



**Stockholm**

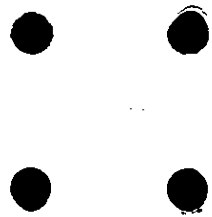
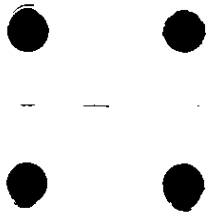
**Salem kn**

Akt nr:

**0128**

**p99/**

**0617**



1 KP PS

Lantmäterimyndigheten  
Stockholms län  
Ink. 1999-08-24  
Dnr. 99/2331

SALEMS KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
NK. 1999-06-30

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planerheten 2/2  
1999-07-01  
7933-99-30630

Kf § 30

Diariennr. 316/97

Detaljplaneförslag och genomförandeavtal för Sjövreten

DETALJPLANEFÖR-  
SLAG

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden beslutade 1999-04-20, § 36, att överlämna ett förslag till detaljplan för Sjövreten för antagande av fullmäktige. Förslaget har varit utställt under tiden 1999-02-09-1999-03-02.

SALEMS KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
INK. 1999-07-07

Diariennr.

Området består idag av 5 fastigheter med 7 byggnader. Planförslaget innebär att området fullt utbyggt kommer att innehålla 16 fastigheter som ansluts till det kommunala va-nätet. För nybyggnad, drift och skötsel av va-anläggningen i området och för underhåll av Sjövretsvägen bildas en samfällighetsförening. I ett särskilt upprättat genomförandeavtal regleras att de tillkommande byggrättema tillsammans skall belastas med 200 tkr för anslutningen till kommunens va-nät.

LAGAKRAFTBEVIS

Beredande organs förslag

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den 1999-07-21

Se kommunstyrelsens protokoll 1999-05-31, § 98.

Bygg- och miljökontoret  
Salems kommun

*U. L. Olsson*

Kommunfullmäktiges beslut

- 1 Fullmäktige antar det 1998-10-20 upprättade samt 1999-01-19 och 1999-04-01 reviderade detaljplaneförslaget för Sjövreten.
- 2 Fullmäktige godkänner det med skrivelse 1999-05-07 överlämnade förslaget till genomförandeavtal.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 1.7.1999  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
*Andreas Leht*  
*Stellan Johansson*

Byggnadsöverensstämmer  
med Länsstyrelsen  
*U. L. Olsson*

0128 - P99/0617

Sign

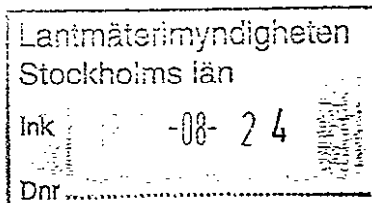
Beslutsexpediering

1999-06-29 Bygg- och miljönämnden  
Laga kraft



1999-01-19

Detaljplan för Sjövreten, Uttringe,  
Salems kommun, Stockholms län (80-48)  
upprättad av bygg- och miljökontoret



**UTSTÄLLNINGSHANDLING  
PLAN- OCH MILJÖKONSEKVEN-  
BESKRIVNING**

**BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan  
åtgärd** Enligt av Kommunfullmäktige godkänt program 1998-05-28

Innehållsförteckning:

**1. BAKGRUNDSDATA**

Handlingar  
Planens syfte  
Plandata  
Tidigare ställningstaganden

**2. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

NATUR OCH FRIYTOR  
Förändringar  
Konsekvenser

BEBYGGELSE  
Förändringar  
Konsekvenser

GATOR OCH TRAFIK  
Förändringar  
Konsekvenser

TEKNISK FÖRSÄRJNING  
Förändringar  
Konsekvenser

ADMINISTRATIVA FRÅGOR  
Medverkande tjänstemän

**3. FÖRESLAGEN TIDPLAN**

## 1. BAKGRUNDSDATA

### HANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa förutsättningar för anslutning av området till kommunalt vatten och avlopp samt utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglov.

### PLANDATA

Området är beläget 1 500 meter sydväst om Rönninge station.

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

Planområdet gränsar i söder mot sjön Uttran, i öster mot Barrtorpsbacken och i norr mot grupphusområdena Barrtorp och Toredal.

Arealen är 11,0 ha varav 2,5 ha öppet vatten.

Området består idag av 5 fastigheter med 7 byggnader som kan betraktas bebodda av permanentboende.

Tre fastigheter är klassade som kulturhistoriskt intressanta. Hela området är att betrakta som kulturhistoriskt värdefull miljö.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Hänsyn till områdets kulturhistoriska värde bör tas vid nytillkommande bebyggelse. Minsta tomtstorlek föreslås till 2 000 m<sup>2</sup>.

För området finns en gällande fördjupad översiktsplan antagen i april 1990. Program för området godkändes i Kommunfullmäktige 1998-05-28, § 36.

## 2. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR OCH FRIYTOR

#### Förändringar

- Avstyckning av tomter samt ny bebyggelse.
- Utbyggnad av VA-nät inom området som ansluts till det kommunala VA-nätet.
- Då områdets främsta naturvärden är knutet till de äldre ekarna och tallarna samt ravinmiljön bör dessa värden skyddas i möjligaste mån vid en utbyggnad av området. I området finns även flera ovanliga arter knutna till den lundartade miljön. Som exempel kan nämnas myska och orkiden skogsknipprot.

#### Konsekvenser

- På plankartan införs begränsningar med prickmark där bebyggelse ej får uppföras samt marklov införs för fällande av äldre tallar och lövträd.
- Äldre, solitära lövträd, speciellt ekar, bör hållas fria vegetation som hämmar och skuggar.- Kan grova, äldre lövträd bevaras enligt ovan, har detta en stor betydelse för den biologiska mångfalden.

### BEBYGGELSE

#### Förändringar

Planen medger fullt utbyggd totalt 16 fastigheter för permanentboende. Minsta tomtstorlek föreslås till 2 000 m<sup>2</sup>

#### Konsekvenser

Fler människor - fler störningar, slitage, ökad trafik. Minskad inbrottsrisk? Trevligt med fler glada grannar....

Kostnad för samtliga fastigheter för utbyggnad av VA-nät.

### GATOR OCH TRAFIK

#### Förändringar

Sjövretssvägen föreslås att kvarstå som en gemensamhetsanläggning, vilket medför att standard, drift och skötsel bestäms av de boende.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Förändringar

All befintlig och kommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Endast vattenbesparande armatur bör installeras. Vid nybyggnad bör möjligheten för källseparerande toaletter förberedas och incitament för detta bör ges vid upprättande av en ny VA-taxa.

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

Områdets el-nät är dimensionerat för uppvärmning av bebyggelsen, vilket inte utesluter andra uppvärmningssätt.

Konsekvenser

-Minskning av näring och föroreningar från avlopp medför friskare sjö!

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Bygg- och miljökontoret svarar för det formella planarbetet, plankarta, bestämmelser, beskrivning. Genomförande- beskrivning och fastighetsägarförteckning upprättas av mätavdelningen (Tk). Tekniska utredningar upprättas av tekniska kontoret.

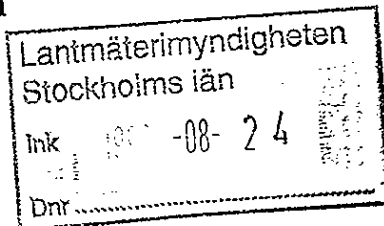


Urban Dahlberg  
Planarkitekt



Tekniska kontoret  
MBK-avd  
Börje Larsson

1999-01-19



SALEMS KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
INK. 1999 -01- 2 9

Diariennr.

Tillhörande ett 1998-10-20, reviderat 1999-01-19 upprättat förslag till detaljplan (dp) för SJÖVRETEN, dp 80-49, Uttringe i Salems kommun

### 1 INLEDNING.

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

### 2 HUVUDMANNASKAP.

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet skall ansvara för plangenomförandet - d.v.s. nyanlägga gemensamma VA-ledningar som skall anslutas till det kommunala VA-systemet och för den framtida driften och underhållet av ledningsnätet samt gemensamma vägar inom området.

### 3 MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV.

All mark inom det egentliga detaljplaneområdet är i enskild ägo. Endast den mark, på två ställen i dp, där nytillkomna byggrätter skall ansluta direkt mot allmän plats och ej via ga-anl, är marken i kommunal ägo.

De delar av de kommunala fastigheterna Uttringe 1:542 och 1:831 som enligt planförslaget föreslås ändra markanvändning från allmän plats till kvartersmark skall förvärvas/upplåtas av/till ägarna till Uttringe 1:172 respektive Uttringe 1:174.

### 4 GEMENSAMHETSANLÄGGNING (GA-ANL) OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

För nyanläggning av VA-system och för drift och underhåll av detsamma samt Sjövretevägen föreslås att en ga-anl bildas. Dp medger att enskild mark upplåts för gemensam väg, betecknat med g i dp och för gemensamma VA-ledningar, betecknat med gva i dp. Huruvida en/två ga-anl skall bildas med eventuell sektionsindelning för detaljplaneområdets nödvändiga ga-anl prövas lämpligen av förrättningslantmätaren vid en kommande lantmäteri-förrättning.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org nr	Bankgiro	Postgiro
Salems Kommun 144 80 Rönninge	Säby Torg 22	08-532 598 00	08-532 599 45	212000-2874	210-9569	13 30 23-2



För att en ga-anl med så många ingående fastigheter skall kunna fungera på ett tillfredsställande sätt krävs förmodligen att en samfällighetsförening bildas för att anlägga och förvalta den/de föreslagna ga-anl. I samfällighetsföreningen bör endast ingå den/de ga-anl som skall vara gemensamma för alla fastigheterna inom dp-området.

Förutom inrättandet av den/de ga-anl för hela planområdet medger dip inrättande av 1 st ga-anl för väg- och va-ändamål på fastigheten Uttringe 1:176 för stamfastigheten och två styckningslotter och en ga-anl för väg-ändamål på fastigheten Uttringe 1:174 för stamfastigheten och en styckningslott. Dessa ga-anl bör kunna förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (delägarförvaltning), samfällighetsförening behöver inte bildas.

#### **5 AVTAL.**

Avtal skall upprättas mellan samtliga fastighetsägare inom dp-området och Salems kommun som reglerar de ekonomiska villkoren för anslutning till det allmänna VA-nätet. Avtal bör även upprättas mellan berörda fastighetsägare och Salems kommun om de markförvärv som nämns ovan. Enklast löses detta genom att istället för avtal om markförvärv upprättas överenskommelser om fastighetsreglering/inrättande av ga-anl eller servitut.

#### **6 FASTIGHETSBILDNING.**

Det samfälliga markområde, som i fastighetsförteckningen betecknas med litt Sa37, samfällt för Rönninge-Uttringe bysamfällighet bör genom fastighetsreglering överföras till de fastigheter som delas av nämnda samfällighet.

Den kommunala mark som enligt planförslaget får ändrad markanvändning överförs lämpligen genom fastighetsreglering till enskild mark. Detta berör de enskilda fastigheterna Uttringe 1:172 och 1:174.

Genom avstyckning föreslås:

- fastigheten Uttringe 1:172 delas i tre delar, två befintliga bygggrätter (BR) och en ny BR. Till en av de befintliga BR bör genom fastighetsreglering fastigheten Uttringe 1:543 överföras,
- fastigheten Uttringe 3:11 delas i två delar, en befintlig och en ny BR,
- fastigheten Uttringe 3:10 delas i två delar, två befintliga BR,
- fastigheten Uttringe 1:174 delas i fyra delar, en befintlig och tre nya BR och
- fastigheten Uttringe 1:176 delas i fem delar, en befintlig och fyra nya BR.

Ett alternativ till avstyckning kan under vissa förutsättningar vara klyvning.

För inrättande av ga-anl för väg- och va-ändamål se punkt 4 ovan.

### 7 TEKNISK FÖRSÖRJNING..

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet har fått tagit del av en VA-utredning som kommunen utfört. Denna utredning ligger till grund för de föreslagna gva-områdena i dp-föreslaget.

Den befintliga vägen, Sjövretsvägen kommer att vara utfartsväg till allmän väg för alla befintliga och tillkommande BR utom för två tillkommande BR på fastigheten Uttringe 1:174 och en tillkommande BR på fastigheten Uttringe 1:172, där måste nya utfartsvägar till allmän väg nyanläggas.

### 8 GATUKOSTNADSUTREDNING OCH VA-ANSLUTNINGSAVGIFT.

Eftersom det inte skall nyanläggas några allmänna anläggningar erfordras inte någon gatukostnadsutredning med anledning av detta planförslag. Huruvida fastigheterna skall lämna gatukostnadsbidrag för anslutning till det kommunala vägnätet prövas i samband med den förestående utbyggnaden av Sandbäcksvägen

För att underlätta båtnaden för utbyggnad av ett enskilt VA-system (ga-anl) inom dp-området föreslås anslutningsavgiften till det kommunala VA-nätet bli noll (0) kr för befintliga BR. Däremot får fastighetsägarna inom dp-området svara för kommunens självkostnad för anslutning till det allmänna VA-nätet. och de nytillkomna BR som ansluter till det allmänna VA-nätet skall erlägga lägenhetsavgift enligt kommunens VA-taxa. Nytillkomna BR som inte ansluts via ga-anl till det allmänna VA-nätet skall erlägga anslutningsavgift helt enligt VA-taxan.

### 9 GENOMFÖRANDETID.

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

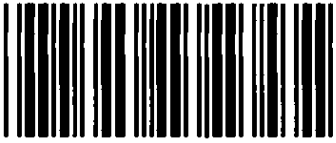
När genomförandetiden har gått ut kan fastighetsägare inte hävda någon rätt att erhålla bygglov rivningslov eller marklov. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som inte utnyttjat sin/sina byggrätter.



Bengt Neogard  
Teknisk chef



Börje Larsson  
Mättningschef



**Akt nr:**  
**0128-P99/0617**

\*AU\$0128-P99/0617\*



# LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten

Carin Ancker

08-785 54291 mätarimylngheten

Stockholms län

Ink 2003 -11- 2 1

Dnr.....

## BESLUT

Datum  
19.3.2003

Beteckning  
18513-01-70072

1 (2)

## KUNGÖRELSEDELGIVNING

Salems kommun  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
144 80 RÖNNINGE

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Sjövreten i Uttringe, Salems kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att uphäva strandskydd inom de områden som är markerade med streckning på bifogat utdrag ur detaljplan för Sjövreten 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.

### Upplysning

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

### Bakgrund

En detaljplan för Sjövreten har antagits av kommunen och vunnit laga kraft 1999. Inom området råder strandskydd intill 100 meter från sjön Uttran. Kommunen har med skrivelser den 14 december 2001, kompletterad den 22 februari 2003, hemställt att strandskydd upphävs inom de byggrättsområden för bostäder som är markerade på ett utdrag av plankartan.

Inom strandskyddsområdet i delen närmast Uttran, vilket i planen är utlagt som kvartersmark som inte får bebyggas, samt ett mindre område för pumpstation (E), avses det gällande strandskyddet ligga kvar. Strandskydd fortsätter också att gälla inom planens vattenområde (WB1).

### Länsstyrelsens bedömning

Planen omfattar mycket stora tomter som i detaljplanen betraktats som etablerade villatomter. Den strandskyddade områdets betydelse för friluftslivet begränsas av att marken är brant. Området innehåller inga särskilda naturvärden. Den närmsta strandzonen (20-60m) kommer även fortsättningsvis att omfattas av strandskydd.

Sjövretsal 21.3.2003

Postadress  
Länsstyrelsen  
Planenheten  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08-785 40 00 (vxl)

Telefax  
08-651 2875 (exp)  
08-785 40 01 (vxl)

E-post/webbplats  
inmp@ab.lst.se (exp)  
www.ab.lst.se



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  
Mn  
Akten

**Införs i länets författningssamling.**

