



SALEMS KOMMUN
Stockholms län

Dnr 2008/87

Plan nr 81-64
Normalt planförfarande
enligt PBL (1987:10)

Genomförandebeskrivning
juni 2013, reviderad 2013-11-11

Detaljplan för Rönninge centrum

fastigheten Strömsdal 1 m fl.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen för Rönninge Centrum är att skapa ett trivsammare centrum med fler bostäder och butikslokaler i det goda kollektivtrafikläget. Huvuddragen i förslaget är att möjliggöra nya kvarter, med 110-120 nya bostäder och butikslokaler, som mer tydligt avgränsar torg och gaturum i Rönninge Centrum. De nya kvarteren varierar i höjd mellan tre till fem våningar. Busstorget flyttas närmare Stationsvägen och en ny cirkulationsplats planeras i korsningen Stationsvägen/Salemsvägen/Rönningevägen. All infartsparkering kommer att ske söder om järnvägen. Planen möjliggör även allmän gångförbindelse mellan Wilhelmsrovägen och sjön Flaten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd mars-april 2013

Utställning augusti 2013

Antagande december 2013

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Salems kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Projektet är ett samarbete mellan Småa AB och Salems kommun. Småa AB bekostar planarbetet enligt upprättat planeringsavtal. Ett markanvisningsavtal som bland annat reglerar ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet ska tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Kommunen kommer även innan antagande av planen att teckna ett antal avtal om fastighetsreglering med fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planen berör mark inom fastigheterna Saluhallen 1, Rönninge 1:45, 1:403, 1:31, 1:335 och del av Strömsdal 7 som ägs av Salems kommun. Fastigheterna Strömsdal 1 och 3 ägs av Konsumentföreningen Norrort Ekonomiska Förening. Fastigheten Strömsdal 4

ägs av Stadskronan Fastigheter AB och fastigheterna Flädern 1 och Rönninge 1:322 ägs av enskilda personer. Dessutom berör planen del av fastigheten Strömsdal 5 som ägs av Brf Eken.

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Rönninge 1:322 ska överföras till Rönninge 1:403. Del av fastigheten Rönninge 1:403 ska överföras till Rönninge 1:322. Marköverlåtelse mellan Salems kommun och fastighetsägaren till Rönninge 1:322 kommer att regleras i ett genomförandeavtal. Den del av marken på fastigheten Strömsdal 7 som föreslås bli parkmark ska även överföras till Rönninge 1:403. Kommunen ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar samt svarar för förrättningskostnaderna.

Fastighetsgränsen mellan Flädern 1 och Rönninge 1:45 ska regleras. Salems kommun och fastighetsägaren till Flädern 1 ska teckna ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering där parterna byter mark utan ersättning. Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Exploatören Småa AB och kommunen delar på förrättningskostnaderna för fastighetsreglering enligt markanvisningsavtal.

Fastighetsgränsen mellan Strömsdal 5 och Rönninge 1:45 behöver regleras. Detta pga av flyttning av en befintlig transformatorstation. Salems kommun och fastighetsägaren till Strömsdal 5 kommer innan antagande av planen att teckna ett avtal om överenskommelse om fastighetsreglering där parterna byter mark utan ersättning. Småa AB och kommunen delar på förrättningskostnaderna för fastighetsreglering enligt markanvisningsavtal.

Marköverlåtelser mellan Salems kommun och Småa AB kommer att regleras i markanvisningsavtal. Småa AB kommer att förvärva hela fastigheten 1:335 samt del av fastigheterna Rönninge 1:45 och 1:403 och Saluhallen 1. Småa AB svarar för förrättningskostnaderna för fastighetsregleringarna. Kommunens ersättning från Småa för marköverlåtelser regleras i markanvisningsavtalet.

Gemensamhetsanläggning

På den kommunala fastigheten Rönninge 1:45 ligger en gemensamhetsanläggning som benämns Rönninge ga 11. Föreningens namn är Strömsdals samfällighetsförening. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen är: Flädern 1, Saluhallen 1, Strömsdal 3, Strömsdal 4 och Strömsdal 5.

Planen innebär att Rönninge ga 11 ombildas både till omfattning och storlek på ingående fastigheters andelstal för utförande och drift. Bland annat ska Rönninge torg som ingår i Rönninge ga 11 inte längre omfattas av gemensamhetsanläggningen utan marken ska bli till allmän platsmark. Exakt förändring i omfattning och i storlek på ingående fastigheters andelstal för utförande och drift bestäms vid kommande lantmäteriförrättning. Ombildningen av gemensamhetsanläggningen kommer under fortsatt planarbete att utredas vidare.

Övriga rättigheter

På plankartan finns ett x-område inom fastigheterna Rönninge 1:335 och 1:322, där fastigheten Rönninge 1:335 under detaljplanens genomförande kommer tillfalla Småa AB. X-området inom Rönninge 1:335 och 1:322 är till för att säkra allmänhetens tillgänglighet till strand och park. För att säkerställa allmän gångtrafik finns även tre x-

områden inom fastigheterna Rönninge 1:403, Strömsdal 1 och 3 samt Saluhallen 1, där marken under detaljplanens genomförande kommer tillfalla Småa AB. För x-områdena ska servitut bildas. Kommunen kommer genom officialservitut säkerställa allmänheten tillgänglighet inom planens x-områden. Småa AB svarar för förrättningskostnaderna för inrättande av servitut.

Mellan Strömsdal 4 och Strömsdal 5 finns ett gällande avtalsservitut för parkering som belastar Strömsdal 5 och är till förmån för Strömsdal 4. Då gränsen mellan Strömsdal 5 och Rönninge 1:45 kommer att regleras (se rubrik fastighetsbildning) påverkas detta avtalsservitut. Servitutets omfattning kommer att behöva ändras. Fastighetsägaren till Strömsdal 4 svarar för kostnaderna för ändring av servitut.

För y-område över boendeparkeringen söder om planerad återvinningsstation ska servitut bildas för att säkerställa att Trafikverket ska kunna köra till befintlig grind till spårområdet. Fastighetsägaren ansvarar bildande av servitut.

SFAB har ledningsrätt för fjärrvärmen. Ett u-område finns för fjärrvärmetunneln inom kvartersmarken öster om Dånviksvägen.

U-område finns även för vattenledning i område för transformatorstation samt för elledningar inom del av fastigheten Strömsdal 5. Ledningsrätter ska bildas för att säkerställa dessa.

Ekonomiska frågor

Ett markanvisningsavtal mellan Salems kommun och Småa AB kommer undertecknas innan laga kraft vunnit detaljplan. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning avseende utbyggnad av allmänna anläggningar och anläggningar på kvartersmark inom planområdet.

Småa AB bekostar planarbetet enligt undertecknat planeringsavtal. Kostnader avseende utbyggnad av området regleras i markanvisningsavtalet. Eventuell flytt av ledningar och annan infrastruktur som krävs för exploateringen bekostas av Småa AB.

Tekniska frågor

Utredningar

En riskutredning avseende farligt gods på järnvägen har tagits fram av Briab Brand & Riskingenjörerna under 2012-2013. Briab Brand & Riskingenjörerna har även tagit fram ett PM om grundläggande krav för brandskydd enligt BBR 19 i november 2012.

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustik 2013. Med lämpligt stomsystem och grundläggningsmetod innehålls målet för högsta vibrationer 0,3 mm/s i alla bostäder.

En geoteknisk inventering har genomförts av Tyréns AB under år 2010. Geoteknisk utredning ska tas fram i bygglovskedet.

Eventuella marföroreningar inom kvarteret Barnhagen behöver utredas innan bygglov ges, då det tidigare funnits en plantskola på platsen.

Ledningar

Under detaljplanens genomförande skall befintliga ledningar och anläggande av nya ledningar samordnas mellan de olika ledningsdragande verken.

Teleledningar behöver dras om innan byggnation av Busskvarteret och parkeringsområdet norr om Dånviksvägen.

Område för en ny större transformatorstation har säkerställts i plankartan väster om busstorget.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av WSP Stadsutveckling i samarbete med Salems kommun och Småa. Södergruppen Arkitekter AB har tagit fram bebyggelseförslag.

Medverkande tjänstemän från Salems kommun:

Magnus Hansson, exploateringsingenjör
Maria Kavcic, gata-, park- och va-chef
Vesa Tuomainen, trafikutredare
Heikki Hautamäki, utredningsingenjör gata va
Karina Hälleberg, miljöinspektör och kommunekolog
Conny Olsson, kommunarkitekt, chef för plan- och exploateringsenheten
Anders Öttenius, förvaltningschef på miljö- och samhällsbyggnadskontoret

Medverkande konsulter:

Jens Deurell, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB
Göran Kolbäck, arkitekt, Södergruppen Arkitekter AB
Eva Pählman, planarkitekt WSP
Malin Lindqvist, planarkitekt WSP (t.o.m. samråd)

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret i Salems kommun
Juni 2013, reviderad 2013-11-11



Magnus Hansson
Exploateringsingenjör



Eva Pählman
Planarkitekt WSP