

**Akt nr:**  
**0128-P03/1218**

\*AU\$0128-P03/1218\*

Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län  
Ink 2004-01-29  
Dnr.....

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN  
Planerheten  
2004-01-02  
4023-04-377

4021-03-37755/u.a.  
LH

Kf § 57

21  
2003/156

Ändring av detaljplan för Linden 3 m fl, samt exploateringsavtal med  
AB Borätt

ÄNDRING I  
DETALJPLAN

### Ärendebeskrivning

Gällande detaljplan för Linden 3 anger att åtta parhus får uppföras på fastigheten. Ett exploateringsavtal med den utgångspunkten finns tecknat mellan kommunen och ägaren, AB Borätt. Eftersom AB Borätt inte fått tillräckligt många intressenter för parhusen har bolaget önskat att planen ändras till att ge byggrätt för nio friliggande småhus. Bygg- och miljönämnden har låtit ställa ut ett förslag till detaljplan för Linden 3 m fl. som medger byggrätt för nio friliggande småhus. Efter utställningen har planförslaget reviderats på ett antal punkter. Bygg- och miljönämnden godkände planen 2003-11-11. Miljö- och samhällsbyggnadskontoret har med skrivelse 2003-09-09 överlämnat ett förslag till exploateringsavtal som innebär att nio småhus får uppföras och som bl a reglerar fastighetsägarens skyldigheter vad gäller uppförandet av vissa kommunaltekniska anläggningar.

### Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll 2003/§ 117

### Yrkande

Lennart Kalderén (m):

Bifall till kommunstyrelsens förslag.

### Kommunfullmäktiges beslut

Fullmäktige antar det av bygg- och miljönämnden upprättade förslaget till detaljplan för Linden 3 m fl, samt att godkänna det upprättade förslaget till exploateringsavtal.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 14/1-2004  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
Lena Halljell  
Bengt Hagre Larsson

## LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 2004-01-20

Protokollets överensstämning med originaltexten  
O. Balen

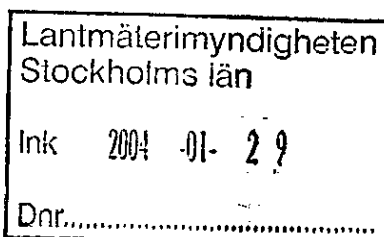
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Salems kommun

Sign

Marie-Louise Olsson

0128-P03/1218

DETALJPLAN FÖR  
Linden 3 m fl  
Södra Rönninge



Salems kommun  
Stockholms län

## PLANBESKRIVNING

**MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
**PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN**

Upprättad i april 2003 dnr 2003/156

80-44

## **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och genomförandebeskrivning, denna planbeskrivning och fastighetsförteckning.

## **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att rymma 9 friliggande enbostadshus på villatomter om ca 800 kvm vardera och en befintlig villatomt samt en infartsgata från Uttringe gårds väg.

## **PLANDATA**

### **LÄGESBESTÄMNING**

Planområdet utgörs av fastigheterna Linden 3, Uttringe 1:89 och Uttringe 3:1. Planområdet gränsar i söder till Uttringe gårds väg, i öster mot naturmark, i norr mot två befintliga villafastigheter, Linden 2 och Elgerud 2 och i väster mot fastigheten Uttringe 1:90.

### **AREA**

Planområdet omfattar ca 1 ha.

### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Marken inom planområdet ägs av enskilda markägare. Linden 3 ägs av byggföretaget AB Borätt, som också är exploatör för detta projekt.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktsplan**

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är under framtagande. Ett program till översiktsplan ska tas fram.

Översiktsplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger i sina riktlinjer för markanvändningen bostäder för friliggande småhus.

En reviderad översiktsplan för Södra Rönninge, antogs av kommunstyrelsen i maj 1994. Revideringen gällde endast uppdatering av aktuellt planläge, ny tidplan m m.

#### **Detaljplaner**

För planområdet finns en detaljplan för Uttringe 1:89 m fl, plan nr 80-40, som vann laga kraft 1992-12-23. Den angav att 8 parhus för äldreboende skulle byggas inom Linden 3, sammanlagt 16 lägenheter.

#### **Fastighetsplan**

Någon sådan finns inte för området.

#### **Program för planområdet**

Något program för planområdet har inte tagits fram eftersom det har betraktats som onödigt.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats med hänsyn till den ringa påverkan på miljön som förslaget innebär.

**Strandskydd**

Området berörs inte av strandskydd.

**FÖRUTSÄTTNINGAR****NATUR****Mark och vegetation**

Marken sluttar svagt mot sydost. Marken är en äng bevuxen med enstaka träd, lindar och ekar.

**Geotekniska förhållanden**

Marken utgörs översiktligt av fast jord, dvs morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg, enligt en översiktlig byggnadsgeologisk karta, av Tyréns.

**Fornlämningar**

Inom området finns inga kända fornlämningar.

**Radon**

Markradon kan finnas i berggrunden, vilket bör undersökas i samband med bygglov och bygganmälan.

**Hydrologi**

Områdets dagvatten rinner via diken ut i sjön Uttran.

**Ledningar**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Uttringe gårds väg. Inom området ska va-ledningar byggas ut av exploitören. Ledningarna ska sedan överlämnas till kommunen.

Den nya bebyggelsen föreslås bli uppvärmd med vattenburna system.

Elförsörjning finns i områdets närhet.

**BEBYGGELSEOMRÅDEN****PLANFÖRSLAGET**

Planförslaget rymmer 9 tomter för friliggande enbostadshus i högst en våning men med inredningsbar vind så att 1½-planhus kan uppföras. Husen kan komma att uppföras som gruppbyggda hus eller som styckebyggda småhus och då byggas av enskilda personer.

En bebyggd fastighet, Uttringe 3:1, ingår också i detaljplanen. Denna fastighet föreslås få utfart via den nya infartsvägen och i övrigt får denna fastighet i princip samma bestämmelser som i den gällande detaljplanen.

För att hålla samman den nya bebyggelsen föreslås några planbestämmelser införas som ytterligare förtydligar kraven på anpassning av husens form, fasadmaterial och färgsättning till omgivande bebyggelse och så att området får en sammanhängande och god helhetsverkan och gestaltning.

Varje tomt bör bli ca 800 kvm. De flesta tomter blir det. Någon tomt blir dock mindre. Minsta tomtstorlek anges därför till 750 kvm som planbestämmelse.

Fastigheten bör ordna sin parkering på den egna tomten. Plats för gästparkering får också lösas inom respektive fastighet.

En ny infartsgata föreslås bli dragen genom kvarteret och anslutas i norr till den planerade lokalgatan (gemensamhetsanläggningen) enligt gällande detaljplan.

#### GESTALTNING

Den nya bebyggelsen ska utformas med särskild hänsyn till den befintliga bebyggelsen, som t ex på fastigheterna Elgerud 2, Uttringe 3:1, Linden 2, vad gäller utformning, fasad- och takmaterial. En planbestämmelse har införts som anger detta.

Planbestämmelser föreslås som anger att husens fasadmaterial ska vara träpanel, färgsättningen ska vara enhetligt för kvarteret t ex i falurödfärg eller ljus gulockra ("herrgårdsgul") eller dylikt.

Planbestämmelser föreslås som anger att taken ska utformas med sadeltak och med takpannor i en enhetlig färgsättning för kvarteret och som harmoniserar med vald fasadfärg.

Detsamma gäller utformning, materialval och färgsättning av fasader och tak till ut-  
hus/garage.

#### OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett gångavstånd av ca 1,7 km. För övrig service hänvisas till Salems centrum.

#### NATUR

En befintlig lind föreslås få skyddsbestämmelse om bevarande.

#### FRIYTOR

Det finns god tillgång till friytor i områdets närhet både norr och direkt öster om planområdet.

#### GATOR OCH TRAFIK

En ny infartsgata föreslås genom kvarteret. Den utförs som en gemensamhetsanläggning. Det betyder att kommunen inte är huvudman för denna.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Någon utbyggnad av busslinjenätet planeras inte längs Uttringe gårds väg. Gatan är för smal och för brant på vissa sträckor. På längre sikt kan ordinarie busslinje trafikera den framtida slingan Sandbäcksvägen – Uttringevägen – Dånviksvägen. Det kräver dock bl a utbyggnad av en ny väg över Källdalen/Ekdalen.

### PARKERING

Parkering av bilar får ske på den egna tomten, se ovan.

### VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören AB Borätt ska enligt exploateringsavtal med kommunen bygga ut vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Dessa ska sedan överlåtas till kommunen.

### DAGVATTEN

Dagvattnet bör tas om hand lokalt, och i dikena längs vägarna.

### VÄRME

Uppvärmning av husen inom området bör ske med vattenburna system.

### EL

El finns framdraget till området.

### AVFALL

Sophämtning sker vid varje fastighet. SRV Återvinning AB är kommunens entreprenör.

### UTBYGGNAD

Utbyggnad av de nya villorna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och när gata och va har byggts ut inom området.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning har upprättats och bifogas detaljplanen.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats lokalgata. Huvudman blir fastighetsägarna själva via en samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningen.

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Revideringar efter samråd:

Efter synpunkter framförda under remiss- och samrådstiden föreslås planförslaget revideras i följande avseenden.

1. Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek justeras från 800 m<sup>2</sup> till 750 m<sup>2</sup>.
2. En ny planbestämmelse införs som anger att huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot granne. Uthus/garage får placeras minst en meter från tomtgräns.
3. Planbestämmelser som reglerar högsta taknockshöjd för huvudbyggnad, högst 7,5 m respektive uthus/garage, högst 4,5 m har också införts, för att hålla nere den tillkommande bebyggelsen.

4. Infartsvägen till Uttringe 3:1 föreslås i ett nytt läge, i östlig riktning, istället för det nordliga läge som illustrerades i samrådsförslaget.
5. Den illustrerade tomtindelningen justeras för befintlig tomt, Uttringe 3:1 och för de lotterna öster och norr därom.
6. Plankartan har justerats då det gäller mark som inte får bebyggas, den s k förgårdsmarken, från 6 meter till 5 meter, mot lokalgatan för att lättare kunna rymma en normalvilla med garage.
7. Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften om att husens uppvärmning bör ske med vattenburna system.

En redaktionell ändring av genomförandebeskrivningen under rubriken exploateringsavtal, plannumret ändras från 40-80 till 80-40.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

#### **Följande tjänstemän har deltagit:**

Börje Larsson, exploateringschef

Conny Olsson, kommunarkitekt

Conny Olsson  
Kommunarkitekt



Enkelt planförfarande enligt PBL 5:28

**LAGA KRAFT**

**DETALJPLAN FÖR  
Linden 3 m fl  
Södra Rönninge**



Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län

Ink 2004 -01- 29

Dnr.....

Salems kommun  
Stockholms län

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN**

Upprättad i april 2003 dnr 2003/156

**80-44**

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen skickas på remiss och samråd under maj – augusti, sedan kan den tas upp i bygg- och miljönämnden i september för godkännande.

Därefter kan detaljplanen tillsammans med ett exploateringsavtal tas upp i kommunstyrelsen i september och kommunfullmäktige i oktober för godkännande. Detaljplanen kan vinna laga kraft i november 2003, förutsatt att ingen överklagar eller att planprocessen på annat sätt blir förlängd.

Byggstart av gata och va skulle kunna ske våren 2004.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Det är AB Borätt som ansvarar för detaljplanens genomförande.

### Huvudmannaskap

Kommunen ska inte vara huvudman för lokalgatan i området. En gemensamhetsanläggning kan bildas tillsammans med den del av gatan som ligger norr om planområdet i gällande detaljplan, plan nr 80-40. Fastighetsägarna utmed gatan får i en kommande samfällighetsförening ta hand om underhåll av denna gata.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan AB Borätt och kommunen. Det reglerar bl a utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsledningar inom området, men också ombyggnaden av Uttringe gårds väg utanför planområdet m m. AB Borätt har också ansvar för att upprätta erforderliga genomförandeavtal med de fastighetsägare som berörs av plangenomförandet inklusive fastighetsägarna norr om planområdet i gällande detaljplan, plan nr 80-40.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

För plangenomförandet erfordras fastighetsreglering mellan fastigheterna Elgerud 2, Uttringe 1:89, Uttringe 3:1 och Linden 3. Avstyckning kan ske så att 9 fastigheter på ca 800 kvm bildas och den bebyggda Uttringe 3:1 bibehålls med någon förändrad utformning. Det får bl a en utfartsmöjlighet, servitut till den nya lokalgatan.

En gemensamhetsanläggning skall bildas för den föreslagna lokalgatan tillsammans med lokalgatan i plan nr 80-40. En samfällighetsförening skall bildas för att sköta drift och underhåll av densamma.

För de VA-ledningar som skall anläggas i ovan nämnda lokalgator skall ledningsrätt upplåtas för Salems kommun.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Utbyggnaden av området ska inte kosta kommunen någonting.

**TEKNISKA FRÅGOR****Tekniska utredningar**

Några särskilda utredningar har inte gjorts.

**Revideringar efter samråd**

Se planbeskrivningen.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN****Följande tjänstemän har deltagit:**

Conny Olsson, kommunarkitekt

Börje Larsson, exploateringschef

Börje Larsson,  
Exploateringschef