



**Stockholm**

**Salem kn**

Akt nr:

**0128**

**p86 /**

**1023**

**SALEM**

0128 - P 86 / 1023

INKOM	
BOSTADSDEPARTEMENTET SÖRS GÅRDS LÖN	
LÅNREKONSTRUKTION	
86. 11. 11	
86	1363

Bostadsrättsföreningen Rönningeborg  
c/o Sune Rosenqvist  
Emanuel Birkes väg 2  
144 00 RÖNNINGE

Besvär i fråga om stadsplan inom Salems kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 4 juli 1986 ett förslag till ändring av stadsplan för Rönningeborg 1 m.m. i Salems kommun.

Bostadsrättsföreningen Rönningeborg och pensionärsföreningen Salemveteranen har överklagat beslutet genom besvär.

Pensionärsföreningen Salemveteranen har inte besvärsmätt i ärendet. Föreningens besvär skall därför inte prövas.

Planförslaget innebär att Rönningeborg 1 som i gällande stadsplan är utlagd för allmänt ändamål och avsedd för ålderdomshem får bebyggas med bostäder och garage. Bostadsbebyggelsen får en våningshöjd om två till fyra våningar och inrymmer ca 70 lägenheter varav ett 10-tal servicelägenheter. Garaget och parkeringsplatsen planeras för ca 60 bilar. Bostadsbebyggelsen kommer att ligga på en i dag trädbevuxen kulle. Mittemot kullen ligger bostadsrättsföreningens hus med i huvudsak äldre boende.

Bostadsrättsföreningen har i första hand yrkat att planförslaget undanröjs och i andra hand att planen återremitteras till kommunen för revidering i vissa närmare angivna avseenden. Bostadsrättsföreningens yrkanden grundas huvudsakligen på att den planerade bebyggelsen på den trädbevuxna kullen kommer att försämra miljön för de boende samt innebära en avgörande försämring i form av buller, luftföroreningar och olycksrisker. Föreningen har vidare yrkat att socialstyrelsen bereds tillfälle att yttra sig över planförslaget.

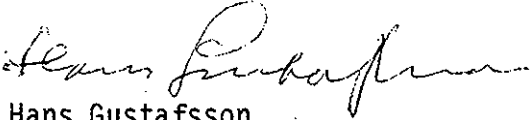
Regeringen finner inte anledning att remittera ärendet till socialstyrelsen. Vid en avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena i ärendet finner regeringen att de av föreningen framställda invändningarna mot planen inte har sådan tyngd att planförslaget inte bör fastställas.

0128 - P86/1023

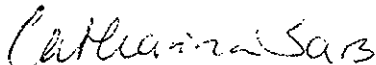
Regeringen tar inte upp besvären av Salemveteranen till prövning.

Regeringen avslår besvären av Bostadsrättsföreningen Rönningeborg.

På regeringens vägnar



Hans Gustafsson

  
Catharina Sars

Kopia till

statens planverk

länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-35-86)

byggnadsnämnden

fastighetsbildningsmyndigheten

✓ fastighetsregistermyndigheten

Salemveteranen, c/o A L Hilltorn, Emanuel Birkes väg 4,

144 00 RÖNNINGE



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten  
Handläggare  
Byrådirektör  
R Renvall  
tel 08-785 4036

## FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum  
1986-07-04  
Er datum

Beteckning  
11.082-35-86  
Er beteckning

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Länstillsynenheten	
86. 07. 04	
86	1363

### Förslag till ändring av stadsplan för RÖNNINGEBORG I m m i Salems kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplaneförslag, som antagits av kommunfullmäktige den 18 juni 1986.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande 1985-12-20 och 1986-01-02 samt av planförfattaren i utlåtande 1986-01-13.

I vissa skrivelser riktas anmärkningar mot planförslagets syfte och utformning. Det är i första hand kommunen som har ansvar för planering och bebyggelseutveckling. Anmärkningarna bedöms inte ha sådan tyngd att de mot den bakgrunden kan anses utgöra hinder mot fastställelse av planen.

Länsstyrelsen anser i övrigt att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och ansluter sig till bemötandet i tjänsteutlåtandet. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

Stadsplanen visas på en 1985-10-20 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit byrådirektör Rolf Renvall, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byrådirektör Carin Stenberg, föredragande.

Enligt länsstyrelsens beslut

*Carin Stenberg*  
Carin Stenberg

Länsstyrelsen Sthlms län

Lat Sth H 28 o 1981-05 10 000 00 gr arkiv

FRM



LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Er beteckning			
Förklaringsavdelningen Planerheten			
1986-03-27			
11	082	35	86

RÖNNINGEBORG 1:MM, Salems kommun, Stockholms län

Förslag till ändring av stadsplan (82-43)  
 upprättat av Bengt Sundell Arkitektgrupp och Administrativa  
 kontorets planavdelning

**BESTÄMMELSER**

§ 1 Planområdets användning

Mom 1 Byggnadskvarter

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående område för allmän trafik

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 4 Exploatering av bebyggelseområde

Mom 1 Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

§ 5 Byggnads utformning

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Mom 3 På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

*Bengt Sundell*  
 Bengt Sundell  
 Arkitekt SAR

*Göran Wahlberg*      *Elsie Backström*  
 Göran Wahlberg      Elsie Backström  
 Stadsarkitektförbundet i Salems kommun

den 1985-05-18 19.....  
 betygat *[Signature]*  
 Kommunfullmäktiges sek.

Länstyrelsen Sthlms län

FRM



LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planerheten			
1985-03-27			
11	082	35	86

RÖNNINGEBORG 1 MM, (82-43)  
Salems kommun, Stockholms län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN  
upprättat av Bengt Sundell Arkitektgrupp och Administrativa kontorets planavdelning.

#### BESKRIVNING

##### Handlingar

Till planförslaget hör:  
Stadsplanekarta i skala 1:1000, illustrationsplan i skala 1:400 och perspektiv i skala 1:1000, bestämmelser, parkeringsutredning, bullerutredning och denna beskrivning.

##### Plandata

Planområdet är beläget i tätortsdelen Salem, 1400 m nordost om Rönninge station. Planförslaget har begränsats att omfatta den del av gällande stadsplaner som berörs av den planerade exploateringen. Arealen omfattar 1,3 ha.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Befintliga planer

För området gäller Regionplan 78 och generalplan för del av (dåvarande) Botkyrka kommun "Tätort 90", antagen av kommunfullmäktige i juni 1979. För större delen av planområdet gäller stadsplan fastställd 1966-12-27 (Söderby IV 82-4) och för mindre delar stadsplaner fastställda 1968-06-20 resp 1971-02-02 (Fågelsången 82-15 resp 82-22).

##### Kommunala ställnings-tagande

I Salems kommuns bostadsförsörjningsprogram 1985-89 har angivits en utbyggnad med ca 105 lägenheter i flerbostadshus i Salems centrum, varav 40 med byggstart -86 och 65 med byggstart -87. Sista utbyggnadsetappen avser fastigheten Rönningeborg 1. Fastigheten är i gällande stadsplan utlagd som allmänt område och avsedd för ålderdomshem.

Kommunstyrelsen uppdrog 1985-01-07 åt byggnadsnämnden att i samråd med JM Byggnads- och Fastighets AB utföra planutredning och förslag till ändring av gällande stadsplan. JM har i sin tur anlitat arkitekt Bengt Sundell att utarbeta underlag för projektering och stadsplaneändring.

##### Terrängförhållanden

Området är till sin centrala del en markerad trädbevuxen kulle med berg i dagen. Marken norr därom är plan och delvis utfylld. I söder utgör terrängen en dalsänka med öppen parkmark.

##### Geotekniska förhållanden

Större delen av fastigheten Rönningeborg 1 består av berg och morän med utfyllnader i norr. Grundundersökning har utförts.

Fornlämningar	Inom området finns inga kända fornlämningar.
Bebyggelse	Fastigheten Rönningeborg 1 är obebyggd. Angränsande fastighet i öster är bebyggd med servicebostäder som förvaltas av en bostadsrättsförening. Angränsande fastighet i norr är bebyggd med kyrka och församlinghus.
Vägar och trafik	Emanuel Birkes väg fungerar som angöringsgata till kyrkan och bostäderna och ansluter i öster till Säbytorgsvägen, som fungerar som matargata.
Lednings-system	Befintliga VA-anläggningar liksom fjärrvärme och el har tillräcklig kapacitet för den planerade bebyggelsen, som kan anslutas i Emanuel Birkes väg eller Säbytorgsvägen.
Markägo-förhållanden	Fastigheten Rönningeborg 1 ägs av Stockholms kommun. Angränsande fastighet Rönningeborg 2 ägs också av Stockholms kommun och är upplåten till bostadsrättsföreningen med tomträtt. Övrig mark inom planområdet ägs av Salems kommun.
<b>PLANFÖRSLAG</b>	
Allmänt	Det i gällande stadsplan fastställda allmänna området, som vid fastställelsen var avsett för ålderdomshem, har ändrats till bostadsändamål. Någon mark för ålderdomshem behöver för närvarande inte reserveras.
Bebyggelse-områden	
Bostäder	Den föreslagna bebyggelsen är grupperad runt en gård. Byggnaderna har en våningshöjd på två till fyra våningar samt suttarrängvåningar där terrängen så medger. Antalet lägenheter är ca 70 st. Trapphusen har entréer från gården. Entréen till gården leder genom en portal i norra huset. Den ansluter där till parkstråket mellan Salems centrum och Rönningeborg. Byggnaderna är låga mot Säbytorgsvägen för att tillåta den låga västersolen att nå in på gården och bostadsrättsföreningen Rönningeborg samtidigt som husens höjd anpassas till kyrkan norr om Emanuel Birkes väg. Den maximala hushöjden är också lägre än angränsande byggnad Rönningeborg. Bland bostäderna planeras ett 10-tal insprängda servicelägenheter.
Skolor och barnstugor	Väster om Säbytorgsvägen inom ett gångavstånd av 250 meter finns barnstuga, låg och mellanstadie-skola samt högstadieskola med idrottshall och simhall.



- Service Väster om Säbytorgsvägen inom ett gångavstånd på 200 meter finns kommunens hela serviceutbud med vårdcentral, apotek, post, butiker, bibliotek, fritidsgård, försäkringskassa och kommunalförvaltning. Dessutom planeras en ny vårdcentral, dagcentral och ytterligare butiker som skall stå färdiga vid inflyttningen.
- Friytor Gården mellan bostadshusen kommer att iordningställas med planteringar, lekredskap samt sittgrupper. Söder om bebyggelsen leder ett vackert parkstråk från Salems centrum ned mot sjön Uttran. Väster om Säbytorgsvägen finns ett parkområde med plaskdamm som nås via gångtunnel under Säbytorgsvägen. Bollplan och tennisbanor finns i anslutning till Salems centrum nordväst om planområdet.
- Gatunät Angöring till bostäderna sker via Emanuel Birkes väg genom en portal. Möjligheten till angöring på gården är avsedd för färdtjänst, avlastning o dyl. Övrig biltrafik angör och parkerar i föreslaget garageområde.
- Gångtrafik Ett parkstråk med gångväg föreslås mellan Rönningeborg och Salems centrum. Parkstråket utrustas med sittgrupper, planteringar och alléträd, som avskärmar parkeringsområdet. Föreslagen byggnadsrätt för garage ger utrymme för en rad garage och en rad parkeringsplatser inom respektive garageområde. Passagen över Säbytorgsvägen mot Salems centrum är och kommer att vara signalreglerad. Trafikseparerad gång- och cykelväg till centrum finns söder om planområdet.
- Kollektivtrafik Busslinjerna från Rönninge pendeltågstation till Tumba och Hallunda har hållplats på Säbytorgsvägen omedelbart intill bebyggelsen.
- Parkering och angöring Parkering för bostäderna föreslås norr om bebyggelsen. Föreslagen byggnadsrätt för garage inrymmer 20 bilplatser. Dessutom inryms ca 36 parkeringsplatser. Detta motsvarar ca 0,9 bilplatser per lägenhet. Garagen avses uppföras som carportar. Parkeringsytan skall omgärdas av träd och buskplanteringar. Besöksparkering inryms i centumparkeringen.
- Immissioner och klimat
- Trafikbuller En trafikbullerutredning har gjorts och med ledning av den skall bullret från Säbytorgsvägen beaktas vid utformningen av närliggande byggnader.
- Vindförhållanden Genom husens gruppering erhålles en vindskyddad gård som väl lämpar sig för lek och samvaro.

- Solbelysning Hushöjder och balkonger till lägenheterna anpassas så att god solbelysning erhålles.
- Teknisk försörjning
- Vatten och avlopp, fjärrvärme och el Bebyggelsen anslutes till befintliga ledningar i Emanuel Birkes väg eller Säbytorgsvägen.
- Avfall Sophanteringen löses på konventionellt sätt med hämtning med minisopbil från den inre gården. Samråd har skett med Södertörns Renhållningsverk.

## PLANGENOMFÖRANDE

- Huvudmannaskap Utbyggnaden sker enligt avtal mellan Salems och Stockholms kommun. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.
- Tidplan Utbyggnaden av Salems centrum beräknas ske i etapper, varav Rönningeborg 1 utgör andra etappen, som beräknas påbörjas 1:a kvartalet 1987 och vara färdigställd för inflyttning 3:e kvartalet 1988.
- Samråd Planförslaget har utarbetats i samarbete med JM Byggnads och fastighetsbolag och kommunens olika förvaltningar. Planförslaget har varit utsänt på remiss till berörda fastighetsägare och myndigheter under tiden 1985-06-11 - 09-02. Information för allmänheten ägde rum 1985-06-18. Kallelse om denna utgick till samtliga hushåll och företagare i kommunen.

*Bengt Sundell*      *Göran Wahlberg*      *Elsie Backström*  
 Arkitekt SAR      Stadsarkitekt      Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Solem beslut 871  
 den 1985-10-18 19.....  
 betygat *[Signature]*  
 kommunfullmäktiges sek.