



**Stockholm**

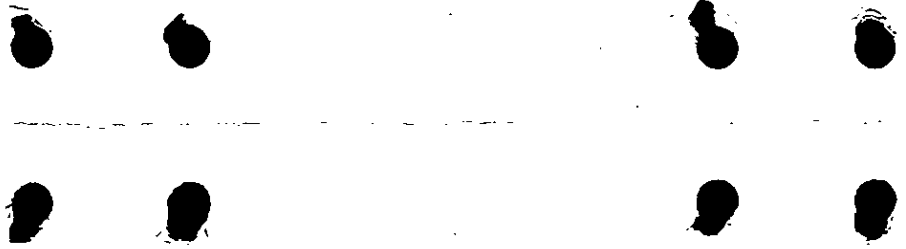
**Salem kn**

Akt nr:

**0128**

**p96 /**

**0209**



1 KA P5



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten  
Malin Olofsson

BESLUT

Datum  
9.2.1996

Beteckning  
2024-95-19262

rek + mb  
Martin Sütterlin  
Uttringe Gårdsväg 9  
144 63 RÖNNINGE

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN Stockholms län	
Ink	1996 -04- 11
Dnr	96/2023

## Överklagande av beslut att anta detaljplan för området Gustavslund i Salems kommun

### BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplan.

### BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Salems kommun beslutade den 28 september 1995, § 71, att anta en detaljplan för området Gustavslund.

Planområdet är ca 10 ha stort och omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare. Området är beläget nordväst om Rönninge station och gränsar i norr mot Dånviksvägen och i söder mot tunnelöppningar för tågtrafik. Syftet med planen är att möjliggöra en exploatering av området med 13 lägenheter i småhus och 37 lägenheter i grupphus. Området har idag karaktär av vildmark och är endast bebyggt i utkanten med tre äldre villor och ett fritidshus.

Ni har, såsom ägare till fastigheten Uttringe 1:384, överklagat kommunens beslut och anført i huvudsak följande. Ni vill ha möjlighet att bebygga Er fastighet, som har lagts ut som naturmark i planen. Ni ifrågasätter även kommunens bedömning av terrängförhållandena på Er fastighet, sedan Ni haft del av nedan angiven tjänsteskrivelse.

### MOTIVERING

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Besvärmyndigheter skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

0128-P96/0209

Postadress  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Juridiska sektionen  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08 - 785 40 00 (växel)  
08 - 785 50 17 (direkt)

Telefax  
08 - 785 40 01 (reception)  
08 - 785 46 15 (direkt)

Postgirokonto  
3 51 72 - 6

**BESLUT**

Datum

9.2.1996

Beteckning

2024-95-19262

Er fastighet är idag obebyggd och har inte heller någon byggrätt. Enligt planen ingår fastigheten i ett större område betecknat som allmän plats i form av natur. Eftersom kommunen skall vara huvudman för allmänna platser i planen har kommunen rätt att lösa in den berörda marken. Av genomförandebeskrivningen framgår att kommunen avser att förvärva all mark som är utlagd som allmän plats.

Länsstyrelsen konstaterar att planen för Er del innebär att Ni kommer att mot ersättning få avstå mark.

Bygg- och miljökontoret har i tjänsteutlåtande den 16 maj 1995 besvarat Era synpunkter på planen med att Er fastighet inte är möjlig att bebygga med hänsyn till terrängförhållandena och att utfart mot Dånviksvägen är förbjuden. Därefter har kontoret i tjänsteskrivelse den 16 januari 1996 närmare beskrivit terrängförhållandena och bifogat en skiss.


Enligt Länsstyrelsens mening synes kommunens bedömning av terrängförhållandena på Er fastighet vara i huvudsak riktig. Vid en samlad bedömning finner Länsstyrelsen att kommunens avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i detta fall inte medfört så stora olägenheter för Er att detaljplanen skall upphävas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl för att upphäva planen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt bilaga.



Per Evaeus  
Förste länsassessor



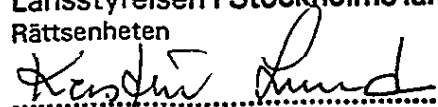
Malin Olofsson  
Länsnotarie

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 10.4.1996

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den 20 mars 1996

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Rättsenheten



Kopia till  
byggnadsnämnden

Kf § 71

Detaljplan för Gustavslund (Tunneltaket)

## Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 1995-06-20, § 89, beslutat godkänna ett 1995-03-14 upprättat planförslag för Gustavslund samt beslutat att vidarebefordra detta till fullmäktige för antagande.

Planförslaget möjliggör exploatering av Gustavslundsområdet med 13 lägenheter i småhus och 37 lägenheter i grupphus. Planområdet har huvudsakligen två större markägare. För att möjliggöra för den största markägaren, JM Byggnads AB att avvakta med utbyggnad har två olika genomförandetider angivits för olika delar av planområdet. Enligt genomförandebeskrivningen skall ett ramavtal tecknas mellan kommunen och JM Byggnads AB i vilket bolaget får ansvar för utbyggnad av kommunala VA-ledningar inom hela eller delar av planområdet. Innan utbyggnaden av byggbolagets mark påbörjas skall ett exploateringsavtal träffas.

## Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll 1995-09-04, § 132.

## Kommunfullmäktiges beslut

Fullmäktige antar det av bygg- och miljönämnden 1995-03-14 upprättade planförslaget.

95-10-26  
Antagandebeslut enligt detta protokoll har överklagats.

Därför lägger länsstyrelsen en handlingarna snarast sänds till länsstyrelsen.

Kerstin Lund

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 19.10.1995  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte ska ske.  
Margit Eriksson

Kopier överenslämnar  
med originalet

U. Bladwin

Sign

AF

Beslutsexpediering



SALEMS KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

Planenheten

Datum  
1995-03-14

Vår beteckning

Sida

Handläggare  
Urban Dahlberg

<b>LANTMÄTERIMYNDIGHETEN</b>	
Stockholms län	
Ink	1996 -04- 1 8
Dnr	96/2023

Detaljplan för Gustavslund, Rönninge, Salems kommun, Stockholms län (80-41) upprättad av bygg- och miljökontoret

## UTSTÄLLNINGSHANDLING PLAN- OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Innehållsförteckning:

#### 1. BAKGRUNDSDATA

Handlingar  
Planens syfte  
Plandata  
Tidigare ställningstaganden

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

##### NATUR OCH FRIYTOR

Mark och topografi  
Hydrologi och vattendrag  
Vegetation  
Djurliv  
Vattendrag  
Landskapsbild  
Naturvärden  
Ekologiskt känsligt  
Rekreation

##### BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse  
Estetiska värden

##### GATOR OCH TRAFIK

**TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Avlopp  
Avfall  
Energi

**3. 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

**4. FÖRESLAGEN TIDPLAN**

## 1. BAKGRUNDSDATA

### HANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra exploatering av området enligt kommunstyrelsens beslut 1991-03-04, § 47 och 1992-11-23, § 204 samt kommunfullmäktiges beslut 1992-12-17.

Dessa beslut innebär att:

- en plan görs för hela området
- genomförandetid ges i två etapper
- antalet lägenheter skall vara 13 lgh i småhus och 37 lgh i grupphus

### PLANDATA

Området är beläget 1 500 meter väster om Rönninge station och gränsar i söder mot tunnelöppningar för tågtrafik och i norr mot Dånviksvägen. Fastigheterna är privatägda. Arealen är 10 ha.

Avgränsningen har gjorts med hänsyn till utbyggnad av allmän väg och vatten- och avloppsledningar.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTA- GANDEN.

Gustavslundsområdet omfattas ej av detaljplan.

I den fördjupade översiktsplanen, antagen i april 1990 och reviderad i nov 1993, anges att området skall bebyggas med friliggande- och gruppbyggda småhus.



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

### NATUR OCH FRI- YTOR

#### Mark och topografi

Området utgör norra delen av en kuperad bergplatå med branta sluttningar mot Dånviksvägen. Upp till 30 m höjdskillnader inom området. Morän samt mindre partier med hållmark.

#### Hydrologi och vattendrag

Mindre våtmarker, fuktstråk och en bäck samlar vattnet från sluttningarna. Bäckens rinner från alsumpskoggen strax norr om tunnelöppningarna och genom ravinen norrut, mot sjön Flaten.

#### Vegetation

Barrblandskog med stort lövinslag, bl a enstaka ekar. Inslag av äldre granar och tallar, särskilt i områdets östra del. De västra delarna har glesats ut efter en kraftig stormfällning på 1980-talet, samt efter en avverkning på ca 1 ha som endast lämnade kvar ungskog och spridda fröträd.

#### Djurliv

Fåglar, såsom olika sångare, skogsduva och hackspettar, gynnas av tillgång på boträd och insektsrikedom i buskage och fuktiga lövbestånd. Större däggdjur kan i skydd av skogen ta sig till Flaten för att dricka.

#### Landskapsbild

Vackra vyer mot nordost, över sjön. Relativt stort sammanhängande skogsområde med djupa raviner och höga bergsbranter. En liten vildmark.

#### Naturvärden

Omväxlande topografi, varierande växtbetingelser. Lövträd och självdöende träd som är viktiga för lavar, insekter, fåglar.

Särskilt bör märkas den östra delen av skogsområdet, belägen mellan tunnelöppningarna och Dånviksvägen. Beståndet bär prägel av naturskog med vindfällen, torrträd, urskogsgynnade lavar och mossor. Omväxlande ljus- fukt- och näringsförhållanden på hållmarker, lodytor och i svackor främjar artrikedomen.

### Ekologiskt känsligt

1. Flatensjön, som är kraftigt övergödd vilket orsakar algblomningar och syrebrist. Avvattnas via Flatenån till Uttran. Ytterligare näringstillförsel kan ej accepteras.

2. Mikrobiotoperna på äldre och multnande träd och på klippblockens nordvända lodytor.

### Rekreation

Vacker utsikt uppe på berget. Ostördhet, frid, naturmiljö med möjligheter till lek och strövtåg. Flera gångstigar och viltstråk löper genom raviner och över berget. Viss bullerstörning från tågtrafiken, dock.

## BEBYGGELSEOM- RÅDEN

### Bebyggelse

3 friliggande äldre villor och 1 fritidshus. En av villorna är kommunens gamla fattigstuga som i sitt nuvarande skick genomgått kraftiga ombyggnader.

### Estetiska värden

Området hör till en av de obebyggda gröna "öar" som bidrar till ett ge Rönninge dess speciella karaktär av omväxlande orördhet och diskret villabebyggelse. De nuvarande husen på Gustavslundsvägen ligger i avskildhet vid skogskanten, omgivna av gröna dungar.

## GATOR OCH TRA- FIK

Gustavslundsvägen är en 100 m lång och ca 3 m bred grusväg.

## TEKNISK FÖRSÖR- NING

### Avlopp

Två av de befintliga fastigheter är anslutna till kommunens VA-nät.

### Avfall

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

### Energi

En transformatorstation finns i anslutning till området.

### 3. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

#### NATUR OCH FRIYTOR

##### Förändringar

Naturmarkens areal minskar till hälften och delas upp i mindre, gröna zoner.

Stor aktsamhet vid byggande. Torrträd, vindfällen ligger kvar på naturmarken. Särskild aktsamhet om ekar och äldre barrträd.

Bäckar och fuktstråk bevaras. Alsumpskogen strax norr om tunnelöppningarna bevaras. Stor betydelse för den biologiska mångfalden samt för det lokala omhändertagandet av dagvatten (LOD).

Rekommendation att tomtgränser markeras så att ingen tveksamhet om allmänhetens tillträde uppstår.

Utrymme för gångstråk lämnas i bebyggelsen. Grusad gångväg anläggs i södra delen ned mot Tallsättravägen.

##### Konsekvenser

Den minskade arealen naturmark försämrar livsbetingelserna för vilda djur och växter. Områdets naturvärden minskar - färre naturliga refuger för det vilda inom Rönninge samhälle, totalt sett.

Minskad tillgång på sammanhängande grönområden för Rönningebornas närrekreation.

Gångstigar inbjuder till vistelse i området även för dem som inte bor där.

Ökat tryck från besökare - slitage, störningar.

#### BEBYGGELSE

##### Förändringar

Planen medger nybyggnad av 12 friliggande villor samt 37 lägenheter i grupphus. Två befintliga fastigheter regleras.

Minsta tomtstorlek 1200 m<sup>2</sup> för de friliggande villorna och 1000 m<sup>2</sup> om lägenheterna inom grupphusområdet uppföres som friliggande villor.

Det befintliga "fattighuset" föreslås rivas.

Vid provborrning har påvisats ett område med högaktivt berg, varför radonsäkert byggande bör påvisas vid bygglov. Den planerade bebyggelse på och i närheten av tunneltaket kräver att planerad bebyggelse klarar buller- och vibrationskrav samt att ingen sprickbildning eller annan skada sker på tunnlarna vid exploateringen.

#### Konsekvenser

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

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

Dränering och fler hårdgjorda ytor för nybebyggelsen innebär risk för ökad transport av näring och föroreningar med markvattnet till Flatensjön. Detta skall förhindras med hjälp av anordningar för lokalt omhändertagande (LOD).

Kostnad för samtliga fastigheter för utbyggnad av gatunät och inlösen av allmän mark.

#### GATOR OCH TRAFIK

#### Förändringar

Gustavslundsvägen breddas till lämplig bredd på körbanan med vändplan vid genomförandet av etapp 2.

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

Körbanan beläggs med asfaltimpregnerat gruslager som slityta. För att motverka ökad dagvattenavrinning vidtas erforderliga åtgärder (infiltrerande ytor, fördröjningsmagasin, öppna diken etc.)

#### Konsekvenser

Beläggning av slitytorna innebär billigare vägunderhåll med bibehållen "grusvägskarakter", men sämre infiltrationsförmåga än traditionell grusväg. Den ökade dagvattenavrinningen måste därför, i motsvarande omfattning, motverkas med andra åtgärder (Se under "Bebyggelse").

Vändplan och parkeringsplats - förbättrad framkomlighet, även för servicefordon (post, renhållning).

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Förändringar

All befintlig och kommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet under genomförandetiden för etapp 2. Anslutning till avloppsnätet måste ske via enskilda pumpar för 4 av fastigheterna i etapp 1. Övriga 6 fastigheter i etapp 1 kan anslutas till befintlig huvudledning med självfall.

Bostädernas våtutrymmen planeras så att frivillig installation av källsorterande toaletter blir möjlig utan stora ombyggnader. Snålspolande toaletter (max 3 liter spolvolym) bör installeras vid nyproduktion.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet, dvs i största möjliga utsträckning infiltration inom varje fastighet (Se ovan).

Miljöstation för glas, batterier, papper skall ligga inom 500 m gångväg från området.

Området är dimensionerat för att kunna uppvärmas med el med en inom planområdet placerad transformatorstation , vilket inte utesluter andra uppvärmningssätt.

### Konsekvenser

Fler hårdgjorda ytor pga ökad bebyggelse medför ökad dagvattenavrinning. Med väl genomfört LOD, skall detta ej behöva innebära någon ökad belastning av föroreningar för Flaten.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

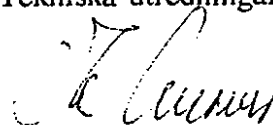
Genomförandetiden för planen skall vara från och med laga kraft och till och med år 2009 för etapp 1 och från och med år 2000 och 10 år för etapp 2.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

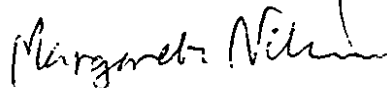
Bygg- och miljönämnden genom bygg- och miljökontoret svarar för upprättande av plankarta, bestämmelser samt plan- och miljökonsekvensbeskrivning.

Bygg- och miljönämnden genom MBK-avdelningen svarar för upprättande av genomförandebeskrivning.

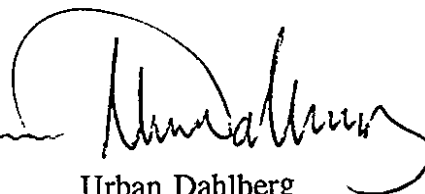
Tekniska utredningar och avtal upprättas av tekniska kontoret.



Ola Ansnes  
Stadsarkitekt



Margareta Nilsson  
Kommunekolog



Urban Dahlberg  
Planarkitekt

Börje Larsson/Bb

Diariennr.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande 1995-03-14 upprättat slutligt förslag till detaljplan (80-41 över GUSTAVSLUND, Rönninge, Salems kommun, Stockholms län.

### Innehållsförteckning

1. INLEDNING
2. HUVUDMANNASKAP
  - 2.1 Allmänt
  - 2.2 Ansvar för olika etapper
3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
  - 3.1 Befintliga markägareförhållanden
  - 3.2 Markförvärv
4. AVTAL
  - 4.1 Genomförandeavtal
  - 4.2 Ramavtal
  - 4.3 Exploateringsavtal
5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
  - 5.1 Stomnät och kartförsörjning
  - 5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA
  - 5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator
  - 5.4 Stängsel vid tunnelschakt
6. PLANEKONOMI
  - 6.1 Gatukostnadsutredning
  - 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
  - 6.3 Kommunala investeringar
  - 6.4 Kommunala intäkter
  - 6.5 Kostnader för att skapa en enskild byggrätt (ej inom expl.omr)
7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING
  - 7.1 Fastighetsplan
  - 7.2 Fastighetsbildning
  - 7.3 Gemensamhetsanläggning
  - 7.4 Ledningsrätt och servitut
8. GENOMFÖRANDETID
9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

## 1. INLEDNING

Denna genomförandebeskrivning behandlar de ekonomiska, tekniska, organisatoriska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanläggningen av Gustavslundsområdet medför.

## 2. HUVUDMANNASKAP

### 2.1 Allmänt.

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av VA-ledningar inom lokalgata, naturmark och u-områden. Enligt ramavtalet skall byggbolaget bygga ut en del av det allmänna VA-nätet.

### 2.2 Ansvar för olika etapper

Detaljplaneförslaget är uppdelat i två st genomförandeetapper med olika genomförandetid. I den första genomförandeetappen ingår inga kommunala allmänna anläggningar. Den andra genomförandeetappen omfattar hela planområdet, se även GENOMFÖRANDETID. Detta innebär att under genomförandetidens andra del skall kommunen ansvara för om- och utbyggnaden av Gustavslundsvägen till den del som är lokalgata (allmän plats) samt kommunala VA-ledningar på naturmark och inom lokalgata samt u-områden. Enligt ett blivande ramavtal skall byggbolaget bygga ut åt kommunen hela eller delar av det allmänna VA-nätet inom planområdet. För utbyggnad av övriga gator svarar byggbolaget med i förkommande fall andra enskilda markägare. Byggbolaget svarar för utbyggnaden av den enda CG-vägen i detaljplanen.

## 3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV

### 3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad.

Inom den första genomförandeetappen finns i huvudsak en enskild markägare (en viss spridning av äganderätten har påbörjats).

För den andra genomförandeetappen är ett byggbolag den dominerande markägaren. Det finns även sex andra markägare inom detta område.

Salems kommun äger ingen mark inom planområdet.

Inom planområdets sydvästra del går stambanan i en järnvägstunnel. SJ/Banverket har ej kunnat visa någon formell rätt till intrång som berörda fastigheter är utsatta för.



### 3.2 Markförvärv (Kommunala för allmän plats)

Kommunen skall förvärva all den mark som inom planområdet är utlagd till allmän plats.

I huvudsak är det byggbolaget som skall avstå mark. Men även markägarna inom första genomförandeetappen skall under den andra genomförandeetappen avstå mark (Gustavslundsvägen). Hela de enskilda fastigheterna 1:383 och 1:384 är kommunen skyldig att förvärva under den andra genomförandeetappen.

## 4. AVTAL

### 4.1 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal bör tecknas mellan kommunen och den/de fastighetsägare som skall genomföra den första genomförandeetappen.

Mellan byggbolaget och andra berörda fastighetsägare i planområdets sydvästra del bör ett genomförandeavtal upprättas för att underlätta plangenomförandet.

### 4.2 Ramavtal

Ett ramavtal skall tecknas mellan kommunen och byggbolaget i vilket bolaget får ansvar för utbyggnad av kommunala VA-ledningar inom hela eller delar av planområdet. Avtalet skall även klarlägga övriga övergripande exploateringsfrågor och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antages.

### 4.3 Exploateringsavtal

Ovanstående ramavtal skall kompletteras med ett "normalt" exploateringsavtal som upprättas mellan parterna innan den andra utbyggnadsetappen påbörjas.

## 5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 5.1 Stomnät och kartförsörjning

Inom planområdet har stomnätet förtätats, då det tidigare var mycket glest.

En omfattande numerisk fastighetsutredning har genomförts och i samband med den har primärkartan åjour-förts.

### 5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA.

Någon förprojektering för utbyggnad av VA-nätet har ej skett. Tekniska kontoret (TK) har dock gjort en VA-utredning över planområdet, som är en separat planhandling.

### 5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator.

För den i planförslaget redovisade om- och utbyggnaden av Gustavslundsvägen har ej någon förprojektering utförts. Detsamma gäller den föreslagna kvartersvägen i planområdets sydvästra del.

#### 5.4 Stängsel vid tunnelschakt

Stängslet skall stå i gräns mot naturmark (allmän plats) och kostnaden skall därför ingå i gatukostnadsunderlaget. Enligt stängsellagen (SFS 1975:1010) skall SJ stå för 10% av kostnaden och kommunen resten.

### 6. PLANEKONOMI (kostnadsläget avser 95-05)

#### 6.1 Gatukostnadsutredning

Ett principförslag till gatukostnadsutredning redovisades i samrådsförslaget av denna beskrivning.

Parallellt med slutligt dp-förslag över Gustavslundsområdet har ett slutligt förslag till gatukostnadsutredning upprättats av tekniska kontoret. Denna utredning är en separat handling, som ställs ut tillsammans med dp.

Enligt denna utredning skall följande preliminära gatukostnader utgå:

- en befintlig byggrätt ca	24 tkr
- en nytillkommen byggrätt ca	29 tkr
- en befintlig byggrätt vid ga-anl	16 tkr
- en nytillkommen byggrätt vid en ga-anl	19 tkr

#### 6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar.

För icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgifter enligt vid anslutningstillfället gällande taxa (fn 70 tkr exkl. moms).

Anläggningsavgiften skall täcka kostnaden för utbyggnad av det lokala VA-nätet, kostnaden för generalplananläggning tas ut av hela VA-kollektivet via brukningstaxan.

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nuvarande taxa en intäkt på ca 3 100 tkr för Salems kommun.

### 6.3 Kommunala investeringar

Den första utbyggnadsetappen erfodrar inga kommunala investeringar inom planområdet.

För etapp två har TK preliminärt uppskattat investeringarna för allmänna anläggningar till:

- om- och utbyggnad av Gustavslundsvägen till den del som utgör allmän plats och staket mot tunnelschakt	650 tkr
- kostnader för marklösen och lantmäteri	430 tkr
- kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar i nom planområdet, varav 400 tkr är generalplane-kostnader	3 400 tkr
<b>TOTALKOSTNADER</b>	<b>4 480 tkr</b>

Målsättningen är att byggbolaget enligt ett blivande ramavtal skall bygga ut hela eller delar av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Bolagets kostnader för detta skall kvittas mot anslutningsavgifter för bolagets bostadsproduktion.

Några kostnadsberäkningar för de enskilda vägar som skall byggas i etapp två föreligger fn ej.

### 6.4 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är helt genomförd:

- gatukostnadsersättning	1 032 tkr
- SJ/Banverket	8 tkr
- anläggningsavgift (vatten och avlopp)	3 100 tkr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>4 140 tkr</b>

- 6.5 Nedan angivna kostnader avser vissa förutsättningar, vid andra förutsättningar kan kostnaderna för VA-anslutning och gatubyggnadskostnader avvika från det nedan redovisade typexemplet. De olika gatubyggnadskostnadsalternativen (4 st) redovisas i detalj i gatubyggnadskostnadsutredningen. VA-anslutningsavgiften för en fastighet som inte kan direktanslutas till det allmänna VA-nätet reduceras med ca 45 tkr, men då tillkommer istället kostnaden för en enskild VA-ledn/gemensamhetsanläggning för VA.

Avgifter för att erhålla en byggklar villatomt inom detta planområde belägen vid allmän/enskild väg och med VA-förbindelse i tomtgräns med en byggnadsyta på ca 130 m<sup>2</sup> uppgår till:

* Fastighetsbildning	12,5 tkr
* Lagfart m.m.	5,0 tkr
* Nybyggnadskarta	4,6 tkr
* Planavgift	6,7 tkr
* Bygglov	10,0 tkr
* Utstakning och kontroll	7,0 tkr
** VA-anslutning, exkl. moms	67,4 tkr
El-anslutning, exkl. moms, inkl 50-60 m kabel	10,5 tkr
* Gatubyggnadskostnad, moms utgår ej	16,4-29,4 tkr
Summa avgifter	140-153 tkr

- \* Myndighetsavgift
- \* \* Kostnad för servisledning från anslutningspunkt (vid tomtgräns) till byggnaden tillkommer.

Kostnad för fastighetsbildning utgår ej om tomten överensstämmer med detaljplanens illustration till fastighetsindelning.

## FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING

### 7.1 Fastighetsplan

De i detaljplanen illustrerade förändringarna i fastighetsindelningen och inrättande av gemensamhetsanläggningar bör kunna genomföras utan att fastighetsplan/er upprättas.

### 7.2 Fastighetsbildning

För utbyggnadsetapp ett tillkommer det på den/de enskilda fastighetsägarna att genom fastighetsreglering (frg1) och avstyckning (avst) tillskapa de byggrätter som illustreras i detaljplanen samt genom avtal tillskapa de servitut för väg och VA-anläggningar som erfordras.

I utbyggnadsetapp två erfordras en omfattande frg1 för överföring av enskild mark (lokalgata och natur) till lämplig kommunal fastighet. Denna frg1 bör samordnas med den förrättning (frg1 och avst) som erfordras för att tillskapa byggbolagets byggrätter (nya fastigheter).

För bildande av övriga illustrerade byggrätter genom avst och ev. frg1 svarar enskilda fastighetsägare.

### 7.3 Gemensamhetsanläggning (ga-anl)

För att kunna genomföra byggandet och framtida drift av de enskilda vägarna i etapp två medger detaljplanen inrättande av ga-anl. En ga-anl bildas lämpligen i förlängningen från den allmänna vändplanen på Gustavslundsvägen och en ga-anl för den väg som föreslås för den sydvästra delen av planområdet.

### 7.4 Ledningsrätt

För att säkerställa rätten att anlägga (kommunala) VA-ledningar skall kommunen svara för att ledningsrätt bildas inom detaljplanens U-områden, med Salems kommun som förmånstagare.

## 8. GENOMFÖRANDETID

Plangenomförandet föreslås indelas i två genomförandetider. Detta innebär att genomförandet delas i två utbyggnadsetapper. Den första etappen omfattar endast de kvarter som i detaljplanen är utmärkta med a. För den etappen börjar genomförandetiden när detaljplanen vinner laga kraft och slutar år 2009.

Den andra etappen omfattar hela planområdet och genomförandetiden är tio år med början år 2000 och slutar år 2009.

När genomförandetiden gått ut kan fastighetsägare inte hävda rätta att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för de/om fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

## 9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad av allmänna gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar ombesörjes av Salems kommun.

För övrig utbyggnad av gator/vägar och VA-ledningar svarar enskilda/grupper av enskilda markägare.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av TK i Salems kommun liksom handläggning av kommunala markförvärv.


Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes av TK i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

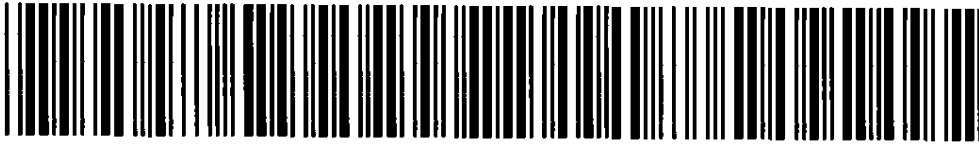
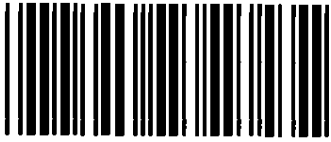
Räntebidrag för byggnation av småhus söks hos bostadsenheten vid länsstyrelsen i Stockholm.

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmåteriförrättningar söks hos fastighetsbildningsmyndigheten vid Södertälje lantmåteridistrikt. TK i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka vid upplysningar om lantmåteriförrättningar.

### TEKNISKA KONTORET

  
Bengt Neogard  
Teknisk chef

  
Börje Larsson  
Mätningsschef



**Akt nr:**

**0128 - P96 / 0209**

\*AU\$0128-P96/0209\*



# LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten

Carin Ancker

08-785 5429 tmäterimyndigheten

Stockholms län

Ink 2007 -07- 0 6

Dnr.....

## BESLUT

Datum  
10.4.2003

Beteckning  
18513-01-70063

1 (2)

Salems kommun  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
144 80 RÖNNINGE

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Gustavslund, Rönninge i Salems kommun

### Beslut

./. Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskydd inom de områden som är markerade med streckning på bifogat utdrag ur detaljplan för Gustavslund i Salems kommun.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

### Uppllysning

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, (miljödepartementet).

### Bakgrund

En detaljplan för Gustavslund har antagits av Salems kommun. Inom området råder strandskydd intill hundra meter från sjön Flaten. Kommunen har med skrivelse den 14 december 2001 hemställt att strandskydd upphävs inom de områden som är markerade på bifogat utdrag av planförslaget.

### Länsstyrelsens bedömning

Strandskyddsområdet ifråga avskils från Flatensjön av en trafikerad väg. Endast två mindre områden berörs av upphävande. Områdena bedöms därmed ha mycket betydelse för friluftslivet och som livsmiljö för djur och växtliv.

Länsstyrelsen finner därför att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger. Länsstyrelsen bedömer att detta beslut är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.





I handläggningen av detta ärende har deltagit planchef Carl-Gustaf Hagander, beslutande och arkitekt Carin Ancker, föredragande.

Carl-Gustaf Hagander

Carin Ancker

**Kopia till:**

Naturvårdsverket + karta  
Lantmäterimyndigheten + karta (efter laga kraft)  
Exp (planarkivet) + karta  
Pärm + karta  
Akten

Med delg. kvitto och besvärstilaga enligt separat sändlista

