



**Akt nr:**  
**0128-P03/1218/1**

\*AU\$0128-P03/1218/1\*

2003-12-18

Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län

Ink 2004 -01- 29

Dnr.....

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN  
Planenheten

2004 -01- 02

4023-04-376

4022-03-64505/66a  
IN

Kf § 60

Detaljplan för Rönninge 2:1 och 2:2, Skolberga

DETALJPLAN

**Ärendebeskrivning**

Skolberga vårdhem har utöver huvudbyggnaden tre mindre hus som uppförts med tidsbegränsat bygglov. Vårdhemmet vill därutöver uppföra ytterligare två mindre hus. Av den anledningen har en detaljplan för Rönninge 2:1 och 2:2 utarbetats. Bygg- och miljönämnden beslutade 2003-11-11 att godkänna planförslaget samt att överlämna det till fullmäktige för antagande.

SALEMS KOMMUN  
Miljö- och samhälls-  
byggnadsförvaltningen

INK. .... 01- 09

Diariernr. 235/2002

**Beredande organs förslag**

Se kommunstyrelsens protokoll 2003/§ 121.

**Kommunfullmäktiges beslut**

Fullmäktige antar det av bygg- och miljönämnden upprättade detaljplaneförslaget.

**Ej deltagande i beslutet**

P g a jäv deltar ej Christian Öhlin (m) i handläggningen av detta ärende.

**LAGAKRAFTBEVIS**

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den 2004-01-20

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 8.1.2004..

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

*Angela Novell*  
*Pam Larsson*

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Salems kommun

*Marie-Louise Olsson*

Fredriksson  
*Fredriksson*

Sign

Beslutsexpediering

0128-P03/1218/1

DETALJPLAN FÖR  
Rönninge 2:1, 2:2  
Rönninge Skolberga



Salems kommun  
Stockholms län

Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Ink 2004 -01- 29
Dnr.....

## PLANBESKRIVNING

**MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
**PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN**

Upprättad i juli 2003 dnr 235/2002

81-57

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och genomförandebeskrivning, denna planbeskrivning och fastighetsförteckning.

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att rymma den verksamheten, vårdhem för psykiskt handikappade vuxna, som pågår i Rönninge Skolberga med de befintliga byggnaderna, med sin stora huvudbyggnad samt ett antal mindre byggnader.

"Skolberga har sedan 1966 varit vårdhem för personer med psykiskt handikapp. Verksamheten har under senare år utvecklats bland annat med att vården bedrivs enligt ett kognitivt förhållningsätt med psykoterapi och rehabilitering som ger våra klienter större möjligheter att återanpassa sig till eget boende".

Med detaljplanen kan permanent bygglov ges för sammanlagt fem mindre bostadshus som fungerar och ska fungera som träningsbostäder. Tre hus är redan uppförda med tidsbegränsat bygglov. Två nya hus utformas som två stycken parhus.

Huvudbyggnaden, Rönninge Skolberga föreslås få skyddsbestämmelse, q, med syfte att byggnaden skall bevaras.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i västra Rönninge, norr om Dånviksvägen. Planområdet gränsar i väster och norr mot Uttringevägen. Mot öster gränsar området mot en privat villatomt, Rönninge 1:346.

### AREA

Planområdet omfattar ca 0,6 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av enskilda markägare.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är under framtagande ett program till översiktsplan ska tas fram.

Översiktsplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen inom delområdet Rönninge Kungsgård där Rönninge Skolberga ingår att "Pågående markanvändning för kursgård och konvalescenthem samt bostäder bör fortgå..."

*Detaljplan bör upprättas."*

En reviderad översiktsplan för Södra Rönninge, antogs av kommunstyrelsen i maj 1994. Revideringen gällde endast uppdatering av aktuellt planläge och ny tidplan. I planen anges att området skulle byggas ut under perioden 2001- 2010.

### **Detaljplaner**

Ingen detaljplan finns för planområdet.

### **Fastighetsplan**

Inom planområdet finns ingen fastighetsplan.

### **Program för planområdet**

Något program för planområdet har inte tagits fram eftersom det har betraktats som onödigt med hänsyn till det ringa tillskott av nya byggnader som planförslaget innebär och att verksamheten redan pågår.

Dessutom finns stöd i den fördjupade översiktsplanen för södra Rönninge att pågående markanvändning ska fortsätta.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats med hänsyn till den ringa påverkan på miljön som förslaget innebär.

### **Samråd och remiss**

En detaljplan för Rönninge 2:1 och 2:2 upprättad i januari 2003 har varit ute på samråd och remiss under tiden 2003-03-11 – 04-25. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse daterad 2003-05-06.

De förändringar som föreslås efter samrådet är att planbestämmelserna på plankartan justeras så antalet våningar stämmer med befintliga förhållanden och att de nya husen endast får byggas i högst en våning. Största byggnadsarea resp bruttoarea har också justerats. Detta har också införts i denna beskrivning under rubriken Planförslaget. Ett nytt avsnitt om buller har införts i planbeskrivningen.

### **Strandskydd**

Området berörs inte av strandskydd.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Rönninge 2:1 utgörs av en plåtå som sluttar relativt brant mot norr och i öster. Tomten utgörs av en vacker öppen äng framför huvudbyggnaden. Denna öppna äng föreslås bli bevarad och inte bebyggas.

**Geotekniska förhållanden**

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta av Tyréns utgörs marken inom planområdet av berg i dagen eller på ringa djup.

**Fornlämningar**

Inom området finns inga kända fornlämningar.

**Radon**

Markradon kan finnas i berggrunden, vilket bör undersökas i samband med bygglov och bygganmälan.

**Hydrologi**

Områdets dagvatten rinner ut i sjön Flaten.

**Ledningar**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Uttringevägen. Rönninge 2:1 är ansluten till kommunala ledningar i Flatenvägen.

Bebyggelsen inom föreslås bli uppvärmd med vattenburen elvärme eller fjärrvärme.

Högspänningsledningar för elförsörjning finns i områdets närhet.

**BEBYGGELSEOMRÅDEN****Allmänt**

Planområdet utgörs av två fastigheter. Rönninge Skolberga består av en trädgårdstomt med sin stora huvudbyggnad och några mindre byggnader.

Omgivande områden innehåller styckebyggda enbostadshus i varierande åldrar och på relativt stora tomter för både åretrunt- och fritidsboende.

En inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader har utförts av Stiftelsen Stockholms Läns Museum och Salems Kommun, 1985. Planområdet ingår i en kulturhistoriskt intressant närmiljö. "Vid sekelskiftet (1902 enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen) inrättades en skola i den för ändamålet särskilt uppförda byggnaden Skolberga. Sedan skolverksamheten flyttats till andra lokaler används byggnaden som pensionat och vilohem men minner ännu både genom sitt namn och utformning om den ursprungliga funktionen och bidrar till förståelsen för villasamhällets utveckling."

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är Rönninge Skolberga endast inventerad men inte klassad.

Ny- och ombyggnad bör anpassas till den befintliga huvudbyggnaden vad gäller utformning, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget rymmer på Rönninge 2:1 den nuvarande huvudbyggnad och fem stycken mindre hus, varav tre innehåller var sin bostad och två hus innehåller två bostäder vardera. Dessa två parhus är det som tillkommer och är det nya tillskottet. Samtliga byggnader utom huvudbyggnaden får uppföras i högst en våning.

Den pågående verksamheten avses fortsätta dvs. vårdhem för personer med psykiskt handkapp med träningsbostäder.

Fastigheten bör ordna sin parkering på den egna tomten. Plats för gästparkering får också lösas inom fastigheterna.

## GESTALTNING

Ny- och ombyggnad bör anpassas till den befintliga huvudbyggnaden, se ovan.

## VÅRDBYGGNADEN

Huvudbyggnaden får byggas i högst två våningar. Planförslaget medger begränsade tillbyggnadsmöjligheter på båda fastigheterna Rönninge 2:1 och 2:2.

Huvudbyggnaden föreslås få skyddsbestämmelse, q, inom Rönninge 2:1, Rönninge Skolberga.

## OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett gångavstånd av ca 1,4 km.

I övrigt hänvisas till Salems centrum.

## FRIYTOR

Inom Skolbergatomten, Rönninge 2:1, förutsätts att den befintliga öppna gräsytan framför huvudbyggnaden bevaras och att befintliga träden sparas i största möjliga utsträckning.

## GATOR OCH TRAFIK

Enligt översiktsplan för södra Rönninge ligger befintliga vägar såsom Dånviksvägen och Uttringevägen kvar i nuvarande sträckning, med undantag av Flatenvägen som föreslås stängas av i öster.

## BULLER

På Dånviksvägen passerar idag 1400 fordon per årsmedeldygn, enligt en trafiknätsanalys som upprättats av J&W på uppdrag av Salems kommun. I en prognos för framtida trafiksituation också utförd av J&W beräknas trafiken att öka till 2100 fordon per årsmedeldygn. Trots denna relativt stora ökning, med 50%, beräknas bullernivåerna klaras inom s k grön standard dvs under 55 dB(A) på ett avstånd av ca 15 meter från vägmitt på Dånviksvägen. Det gör att de nya husen som avses uppföras inom Rönninge 2:1 uppfyller rådande bullerkrav.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta kollektivtrafik finns i Rönninge centrum, med pendeltågstation och bussar.

En s k vinklinje, busslinje 730, trafikerar idag södra Rönninge. På längre sikt kan en linjebuss komma att trafikera Dånviksvägen - Uttringevägen – Sandbäcksvägen. Det förutsätter dock en utbyggnad av en ny länk mellan Sandbäcksvägen och Uttringevägen samt ombyggnad av Sandbäcksporten.

#### Gångstigar

I områdets närhet kan i framtiden skapas möjlighet för en gångstig utmed sjön Flatens strand.

#### Gång- och cykelvägar

Om Flatenvägen stängs av i framtiden kan den östra delen av vägen bli en gång- och cykelväg som mynnar i Flatenvägen. En förbindelse med en gångväg längs stranden kan också skapas.

#### PARKERING

Parkering av bilar får ske på den egna tomten, se ovan.

#### VATTEN OCH AVLOPP

Båda fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

#### DAGVATTEN

Dagvattnet bör tas om hand lokalt, och i diken längs vägarna.

#### VÄRME

Uppvärmning av husen inom området kan t ex ske med vattenburen elvärme.

#### EL

El finns framdraget till området.

#### AVFALL

Sophämtning sker vid varje fastighet. SRV Återvinning AB är kommunens entreprenör.

#### UTBYGGNAD

Byggande av de två nya parhusen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen finns på plankartan. För genomförandet erfordras att planen vinner laga kraft. Huvudman för planen är ej kommunen. För plangenomförandet svarar ägaren till fastigheterna Rönninge 2:1 och 2:2.

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN****Följande tjänstemän har deltagit:**

Börje Larsson, exploateringschef

Conny Olsson, kommunarkitekt

Conny Olsson  
Kommunarkitekt