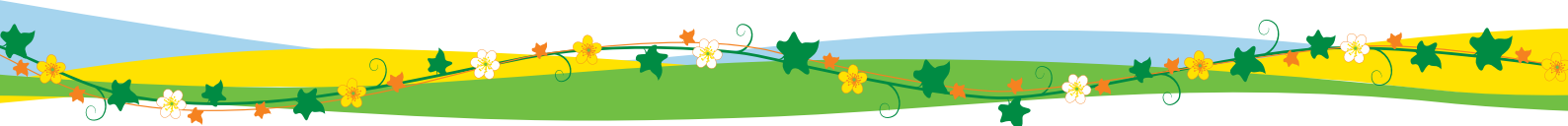


Ändring av detaljplan för Sjöviken

i Salems kommun, Stockholms län
Plan nr 81-75, dnr PEX/2020:12

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

Antagen av bygg- och miljönämnden den 11 maj 2021, § 39
Lagkraftvunnen den 10 september 2021

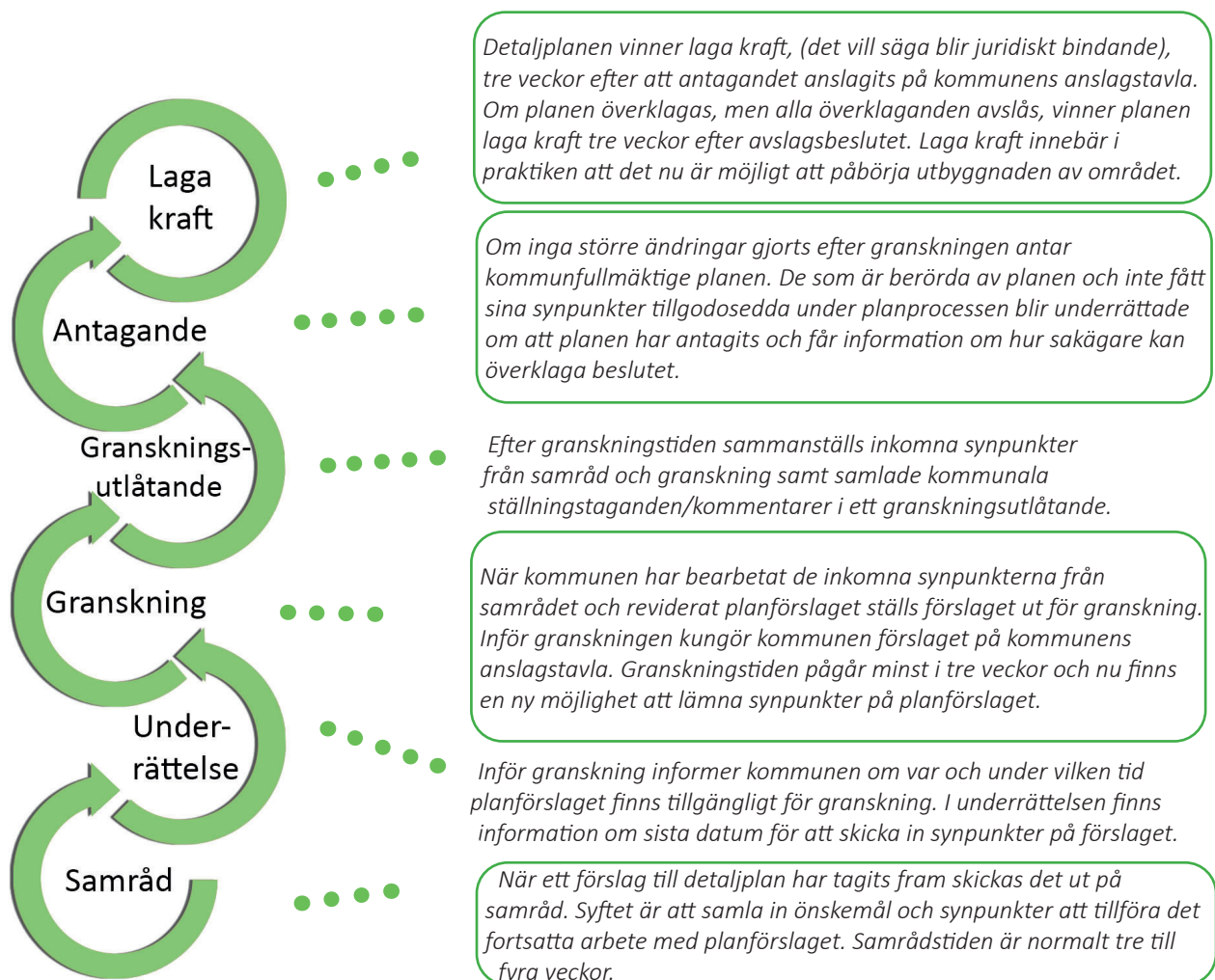


Vad är en detaljplan?

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.

Vad är en planändring?

En planändring innebär att en gällande detaljplan justeras. Det är möjligt att komplettera eller ändra en detaljplan om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Bestämmelser kan då läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. Ändringsplanen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen. Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan, i det här fallet standardförfarande.



Sammanfattning av föreslagen ändring till planbestämmelser

Syftet med en planändring för detaljplanen Sjöviken är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus och förhindra fällning av skyddsvärda träd.

Ändringsplanen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen. En av planbestämmelserna i gällande detaljplan upphävs i samband med planändringen och tre planbestämmelser läggs till.

UPPHÄVD PLANBESTÄMMELSE

UTNYTTJANDEGRAD

e₂- På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad och ett uthus.

TILLAGDA PLANBESTÄMMELSE

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

e₂- På varje fastighet får endast ett friliggande enbostadshus och ett uthus uppföras

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

Ekar med en omkrets 100 cm eller mer, mätt 1,5 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

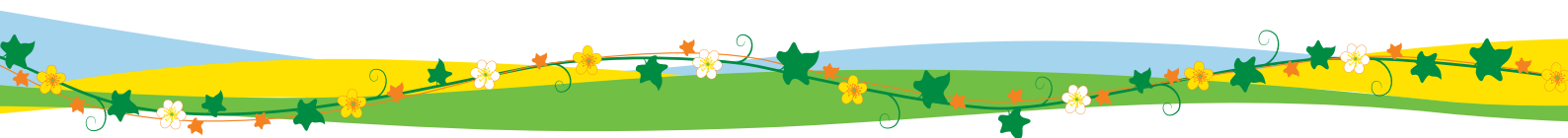
ÄNDRAD LOVPLIKT

Marklov krävs även för fällning av ekar med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändring av detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är fem (5) år från den dag ändringen av detaljplanen genom tillägg, vinner laga kraft. Planens genomförandetid gäller alltså endast dessa ändringar som tillägget till detaljplanen omfattar.



Beskrivning av planändringens syfte, bakgrund och område som berörs

Bakgrund

Plan- och exploateringsenheten utförde under hösten 2019 en inventering av gällande detaljplaner inom kommundelarna Rönninge och Uttringe. Vid inventeringen konstaterades att detaljplanen för Sjöviken, plan 81-36, tillåter sex byggrätter om totalt 200 kvm BTA, men inte reglerar tillåten bebyggelse typ för fastigheterna. Detta innebär att bland annat friliggande småhus och flerbostadshus kan byggas. För att behålla områdets karaktär och gällande detaljplans intention vad gäller villabebyggelse samt att säkerställa en god VA- och trafikförsörjning, vill kommunen begränsa nyttjandet till enbart friliggande enbostadshus.

Planändringens syfte

Syftet med en planändring för detaljplanen Sjöviken är att reglera tillåten exploatering till endast friliggande enbostadshus och förhindra fällning av skyddsvärda träd.

Planområdets avgränsning

Planområdet är beläget cirka en kilometer nordväst om Rönninge centrum och är cirka 3,8 hektar stort.

Berörda fastigheter

Planändringen berör fastigheterna Rönninge 1:23, Sjöviken 1, Sjöviken 2, Rönninge 1:345, Rönninge 1:358, Rönninge 1:357, Sjöviken s:1, Rönninge 1:403.



Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

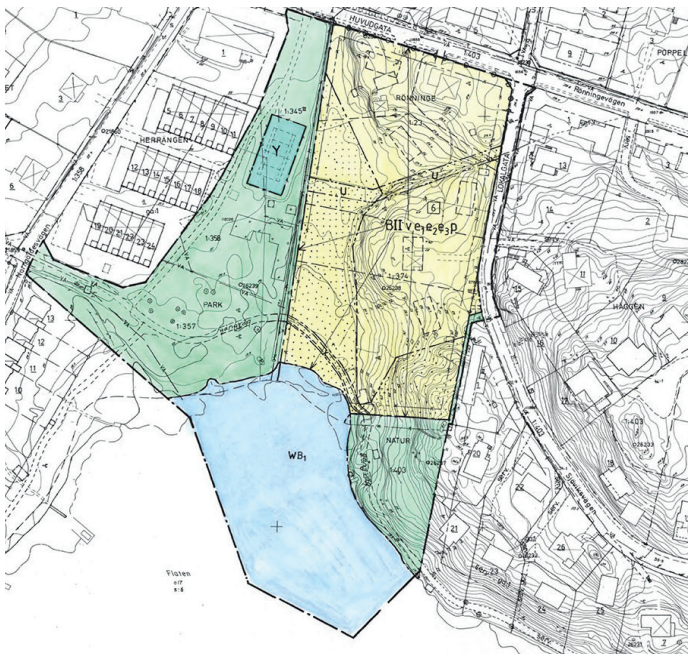
Kommunstyrelsen beslutade den 14 april 2020 att uppdra åt Bygg- och miljönämnden att göra ändring av detaljplanen för Sjöviken (dp 81-36).

Översiktsplan

Planområdet nämns inte i Salems kommuns översiktsplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan möjliggör bland annat för användningarna natur- och parkområde (NATUR, PARK) inom allmän platsmark samt för bostäder (B) och idrott, tennisbana (Y) inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse på sex fastigheter med två våningar, minsta tomtstorlek 1500 kvm, endast en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet, största byggnadsarea per fastighet inklusive uthus är 200 kvm, byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastigheten, och vind får inte inredas. Detaljplanen vann laga kraft den 25 januari 1995.



Utdrag ur gällande detaljplan, 81-36

Undersökning av miljöpåverkan enligt MB 6 kap. 5 §

Bygg- och miljöheter och plan- och exploateringsenheten har tillsammans tagit fram en "Undersökning av miljöpåverkan" för Planändring av Sjöviken. Den sammantagna bedömning är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. Den planändring som föreslås genomförs bedöms inte påverka materiella, sociala, kultur- och naturvärdena på ett annat sätt än vad gällande detaljplan gör. Planändringen bedöms inte medföra risk för människors hälsa eller för miljön. Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken beaktas.

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 av planområdet.

Recipient och miljö kvalitetsnormer

Planområdet har sitt avrinningsområde till Flaten som sedan rinner vidare till ytvattenförekomsten Uttran (vattenförekomst SE656562-131394).

Förutsättningar och planförslag

Planområdet innehar en blandad markanvändning med kvartersmark för bostadsbebyggelse och tennisbana samt allmän platsmark planlagt som natur- och parkmark. Inom planområdet finns en av kommunens dagvattendammar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns tre friliggande småhus. Gällande detaljplan tillåter totalt sex bostadsfastigheter inom planområdet. Detaljplanen reglerar inte vad för bostadsbebyggelse som får uppföras på fastigheterna.

Planbestämmelsen e2- På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad och ett uthus, tas i samband med planändring bort. Istället införs planbestämmelsen e2- *På varje fastighet får endast ett friliggande enbostadshus och ett uthus uppföras.*

Syftet med ändringen är att endast tillåta friliggande enbostadshus då planbestämmelsen e2- *På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad och ett uthus*, möjliggör även flerbostadshus.

Natur

Inom planområdet finns en kuperad terräng med en blandad vegetation. Området utgörs av gröna fastigheter och inom området finns en del av sjön Flaten och kommunens dagvattendam.

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS finns elva skyddsvärda ekar inom planområdet. Länsstyrelsens WebbGIS är inte exakt, men kan användas som ett kunskapsunderlag om att ekar finns på platsen.

För att skydda ekarna har två planbestämmelser använts: *"Ekar med en omkrets 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken, får ej fällas. De kan få fällas om de utgör en säkerhetsrisk."*, och

"Marklov krävs även för fällning av ekar med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1,5 meter från marken".

Geoteknik

Enligt SGU:s kartvisare består jordarterna inom planområdet av urberg, postglacial lera, glacial lera och sandig morän. Befintlig bebyggelse är belägen på de delar inom planområdet som består av urberg och sandig morän.

Föroreningar

Inom planområdet finns potentiellt förorenad mark i form av en plantskola med riskklass 4. Området är beläget på fastigheten Rönninge 1:358.



Skyddsvärda träd (grönmarkerade punkter) inom planområdet enligt Länsstyrelsens WebbGIS. Observera att placering av träden är ungefärlig och att det kan finnas fler skyddsvärda träd.

Vatten

Recipient

Planområdet har sitt avrinningsområde till Flaten som sedan rinner vidare till ytvattenförekomsten Uttran (vattenförekomst SE656562-131394).

Miljö kvalitetsnormer

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) överskrider aktuella gränsvärden.

God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

God kemisk ytvattenstatus ska uppnås men med mindre strängare krav för bromerade difenyletrar och kvicksilver.

Vatten och avlopp

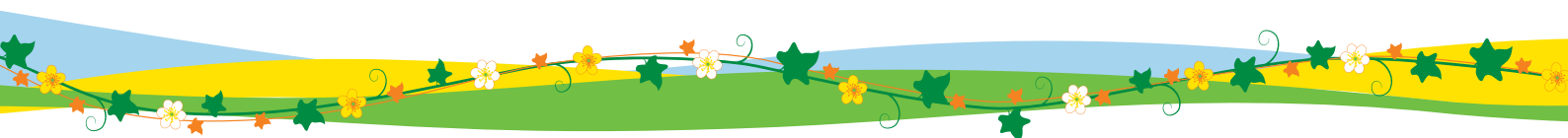
Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till det kommunala VA-systemet. Tillkommande bebyggelse bedöms möjlig att ansluta till kommunens VA-system.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunens dagvattenledning. Genom dagvattenätet leds vattnet till den kommunala dagvattendammen "Herrängsdammen" som är belägen inom planområdet. I dagvattendammen renas dagvattnet och rinner sedan vidare ut i Flaten. Dammen är cirka 1100 kvadratmeter stor och rensades senast under kvartal ett 2020 på grund av höga nivåer av sediment som indikerade på sämre reningseffekt. Dammen bedöms kunna rena dagvatten från planområdet.

Strandskydd

Planområdet innefattar en mindre del av sjön Flaten. Strandskyddet berör planområdet 100 meter från Flatens strandlinje på land och i vatten. Strandskyddet är sedan tidigare upphävd och ska fortsätta vara det.



Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Uppskattad tidsplan

Samråd	Hösten 2020
Granskning	Vinter 2021
Antagande	Vår 2021
Laga kraft	Vår 2021

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

Genomförandet av planändringen innebär inga intäkter för kommunen. Kommunen bekostar planändringen.

Ledningar

Teleanläggningar

Skanova har teleanläggningar inom planområdet. Tvingas Skanova skydda eller flytta telekablar för att möjliggöra exploatering bekostar den initierande parten åtgärderna.

Elnätanläggningar

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom planområdet. Tvingas Vattenfall Eldistributions skydda eller flytta elnätanläggningar för att möjliggöra exploatering bekostar den initierande parten åtgärderna.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Cecilia Törning
Planarkitekt

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Elisabeth Argus
Plan- och exploateringschef

