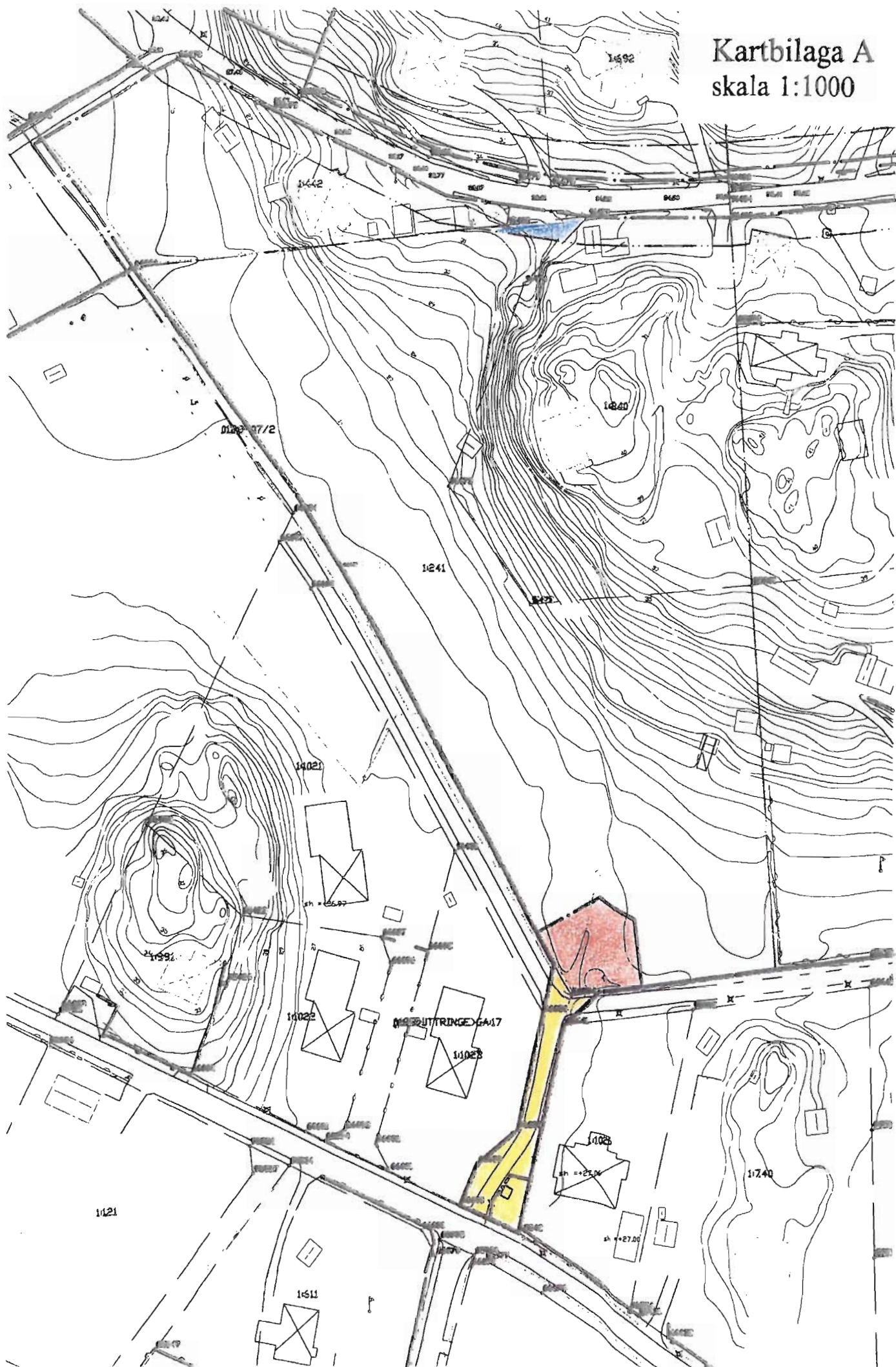
Anders Öttenius

Bilagor:

A Kartbilaga

B Utvisande avtalsområde

Kartbilaga A
skala 1:1000





Bilaga B utvisande avtalsområdet

