



Salems
kommun



Detaljplan för Del av Rönninge 1:363

i Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 81-74, dnr PEX/2019:25

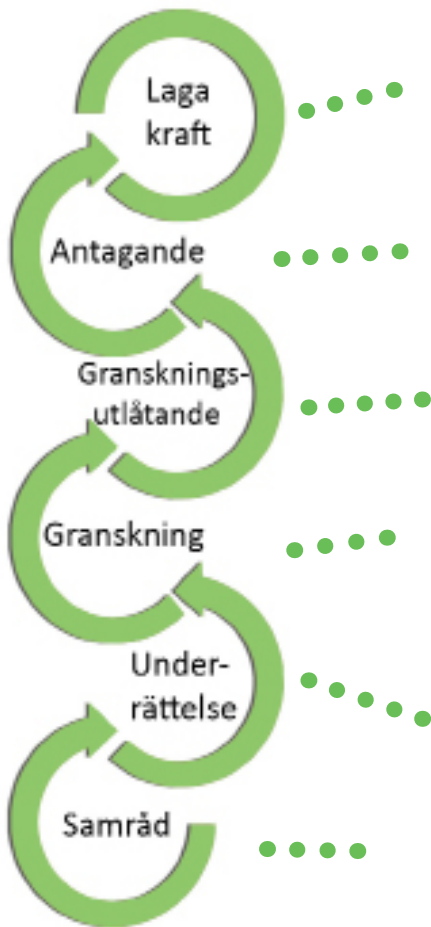
Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av bygg- och miljönämnden den 8 december 2020.
Laga kraft den 29 december 2020.



Vad är en detaljplan?

En detaljplan omfattar ett avgränsat område och reglerar vilka ändamål marken får användas till i olika delar av ett område: kvartersmark för bebyggelse som till exempel bostäder, skola, industri eller handel, och allmän plats som till exempel gata, torg eller park. Detaljplanen brukar också styra bebyggelsens omfattning och karaktär som till exempel höjd, storlek och placering.



Detaljplanen vinner laga kraft, (det vill säga blir juridiskt bindande), tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Om planen överklagas, men alla överklaganden avslås, vinner planen laga kraft tre veckor efter avslagsbeslutet. Laga kraft innebär i praktiken att det nu är möjligt att påbörja utbyggnaden av området.

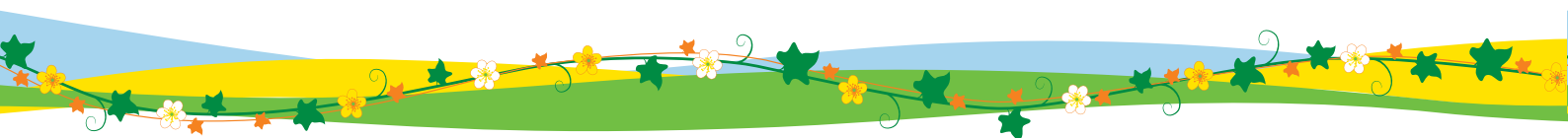
Om inga större ändringar gjorts efter granskningen antar kommunfullmäktige planen. De som är berörda av planen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen blir underrättade om att planen har antagits och får information om hur sakägare kan överklaga beslutet.

Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning samt samlade kommunala ställningstaganden/kommentarer i ett granskningsutlåtande.

När kommunen har bearbetat de inkomna synpunkterna från samrådet och reviderat planförslaget ställs förslaget ut för granskning. Inför granskningen kungör kommunen förslaget på kommunens anslagstavla. Granskningstiden pågår minst i tre veckor och nu finns en ny möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Inför granskning informerar kommunen om var och under vilken tid planförslaget finns tillgängligt för granskning. I underrättelsen finns information om sista datum för att skicka in synpunkter på förslaget.

När ett förslag till detaljplan har tagits fram skickas det ut på samråd. Syftet är att samla in önskemål och synpunkter att tillföra det fortsatta arbete med planförslaget. Samrådstiden är normalt tre till fyra veckor.



Planbeskrivning

Detaljplanens syfte

En ny detaljplan över del av fastigheten Rönninge 1:363 ska möjliggöra förtätning i området Fruängen, genom att tillskapa en ny byggrätt för friliggande enbostadshus i den södra delen av fastigheten.

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Rönninge 1:363, inkom med en begäran om planbesked för avstyckning och tillskapande av en ny byggrätt för ett friliggande enbostadshus på fastigheten Rönninge 1:363. På fastigheten finns sedan tidigare ett friliggande enbostadshus. Gällande detaljplan ska ersättas med en ny detaljplan över planområdet. Det nya planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Planområdets avgränsning

Planområdet är begränsat till en del av fastigheten Rönninge 1:363, beläget inom området Fruängen i västra Rönninge. Planområdet är beläget cirka två kilometer väster om Rönninge centrum och omfattar omkring 1100 kvadratmeter. Området är privatägt.



Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Fastighetsägaren inkom den 14 maj 2018 med begäran om planbesked för avstyckning och tillskapande av en ny byggrätt för friliggande enbostadshus på fastigheten Rönninge 1:363. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 8 april 2019, KS § 31. I samband med att kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked, beslutade kommunstyrelsen att uppdra till Bygg- och miljönämnden att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Rönninge 1:363.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan 2030. Inriktningen i kommunen enligt översiktsplanen är att bygga nya bostäder i redan tidigare bebyggda områden för att på så sätt kunna gynna en hållbar utveckling ur flera perspektiv. I Översiktsplanen beskrivs det:

“Inriktningen är att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta genom komplettering. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledning och kommunal service. Det är också viktigt ur klimat- och miljöhänsen att bygga i kollektivtrafikhäna lägen. Ambitionen är att utveckla kollektivtrafiken för att möjliggöra mer förtätning/kompletteringsbebyggelse” Salems kommuns Översiktsplan 2030, s. 30-31.

Gällande byggnadsplan

Gällande byggnadsplan för Rönninge 1:363 är Byggnadsplan för del av Fruängen, plan nr 81-31. Markanvändningen i planen är reglerat till kvartersmark för bostäder med enskilt huvudmannaskap. Gällande plan avser även gatumark inom området för vägarna Gunnebovägen och Fruängsvägen, inom allmän platsmark. Planen vann laga kraft 1987-01-28.

Fastigheten Rönninge 1:363 får enligt byggnadsplanen bebyggas med högst en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad på fastigheten. Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Huvudbyggnaden får högst vara två våningar och får inte uppföras till större höjd än 6,4 meter.

Undersökning av miljöpåverkan enligt MB 6 kap. 5 §

Bygg- och miljöenheten och plan- och exploateringsenheten har tillsammans tagit fram en "Undersökning av miljöpåverkan" för Del av Rönninge 1:363. Den sammantagna bedömning är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. I samband med att detaljplan tas fram för området bedömer enheterna att det är viktigt att utreda dagvattenhanteringen för att säkerställa att dagvattnet inte kommer påverka vattenkvaliteten i ytvattenförekomsten Uttran som är områdets recipient.

Betydande allmänna intressen

Riksintressen

Området ingår inte i något riksintresseområde.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Kulturmiljöer

Det finns inga fornminnen eller byggnadsminnen inom eller i närheten till planområdet.

Rekreation och natur

Planområdet har inga utpekade betydande värden för rekreation eller natur.

Recipient och miljökvalitetsnormer

Planområdet har sin avrinning till sjön Uttran. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Uttran en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromerad difenyletrar (PBDE) överstiger aktuella gränsvärden. Dagvattnet inom del av fastigheten Rönninge 1:363 kommer att fördröjas och renas inom planområdet och bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för Uttran negativt.

Förutsättningar och planförslag

Bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. På fastigheten Rönninge 1:363, som planeras att styckas av finns ett friliggande enbostadshus som ligger i anslutning till bebyggda fastigheter i ett villaområde i kommundelen Fruängen.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör ett friliggande enbostadshus med ett tillhörande uthus. På plankartan har planbestämelsen f1 förts in, f1- Marken är avsedd för friliggande enbostadshus med tillhörande uthus. Endast ett friliggande enbostadshus och en komplementbyggnad per fastighet får uppföras. Syftet med "friliggande enbostadshus" är endast att möjliggöra för en bostad per fastighet, vilket begränsar möjligheten till att uppföra exempelvis parhus.



Största exploatering per fastighet är totalt 200 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnaden får max vara 170 kvadratmeter byggnadsarea och uthuset max 50 kvadratmeter byggnadsarea. Högsta nockhöjd är reglerad till 7,5 meter och högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Minsta takvinkel är reglerad till 20 grader.



Befintligt uthus i förgrunden och befintlig villa i bakgrunden.

Verksamheter och offentlig service

Planområdet är beläget cirka två kilometer väster från Rönninge centrum. I Rönninge centrum finns det ett fåtal butiker, som bland annat Coop. Vårdcentral, apotek och bland annat bank finns i Salems centrum, cirka 4,5 kilometer österut.

Natur och grönstruktur

Mark och vegetation och geotekniska förhållanden
Förutsättningar

Planområdet tillhör bostadsfastigheten Rönninge 1:363 och utgör trädgård till befintlig enbostadshusbebyggelse. Inom planområdet varierar höjdnivån mellan cirka + 58,8 till + 62,7 meter. Enligt SGU:s karta för genomsläpplighet bedöms marken att ha en medelhög genomsläpplighet och jordarterna består av urberg och morän. Kommunen bedömer att det är goda grundläggningsförhållanden och bedömer att en geoteknisk undersökning inte behöver utföras.

Rekreation

Planområdet ligger cirka en kilometer från Ersboda 4H-gården.

Markradon

Planområdet ligger utanför riskområden för radon.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Gata och trafik

Vägar samt in- och utfarter

Förutsättningar

In- och utfart till planområdet sker via Gunnebovägen. Infarten är belägen norr om befintligt enbostadshus. Gunnebovägen är en enskild väg. Planområdet är beläget längs med Gunnebovägen, i korsningen med lokalgatan Fruängsvägen. Hastigheten på Gunnebovägen är begränsad till 30 km/h. Vägarna inom området har enskilt huvudmannaskap.

Planförslag

In- och utfart ska ske från Gunnebovägen, från fastighetens sydöstra del. Det finns redan idag två infarter från Gunnebovägen till fastigheten varav den ena används till det befintliga huset och den andra till befintligt uthus. Infart till den nya bebyggelsen behöver därför inte anordnas i samband med exploatering på fastigheten. Vid bildandet av styckningslott är det viktigt att rätt till vägar säkerställs.

Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats ligger cirka en kilometer bort. Alternativa busshållplatser är busshållplats Skolberga, buss 731 mot Rönninge station och busshållplats Nytorp, buss 725 mot Tumba station.

Från Rönninge station går det pendeltåg. Tågförbindelsen är tät och det finns goda pendlingsmöjligheter då tågen går upp mot sex gånger i timmen. Linjen sträcker sig mellan Södertälje och Märsta samt Södertälje och Uppsala och det tar 31 minuter in till Stockholm city.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längs med Gunnebovägen.

Planförslag

Tillkommen bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-systemet.

Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikationer P83 och P87 och Södertörns Brandförsvarsförbunds PM nr 608, bedöms ett system vara konventionellt om brandpostens avstånd uppgår till 150 meter. Om ett alternativsystem används, där till exempel tankfordon inkluderas, bör avståndet mellan yttersta delen av bebyggelseområdet och brandpost vara maximalt 1000 meter. I aktuellt område finns en brandpost inom 250 meter. Brandposten är placerad längs med Fruängsvägen.

Avfall- och posthantering Förutsättningar

Inom Fruängsområdet har fastigheterna sopkärl och brevåldor vid uppfarten på fastigheten. Sopbilen utför inga backrörelser då rundkörning är möjlig.

Planförslag

Avfall- och posthantering ska lösas vid in- och utfart till fastigheten.

Dagvatten

Norconsult AB har tagit fram en dagvattenutredning där dagvattenflöden, föroreningar, översvämningsrisk och åtgärdsförslag har utretts. Syftet med dagvattenutredningen är bland annat att säkerställa möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Uttran. I utredningen presenteras dagvattenåtgärder som ska anläggas. Dessa åtgärder är öppna dagvattenlösningar som tillåter dagvattenet att infiltrera. Dagvatten ska hanteras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Utredningen har utgått ifrån två scenarier gällande flödes- och föroreningsberäkningar. Scenarierna som redovisas innefattar exploatering om 150 respektive 200 kvadratmeter byggnadsarea. Då detaljplanen möjliggör exploatering om totalt 200 kvadratmeter byggnadsarea har kommunen valt att utgå ifrån det scenariot.

Recipient

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekosten Uttran (vattenförekost SE656562-131394). Enligt VISS senaste klassning uppnådde Uttran en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromeradedifenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

Flöden före och efter exploatering

I dagvattenutredningen som Norconsult AB har tagit fram har flöden före och efter exploatering beräknats. Befintligt dagvattenflöde är beräknat för ett 10-årsregn med rinntid 10 minuter. Dagvattenflödet är beräknat till 3 l/s. Beräknat flöde efter exploatering är 8 l/s. För att uppnå en fördröjning till befintliga flöden krävs en fördröjning motsvarande 2 m³ dagvatten inom planområdet.

Översvämningsrisk

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga instängda ytor i planområdet och det förekommer ingen risk för att höga ytvattennivåer kan orsaka översvämningar. Planområdet är beläget på en sluttande terräng, varför riskerna för översvämning bedöms vara små. I samband med exploatering är det viktigt att beakta höjdsättningen för att undvika lågpunkter där dagvatten kan ansamlas.

Föroreningsberäkning

I dagvattenutredningen har befintliga föroreningskoncentrationer och föroreningsmängder i kg/år beräknats för planområdet. Beräkningar har tagits fram för en exploatering om 200 kvadratmeter byggnadsarea. Beräkningar är sammanställda i tabellen nedan.

Tabell 9. Framtida föroreningskoncentrationer och mängder med åtgärder. För att möjliggöra jämförelse är även befintliga föroreningskoncentrationer medtagna. Värden i rött indikerar att de inte klarar det så kallade "icke-försämringskravet".

Ämne	Föroreningskoncentrationer [µ/l]			Föroreningsmängder [kg/år]		
	Befintligt	Framtida svackdike	Framtida makadamdike	Befintligt	Framtida svackdike	Framtida makadamdike
P	120	100	58	0,008	0,02	0,006
N	1000	737	440	0,07	0,12	0,05
Pb	6	2,4	1,7	0,0004	0,0004	0,0002
Cu	12	5,9	3,9	0,001	0,001	0,0004
Zn	23	17	10	0,002	0,003	0,001
Cd	0,3	0,4	0,2	0,00002	0,0001	0,00005
Cr	1,8	2,1	1,2	0,0001	0,0003	0,0001
Ni	1	2,2	1,1	0,00007	0,0004	0,0001
Hg	0,01	0,003	0,003	0,0000007	0,0000006	0,0000003
SS	43 000	20 150	13 600	2,8	3,2	1,5
Olja	170	37	34	0,01	0,006	0,004

Efter planerad exploatering visar beräkningarna att föroreningsmängderna för en del ämnen ökar jämfört med befintlig situation. I utredningen har två åtgärdsförslag tagits fram. Dessa åtgärdsförslag utgår ifrån att ett svackdike eller makadamdike anläggs. Då makadamdiket visar på högre reningseffekter bör ett makadamdike anläggas

inom planområdet. Genom att anlägga ett makadamdike minskar alla ämnena förutom nickel, krom och kadmium efter exploatering i jämförelse med befintlig situation.

Risken för att exploateringen äventyrar MKN för Uttran bedöms vara liten. Beräkningarna bygger bland annat på schablonhalter och beräkningen tjänar därför främst som en fingervisning om hur höga halter och mängder som kan komma att bli och bör inte tas för exakta. Fastigheten är också sett till sin yta mycket liten i relation till recipientens avrinningsområde, den utgör endast 0,0011 % av avrinningsområdet. De mängder föroreningar som inte renas efter exploatering är också mycket små, storleksordningen 0,05–0,1 g/år. Enligt Stockholms läns landstings rapport "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp (2009)" överstiger ingen av de undersökta föroreningarna de riktlinjer som ges som förslag.

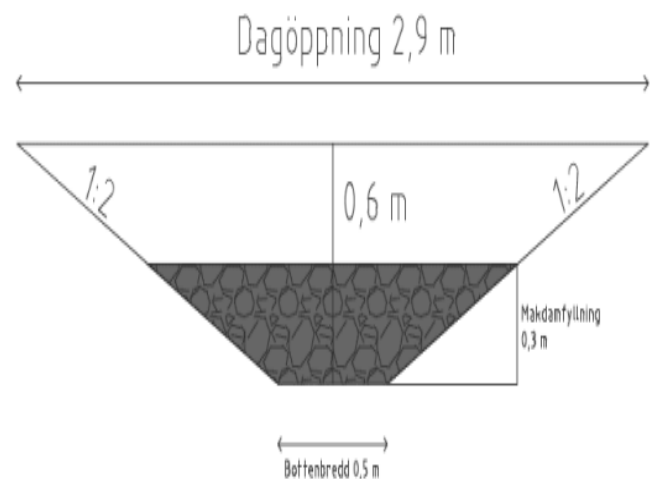
Dagvattenåtgärder

Utifrån Svenskt Vattens (2010) beräkningsmetod magasineringsberäkning med hänsyn till rinntid för varaktighet upp till 1 dygn har den erforderliga fördröjningsvolymen beräknats för ett 10-årsregn med klimatfaktor. Resultatet visar att dagvattenavrinningen ökar från 3 l/s till 8 l/s och att en erforderlig fördröjningsvolym är 2 m³.

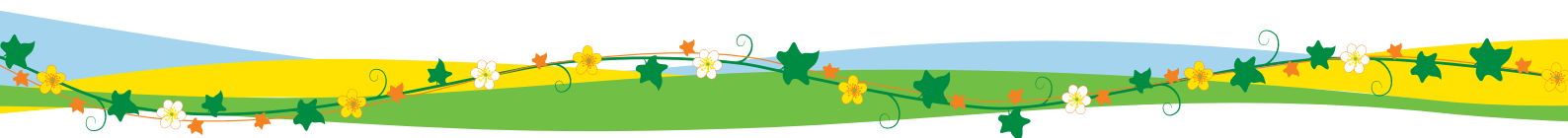
Genom att utnyttja det befintliga diket, som utgör en lågpunkt på fastigheten och som är belägen längst söderut inom planområdet, ska allt dagvatten fördröjas och renas i diket för att sedan infiltrera inom fastigheten (LOD). Det är viktigt att beakta och behålla diket lågpunkt under och efter exploatering.

Det befintliga diket ska göras om till ett nytt makadamdike. Planområdet ska avleda dagvattenflödet så att dagvatten från planområdet inte överstiger det dimensionerande flödet före exploatering, vilket är 3 l/s. En magasinvolym på cirka 2 m³ behövs för att inte öka den befintliga avrinningen.

För att erhålla den erforderliga magasineringsvolymen på 2 m³ behöver det makadamfyllda diket totala volym vara 6,7 m³. Djupet på makadamfyllningen föreslås att vara cirka 0,3 meter. Totaldjupet för diket ska vara större än medeldjupet, vilket resulterar i ett totaldjup på 0,6 meter för att få en slänt ned till makadamfyllningen. Bottenbredden väljs till 0,5 meter och släntlutningen till 1:2. Dagöppningen på diket blir då 2,9 meter och toppbredden på makadamfyllningen 1,7 meter. En yta för diket har reserverats på plankartan. Nedan finns en illustration på hur diket ska utformas.



Makadamdike som ska anläggas inom planområdets södra del.



Bedömning av miljöpåverkan

Konsekvenser samt förenlighet med 3, 4 och 5 kap.

Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken beaktas.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

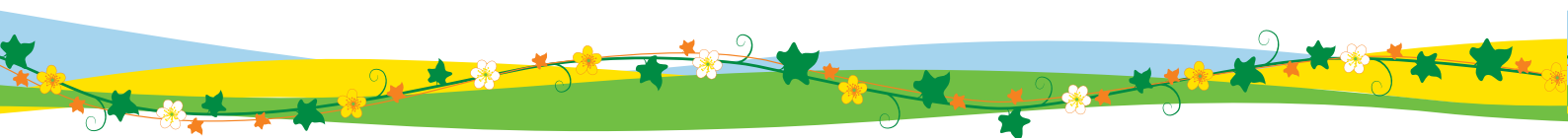
Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft beaktas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Trafikökningen från de nya bostäderna bedöms inte ha en betydande påverkan och förväntas inte komma att påverka att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas. Nödvändiga dagvattenåtgärder kommer att anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

Påverkan på grund och ytvatten

Ingen påverkan på grund- eller ytvattnet kommer att ske inom planområdet.



Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse från den 2 januari 2015. De åtgärder som föranleds av detaljplanen genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare. Upprättandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lagfaren ägare till fastigheten Rönninge 1:363 är en privat fastighetsägare.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

För genomförande av planen ska en ny fastighet bildas genom avstyckning från Rönninge 1:363. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN- OCH AVLOPP

Vatten- och avlopp kommer att anslutas inom kommunalt verksamhetsområde

DAGVATTENHANTERING

Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga dagvattenåtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning Rönninge 1:363, Norconsult AB) gällande makadamdike för exploatering om 200 kvadratmeter byggnadsarea.

MARKARBETEN

När fastighetsägaren för den avstyckade fastigheten ska bygga, fälla träd, schakta nära Vattenfall Eldistribution ABs ledningar, ska fastighetsägaren beställa bevakning hos Vattenfall Eldistribution AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Fastighetsägaren står för kostnader för fastighetsbildning.

ANSLUTNINGSKOSTNADER/AVGIFTER

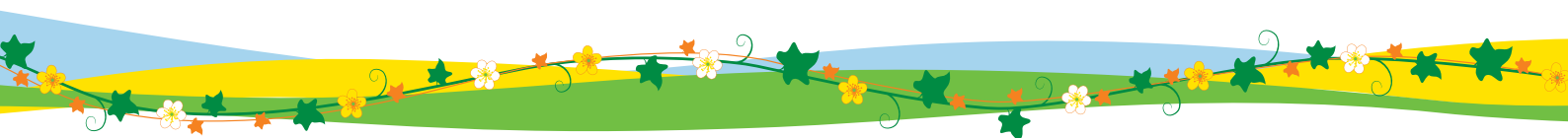
Fastighetsägaren ansvarar för anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, VA, el mm enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och byggnämnan enligt gällande taxa.

DAGVATTENHANTERING

Fastighetsägaren bekostar anläggande, skötsel och underhåll av samtliga dagvattenåtgärder inom planområdet.

HUVUDMANNASKAP

Planområdet utgörs av kvartersmark och innehåller ingen allmän platsmark.



Organisation

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sonia Khan, Exploateringsingenjör
Johanna Henningsson, Planarkitekt
Cecilia Törning, Planarkitekt
Elisabeth Argus, Plan- och exploateringschef
Eva Lindhe, Kartingenjör
Torbjörn Boström, VA-ingenjör

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Sonia Khan
Exploateringsingenjör

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Elisabeth Argus
Plan-och exploateringschef

