



Stockholm

Salem kn

Akt nr:

0128

p94/

1215



185



LANTMÄTERIET
Fastighetsregistermyndigheten
Stockholms län

Ink 95-01-03

Dnr 75/33

Berndt Jonsson
Centralvägen 4
144 62 RÖNNINGE

Överklagande i fråga om detaljplan för kv.
Engelsberg m.fl. i Salems kommun
i bilaga

Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 17
november 1992 det beslut som framgår av bilagan.

Rönninge Intresseförening och Engelsbergsgruppen
genom Berndt Jonsson, Bo Zetterqvist, Jerry
Danielsson, Marie Bergh, Lena Ekberg, Marie
Larsson, Karin Börneroth, Stig Wirsand, Lars
Hedlund, Gun von Corswant och Berndt Käll, Eva
Bergerhed och Christer Hansson, Patrick Mollbrink
och Annelie Mollbrink, Rickard Engberg samt Rolf
Nilsson och Maria Zitting-Nilsson har överklagat
beslutet.

De klagande som avvisats av länsstyrelsen har hos
regeringen anfört att den ifrågavarande exploa-
teringen av Rönninge centrum angår alla invånare i
Rönninge. De som har barn på Engelsbergsgården
berörs i allra högsta grad av detaljplanen. Läns-
styrelsen har därför gjort fel som avvisat deras
överklaganden.

Regeringen konstaterar att det av handlingarna
framgår att Rönninge Intresseförening tillsänts
antagandebeslutet och besvärshänvisning. Regeringen
finner att föreningen, som under utställningstiden
inkommit med synpunkter på förslaget som inte
tillgodosetts, härigenom har rätt att överklaga
antagandebeslutet. Länsstyrelsen borde därför inte
avvisat föreningens talan. Med hänsyn till att
föreningens synpunkter prövats av länsstyrelsen på
talan av andra klagande, tar regeringen nu upp
föreningens talan till prövning. Vad gäller de
övriga som avvisats av länsstyrelsen finner
regeringen att vad de anfört inte visar att de har
rätt att överklaga antagandebeslutet. Länsstyre-
lens avvisningsbeslut är därför riktigt såvitt
avser dem.

De klagande har i besvärsskrivelserna anfört bl.a. följande. Det man främst vänder sig mot i sak är sträckningen av den nya lokalgatan, som enligt förslaget kommer att få sin utfart på Norrbergavägen alldeles intill ett daghem. En bättre lösning hade varit att förlänga Hagavägen. Engelsbergs högplatå bör lämnas fri från bebyggelse. Intrycket från Rönninge centrum kommer att totalt förändras om platån bebyggs. Vidare bör fastigheterna på platåns kant på norra höjden mot Fiskaruddevägen tas bort eftersom det med hänsyn till terrängen är orimligt att bygga där. Tre av de planerade sex villorna utmed infartsvägen från Norrbergavägen måste bort eftersom de ligger inom ett område som i översiktsplanen betecknats som grönområde. Detta grönområde kommer drastiskt att minska.

Regeringen finner att den förändring av området som detaljplanen innebär inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att den inte kan godtas. Vad klagandena anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Regeringen avslår överklagandena.

På regeringens vägnar


Margareta Winberg


Bengt Green

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.

O. Nilsson

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten/
Bo Zetterqvist, c/o Göran Zetterqvist,
Rönningevägen 31, 144 61 RÖNNINGE
Jerry Danielsson, Klackvägen 4, 126 39 HÄGERSTEN
Marie Bergh, Toredalsvägen 29, 144 63 RÖNNINGE
Lena Ekberg, Rosenstigen 18, 144 62 RÖNNINGE
Marie Larsson, Bofinkstigen 30, 144 42 RÖNNINGE
Karin Borneroth, Murkelstigen 12,
144 40 RÖNNINGE
Stig Wirsand, Sandbäcksvägen 17, 144 62 RÖNNINGE
Lars Hedlund, Norrbergavägen 17, 144 62 RÖNNINGE
Gun von Corswant och Berndt Käll, Norrberga-
vägen 11, 144 62 RÖNNINGE
Eva Bergerhed och Christer Hansson,
Rönninge Skolväg 6, 144 62 RÖNNINGE
Patrick Mollbrink och Annelie Mollbrink,
Norrbergavägen 14, 144 62 RÖNNINGE
Rickard Engberg, Rönningevägen 6,
144 61 RÖNNINGE
Rolf Nilsson och Maria Zitting-Nilsson,
Lingonstigen 26, 144 37 RÖNNINGE



Kungörelsedelgivning

Överklagande i fråga om detaljplan för kvarteret Engelsberg
m fl i Salems kommun

BESLUT

Länsstyrelsen prövar inte överklaganden av AG Lundqvist, Lena Ekberg, Bo Österlund, Gerd Wohlin, Sven-Ingvar Eriksson, Carla Söderholm, Peter Esgård, Susanne Wahlberg, PO Zetterqvist, Jenny Danielsson, Gert Skoglund, Gunilla Lund, Yvonne Bergstedt Skoglund, Per Linderöth, Ingela Rudin, Lena Linderöth, Antin Borg, Maud Österlund Berg, Mats Hedlund, Gertie Malmström, Sofie Bohlin, Karin Börneröth, Susanne Svenhart Stenberg, Lena Greek, Peter Stenberg, Jan Bohlin, Roger Börneröth, A-L Österberg, K Wahlberg, Marie Larsson, Malin Jonasson, Maria Zitting-Nilsson, Sonja Wistedt, Anne Marie Öhrsvik, Inger Pettersson, Patricia Jurgenson, Ingrid Eriksson, Bodil Rehnström, Anna Linden Jonsson, Arja Heponiemi, A Brunn Göterström, Rönninge Intresseförening, Annelie Mollbrink, Karin Uhrdin och A S Ehrling.

Länsstyrelsen avslår de övriga klagandes talan och fastställer enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (PBL) kommunens antagandebeslut.

./. Detta beslut kan överklagas hos Regeringen senast den 18 december 1992 enligt bilaga.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Salems kommun antog den 24 augusti 1992, § 52, detaljplan för kvarteret Engelsberg m fl.

Beslutet har överklagats - såvitt fullständiga namn och adresser uppgivits - av följande:

AG Wahlqvists Sterbhus/ Åke Wahlqvist	Uttringe 1:225, Törnrosen 3
AG Lundqvist	Solrosen 4
Lena Ekberg	Törnrosen 7
Bo Österlund och Gerd Wohlin	Backebo 16
Berndt Käll	Engelsberg 7
Gun von Corswant	" 7
Sven-Ingvar Eriksson	" 6
Carla Söderholm	" 1

:/f/annikee/2024-92-17433 1992-11-17

Juridiska enheten
Roger Ramsell
tfn 08-785 54 58

1992-11-17

2024-1992-17433
m fl

Susanne Wahlberg	Storskogen 5
PO Zetterquist	Rönninge 1:386
Jerry Danielsson	Toredal 4
Gert Skoglund	Fiskarudden 8
Peter Esgård	" 5
Yvonne Bergstedt Skoglund	" 8
Gunilla Lund	Salem 23:1
Per Linderoth	Uttringe 1:193
Ingela Rudin	Storskogen 1
Lena Linderoth	Uttringe 1:193
Antin Borg	Rönninge 1:551
Maud Österlund Berg	Ektegen 5
Mats Hedlund	Backebo 15
Gertie Malmström	Svampen 66
Sofi Bohlin	Murklan 6
Karin Borneroth	" 13
Susanne Svenhart Stenberg	Bergaskolan 7
Peter Stenberg	Bergaskolan 7
Lena Greek	Västergärdet 22
Jan Bohlin	Murklan 6
Roger Borneroth	" 13
A-L Österberg	Rönninge Torg 4
Berit Hasselqvist	Engelsberg 9
Christer Hansson	Bergaskolan 2
Eva Bergerhed	Bergaskolan 2
K Vahlberg	Uttringe 1:321
Marie Larsson	Bofinken 67
Gunnar Öhrsvik	Törnrosen 14
Malin Jonasson	Sandbäcksvägen 72
Maria Zitting-Nilsson	Björnbäret 21
Sonja Wistedt	Almen 22
Anne Marie Öhrsvik	Törnrosen 14
Inger Pettersson	Sandbäcksvägen 72 f
Patricia Jurgensen	Rönninge 1:180
Ingrid Eriksson	Champinjonen 36
Bodil Rehnström	Uttringe gods väg 144
Anna Lindén Jonsson	Soldalen 8
Arja Heponiemi	Rönninge 1:170
A Bruhn Götherström	Skogstuna 6
Rönninge Intresseförening och Engelsbergsgruppen/Berndt Jonsson	
Annelie Mollbrink	Solrosen 3
Stig Wirstrand	Engelsberg 11
SJ Fastighetsdivisionen/ Olof Hallberg	Rönninge 9:1
A.S Ehrling	
Karin Uhrdin	Björktorp 1, 8 och 9 Cintra 5

Till stöd för sin talan har klagandena anfört i huvudsak följande. I samband med Norrbergavägens ombyggnad kommer nuvarande dike att försvinna. Detta kan leda till att vatten kan bli stående på fastigheten Törnrosen 1 och 2 samt del av Uttringe 1:225. Infartsvägen mot Engelsberg måste flyttas från Norrbergavägen till Hagavägen. I samband med planering-

Juridiska enheten
Roger Ramsell
tfn 08-785 54 58

1992-11-17

2024-1992-17433
m fl

en av Engelsberg har kommunen inte beaktat 2 kap. 1 §, 3 § och 4 § i plan- och bygglagen. Det gäller främst de aspekter som behandlar god trafikmiljö, trafikförsörjning, skydd mot trafikolyckor och bullerstörningar. Belastningen på barnens miljö har inte beaktats. Bebyggelsen bör i största möjliga utsträckning lokaliseras till befintliga vägar. Fastigheterna på platåns kant på norra höjden mot Fiskaruddsvägen måste bort. Landskapsbilden kommer att förändras i och med att höjdplatån bebyggs. Tre planerade villor vid infartsvägen från Norrbergavägen måste bort. Tre villor har placerats på grönområde i översiktsplanen. Översiktsplanens antal lägenheter skall gälla.

Statens Järnvägar (SJ) yrkar att planen ändras så att område av fastigheten Rönninge 9:1 som utlagts för handelsändamål undantas från planen. I gatukostnadsutredningen har det i planen ingående området av fastigheten Rönninge 9:1 föreslagits få ett andelstal på fem, innebärande en beräknad kostnad på 208 000 kronor. Kostnaden i förhållande till byggrätten är för hög.

SKÄL

Enligt 22 § förvaltningslagen och 5 kap. 30 § PBL får antagandebeslutet överklagas av den som beslutet angår, däribland sakägare.

Följande fastigheter är belägna på sådant avstånd från planområdet att fastighetsägarna och hyresgästerna inte kan betraktas som sakägare eller eljest kan anses berörda på sådant sätt att de skall tillerkännas rätt att överklaga beslutet.

AG Lundqvist	Solrosen 4
Lena Ekberg	Törnrosen 7
Bo Österlund och Gerd Wohlin	Backebo 16
Sven-Ingvar Eriksson	Engelsberg 6
Carla Söderholm	Engelsberg 1
Peter Esgård	Fiskarudden 5
Susanne Wahlberg	Storskogen 5
P0 Zetterqvist	Rönninge 1:386
Jenny Danielsson	Toredal 4
Gert Skoglund	Fiskarudden 8
Gunilla Lund	Salm 23:1
Yvonne Bergstedt Skoglund	Fiskarudden 8
Per Linderöth	Uttringe 1:193
Ingela Rudin	Storskogen 1
Lena Linderöth	Uttringe 1:193
Antin Borg	Rönninge 1:551
Maud Österlund Berg	Ektegen 5
Mats Hedlund	Beckebo 15
Gertie Malmström	Svampen 66
Sofi Bohlin	Murklan 6

Juridiska enheten
Roger Ramzell
tfn 08-785 54 58

1992-11-17

2024-1992-17433
m fl

Karin Borneroth	Murklan 13
Susanne Svenhart Stenberg	Bergaskolan 7
Lena Greek	Västergärdet 22
Peter Stenberg	Bergaskolan 7
Jan Bohlin	Murklan 6
Roger Borneroth	Murklan 13
A-L Österberg	Rönninge Torg 4
K Vahlberg	Uttringe 1:321
Marie Larsson	Bofinken 67
Malin Jonasson	Sandväcksvägen 72
Maria Zitting-Nilsson	Björnbäret 21
Sonja Wistedt	Älmen 22
Anne Marie Öhrsvik	Törnrosen 14
Inger Pettersson	Sandbäcksgatan 72 f
Patricia Jurgensen	Rönninge 1:180
Ingrid Eriksson	Champinjonen 36
Bodil Rehnström	Uttringe gårdsväg 144
Anna Lindén Jonsson	Soldalen 8
Arja Heponiemi	Rönninge 1:170
A Bruhn Göterström	Skogstuna 6
Rönninge Intresseförening/ Engelsbergsgruppen	
Annelie Mollbrink	Solrosen 3
Karin Uhrdin	Cintra 5

Enligt 13 kap. 3 § PBL får antagandebeslutet överklagas genom handling som skall ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då justeringen av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Sådant tillkännagivande skedde den 1 september 1992 och besvärsskrivelse skulle därför ha inkommit senast den 22 september 1992. Skrivelse med överklagande från AS Ehrling och Karin Uhrdin inkom dock först den 23 september 1992 respektive 24 september 1992, alltså för sent. Deras överklaganden prövas därför inte.

I anledning av de övriga klagandes talan bla Berndt Jonsson gör Länsstyrelsen följande bedömning.

Enligt kommunens utredning och bedömning är terrängförhållandena och trafiksäkerhetskraven sådana att vägfrågorna inte lämpligen kan lösas på annat sätt än planförslaget utvisar. Exploateringen och förtätningen av hela planområdet överensstämmer med översiktsplanen för södra Rönninge. Förskjutningen från småhus till flerfamiljslägenheter beror på kommunens behov och leder till att större grönytor bevaras. De föreslagna sex villorna stör inte intrycket av grönområdet. En stig har lagts in mellan två av fastigheterna för att boende skall kunna nyttja grönytor.

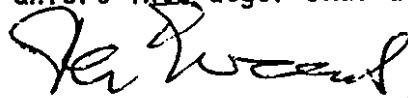
Juridiska enheten
Roger Ramsell
tfn 08-785 54 58

1992-11-17

2024-1992-17433
m fl

I anslutning till järnväg får det anses vedertaget att ett område för handelsändamål med exempelvis en kiosk finns med i planen för de resandes och närboendes behov. SJ har för övrigt godtagit markanvändningen som sådan. Länsstyrelsen har från både kommunen och SJ erfarit att förhandlingar pågått i gatukostnadsfrågan. Länsstyrelsen finner inte skäl bifalla SJ:s överklagande av antagandebeslutet vad gäller markanvändningen.

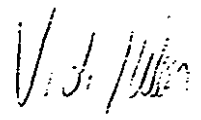
Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att vad klagandena anfört inte utgör skäl att upphäva det överklagade beslutet.



Per Evaeus


Roger Ramsell

Kopia till
bynd
akten
pärmen



Kommunfullmäktige

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistermyndigheten
Stockholms län

1992-08-24

1992.66 214

Kf § 52

Ink. 95 -01- 0 9

Dnr

Detaljplan för kvarteret Engelsberg m flDETALJPLAN
ENGELSBERGÄrendebeskrivning:

Bygg- och miljönämnden har 1992-05-05, § 58, beslutat att under vissa förutsättningar godkänna ett 1991-12-06 upprättat detaljplaneförslag för kvarteret Engelsberg m fl. Planen innebär att ca 90 nya bostäder och 4 000 m² arbetsplatser kan tillkomma inom planområdet. Därutöver tillkommer även rätt till viss kompletterande bebyggelse i form av ca tio villor.

Beredande organs förslag:

Se kommunstyrelsens protokoll 1992-06-15, § 138.

Yrkanden:

Gunny Jörlén (c):

Bifall till kommunstyrelsens förslag. Fullmäktige föreslås därutöver göra följande uttalande:

Vi vädjar till exploatören att även "Lilla Charlotta", Fiskaruddsvägen 5, bevaras och behandlas som övrig befintlig bebyggelse.

Christian Öhlin (m):

Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning:

Ordföranden förklarar att han först avser att under proposition ställa kommunstyrelsens förslag samt därefter Gunny Jörléns (c) förslag. Denna propositionsordning godkännes.

Kommunfullmäktige beslutar först enligt kommunstyrelsens förslag.

Sedan ordföranden härefter förklarat att han funnit att kommunfullmäktige beslutat avslå Gunny Jörléns (c) tilläggsyrkande begärs votering.

Följande voteringsproposition läses upp och godkännes:

Kopian överensstämmer
med originalet

A. Bladman

Sign

AFPG

Beslutsexpediering

1992-09-01 Bygg- och miljönämnden

Kommunfullmäktige

1992-08-24

1992.66 214

forts Kf § 52

"Den som biträder Gunny Jörléns (c) yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej; vinner nej har kommunfullmäktige beslutat avslå tilläggsyrkandet."

Voteringen utfaller så att 6 ledamöter röstar ja och 25 röstar nej. Uppgift om hur var och en har röstat framgår av den till protokollet fogade voteringslistan.

Kommunfullmäktige har således beslutat avslå tilläggsyrkandet.

Kommunfullmäktiges beslut:

Kommunfullmäktige antar 1991-12-06 upprättat detaljplaneförslag för kvarteret Engelsberg med den ändringen att gångrampen mot SJ:s banområde ändras från allmän mark till T-område.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 92-09-10
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Pia Ståberg
Anna Öhrn

Antagandebeslut enligt detta protokoll har överklagats.

Därför begär länsstyrelsen att handlingarna snarast sänds till länsstyrelsen.

92-09-11 Annika Eriksson

AFPG

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att utgöra detaljplan för Kv. Engelsberg m.fl i området söder om Rönninge station. I huvudsak skall den av Kommunen ägda marken i planområdet förtätas med cirka 90 nya bostäder och cirka 4000 kvm arbetsplatser. Utöver detta tillkommer även rätt till viss kompletterande bebyggelse på privat kvartersmark i planområdet, i form av cirka tio villor. I planen utreds förutsättningarna för denna bebyggelse och markens användande. Därefter utgör den stöd för byggnadsnämnden vid prövning av bygglov.

Bakgrund

Salems kommun har, för att tillgängliggöra mark för bostadsbyggande, samt att upprusta befintlig bebyggelse, genomfört en markanvisningstävling, för kv Engelsberg. Markanvisningstävlingens syfte var att belysa områdets disposition och utformning.

Kommunstyrelsen enades om att ett förslag utarbetat av Amfitrion AB och Metodbyggen AB, genom Borgströmgruppen Arkitekter AB, skulle ligga till grund för det fortsatta arbetet. Med anledning härav har Salems kommun tecknat ett samarbetsavtal med Amfitrion AB och Metodbyggen AB om framtagande en detaljplan samt utbyggnad av området.

Samarbetsavtalet återges i bilaga 2.

Huvuddrag

Planområdet består till största del av en från sekelskiftet tidstypisk villabebyggelse. Delar av området har i Översiktsplan för södra Rönninge (April 1990) klassats som "kulturhistoriskt värdefull närmiljö". Underhållet på en del av den befintliga bebyggelsen är eftersatt.

De övergripande gestaltningsidéerna är att värna om en upprustning av de befintliga villorna samt att på ett varsamt sätt förtäta området. Den nya bebyggelsen följer översiktsplanens intentioner.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Rönninge. Stambanan utgör gräns i norr. Fastigheterna som matas ifrån Centralvägen, Sandbäcksvägen, Norrbergavägen, den nya lokalgatan, Fiskaruddsvägen, Hagavägen samt Garnuddsvägen utgör de västra, södra och östra begränsningarna. Arealen omfattar 15,4 ha.

Markägoförhållanden

Största markägare i planområdet är Salems kommun. Ägandet i övrigt redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner och översiktliga planer

Området är tidigare planlagt 1947-03-07.

Planområdet ingår i den fördjupande översiktsplan för södra Rönninge (antagen av kommunfullmäktige i april 1990) i vilken en nyexploatering av villor och flerbostadslägenheter rekommenderas, samt att en ny detaljplan upprättas.

Program

Program för detaljplanearbetet, i kv Engelsberg, utgörs av det samarbetsavtal som träffats mellan Salems kommun och Amfitrion AB / Metodbyggen AB, med stöd av kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Den centrala delen av planområdet, kv Engelsberg, är till största delen obebyggt. Terrängen är på sina håll mycket brant. Områdets högsta punkt är belägen ca 20 meter över intilliggande mark. Vid sidan av, och ca 10 meter nedanför denna, finns en större platå.

Områdets högsta del består av blockrik hållmarkstallskog. Jordtäcknet är tunnt och berget ligger i dagen på flera ställen. Det dominerande trädslaget är tall med inslag av gran. Markskiktet består främst av ljung, lingon och björnmossa. Vegetationstypen har ett högt rekreativvärde. Markskiktet är känsligt för slitage. Vid tramp framträder berghällarna ytterligare.

På den lägre platån, samt i branten ner mot Fiskaruddsvägen, dominerar en gräs- och örtrik tallskog. De mest förekommande trädslagen är tall och björk. Det finns även inslag av gran, ek, sälg m.m. Markskiktet består av bl.a av blåbär, björnmossa, stensöta, örnbäcken och kruståtel. Naturtypen har ett högt rekreativvärde. Vid slitage gynnas gräsen på bekostnad av örterna.

På den lägre platån finns även ett parti med fuktig granskog. Vegetationsytan har ett ringa rekreativvärde. Granen är känslig för förändringar av grundvattennivån, tramp och friställande.

Inom området finns ett par stora ekar samt ett flertal välvuxna tallar. Dessa bör kunna tas tillvara i den planerade bebyggelsen.

Kring de villor som ligger inom planområdet finns bl.a fruktträd och ett par gamla kvaderstensmurar av granit. Även dessa element kan vara berikande i den nya miljön.

Den östra delen av planområdet betecknas som naturmark i Översiktsplan för södra Rönninge (april 1990).

Den västra delen av planområdet, Kv Björktorp är liksom Kv Engelsberg mycket kuperad. Terrängen har en rik, varierad flora av löv- och barrträd. Här finns också ett naturminne; en fridlyst tall. Naturen på höjderna och norrut mot banvallen har högt rekreativvärde. Mot sandbäcksvägen och centralvägen är den befintliga bebyggelsen väl anpassad till terrängen, i vissa fall med anlagda fruktträdgårdar och häckar mot gatan.

Buller

Bullret i Rönninge kommer främst från järnvägen men även från biltrafiken. En bullerzon intill banvallen finns redovisad i områdesplanen för Södra Rönninge.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet är till övervägande del uppförd i en enkel panelarkitektur och är näst intill genomgående målad i ljusa oljefärger. Taken är täckta med plåt eller lertegel. Tomterna är av trädgårdskaraktär och begränsas mot vägarna till stor del av häckar.

I den branta sluttningen längs Centralvägen och Fiskaruddsvägen, ligger en i huvudsak kulturhistoriskt välbevarad bebyggelse från Rönninges första utbyggnadsperiod (1896-1906). Bebyggelsen utgörs av villor och några större byggnader, vilka har inrymt verksamheter av olika slag.

I planbestämmelserna föreslås denna bebyggelse ges beteckningen "q" som anger att miljön är värdefull, samt att ändring av huvudbyggnad inte får förvanska dess karaktär.

Utöver denna bebyggelse finns ytterligare ett fåtal byggnader som bedömts värdefulla och givits beteckningen "q".

Befintlig bebyggelse ägd av kommunen

De flesta byggnaderna bevaras för bostadsändamål. Undantagen är byggnaden på Centralvägen 5 som byggs om för vårdändamål, byggnaden på Fiskaruddsvägen 5 som rivs och byggnaden på Fiskarvägen 8 som ändras till gemensamhetslokal för fyrfamiljsvillorna. Byggnaden på Fiskaruddsvägen 14 skall besiktigas för att om möjligt räddas från rivning. De fastigheter som givits beteckningen "q" kommer att genomgå en varsam renovering.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen skall enligt samarbetsavtalet bestå av småhus, och flerbostadshus och arbetsplatser.

Den nya bebyggelsen skall anpassas till terrängen och den befintliga bebyggelsen med stor varsamhet. Det är också viktigt att trädvegetationen som omger den nya bebyggelsen inte genombröts.

Äldrebostäder

Äldrebostäderna är belägna centralt i området nära Rönninge Station och Folkets hus. De har samma boendestandard som en vanlig lägenhet, men är också planerade med hänsyn till äldre människors behov, då t ex rörelseförmågan kan vara nedsatt. Planförslaget möjliggör en utbyggnad av c:a 25 lägenheter.

Fyrfamiljsvillorna

Fyrfamiljsvillorna är belägna på höjdplatån ovanför daghemmet på Norrbergavägen. Varje hus innehåller fyra lägenheter och är grupperade kring en gemensam gård.

Det finns två storlekar på husen vilket ger en varierad lägenhetsfördelning av 2Rok, 3Rok, och 5Rok. Totalt innehåller förslaget c:a 40 lägenheter.

Villorna

Den övriga nya bostadsbebyggelsen utgörs av friliggande villor. Där dessa ligger i anslutning till orörd natur föreslås att relativt små uteplatser ordnas nära husen för att på så sätt bevara den känsliga skogsmarken. Staket skall ej heller uppföras i tomtgräns mot skogsmark.

Bostadshusens läge på den övre platån ställer stora krav på materialval och utformning. För att stämma överens med Rönninges karaktär skall de vara klädda med träpanel eller puts. Förutom att den nya bebyggelsen skall anknyta till omgivningarna bör de enskilda villorna ges ett gemensamt uttryck.

Arbetsplatserna

Den nordöstra delen av planområdet intill banvallen är lämpad för kontors- eller annan verksamhet av mindre störande art. För att knyta an till området är det lämpligt att bryta ner skalan till ett antal mindre byggnader. Planen medger en utbyggnad av maximalt 4000 kvm.

Gator och trafik

För att nå delar av den nya bebyggelsen i kvarteret Engelsberg kommer en ny lokalgata att anläggas. Men hänsyn till områdets topografi måste denna anslutas till Norrbergavägen. Mellan den nya lokalgatan och Fiskaruddsvägen anläggs en gång- och cykelväg. Det befintliga vägnätet i planområdet kommer dessutom att byggas ut enligt kommunens standard. Detta medför att tomtgränsen på några få platser behöver justeras.

Teknisk försörjning

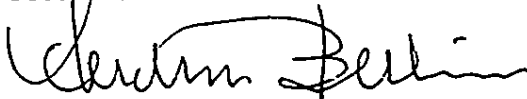
Samtliga fastigheter kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Enligt den fördjupade översiktsplanen skall dagvatten i Fiskaruddsområdet i huvudsak omhändertas lokalt. En transformatorstation finns inom och två i anslutning till området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen skall vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Planförslaget är upprättat av Borgströmgruppen Arkitekter AB i samråd med Administrativa kontorets Planavdelning i Salems Kommun.

Stockholm 1991-12-06



Anders Berlin
Borgströmgruppen Arkitekter AB

Förslag till detaljplan för kv Engelsberg m fl i Salems kommun i Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bakgrund

Ett samarbetsavtal har träffats mellan Amfitrion AB / Metodbyggen AB (A / M) och Salems kommun. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 23 maj 1991. Enligt detta avtal skall A / M i samråd med kommunen svara för utarbetande av ett fullständigt förslag till detaljplan. A / M skall också genomföra utbyggnaden av den samlade bebyggelsen på fastigheterna

Ålkistan	2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 och 10
Engelsberg	1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 15, 16 och 17
Cintra	8
Uttringe	1:935

Dessa fastigheter benämnes i genomförandebeskrivningen som exploateringsområdet.

A / M skall vidare bygga ut huvuddelen av de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet.

De närmare villkoren för genomförandet inom exploateringsområdet regleras i ett exploateringsavtal som skall träffas samtidigt som detaljplanen antages. Här regleras även villkoren för utbyggnad av de kommunaltekniska anläggningarna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneförslaget beräknas samråds- och remissbehandlas under 3:e kvartalet och utställning beräknas äga rum under 4:e kvartalet 1991. Med dessa förutsättningar beräknas detaljplanen antagas av kommunfullmäktige under 1:a kvartalet 1992.

Den mark som skall vara föremål för en samlad exploatering skall förvärfvas av exploatören så snart detaljplanen antagits genom laga kraftvunnet beslut.

Utbyggnaden av bostäderna beräknas påbörjas så snart formella förutsättningar föreligger. Med nuvarande tidplan beräknas detta ske under 3:e kvartalet 1992.

Utbygganden av arbetsplatsbebyggelsen kommer att ske i den takt som är möjlig med hänsyn till efterfrågan.

Utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar - gator och va-ledningar- kommer att ske parallellt med utbyggnaden av bostadsområdena med ett beräknat påbörjande 3:e kvartalet 1992. De beräknas vara färdigställda 3:e kvartalet 1993.

Genomförandetid

Med hänsyn till att detaljplanen innehåller så stor andel villabebyggelse som skall genomföras i enskild regi och med hänsyn till osäkerheten vad gäller efterfrågan på arbetsplatslokaler föreslås en genomförandetid på 15 år för detaljplanen i sin helhet. I det kommande exploateringsavtalet, som skall reglera utbyggnaden av den samlade bebyggelsen samt huvuddelen av de kommunaltekniska anläggningarna, kommer en närmare tidplan att bestämmas för dessa delar.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap:

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

A / M skall, enligt samarbets- och exploateringsavtal, bygga ut och överlämna huvuddelen av anläggningarna till kommunen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan A / M och kommunen. I detta avtal regleras bl a:

- marköverlåtelse
- servitut
- fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar
- ansvar för utbyggnad av gator, park och va--ledningar
- tidplan för genomförande
- ekonomi
- upplåtelseformer
- principer för förmedling av bostäder och tomter
- utnyttjande av statliga bostadslån
- värmeförsörjning
- reglering av skydd för befintlig vegetation
- ansvar för evakuering av befintliga hyresgäster

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar:

Eftersom huvuddelen av marken på vilken den nytillkommande bebyggelsen är belägen, avses överföras i en ägares hand, krävs inte att fastighetsplan upprättas för detta område. De frågor av fastighetsrättslig karaktär som särskilt skall beaktas regleras i exploateringsavtalet. För övriga delar av området kan fastighetsplan erfordras för att kunna reglera gatukostnadsersättning och för att säkerställa inrättande av i detaljplanen förutsatt gemensamhetsanläggning och illustrationsplanens fastighetsindelning. Om detta skall ske, avgöres av byggnadsnämnden innan bygglovsprövning.

För att så långt som möjligt undvika ingrepp i befintlig terräng och vegetation, förutsättes att de enskilda villatomterna inom till A / M överlåtit område görs förhållandevis små. Omkringliggande naturmark föreslås upplåtas till en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör en samfällighetsförening bildas.

Inom de områden som skall bli föremål för en samlad utbyggnad svarar exploitören (A / M) för samtliga åtgärder eller kostnader för fastighets- och anläggningsförrättningar. Vissa markförlagda ledningar ligger på kvartersmark inom s.k. u-områden. Denna rätt avses befästas i form av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för genomförande av detaljplanen belastar till helt övervägande del den bebyggelse som tillkommer på den till A / M överlåtna marken.

För övrig bebyggelse kommer va-anläggningsavgift att uttagas i enlighet med gällande va-taxa. Dessutom kommer en mindre del av kostnaden för utbyggnad av gator och park att uttagas från bebyggelsen enligt särskild gatukostnadsutredning som ställs ut samtidigt som planförslaget.

Tekniska frågor

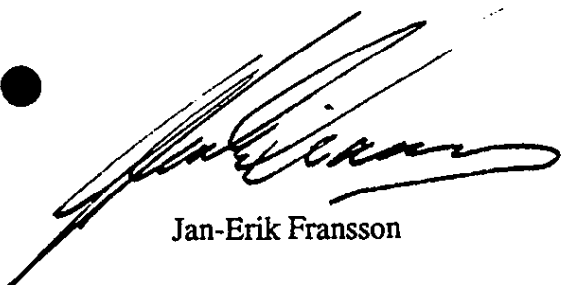
Detaljplanen förutsätter, förutom nyanläggning av gator, va-ledningar och park inom det centrala nyexploateringsområdet, även förbättring av befintligt gatenät och komplettering av befintliga va-ledningar. Genomförandet av dessa anläggningar kommer till helt övervägande del att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och A / M.

Inom området för arbetsplatsbebyggelsen närmast järnvägen innehar SJ servitut avseende anläggande och bibehållande av tryckbank och tillfart till perrongen. Dessa nyttigheter skall tryggas även fortsättningsvis genom utformning av bebyggelseområdet.

Medverkande

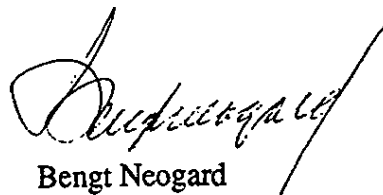
Genomförandebeskrivningen har upprättats av MEX AB i samråd med tekniska kontoret i Salems kommun.

MEX AB



Jan-Erik Fransson

Salems kommun
Tekniska kontoret



Bengt Neogard