



Detaljplan för Fiskarudden, Rönninge,  
Salems kommun, Stockholms län (80-29)  
upprättad av bygg- och miljökontoret

Lantmäterimyndigheten	
Stockholms län	
Ink	1996 -10- 11
Dnr	

## UTSTÄLLNINGSHANDLING PLAN- OCH MILJÖKONSEKVEN- BESKRIVNING

### Innehållsförteckning:

#### 1. BAKGRUNDSDATA

Handlingar  
Planens syfte  
Plandata  
Tidigare ställningstaganden

#### 2. BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan åtgärd

##### NATUR OCH FRIYTOR

Mark  
Hydrologi  
Vegetation  
Djurliv  
Vattendrag  
Landskapsbild  
Naturvärden  
Rekreation  
Gällande plan

##### BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse  
Estetiska värden  
Gällande plan

##### GATOR OCH TRAFIK

##### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avlopp  
Avfall  
Energi  
Gällande plan

### 3. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR DEN NYA PLANEN

Natur  
Bebyggelse  
Gator och trafik  
Teknisk försörjning  
Övrigt

### 4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

#### NATUR OCH FRIYTOR

Förändringar  
Konsekvenser

#### BEBYGGELSE

Förändringar  
Konsekvenser

#### GATOR OCH TRAFIK

Förändringar  
Konsekvenser

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förändringar  
Konsekvenser

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän

### 5. FÖRESLAGEN TIDPLAN

---

Besöksadress	Postadress	Telefon	Telefax
Säby Torg 16 (nb)	144 80 RÖNNINGE	(08) 532 598 00	(08) 532 549 03

## 1. BAKGRUNDSDATA

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta i skala 1:1000 med fastighetsförteckning, bestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och denna beskrivning.

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ersätta den gällande inaktuella stadsplanen fastställd 1947-03-07 och utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglov.

### PLANDATA

Området är beläget 900 meter sydost om Rönninge station.

Avgränsningen har gjorts med hänsyn till etapputbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Planområdet gränsar i öster mot sjön Uttran, i väster och söder mot Bergudden och i norr mot Garnuddsången.

Arealen är 16,5 ha varav 4,5 ha öppet vatten.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTA- GANDEN

Området ingår i områdesplan för östra Rönninge, antagen av kommunfullmäktige i mars 1986. Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för södra Rönninge, som är antagen av kommunfullmäktige i april 1990. Enligt den fördjupade översiktsplanen anges att bostadsbebyggelse med ca 45 friliggande småhus kan tillkomma i Bergudden och Fiskarudden.

Hänsyn till områdets kulturhistoriska värde bör tas vid nytillkommande bebyggelse. Minsta tomtstorlek skall vara 1500 m<sup>2</sup>.

Direktiv rörande detaljplaneläggningen av Fiskarudden/Bergudden från Ks 1994-03-28 § 66 där planförslagen skall omarbetas så att ytterligare fem byggrätter tillskapas i Axelsbergsvägens förlängning.

Besöksadress  
Säby Torg 16 (nb)

Postadress  
144 80 RÖNNINGE

Telefon  
(08) 532 598 00

Telefax  
(08) 532 549 03

## 2. BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan åtgärd

### NATUR OCH FRIYTOR

#### Mark

Terrängen är kuperad med höjdskillnader upp till 20 meter.

Grunden består av huvudsakligen morän och berg i dagen. Ett område med lös lera finns utefter hela Bergviksvägen, vilket medför liten infiltrationskapacitet för områdets västra del.

#### Hydrologi

Vattnet från sluttningarna samlas längs Bergviksvägen och Fiskaruddsvägen på väg mot Uttran.

#### Vegetation

Barrblandskog med stort lövinslag. Tomter övergår gradvis mot skogsmark, vilket gör att det är svårt urskilja tomtgräns. Inslag av kulturväxter på naturmarken, exempelvis cykomorlönn, vintergröna.

#### Djurliv

Fåglar, såsom sångare och hackspettar, gynnas av tillgången på boträd och insektsrikedom i buskage, fuktiga lövbestånd, strandområden. Rådjur kan i skydd av skogen ta sig till vattnet.

#### Vattendrag

Uttran kraftigt övergödd, vilket orsakar algbloomning och bottendöd.

#### Landskapsbild

Strandremsan längs sjön Uttran används som privat tomtmark av de närmast boende. Vacker bård av äldre hängbjörkar, lind och al. Måttliga vassbestånd (stort vattendjup). I planens västra hörn förvildad strandtomt. Vackra vyer över sjön.

---

Besöksadress

Säby Torg 16 (nb)

Postadress

144 80 RÖNNINGE

Telefon

(08) 532 598 00

Telefax

(08) 532 549 03

### Naturvärden

Omväxlande topografi, omväxlande växtbetingelser, lövträd och döda träd som är viktiga för lavar, insekter, fåglar.

Särskilt bör märkas det sammanhängande skogsområde (ca 5 ha) som tidigare tillhört Sten Bergmans tomt. Beläget mellan Bergviksvägen, Fiskaruddsvägen, fastigheterna Bergudden 15-17 och Uttrans strand. Det "urskogsartade" skogsområdet utgör en grön korridor från Bergviksvägen till Uttran. Obetydlig påverkan. Vindfällen, torrträd. Urskogsgynnade lavar, mossor. Mycket gamla tallar i slutningen mot sjön. Omväxlande ljus-fukt och näringsförhållanden på hållmark, lodytor, i svackor främjar artrikedom.

### Ekologisk känsligt

1. Uttransjön, som skadas av näringstillförsel.
2. Mikrobiotoperna på äldre och döda träd på naturmarken.

### Rekreation

Vacker utsikt uppe på berget och från strandkanten. Ostördhet, frid, naturmiljö med möjligheter till strövtåg. Särskilt "Sten Bergmans tomt". Estetiska värden vid Uttrans strand. Liten stig från Bergviksvägen genom ravin över berget och ned till Uttransjön. Allmänheten något förhindrad att vistas i de allmänna naturområdena. Svårtillgängligt och känns inkräktande. Privat brygga vid Fiskaruddsvägen.

### Gällande plan

Vid utbyggnad enligt gällande plan skulle alla befintliga grönytor tas i anspråk för villabebyggelse, förutom ca 2000 m<sup>2</sup> i väster mot Bergviksvägen som är utlagt som naturmark. Detta medför en ökad belastning av Uttransjön från dagvatten och diken, samt är förödande för hela det nuvarande skogsområdet.

## **BEBYGGELSE OMRÅDEN**

### Bebyggelse

14 friliggande sekelskiftesvillor och 7 fritidshus av varierande storlek från 30-talet.

Besöksadress	Postadress	Telefon	Telefax
Säby Torg 16 (nb)	144 80 RÖNNINGE	(08) 532 598 00	(08) 532 549 03

Estetiska värden

Vackra, välbevarade äldre villor på stora naturtomter. Skogspartier, smala grusvägar ger intryck av landsbygd. Lummigt, fridfullt. Kommunen äger Uttringe 1:5 och 1:935, Bergudden 1, 6 och Fiskarudden 1. Övriga fastigheter är privatägda.

Gällande plan

Vid utbyggnad enligt gällande plan skulle området kunna bebyggas med totalt 85 villor.

● GATOR OCH TRAFIK

Fiskaruddsvägen är en ca 3 m bred grusväg med avsnitt med mycket skarpa lutningar. Axelsbergsvägen är mycket smal och lutar kraftigt ner mot Fiskaruddsvägen. Gående och cyklister är oskyddade.

● TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avlopp

Befintliga fastigheter är ej anslutna till kommunens VA-nät. Avloppsvatten går mer eller mindre orenat ut i Uttransjön. (Dålig lukt!)

Detta motsvarar 45 kg P/år (P=fosfor).

Dagvattnet rinner med fri markavrinning till Uttransjön vilket medför dålig lukt (se ovan). Belastar Uttransjön som är kraftigt övergödd med algblooming och bottendöd som följd.

Avfall

Soptunnor, hämtning varje vecka. Avstånd till miljöstation ca 2 km.

Energi

En transformatorstation finns i anslutning till området.

Gällande plan

En utbyggnad enligt gällande plan utan fullständig VA-anslutning, skulle förvärra de redan allvarliga avloppsproblemen i området.

Besöksadress  
Säby Torg 16 (nb)

Postadress  
144 80 RÖNNINGE

Telefon  
(08) 532 598 00

Telefax  
(08) 532 549 03

### 3. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR DEN NYA PLANEN

#### Natur

1. Avlasta Uttran från nuvarande näringstillförsel från avlopp och dagvatten.
2. Bevara naturmarkens nuvarande ekologiska kvaliteter.
3. "Sten Bergmans skog" skall ej splittras av väg eller bebyggelse utan behållas intakt från Bergviksvägen, över berget, ner till Uttran. Övrig naturmark skall hållas så sammanhängande som möjligt.
4. Tydlig avgränsning mellan privat tomt och naturmark. Detta för att undvika missförstånd mellan boende och allmänhet om var friluftsliv är välkommet.
5. Nya direktiv av Ks 1994-03-28 § 66 som anger att fem byggrätter skall ritas in på högplatån i Axelsbergsvägens förlängning.

#### Bebyggelse

1. Max 70 friliggande en eller tvåfamiljshus i Fiskarudden/Bergudden. Detta innebär nybyggnad av sammanlagt 45 friliggande villor.
2. Minsta tomtstorlek 1500 m<sup>2</sup>. Enligt ÖP.
3. Hänsyn till kulturhistoriska värden vid husens utformning och placering.
4. Inga hus i norrsluttning (energi, dagsljus).

#### Gator och trafik

1. Förbättring av vägstandard med minsta möjliga utvidgning av vägutrymmet.
2. Grusväg med bibehållen infiltration.
3. Minska olycksrisken för cyklister och gångtrafikanter med tex farthinder och mötesplatser.

#### Teknisk försörjning

1. All befintlig bebyggelse skall anslutas till kommunalt VA-nät. Hög driftsäkerhet skall utesluta framtida utsläpp i Uttran.
2. Dagvatten skall infiltreras inom varje fastighet. Skall ej ledas ut i Uttran.
3. Anpassning till avfallsplan -93. Källsortering, kompostering, miljöstation.

#### Övrigt

1. Radonsäkert byggande där motiverat.

#### 4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

##### NATUR OCH FRIYTOR

##### Förändringar

- Rekommendation att tomtgränser markeras så att ingen tveksamhet om allmänhetens tillträde uppstår.
- Utrymme för gångstråk Fiskaruddsvägen - Garnudden lämnas vid nybyggnation.
- Öppning för gångstig som korsar Bergviksvägen i Norrbergavägens förlängning. Skall möjliggöra "promenadstråk" över berget ner till Uttran/Sörlidenvägen.
- Gångväg dras mellan Sörlidenvägen och Axelsbergsvägen.

##### Konsekvenser

Stigarna och gångvägen gör det lättare även för andra än de närmast boende att komma nära Uttrans strand utan att "skämmas" eller begå hemfridsbrott.

Detsamma beträffande markerade tomtgränser.

Nybebyggelsen medför splittring av Sten Bergmans tomt.

Ökat tryck från besökare - minskat rekreativvärde, slitage, störningar.

(Övrigt: Se alternativ 1, dvs ingen åtgärd.)

Besöksadress	Postadress	Telefon	Telefax
Säby Torg 16 (nb)	144 80 RÖNNINGE	(08) 532 598 00	(08) 532 549 03



## BEBYGGELSE

Förändringar

Planen medger nybyggnad av 22 friliggande villor. Minsta tomtstorlek 1500 m<sup>2</sup>.

Konsekvenser

Fler människor - fler störningar, slitage, ökad trafik, mindre frid.

Dränering och fler hårdgjorda ytor för nybebyggelsen ökar transport av näring med markvattnet till Uttransjön.

Kostnad för samtliga fastigheter för utbyggnad av gatunät.

Trevligt med fler glada grannar...(social gemenskap).

## GATOR OCH TRAFIK

Förändringar

- Fiskaruddsvägen breddas till lämplig bredd på körbanan med vändplan och max 8 m gatumarksområde.

- En höjcklack i början av Axelbergsvägen fasas av och vägen breddas något.

- Alla vägar inom kvartersmark förutsätts ingå i gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

- Körbanan beläggs med asfaltimpregnerat gruslager som slityta.

Konsekvenser

Plats för mötande trafik, gående och cyklister, medför minskad olycksrisk.

Halkproblem och vissa siktproblem kvarstår.

Beläggning av slitytorna innebär billigare vägunderhåll med bibehållen "grusvägskaraktär".

Sämare infiltrationsförmåga.

Besöksadress

Säby Torg 16 (nb)

Postadress

144 80 RÖNNINGE

Telefon

(08) 532 598 00

Telefax

(08) 532 549 03

Vändplan och parkeringsplats - förbättrad framkomlighet, även för servicefordon (post, renhållning) kan locka fler bilister och kan inbjuda till latparkering.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Förändringar

All befintlig och kommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Övriga fastigheter ansluts till huvudledning med självfall.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet, dvs i största möjliga utsträckning infiltration inom varje fastighet.

För att minimera utlakning till Uttran bör diken förses med fördröjningsdammar, lämplig krökning, vegetation. Dikena bibehålls öppna.

- Miljöstation för glas, batterier, papper planeras vid Bintebovägen vid utfarten från området.

Området är dimensionerat för att kunna uppvärmas med el, vilket inte utesluter andra uppvärmningssätt.

### Konsekvenser

Minskning av belastning från avlopp med 45 kg P/år vilket medför friskare sjö!!

Dagvattenfördröjning - minskad utlakning.

Fler hårdgjorda ytor pga ökad bebyggelse medför ökad dagvattenavrinning, som minskar effekten av reningsåtgärderna.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

Besöksadress

Säby Torg 16 (nb)

Postadress

144 80 RÖNNINGE

Telefon

(08) 532 598 00

Telefax

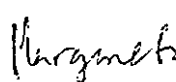
(08) 532 549 03

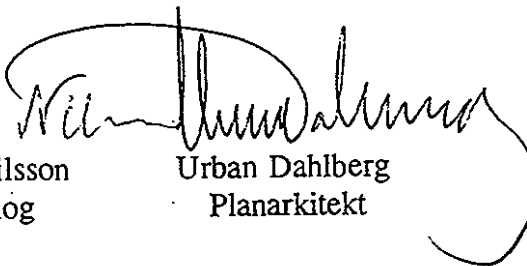
MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Bygg- och miljökontoret svarar för det formella planarbetet,  
plankarta, bestämmelser och beskrivning.

Genomförandebeskrivning och tekniska utredningar upprättas av  
tekniska kontoret. En teknisk utredning har utförts nov 1990 av  
Scandiaconsult gällande bl a trafik, avvattnings och  
gatuutformning.

  
Ola Ahnes  
Stadsarkitekt

  
Margareta Nilsson  
Kommunekolog

  
Urban Dahlberg  
Planarkitekt

Besöksadress

Säby Torg 16 (nb)

Postadress

144 80 RÖNNINGE

Telefon

(08) 532 598 00

Telefax

(08) 532 549 03