

**Akt nr:**  
**0128-P02/0207**

\*AU\$0128-P02/0207\*



REGERINGEN

Regeringsbeslut 7

2002-02-07

M2001/5026/Hs/P

Lar Miljödepartementet  
Stockholms län

Ink 2002-04-11

Dnr. AB 02/835

Salems kommun

144 80 RÖNNINGE

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Jordbruks enheten

2002-02-18  
1941-01-40106

1941-01-40108

1941-01-66917 L  
1941-01-67188 L

Överklagande i fråga om detaljplan för Lustigknopp, Salems kommun

1 bilaga

**Regeringens beslut**

Regeringen avslår överklagandena.

**Ärendet**

Kommunfullmäktige i Salems kommun beslutade den 14 juni 2001 att anta detaljplan för Lustigknopp i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 25 oktober 2001 att avslå överklagandena och fastställa kommunens beslut att anta planen, se *bilagan*.

Ulla Essén och Pie Blume samt Birgitta Bohman har överklagat länsstyrelsens beslut.

Ulla Essén och Pie Blume vidhåller vad de tidigare framfört och framhåller bl.a. följande. Kommunen har inte följt de lämplighetsbedömningar som återges i gällande översiktsplan och kommunen har inte heller motiverat avvikelserna från översiktsplanen. Kvarteret Lustigknopp hör till de få återstående områden med höjdläge som ännu är oexploaterat. Kvarteret är i dag mer skyddsvärt än det var när översiktsplanen antogs. En helhetssyn inom det område som översiktsplanen avser omöjliggörs genom att detaljplanen endast täcker en del av området. Detaljplanen får konsekvenser för övriga delar inom översiktsplanen som inte blir lösta genom planens begränsning.

Birgitta Bohman vidhåller vad hon tidigare framfört och framhåller bl.a. följande. Detaljplanen skapar fler problem än den löser och låser framtida planering för omkringliggande områden. Kommunen har prioriterat en enda fastighetsägare och begränsat detaljplanen i förhållande till programskedet för att minimera antalet som fått yttra sig över planen.

**0128-P02/0207**

Postadress  
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxlet  
08-405 10 00

E-post: [registrator@environment.ministry.se](mailto:registrator@environment.ministry.se)  
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress  
Tegelbacken 2

Telefax  
08-24 16 29

Telex  
154 99 MINEN S

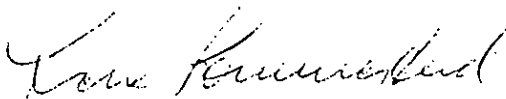
Detaljplanen överensstämmer inte med de riktlinjer för markanvändningen som anges i översiktsplanen. Kommunen har inte beaktat att ingen bebyggelse enligt översiktsplanen bör ske på den skogsklädda bergsplatån. Alla områden som inte är avsedda att bebyggas skall prickmarkeras i planen. Det förslag till bebyggelse som hon framfört till kommunen skulle ge det varierade utbud som översiktsplanen och kommunens bostadsförsörjningsplan har som mål. Tillräckliga utredningar har inte gjorts under planarbetets gång och det saknas redovisning av hur tänkt bebyggelse skall utformas för att konsekvenserna för omgivningen av detaljplanen skall kunna bedömas.

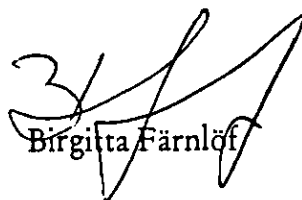
#### Skälen för regeringens beslut

De utredningar som ligger till grund för detaljplanen får enligt regeringens bedömning anses tillräckliga för ärendets prövning. Vidare får planhandlingarna anses utformade på ett godtagbart sätt vad gäller kravet på att det tydligt skall framgå hur planen reglerar miljön.

Regeringen finner att den antagna detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för Ulla Essén och Pie Blume eller för Birgitta Bohman att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de framfört utgör inte heller i övrigt tillräckliga skäl för att regeringen med anledning av deras överklaganden skall upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar

  
Lena Sommestad

  
Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Ulla Essén och Pie Blume, Sandbäcksvägen 34, 144 62 RÖNNINGE

Birgitta Bohman, Soldalsvägen 2, 144 62 RÖNNINGE



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

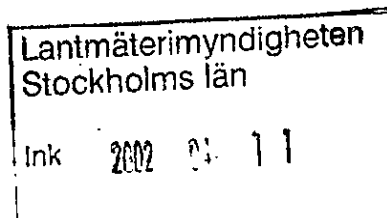
Juridiska enheten  
Birgitta Brehmer

BESLUT

1 (3)

Datum  
25.10.2001

Beteckning  
1941-01-40106  
1941-01-40108



Ulla Essén  
Pie Blume  
Sandbäcksvägen 34  
144 62 Rönninge

Birgitta Bohman  
Soldalsvägen 2  
144 62 Rönninge

**Överklagande i fråga om detaljplan för Lustigknopp, 80-50 i Salems kommun**

**BESLUT**

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen, (1987:10) PBL, beslutet att antaga detaljplanen.

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Salems kommun beslutade den 14 juni 2001, § 37, att anta en detaljplan för Lustigknopp, 80-50.

Planområdet är beläget i södra Rönninge, norr och väster om Sandbäcksvägen. Området gränsar mot bebyggelse inom kvarteret Stugan och till Rönninge skola i väster. I norr gränsar området till villatomter utmed Rönninge skola. Planområdet är ca 7,7 ha. Större delen av området Lustigknopp, dvs Uttringe 1:59 och 1:104 ägs av Veidekke Bostad & Fastighets AB. Delar av området ägs av Salems kommun. Marken inom kvarteret Bergshyddan ägs i huvudsak av enskilda markägare, dock ägs marken i kvarterets norra del av kommunen.

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av Lustigknopp med 42 småhus i gruppbebyggelse och 3 friliggande villor samt skapa möjlighet till utbyggnad med friliggande villor mm inom kvarteret Bergshyddan.

Samtidigt föreslås Sandbäcksvägen byggas om och förses med gångbana. Sandbäcksvägen blir en allmän gata. En gång- och cykelväg föreslås byggas ut från Bergviks brygga längs Uttrans strand och upp via en gångtunnel under Sandbäcksvägen och vidare genom planområdet fram till Rönninge skola.

Kommunala vatten- och avloppsledningar föreslås byggas ut i området.

Antagandebeslutet har överklagats av Ulla Essén och Pie Blume samt Birgitta Bohman.

1941-01-40106 m R beslut

Postadress  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

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

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

Postgirokonton  
3 51 72 - 6

Ulla Essén och Pie Blume, Lustigknopp 4, anför att de anser att kvarteret Lustigknopp inte skall bebyggas. De anser att detta område behövs till bl a skolan för undervisning samt att området överhuvudtaget behövs som ett rekreativområde. De finner att den antagna detaljplanen avviker från de intentioner som framhölls i den översiktsplan för södra Rönninge som antogs 1990. I den översiktsplanen framhålls bl a att Lustigknopp har värden ur naturvårdssynpunkt samt betydelse som närströvsområde för invånarna i området. Översiktsplanen anger även som en målsättning att vid planeringen för en förtätning av Rönningeområdet bör byggande i höjdlägen och strandnära områden undvikas samt att så stora, sammanhängande områden som möjligt bör bevaras oexploaterade. Mot bakgrund av detta finner de att, då Lustigknopp numera tillhör de få oexploaterade områdena i kommunen, området idag är än mer skyddsvärt än vid tiden för antagandet av översiktsplanen. Vidare anför de att Sandbäcksvägens föreslagna breddning, rakare sträckning och den nya trottoaren kommer att bidra till att Sandbäcksvägen även fortsättningsvis kommer att trafikeras av trafik i alltför höga hastigheter. Vidare framhåller de att en utbyggnad i det aktuella området måste anpassas efter Sandbäcksporten, då den är väldigt trång och därmed utgör en trafikfara. Mot bakgrund av att kommunen har för avsikt att exploatera tre angränsande områden, Lustigknopp, Soldalen och Sandbäck, finner de det olämpligt att den beslutade detaljplanen endast omfattar Lustigknopp. När kommunen beslutar om detaljplaner på avgränsade områden omöjliggörs en helhetssyn över eventuella problem som kan uppstå för hela området.

Birgitta Bohman, Soldalen 13, anför att den antagna detaljplanen inte överensstämmer med intentionerna i den översiktsplan som beslutades år 1990. Man skall genomföra bebyggelse i höjdlägen, vilket enligt översiktsplanen borde undvikas samt att man inte tagit hänsyn till den typ av bebyggelse som är karaktäristisk för Rönninge. Typiskt för Rönninge är stora villor med flera lägenheter på stora tomter och inte som i den beslutade detaljplanen enbostadshus med för små tomter. Vidare anför Birgitta Bohman att bland annat följande konsekvenser på omkringliggande områden blir följden av den antagna detaljplanen. Sandbäcksportens kapacitet är för liten i förhållande till den trafik som kommer att bli följden av detaljplanen, varför trafiksäkerheten ifrågasätts. Platsen för anläggningen till Lustigknopp bör flyttas norrut för att bli trafiksäker. Redovisningen av VA-ledning och fördelningen av kostnader för denna i Lustigknopp med angränsande områden är bristfällig. Gatukostnadsutredning för hela området saknas varför fördelning av kostnaderna mellan de olika områdena är oklar. Det saknas en utredning om vad den ökade trafikmängden får för konsekvenser på befintliga fastigheter under byggnadstiden och därefter, vem står för kostnaderna för eventuella bullerdämpande åtgärder? Nätstation-tryckstegringsstation bör flyttas till väster om Sandbäcksvägen för att underlätta en gemensam anläggning till bebyggelsen Lustigknopp och Soldalen. Detaljplanen bör kompletteras med bestämmelser för byggnaders utförande, material och färg för att få en enhetlig bebyggelse i hela området.

## MOTIVERING

En grundläggande princip i plan-och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och miljön utformas i den egna kommunen. Frågor om miljöutformning, exploateringsgrad, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor är interna kommunala angelägenheter. Stor vikt bör därför tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Länsstyrelsen 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.


Större delen av planområdet utgörs av ett grönområde som är till nytta för de närboende. Planen förutsätter att grönområdet bebyggs. Denna förtätning utgör en nackdel för de boende. Nämda nackdel måste vägas mot kommunens intresse av att främja bostadsbyggandet som en följd av kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Klagandena och övriga närboende har tillgång till andra gröna ytor på begränsat avstånd. Kommunens målsättning att medge exploatering för bostadsbebyggelse i medgiven form av planområdet är mot bakgrund av det anförda godtagbar.

Även i de andra avseenden som klagandena påtalat är detaljplanen godtagbar. Detta gäller bl a trafiksituationen, placeringen av nätstationstryckstegringsstation och behovet av planbestämmelser för att reglera bebyggelsens utformning. I sistnämnda avseende är att märka att kommunen gör en prövning i samband med bygglovsgivningen.

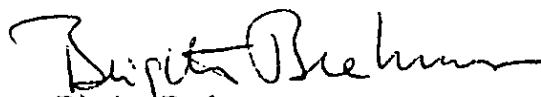
Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att det som klagandena har anfört till stöd för sin talan inte utgör skäl att upphäva det överklagade antagandebeslutet.

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.

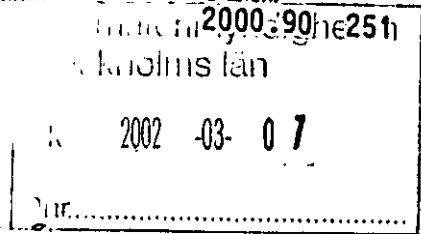
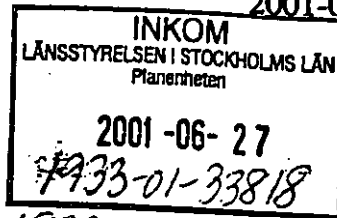


Nils Strehlenert  
Förste länsassessor



Birgitta Brehmer  
Länsassessor

Kopia till  
Byggnadsnämnden  
Kommunen



§ 37

Förslag till detaljplan för Lustigknopp, 80-50 samt exploateringsavtal mellan Salems kommun och Veidekke Bostads & Fastigheter AB

DETALJPLAN OCH  
EXPLOATERINGS-  
AVTAL LUSTIGKNOPP

Ärendebeskrivning

Föreligger antagandehandlingar för detaljplan för Lustigknopp, 80-50 upprättade 2001-04-10, reviderade 2001-05-16. Bygg- och miljönämnden har godkänt dessa i beslut 2001-05-22, § 42.

Miljö- och samhällsbyggnadskontoret framlägger med skrivelse 2001-05-21 ett förslag till exploateringsavtal mellan Salems kommun och Veidekke Bostads & Fastigheter AB rörande genomförande av detaljplanen.

SALEMS KOMMUN  
Miljö- och samhälls-  
byggnadsförvaltningen

INK 2001-07-10

Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll 2001-05-28, § 100.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den 2002-02-07

Kommunfullmäktiges beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Salems kommun

*M-L Olsson*

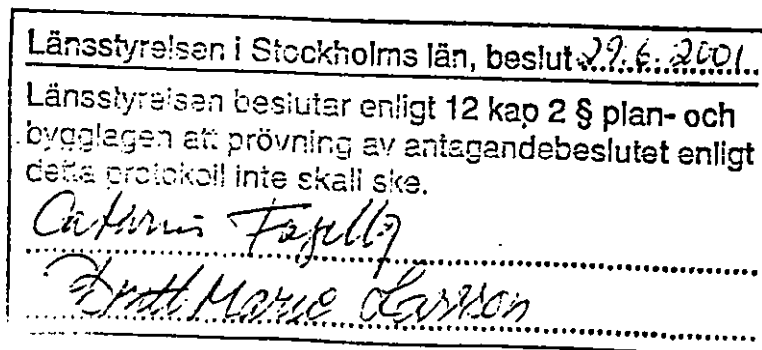
- 1 Fullmäktige antar detaljplan för Lustigknopp, 80-50 daterad 2001-04-10, reviderad 2001-05-16
- 2 Fullmäktige godkänner föreliggande förslag till exploateringsavtal mellan Salems kommun och Veidekke Bostads & Fastigheter AB rörande genomförande av detaljplan för Lustigknopp m m.

Björn Möllersten (fp) deltar ej i beslutet p g a jäv.

SALEMS KOMMUN  
Miljö- och samhälls-  
byggnadsförvaltningen

INK. 2001-05-26

Diariefnr. 271/1798



*A Bladen*

Sign

*MF*

Beslutsexpediering

2001-06-26 MSB, BoM, Laga kraft

*MSB*

# LAGA KRAFT

## DETALJPLAN FÖR LUSTIGKNOPP



Salems kommun  
Stockholms län

2002 -03- 07

Dnr.....

## PLANBESKRIVNING

SÖDRA BERGEN ARKITEKTER AB



## HANDLINGAR

Handlingar består av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av Lustigknopp med 42 småhus i gruppbebyggelse, samt 3 friliggande villor samt möjlighet till utbyggnad av friliggande villor m m inom kv. Bergshyddan.

Samtidigt föreslås Sandbäcksvägen byggas om och förses med gångbana. Sandbäcksvägen blir en allmän gata. En gång- och cykelväg föreslås byggas ut från Bergviks brygga längs Uttrans strand och upp via en gångtunnel under Sandbäcksvägen och vidare genom planområdet fram till Rönninge skola. Kommunala vatten- och avloppsledningar föreslås byggas ut i området.

En av kommunens övergripande mål är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp i södra Rönninge så att vattenkvaliteten i sjön Uttran förbättras. Åtgärder skall påbörjas senast år 2005.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i södra Rönninge, norr och väster om Sandbäcksvägen. Området gränsar mot bebyggelse inom kv Stugan och till Rönninge skola i väster. I norr gränsar området till villatomter utmed Rönninge skolväg.

### AREAL

Planområdet omfattar ca 7,7 hektar.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Exploateringen kommer att genomföras av Veidekke Bostad & Fastighets AB, som också äger större delen av området Lustigknopp, dvs Uttringe 1:59 och 1:104. Delar av området ägs av Salems kommun. Marken inom kv Bergshyddan ägs i huvudsak av enskilda markägare. Kommunen äger dock marken i kvarterets östra del.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är under framtagande, i första skedet som ett diskussionsunderlag.

Områdesplan för östra Rönninge antagen av kommunfullmäktige i mars 1986 gäller inte i denna del av Rönninge.

Områdesplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen inom Lustigknopp att *"marken bör användas för bostadsändamål, hänsyn bör tas till markanvändning för närströvområden i anslutning till skolan. Naturmarken bör även fungera för naturstudier i skolvarksamheten.*

*Södra delen avses bebyggas med 40 st gruppbyggda småhus.*

*Detaljplan bör upprättas. Planen bör reglera grupphusbebyggelsen samt justera småhusbebyggelsen i förhållanden till parkområdena i norra delen av området. En utbyggnad av sydvästra delen av området har påbörjats och bör regleras i plan."*

En reviderad översiktsplan för Södra Rönninge, antagen av kommunstyrelsen i maj 1994. Revideringen gällde endast uppdatering av aktuellt planläge, samt nytt planförslag. I planen anges att Lustigknopp skall byggas ut 1998.

### **Detaljplaner**

1. Gällande detaljplan för större delen av planområdet är en stadsplan för östra delen av Rönninge Municipalsamhälle som fastställdes 1947-03-07, plan nr 80-01. Planen anger i områden för bostäder, skola m m.
2. Ändring av stadsplanför kv Rosen i Rönninge, plan nr 80-03, fastställd 1956-11-10, anger bl a enhörnavskärning av tomtmark i norra hörnet Soldalsvägen/Sandbäcksvägen.
3. Sydväst om planområdet söder om Sandbäcksvägen gäller stadsplan för Barrtorpsområdet, plan nr 80-10, fastställd 1963-08-12. Planen medger friliggande bostäder i en och två våningar.
4. Väster om planområdet gäller stadsplan för Bergshyddan, plan nr 80-30, fastställd 1987-11-10. Den anger parkmark, skola och mark för friliggande bostäder.
5. Planområdet gränsar i nordost till detaljplan för Engelsberg m fl, plan nr 80-42, som vann laga kraft 1994-12-15. Den anger mark för friliggande bostäder och gaturmark närmast planområdet.
6. För Rönninge skola, i väster har en detaljplan nyligen gjorts. Detaljplan för del av kv Bergshyddan, plan nr 80-52. Den vann laga kraft 2000-03-15 och medgav en utbyggnad av skolan med två hemvister.

### **Fastighetsplan**

Inom planområdet finns en fastighetsplan för Bergshyddan, som vann laga kraft 1992-05-06 och som omfattar fastigheterna Bergshyddan 1-9 m fl. Fastighetsplanen innehåller 11 tomter och avses i stort sett behållas i det nu aktuella planförslaget. Inom områdets östra del föreslås tomterna utvidgas för att klara infarter och slänter. Fastighetsplanen föreslås bli upphävd med hänsyn till denna förändring.

En planbestämmelse har införts för detta.

### **Program för planområdet**

Ett program till detaljplan för ett större område omfattande Lustigknopp, Soldalen och Sandbäck upprättat 2000-05-12/ 2000-06-06 av Salems kommuns miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning.

I programmet anges att

*"Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till områdets karaktär och byggnadstradition. Fasadmaterial bör vara trä, puts eller tegel. Fesader ev vit mexisten bör undvikas. Färgsättning bör harmoniera med befintliga hus, i t ex gulockra, umbra, vitt och grått.*

*Inom Lustigknopp föreslås en tätare bebyggelse med tomter på 500-900 kvm. Även bebyggelse inom detta område bör anpassas till omgivningen när det gäller val av material och färgsättning.*

*Hus i sluttningsläge bör utföras som suterränghus. Hus i högt exponerade lägen bör inte utföras högre än en våning.*

*Tvåvåningshus bör undvikas i sådana lägen."*

Programmet har varit ute på remiss och samråd och synpunkterna har redovisats i en samrådsredogörelse daterad 2000-09-13 och kompletterad 2000-11-08 samt 2001-01-11.

Ett samrådsmöte ägde rum 2000-06-19 och ett offentligt möte som särskilt behandlade planerna för Lustigknopp hölls 2000-10-10 i Rönninge gymnasium.

Komunstyrelsen beslutade 2000-11-27 att ge följande direktiv för detaljplanearbetet.

1. *Bygg- och miljönämnden får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaner för områdena Lustigknopp, Soldalen och Sandbäck i huvudsak i enlighet med antaget detaljplaneprogram. (Det innebär att antalet hus får bli 42 gruppbyggda småhus plus tre styckebyggda småhus).*

*Beträffande hela planområdet:*

*Exploateringen och områdesindelningen skall huvudsakligen följa förslagen i miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse 2000-11-13.*

*Beträffande Lustigknopp dock med följande ändringar och förtydligande:*

- *Planeringen skall i huvudsak följa den av Tema Landskapsarkitekter 2000-10-05 utarbetade planskissen, särskilt vad gäller grönområdenas utformning.*
- *Tomtstorlekarna skall överstige 400 kvm.*
- *I plenbestämmelserna skall införas förbud mot att uppföra staket på de delar av tomterna som vetter mot grönområden. ...."*

2. Bygg- och miljönämnden får i uppdrag att upprätta förslag till gatukostnadsutredning över ovan nämnda detaljplanområden.

3. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att förhandla fram förslag till exploateringsavtal för kv Lustigknopp....”

Bygg- och miljönämnden respektive miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bör i detaljplan alternativt exploateringsavtal eftersträva att bestämmelser införs för att garantera dels en varierad husutformning och dels att så många av de befintliga träden som möjligt sparas.”

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### NATUR

#### Mark och vegetation

Landskapet idag består av tät skogsmark med naturmarkskaraktär och gles bebyggelse. Området är omväxlande med höga vegetationsklädda bergspartier i kontrast till trånga dalgångar. Även dalgångarna har oftast tät vegetation varför landskapet är svårt att överblicka. Området består av en platå med tydliga branter i öster och väster. I söder sluttar området mot Sandbäcksvägen.

#### Geotekniska förhållanden

Området består enligt "Geologisk karta" från SGU av gnejs. I södra delen finns ett mindre område av gnejsgranit och morän. Området är ej klassat som riskområde för radon.

Området sluttar mot söder och har en nivåskillnad på ca 15-18 meter, från ca +42 m ö h i södra delen vid Sandbäcksvägen till +57 meter över havet, (m ö h) på platån och +60 m ö h i nordöst på högsta punkten. Höjdpunkterna i landskapet, såsom tydliga bergknallar och stora stenblock, liksom platån med nakna berghällar är värdefulla som orienteringspunkter och för att läsa av landskapets historia är värdefulla att bevara.

I norr finns två utsiktspunkter med utsikt mot norr och som är värdefulla att behålla.

#### Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar

#### Radon

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

#### Hydrologi

En vattendelare går tvärs genom området i nordvästlig-sydostlig riktning. Norra delen avvattnas mot sjön Flaten och södra delen avvattnas mot sjön Uttran. Väster om

området och platån finns ett fuktstråk och en liten bäck som rinner ner mot Uttran. Utmed denna bäck planeras gång- och cykelvägen att läggas.

Kommunen är mycket restriktiv till ökade utsläpp av näringsämnen och tungmetaller i de värdefulla recipienterna eftersom övergödning förekommer. Detta innebär att dagvattenhanteringen inte får påverka sjön Uttran negativt. Dagvattnet tas därför om hand lokalt och infiltreras i marken men leds också i sydvästra delen av Lustigknopp till ett fördröjningsmagasin som sedan rinner ut i denna bäck. En översiktlig studie av bl a dagvattenhanteringen för Lustigknopp-Soldalen-Sandbäck skall göras för att få fram förslag på åtgärder för att minimera miljöbelastningen på sjön Uttran.

### **Ledningar**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Sandbäcksvägen.

Ett nytt va-ledningsstråk planeras att byggas ut i Sandbäcksvägen med anslutning väster om området, vid Rönninge skolväg. Va-ledningar skall byggas ut till Lustigknopp och vidare till befintlig pumpstation vid Bergviks brygga. Va-ledningarna skall läggas i samma stråk som den planerade gång- och cykelvägen skall ligga.

Fjärrvärmeledningar finns framdragna till Sandbäcksvägen/Norrbergavägen.

Högspänningsledningar för elförsörjning finns som jordkabel i Sandbäcksvägen, med anslutning till en befintlig transformatorstation i områdets östra del. Den föreslås flyttas norrut.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Allmänt**

Omgivande områden präglas av styckebyggda enfamiljshus i varierande åldrar på relativt stora tomter för både åretrunt- och fritidsboende.

En inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader har utförts av Stiftelsen Stockholms Läns Museum och Salems Kommun, 1985. Planområdet är inte omnämnt i denna inventering.

I områdets närhet ligger kulturhistorisk intressant bebyggelsen som t ex Sandbäck och Barrtorp.

Ny- och ombyggnad skall på ett modernt sätt anpassas till befintlig bebyggelse, särskilt bebyggelsen från sekelskiftet, vad gäller utformning, fasad- och takmaterial.

### **GATOR OCH TRAFIK**

Lustigknopp trafikförsörjs via Sandbäcksvägen som kommer att byggas om och förses med en gångbana. Sandbäcksvägen blir 6,5 meter bred och förses med 1,5 meter gångbana.

Trafiken kommer att öka på Sandbäcksvägen och trycket på Sandbäcksporten kommer att öka när området byggs ut. Planer på att bygga om Sandbäcksporten finns.

Dessa planer består dels i att bygga en GC-port till öster om den befintliga porten, och på så sätt säkra passage under järnvägen för de oskyddade trafikanterna, och dels i att bygga om den befintliga vägporten. Dessa åtgärder skulle ha följande effekter:

- En avsevärd höjning av trafiksäkerhetsnivån för gående och cyklister
- Förbättrad framkomlighet för alla typer av motorfordon
- Höjning av kapaciteten i vägporten

Någon ombyggnad är för närvarande omöjlig både på grund av höga kostnader för projektets genomförande och på grund av att kommunen inte har beviljats något ekonomiskt stöd från staten.

En trafikstudie vid Sandbäcksporten gjordes i september år 2000. Beräkning av totala trafikmängden genomfördes under rusningstrafik på morgonen då nyttjandet av porten var som störst. Totalt passerade 312 motorfordon genom porten från båda riktningarna. Det innebär att under maxtimmen åker idag något fordon genom porten ungefär var 12 sekund. Om totala trafikflödet beräknas betyder det att porten utnyttjas var 9 sekund av någon trafikant under den mest belastade timmen, inklusive de oskyddade trafikanterna, dvs gående och cyklister.

Trots den relativt höga belastningen kommer situationen inte att försämrats avsevärt i samband med byggnationen inom Lustigknopp-området.

En mera komplett utredning i framtiden inklusive nya kontinuerliga trafikmätningar. Särskilt på anslutande vägar till Sandbäcksporten kommer detta att ge en mer realistisk bild av trafiksituationen. Detta kommer att göras i samband med revidering av översiktsplanen.

En gång- och cykelväg är påbörjad från Bergviks brygga och föreslås byggas ut längs Uttrans strand och upp via en gångtunnel under Sandbäcksvägen och vidare genom planområdet fram till Rönninge skola. Den skall förses med belysning.

## PLANFÖRSLAGET

Lustigknopp föreslås bebyggas med 42 småhus i gruppbebyggelse, samt 3 friliggande villor samt möjlighet till utbyggnad av friliggande villor m m inom kv. Bergshyddan.

Varje bostad får parkeringsplatser på sin tomt. Plats för gästparkering ordnas inom kvarteret om så är möjligt.

Inom kv Bergshyddan förslås lika många fastigheter skapas som i den gällande fastighetsplanen, nämligen 11 stycken.

## GESTALTNING

Planförslaget präglas av en ambition att bygga bostadshusen så att de får en ur gestaltningssynpunkt sammanhållen karaktär. framförallt i formspråket. Fasadmateriäl föreslås bli träpanel och takpannor på taken. Färgsättning kommer att utföras enligt ett i samband med bygglov upprättat färgsättningsprogram..

**BEBYGGELSEGRUPPER**

Planområdet byggs upp så att där det är möjligt tomterna har ena sidan mot en gemensam naturmark (skog) inom kvarteret som är lokaliserad på de vackraste och mest sparvärda delarna av tomten. Mot dessa ytor får staket eller plank inte uppföras. En planbestämmelse som förbjuder detta har införts.

**BOSTADSHUSEN**

Husen utformas som trähus i två våningar i några olika hustyper, med suterrängutförande där marken så kräver. Lägenheterna föreslås utformas med öppna planlösningar med nära samband mellan kök och vardagsrum med stora glasytor för att skapa ljusa och lägenheter med stor rymd.

**OFFENTLIG SERVICE**

En f-9 skola inryms i Rönninge skola som ligger i direkt anslutning till planområdet i väster. En förskola finns också vid Norrbergavägen strax norr om planområdet, Engelsbergsgården.

**KOMMERSIELL SERVICE**

Kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett gångavstånd av ca 700 meter.

**FRIYTOR**

Inom områdets friytor sparas de befintliga träden i så stor utsträckning som möjligt. Här finns utrymme för skogslek.

**LEK OCH REKREATION**

En lekplats anordnas i områdets södra del i anslutning till befintlig dalgång och gång- och cykelväg.

**KOLLEKTIVTRAFIK**

Närmsta kollektivtrafik finns i Rönninge centrum, med pendeltågstation och bussar. En s k vinklinje, busslinje 730, trafikerar Sandbäcksvägen idag.

**Gångstigar**

Inom området möjliggörs plats för gångstigar för passage, som binder ihop friytorna inom området och för att boende utanför området skall kunna passera genom området till Rönninge skola.

**Gång- och cykelvägar**

En gång- och cykelväg är påbörjad från Bergviks brygga och föreslås byggas ut längs Uttrans strand och upp via en gångtunnel under Sandbäcksvägen och vidare genom planområdet fram till Rönninge skola. Den skall förses med belysning.

**PARKERING**

Varje tomt får sin egen parkering.

**VATTEN OCH AVLOPP**

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet i en förbindelsepunkt i tomtgräns vid Sandbäcksvägen.

**VÄRME**

Uppvärmning av husen kan ske med fjärrvärme från SFAB: ledningar som är utbyggda till korsningen Sandbäcksvägen/Norrbergavägen, alternativt med frånluftsvärmepumpar med elpatroner i varje småhus. Vattenburen uppvärmning föreslås.

**EL**

Plats för transformatorstation finns inom planområdets nordöstra del.

**AVFALL**

Sophämtning sker vid infarten till området och utformas i samråd med SRV Återvinning.

**ETAPPUTBYGGNAD**

Se genomförandebeskrivningen. Byggnadsarbetet avseende nyproduktion av bostäder påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits. Byggnation beräknas ske under 1-2 år vilken innebär att inflyttning i området kommer att pågå under 2002 till 2003. Bostäderna kommer att byggas ut i en etapp.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

I en genomförandebeskrivning behandlas frågor om huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar, plangenomförande, tidplan och kartförsörjning.

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**REVIDERING**

Ett område med prickad mark har lagts in på plankartan, väster om fastigheten Lustigknopp 4.

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

Conny Olsson, kommunarkitekt  
 Börje Larsson, exploateringschef  
 Åke Börje Larsson, gatuchef  
 Lars Haraldsson, bygg- och miljöchef  
 Per Skyllberg, kommunekolog  
 Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata, VA  
 Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, VA

**Följande konsulter har deltagit:**

Södra Bergen Arkitekter AB genom arkitekt SAR Göran Lind Olsson




TEMA arkitekter AB genom landskapsarkitekterna Clotte Frank och Maria Visselgren  
LL Markconsult AB genom Charlie och Peter Lundqvist  
Bernström Akustik genom Rikard Bernström

Planarbetet har utförts av SÖDRA BERGEN ARKITEKTER AB i samarbete med Sa-  
lems kommun

Salerns kommun

  
Conny Olsson  
Kommunarkitekt

SÖDRA BERGEN ARKITEKTER AB

  
Göran Lind Olsson  
arkitekt SAR

# LAGA KRAFT

## DETALJPLAN FÖR LUSTIGKNOPP



Salems kommun  
Stockholms län

Myndigheten Stockholms län
2002-03-07
Dir.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för LUSTIGKNOPP, Salems kommun

Upprättad av Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen i februari 2001.

#### Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### Bakgrund och sammanfattning

Förslagets syfte är att ändra den gällande stadsplanen för östra delen av Rönninge Municipalsamhälle fastställd 1947.03.07, DP 80-01), som idag anger bebyggelse för bostäder.

Planförslaget bedöms omfatta 42 nya lägenheter i småhus, 3 enfamiljshus inom kv Lustigknopp samt kompletteringsbebyggelse inom kv Bergshyddan.

#### Organisatoriska frågor

##### Tidsplan

Programsamråd	juni-augusti	2000
Samrådsremiss	februari	2001
Beslut om utställning	mars	2001
Utställning	april	2001
Bygg- och miljönämnden godk	maj	2001
Kommunstyrelsens godkännande	maj	2001
Kommunfullmäktiges antagande	juni	2001
Laga kraft, tidigast	juli	2001

Byggnadsarbetet avseende nyproduktion av bostäder inom kv Lustigknopp påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits. Detta gäller under förutsättning att tidsplanen för allmänna VA-ledningar kan anpassas till exploatörens önskemål. Byggnation beräknas ske under 1-2 år vilken innebär att inflyttning i området kommer att pågå under 2002 till 2003. Bostäderna kommer att byggas ut i 1 etapp

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Salems kommun skall vara huvudman för allmän plats och svara för driften av allmänna anläggningar efterhand som exploatören Veidekke Bostad & Fastighet AB färdig-ställer dessa enligt exploateringsavtal; nedan alternativt att kommunen upphandlar en annan entreprenör för detta arbete. Inom planområdet skall Sandbäcksvägen byggas om och förses med en gångbana och en ny GC-väg skall byggas från Rönninge skola till Bergviks brygga. GC-vägen kommer att korsa Sandbäcksvägen i en tunnel. Nya huvudledningar för ren och spillvatten kommer att förläggas i denna GC-väg samt i Sandbäcksvägen. Till planförslaget finns en teknisk utredning, som upprättats av Scandiaconsult AB. Denna utredning visar hur den kommunala infrastrukturen skall byggas ut inom planområdet.

Exploatören kommer att överlåta delar av kvartersmarken till en blivande samfällighets förening. Tomtmark för småhusbebyggelsen kommer att försäljas med äganderätt till köparna av småhusen (alternativt kan bostadsrättsföreningar även bildas). För kvartersmarken bildas gemensamhetsanläggning.

Denna gemensamhetsanläggning (ga-anl) får ansvar för drift och underhåll av VA-ledningar, gator, planteringsytor, skogsmark, lekplatser/ytor m.m. inom kv Lustigknopp. Inom kv Bergshyddan finns redan två st ga-anl bildade.

#### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall bl.a. reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidsplan, kvalitet i och skydd av bebyggelse och mark m.m., miljöfrågor, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i anslutning till planområdet samt exploateringsavgifter.

Exploateringsavgifter avser bl a exploateringsens andel av kostnaderna för de gemensamma anläggningarna inom området, såsom allmänna VA-ledningar, förbättring av vägnätet m m.

Avtal skall träffas före antagande av detaljplanen.

## Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB):s enhet för plan- och exploatering (PEX). MSB:s enhet för planering och utveckling gata/va svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar och teknisk kontroll av dessa.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, fjärrvärme e t c samt återställande av gator förutsätts.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Nybyggnadskarta beställs hos PEX.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos bygg - och miljönämnden, Salems kommun. Samråd i ärenden om bygglov och bygganmälan sker med MSB:s bygg - och miljöenhet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören äger i huvudsak all kvartersmark inom kv Lustigknopp med undantag av ett område i sydvästra och ett i norra delen som ägs av kommunen. Kv Bergshyddan ägs av ett antal enskilda fastighetsägare med undantag av Bergshyddan 4, som ägs av exploatören och Uttringe 1:642 som ägs av kommunen. Alla befintliga, ga-anl, servitut och ledningsrätter skall fortsätta att gälla om inte annat framkommer underhand.

En särskild fastighetsförteckning finns upprättad.

Fastighetsplan bedöms ej nödvändig inom planområdet.

Genom en administrativ bestämmelse föreslås den nu gällande fastighetsplanen för kv Bergshyddan upphöra att gälla.

Genom fastighetsreglering som söks hos Lantmäterimyndigheten gemensamt av exploatören och kommunen skall hela eller delar av de fastigheter som ägs av kommunen och enligt detaljplaneförslaget är utlagd som kvartersmark föras över till exploatörens fastighetsinnehav och de delar av exploatörens fastigheter som är utlagda till allmän plats i detaljplaneförslaget föras över till kommunens fastighet Uttringe 1:935.

Inom planområdet finns ett storkvarter avsett för gruppbyggda friliggande småhus. Kvarteret förutsätts delas upp i ett antal fastigheter (vid äganderätt) för småhus samt en fastighet för gemensamt behov/en marksamfällighet.

Inom området kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för alla eller vissa av fastigheterna såsom VA-ledningar, körvägar, parkeringsplatser, grönytor, park, lekplatser etc. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för avstyckning av småhustomter och bildande av gemensamhetsanläggning/ar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggning/ar ska ske genom samfällighetsförening.

### Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelning bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. Kostnader för allmänna anläggningar (gator och gc-vägar) inom och i anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen och grannområdena Soldalen och Sandbäck. Detta kommer att redovisas i en gatukostnadsutredning, som kommer att upprättas parallellt med detaljplanerna för områdena Soldalen och Sandbäck. Dessa gatukostnader kommer prel. för nuvarande och föreslagna fastigheter inom kv Bergshyddan bli – för fastighet vid ga-anl för väg c:a 25000 kr och för fastighet med direktanslutning till Sandbäcksvägen c:a 35000 kr. Gatukostnadsuttaget för kv Lustigknopp kommer att regleras i exploateringsavtalet och grunda sig på den tidigare nämnda gatukostnadsutredningen.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras för nuvarande i förekommande fall och tillkommande bebyggelse enligt nedlagda kostnader, avtal och taxor. VA-anslutningsavgifter för kv Lustigknopp kommer att regleras i exploateringsavtalet.

### Tekniska frågor

Omhändertagande av områdets dagvatten kommer huvudsakligen att ske lokalt. Eventuell fördröjningsmagasin placeras i anslutning till bäcken i dalgången utredes. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor, vägar mm. fångas upp i lokala dagvattensystem. En förbindelsepunkt till kv Lustigknopp för ren- och spillvatten upprättas genom MSB:s försorg liksom förbindelsepunkter för nya självfallsledningar som ersätter de tryckavloppssystem som vissa fastigheter inom kv Bergshyddan f.n. har. Uppvärmningen av husen kan ske med fjärrvärme från SFAB:s ledning som är utbyggt till korsningen Sandbäcksvägen/Norrbergavägen, alt. Med frånluftsvärmepumpar med elpatroner i varje småhus. Elförsörjning sker genom Vattenfall, Svea Nät AB.

Fjärrvärmeförsörjning sker genom SFAB.

Utrymme för källsortering skall ordnas.

**Medverkande:**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Veidekke Bostad & Fastighet AB genom Calle Wikerman och med bistånd av Salems kommun, exploateringschef Börje Larsson.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-  
FÖRVALTNINGEN

Plan och exploateringsenheten

  
Börje Larsson  
Exploateringschef

Veidekke  
Bostad & Fastighet AB

  
Calle Wikerman

**DETALJPLAN FÖR  
LUSTIGKNOPP**



Salems kommun  
Stockholms län

**LAGA KRAFT**

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

**SÖDRA BERGEN ARKITEKTER AB**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 BAKGRUND OCH SYFTE**
- 2 METOD & AVGRÄNSNING**
- 3 OMGIVNINGSBESKRIVNING**
  - 3.1 Orientering**
  - 3.2 Geologiska förhållanden**
  - 3.3 Hydrologiska/hydrogeologiska förhållanden**
  - 3.4 Naturvärden, värden för friluftslivet**
  - 3.5 Övrigt**
- 4 ALTERNATIVBESKRIVNING**
  - 4.1 Nollalternativ**
  - 4.2 Utbyggnad enligt planförslag**
- 5 MILJÖKONSEKVENSER**
  - 5.1 Ytvatten- och grundvatten**
  - 5.2 Naturvärden**
  - 5.3 Rekreation och friluftsliv**
  - 5.4 Kulturvärden**
  - 5.5 Elektriska anläggningar och elektromagnetiska fält**
  - 5.6 Radon**
  - 5.7 Buller**
  - 5.8 Luft**
  - 5.9 Övrigt**

## 1 BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

För planområdet Lustigknopp, finns en stadsplan (DP 80-01). Då förändringar som ej är förenliga med gällande detaljplan föreslås i föreliggande planförslag, följer att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, ska upprättas. Krav på detta anges i plan och bygglagen (1987:10), PBL, som föreskriver att en MKB skall upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning av naturresurser (mark, vatten m.m.). MKB:n ska möjliggöra en samlad bedömning av planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen av naturresurser (5 kap 18 § 2 st).

Syftet med föreliggande MKB är således att belysa hur området inom och omkring Lustigknopp i Salems kommun kan komma att påverkas av det planförslaget i förhållande till nollalternativet. En utförlig beskrivning av de två alternativen ges under avsnitt 5.

### PLANERINGENS SYFTE

Syftet med föreliggande detaljplaneprogram är att föreslå en utbyggnad av Lustigknopp med 42 gruppbyggda samt 3 friliggande enbostadshus. Samtidigt föreslås en utbyggnad ske av Sandbäcksvägen som blir en allmän gata, en gång- och cykelväg samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Lustigknopp får gator på kvartersmark som gemensamhetsanläggning eller motsvarande.

Sandbäcksvägen föreslås byggas ut till en väg med bättre standard både i höjddled och i plan. Det innebär att Sandbäcksvägen i kurvan vid Lustigknopp får en bättre radie samtidigt som den lyfts upp så att en gång- och cykelväg kan passera under vägen.

Denna gång- och cykelväg är en fortsättning på den som har påbörjat att byggas ut från Bergviksvägen längs stranden och som sedan skall gå vidare på skrå upp till Sandbäcksvägen, under denna, passera Lustigknopp och mynna i Rönninge skola.

Ett av kommunens övergripande mål är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp så att vattenkvaliteten i sjön Uttran förbättras. Det skall vara åtgärdat innan 2005.

## 2. METOD & AVGRÄNSNING

MKB:n har utformats i enlighet med PBL, enligt förslag från Boverket och bestämmelser i 6 kap miljöbalken (1998:808), MB. De alternativ som beskrivs är 1) nollalternativet samt 2) utbyggnad enligt planförslag. MKB:n innehåller följande avsnitt:

Beskrivning av bakgrunden till arbetet (avsnitt 1);

Beskrivning av planområdet och dess omgivning: planförhållanden, geologi, hydrogeologi, recipienter, natur- och kulturvärden samt ev. andra motstående intressen etc. (avsnitt 3);

Beskrivning av det föreslagna planförslaget samt nollalternativet (avsnitt 4);

Beskrivning av konsekvenserna avseende naturvärden, rekreation och friluftsliv, kulturvärden, buller, förorenade markområden, luft och vatten och ev. andra för området viktiga aspekter. Dessutom beskrivs miljöstörningar i byggskedet och bedöms översiktligt liksom miljöaspekter kopplade till den kommande bebyggelsen och tillhörande infrastruktur, t.ex. metod för materialval, energisystem, avfallsfrågor m.m. (avsnitt 5).

### **3 OMGIVNINGSBESKRIVNING**

#### **3.1 Orientering**

Planområdet omfattar ett område bestående av Lustigknopp, och kv Bergshyddan. Programområdet är ca 7,7 ha stort.

#### **3.2 Geologiska förhållanden**

##### **LANDSKAPSBILD**

Landskapet idag består av tät skogsmark med naturmarkskaraktär och gles bebyggelse. Området är omväxlande med höga vegetationsklädda bergspartier i kontrast till trånga dalgångar. Även dalgångarna har oftast tät vegetation varför landskapet är svårt att överblicka. Området består av en platå med tydliga branter i öster och väster. I söder sluttar området mot Sandbäcksvägen.

##### **GEOLOGI/TOPOGRAFI**

Området består enligt "Geologisk karta" från SGU av gnejs. I södra delen finns ett mindre område av gnejsgranit och morän. Området är ej klassat som riskområde för radon.

Enligt en översiktlig byggnadsgeologisk karta utförd av Tyréns består marken av berg, dvs. berg i dagen eller på ringa djup, fast jord, dvs. morän, grus, sand, genomgående torrskorpa på morän eller berg. I planområdets sydvästra del består marken av halvfast jord, dvs. grovmo, silt varvig föga sättningsbenägen lera med ringa mäktighet

Området sluttar mot söder och har en nivåskillnad på 15-18 meter, från ca +42 meter över havet (m.ö.h.) i södra delen vid Sandbäcksvägen till +57 m ö h på platån och +60 m ö h i nordöstra högsta punkten. Höjdpunkterna i landskapet, såsom tydliga bergknallar och stora stenblock, liksom platån med nakna berghällar är värdefulla som orienteringspunkter och för att läsa av landskapets historia och är värdefulla att bevara. I norr finns två utsiktspunkter med utsikt mot norr och som också är värdefulla att behålla.

#### **3.3 Hydrologiska/hydrogeologiska förhållanden**

En ytvattendelare går tvärs genom området i nordvästlig – sydöstlig riktning. Nordöstra delen avvattnas mot sjön Flaten och sydvästra delen avvattnas mot sjön

Uttran. Väster om området och platån finns ett fuktstråk och en liten bäck som rinner ner mot Uttran. Längs bäcken planeras gång- och cykelvägen läggas.

Kommunen är mycket restriktiva till ökat utsläpp av näringsämnen och föroreningar till sjöarna eftersom de redan är övergödda. Detta innebär att dagvattnet skall tas om hand så att påverkan på närliggande vattenmiljöerna minimeras.

### 3.4 Naturvärden, värden för friluftslivet

Enligt översiktplanen bedöms området som "område av intresse främst som närströvsområde". Det brukas flitigt av skolbarnen i Rönninge skola och bedöms vara värdefullt även i framtiden som pedagogisk resurs i skolans regi.

Skogstypen möjliggör svamp och bärplockning. I norra delen finns flera fina utsiktsplatser och i området syns spår av grillplatser.

I väster planeras en gång- och cykelväg med tunnel under Sandbäcksvägen och som leder förbi Sandbäck ner till Uttran.

### FLORA

I området finns flera biotoper varav hällmarkstallskogen som återfinns på platån i norra delen och fuktskogen i väster är de värdefullaste att bevara.

Hällmarkstallskogen har ett stort inslag av släta berghällar med ljung och renlav. Den är dock slitagekänslig p g a tunn jordmån och inslaget av lavar. Ett flertal äldre träd, främst tallar och ekar finns inom området dessa har stort bevarandevärde som karaktärsgivare vid en exploatering.

I en liten ravin i norra delen av området finns barrskog dominerad av gran och tall. Den är mindre värdefull att bevara då den är känslig för friställning (vindfällor) och hindrar ljusinsläpp.

Enstaka värdefulla ekar och karaktärsfulla tallar finns.

### FAUNA

Områdets variationsrika vegetation med äldre gran- och tallskog ger rik tillgång till föda och skydd. Därför är området relativt djurrikt. Rådjur, hare och olika sorters fågelarter förekommer.

### 3.5 Övrigt

#### RADON

Radon kan förekomma överallt i naturen och radonundersökning kommer att göras för att tillförsäkra en adekvat lösning för eventuellt markradon

#### DAGVATTEN

Dagvattenhantering från takytor och markanläggningar inom fastigheten kommer att utföras med Lod (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Där det inte går att infiltrera dagvattnet genom vegetationsklädda ytor, avleds ytorna till dagvattenbrunnar/dagvattenledningar som anslutes till perkolationsmagasin.

Magasinen kommer att ha en bränningsledning som mynnar i befintliga diken eller till naturmark.

## BULLER

En bullerutredning har utförts av Bernström Akustik AB som visar att de godkända bullernivåerna, dvs. max 55dB(A) på uteplatser innehålls med föreslagna husplaceringar.

## 4 ALTERNATIVBESKRIVNING

### 4.1 Nollalternativ

Idag finns en gällande stadsplan för området, som medger en bebyggelse av ca 20 tomter. Denna utbyggnad har aldrig kommit till stånd. Nollalternativet innebär att inga förändringar sker inom området, d.v.s. pågående markanvändning såsom naturmark bibehålls oförändrat.

Någon jämförelse är inte utförd för den bebyggelse som gällande plan medger, utan endast mellan nu föreslagen bebyggelse och befintliga förhållande, dvs naturmark.

### 4.2 Utbyggnad enligt planförslag

Förslaget redovisar 42 tomter för enbostadshus lokaliserade på ett sätt som tar stor hänsyn till områdets miljökvaliteter. Husen avses placeras på ett sånt sätt att områdets hällmarker till stora delar lämnas orörda och utgör friområden inom bebyggelsen. Tomterna, med en storlek på ca 400 kvm, bebyggs med olika hustyper beroende på höjdförhållanden, entréförhållanden mm. På kraftigt sluttande tomter föreslås souterränghus, och vid måttligare lutningsförhållanden anpassas bebyggelsen med hjälp av förhöjda grundmurar etc.

## 5 MILJÖKONSEKVENSER

### 5.1 Ytvatten- och grundvatten

#### *Nollalternativet*

Ingen nybyggnation och därmed ingen ytterligare dagvattenavledning eller grundläggning sker inom området. Nuvarande förhållandena bibehålls därmed och ingen förändring av grundvattnets strömningsriktning. Områdets användning fortsätter i nuvarande form och inriktning.

Befintlig bebyggelses dagvattensystem avleds och avslutas i stenkistor eller liknande anordningar längs områdets västra del. Dagvattensituationen förblir oförändrad. Inga åtgärder krävs för att bibehålla befintliga förhållanden inom planområdet

#### *Utbyggnad enligt planförslag*

Bebyggelsen kommer att medföra ökad belastning av dagvatten på sjöarna Uttran och Flaten, genom att andelen hårdgjord yta ökar. Planförslaget medför en ordnad hantering av dagvattensituationen i hela planområdet. Utgångspunkten är att

dagvattnet tas om hand lokalt med ett fördröjningsmagasin längs bäcken vid gc-vägen

## 5.2 Naturvärden

Naturvärdena beskrivs i omgivningsbeskrivningen.

### *Nollalternativet*

Det blir inga konsekvenser på naturvärdena för nollalternativet. Naturen bevaras som den är idag och får genomgå en naturlig förändring.

### *Utbyggnad enligt planförslag*

Naturområdena kommer att minska i och med en utbyggnad av området. Utrymmet för befintligt djurliv kommer att minska. Ökat slitage av markskiktet på kvarvarande naturmark kan påräknas. För att bibehålla området karaktär i så stor utsträckning som möjligt har dock bebyggelsen sökt samlas så att sparande av värdefull naturmark kan genomföras. Dalgången i väster med inslag av al och hassel är värdefull att bevara eftersom antalet våtmarker kommer att minska i området och omgivningarna. I föreliggande förslag med gång- och cykelväg kan det medföra att denna torrläggas.

Vilka av de värdefulla ekar och karaktärsfulla tallar som finns i området, som kan sparas får bedömas från fall till fall i samråd med kommunekologen. Träden bör mätas in och en bedömning bör göras om risk föreligger för att träden skall blåsa omkull. För att områdets karaktär ska bibehållas rekommenderas att tomtmarken får en naturlig övergång till naturmarken (skog) utan inslag av plank och staket.

## 5.3 Rekreation och friluftsliv

Området utnyttjas idag som strövområde för allmänheten.

### *Nollalternativet*

Omkringboendes möjlighet till rekreation och friluftsliv inom planområdet påverkas naturligtvis inte

### *Utbyggnad enligt planförslag*

Konsekvenserna för friluftslivet blir påtagliga, men bebyggelsen är lokaliserad så att de vackra hållarna är sparade. Tillgängligheten till mark för närrekreation för allmänheten kommer att minska i områdets centrala del. Ett naturområde för lek sparas i planområdets norra del närmast skolan. En gång- och cykelväg anordnas från skoltomten och söderut längs dalgången och under Sandbäcksvägen ner mot sjön Uttran och ner till Bergviks brygga. Tillgängligheten till Uttran kommer att öka avsevärt med den utbyggda gång- och cykelvägen.

#### 5.4 Kulturvärden

##### *Nollalternativet*

Markanvändningen förändras inte.

##### *Utbyggnad enligt planförslag*

Planförslagets utformning påverkar inte några kulturvärden.

#### 5.5 Elektriska anläggningar och elektromagnetiska fält

##### *Nollalternativet*

Ingen förändring kan väntas

##### *Utbyggnad enligt planförslag*

Transformatorstationen flyttas från nuvarande plats till söder om Sandbäcksvägen. De magnetiska fält som den alstrar minskar avsevärt med avståndet från stationen och bedöms inte medföra någon risk för omkringboende.

#### 5.6 Radon

Förekommer i olika omfattning i all mark, särskilt i berggrund.

Markradonundersökning bör därför göras för att kontrollera att gränsvärden inte kommer att överskridas.

##### *Utbyggnad enligt planförslag*

Ommarkradonundersökningen visar på förhöjda halter skadeplanerade nybyggnationens grundläggning görs så att risken för att radongas kan tränga in i byggnaderna minimeras samt så att gällande gränsvärden kan underskridas. Regelbundna mätningar, var 10-15 år, bör genomföras för att kontrollera så att inga förändringar i grundläggningen skett, i form av sprickor och andra otätheter, p.g.a. t.ex. markrörelser.

#### 5.7 Buller

##### *Nollalternativet*

Enligt kommunens beräkningar kommer planerade utbyggnader i Rönninge , exklusive bebyggelsen på Lustigknopp, medföra ökad trafikmängd på Sandbäcksvägen, från 1200 fordon/dygn maj 1992 till ca: 1650 fordon/dygn 2005. Inga befintliga hus beräknas överskrida de bullervärden (65 dBA) som riksdagens angetts behövs åtgärdas i första hand..

*Utbyggnad enligt planförslag* Utbyggnad enligt planförslaget ökar trafikmängden endast marginellt med ca: 160 fordon/dygn. Detta medför att naturvårdsverket riktlinjer för nybebyggelse riskerar att överskridas 16 m från vägmitt, en ökning med 1 m jämfört med nollalternativet. Inte heller med dessa förutsättningar överskrids riksdagens uppsatta bullervärden för befintliga hus.

## 5.8 LUFT

Planområdet utgörs i dagsläget huvudsakligen av skogsmark. Lokal biltrafik förekommer men inga utsläppskällor av större betydelse för luftkvaliteten finns inom området

### *Nollalternativet*

Inga källor som påverkar luftkvaliteten inom planområdet tillkommer och luftkvaliteten kommer att vara oförändrad. (Eventuella förändringar beror på andra ev. förändringar i omgivningen.). Risken för att miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> överskrids bedöms som obefintlig.

### *Utbyggnad enligt planförslag*

Utbyggnaden innebär endast en marginell ökning av biltrafiken på Sandbäcksvägen totalt ca 160 fordon/dygn. Trafiken på varje enskild gata blir även för detta alternativ liten och höga luftföroreningshalter bedöms inte uppkomma.

## 5.9 Övrigt

Periodvis under byggtiden bedöms störningar uppkomma till omgivningen i form av fler tunga transporter, byggnadsarbete ev. med sprängning av berg i dagen, damning m.m. Arbeten och transporter rekommenderas att förläggas till dagtid för att minimera störning för omkringboende.

### *Avfallshantering.*

Källsortering utförs i fraktionen och med kärl på en gemensam plats i samråd med SRV.

Denna miljökonsekvensbeskrivning har utförts av Södra Bergen Arkitekter AB i samarbete med Veidekke Bostad och Fastighet AB och Tema Landskapsarkitekter AB samt Salems Kommun.

Salems Kommun

Per Skyllberg

*gin Mania Kavaci*  
*C. Cavini Jacini*

Södra Bergen Arkitekter AB

*Göran Lind Olsson*  
Göran Lind Olsson

Veidekke Bostad och Fastighet AB

*Calle Wikerman*  
Calle Wikerman