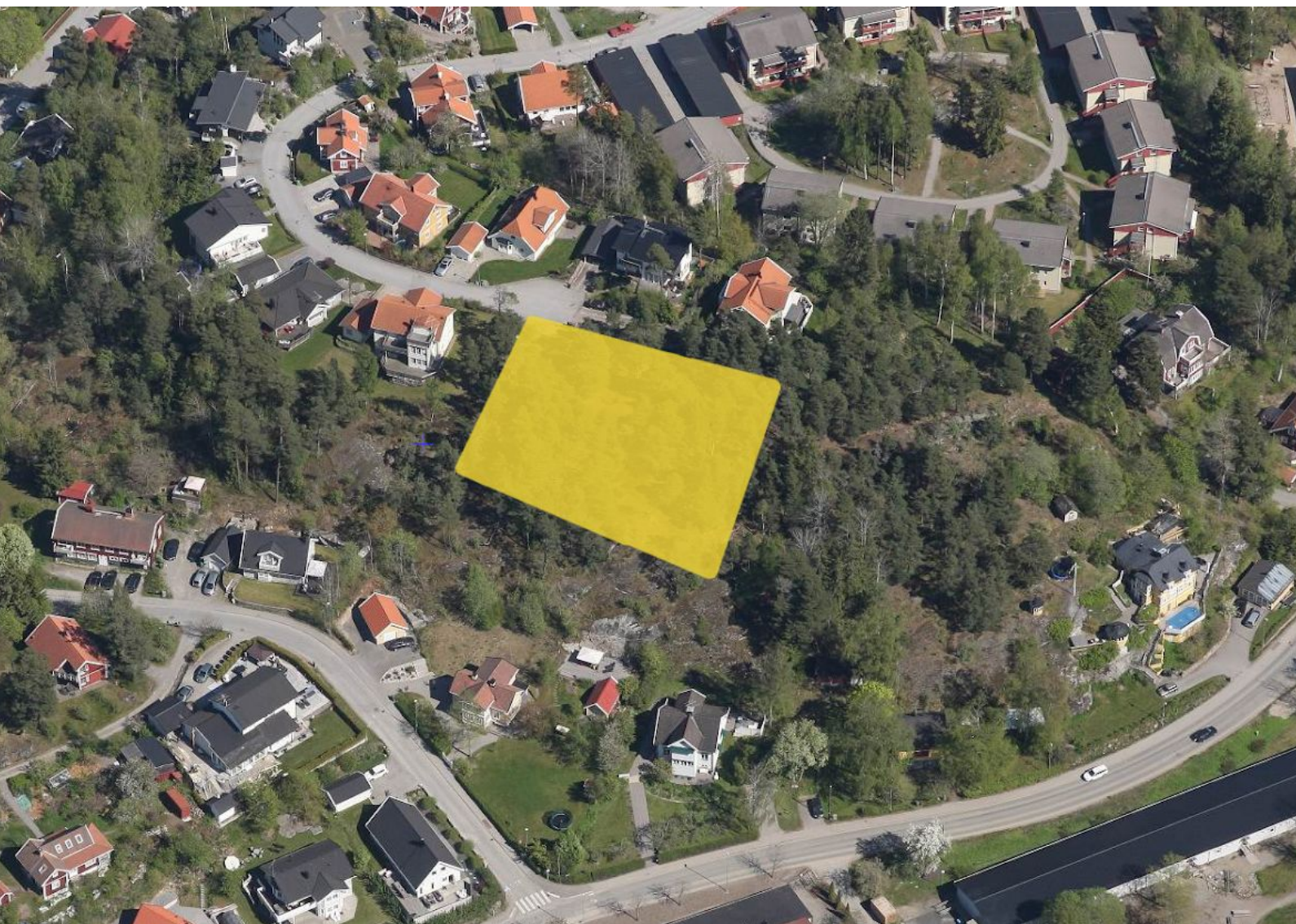




Salems
kommun



Detaljplan för Del av Engelsberg 14

i Salems kommun, Stockholm län

Plan nr 80-79, dnr PEX 2017:2

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av Bygg- och miljönämnden den 20 februari 2018, BoM § 10
Laga kraft den 16 januari 2019



Planbeskrivning

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för avstyckning samt skapa förutsättning för två småhus med tillhörande garage på fastigheten Engelsberg 14. I nuvarande detaljplan är träden inom området skyddade. I och med en exploatering kommer en del träd att behövas ta ner. Viktigt blir därför att skydda och bevara de träd som ligger utanför den tillåtna exploateringsytan.

Planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

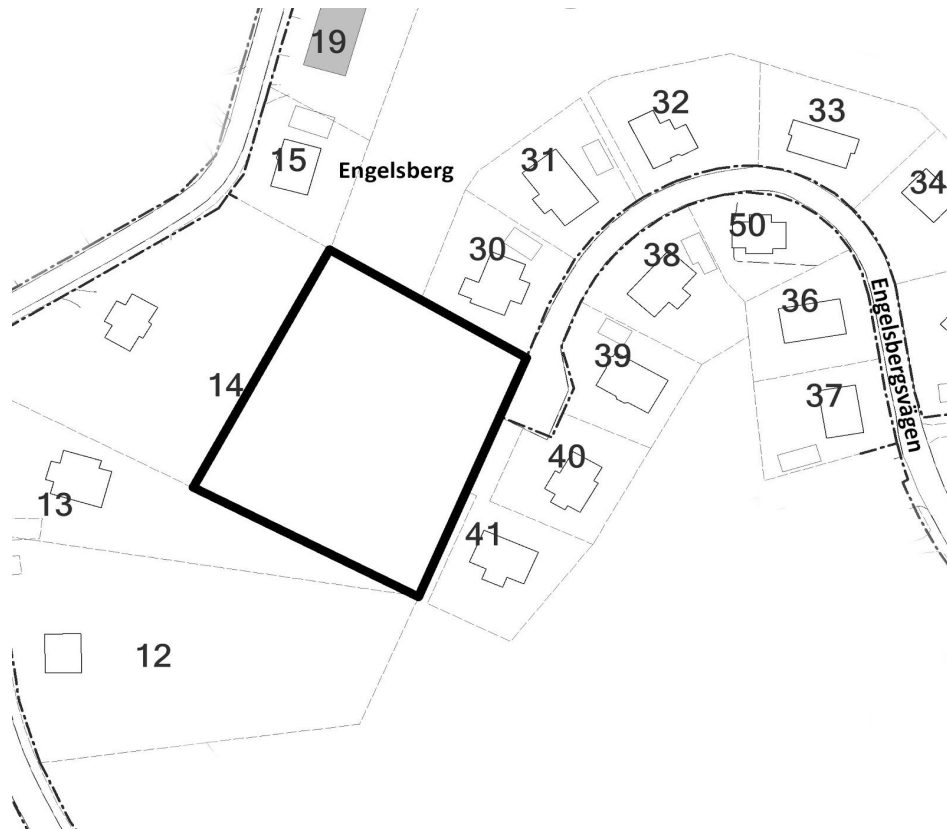
Planområdet

Planområdet är beläget på fastigheten Engelsberg 14 och ligger söder om Rönninge centrum, strax öster om Rönninge Gymnasium. Planområdet tillhör villaområdet Engelsberg och omfattar cirka 2770 kvm. Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning





Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006 och gällde fram till år 2015. En aktualitetsförklaring av översiktsplanen för mandatperioden 2010-2014 togs av kommunfullmäktige i juni 2014. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och medborgardialogen kring förslaget till ny översiktsplan gällande behov av bostäder i kommunen.

Detaljplan

Gällande detaljplanen är detaljplan för Kv. Engelsberg m.fl. plan nr 80-42, som vann laga kraft 1994-12-15. Genomförandetiden är 10 år och gick ut 2004-12-15. Detaljplanen avser högst en huvudbyggnad och ett uthus på varje fastighet. Huvudbyggnaden får högst vara två

våningar. Fastigheten är klassad som värdefull miljö och det nuvarande huset på fastigheten är klassat som kulturhistoriskt värdefullt. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Området får inte delas i flera fastigheter och det finns ett förbud mot trädfällning.

Planuppdrag

Fastighetsägaren till fastigheten Engelsberg 14 har ansökt och fått positivt planbesked för avstyckning samt för ny småhusbebyggelse med tillhörande garage på fastigheten Engelsberg 14.

Kommunstyrelsen beslutade via delegation den 13 december 2016 att ge positivt planbesked för att möjliggöra detta genom att upprätta en ny detaljplan för del av Engelsberg 14.



Förutsättningar

Kulturhistorisk värdefulla områden

Planområdet ligger inte inom något större utmärkt område som bedömts vara av kulturhistoriskt värde. Däremot är bebyggelsen på fastigheten utpekad som kulturhistoriskt värdefullt.

Mark och vegetation

Planområdet består av fast jord och berg. Markytan är sluttande med stora nivåkillnader. Det finns även en del träd inom planområdet. Träden utgörs till största del av tall, men det finns även gran. Mycket av den skogsterräng som finns inom planområdet är lokaliserad i sluttningen, i områdets västra del, men det finns även en del träd på den östra delen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Vatten- och avlopp

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längs med Engelsbergsvägen.

Avrinningsområde och miljö kvalitetsnormer

Recipienten för planområdet är Uttran (vattenförekomst SE656562-131394). Uttran är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram av Novamark på uppdrag av Noccon AB. I utredningen har flöden före och efter exploatering, föroreningar och översvänningsrisk beräknats. Med hjälp av LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) förväntas dagvattnet kunna tas hand om på egen fastighet. Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer planen inte försvåra möjligheterna att uppnå Uttrans miljö kvalitetsnormer.

Planförslag

Plan

Befintlig detaljplan inom planområdet ersätts med ny detaljplan. Den nya detaljplanen möjliggör avstyckning av fastigheten samt bebyggelse av två småhus med tillhörande garage. I och med exploateringen kommer en del träd att behöva tas ner. Viktigt blir därför att skydda och bevara de träd som ligger utanför den tillåtna ytan för exploatering.

Planen medger också en del av fastigheten som gata och som allmän plats med kommunen som huvudman. Detta för att utöka den befintliga vändplanen som ligger i anslutning till planområdet.

Mark och vegetation

För att möjliggöra för ny bebyggelse kommer träd att behöva tas ned inom planområdet. Då områdets karaktär utgörs av en naturnära miljö är det viktigt att bevara den karaktäristiska naturen som finns i så stor utsträckning som möjligt. De träd som kommer fällas är beläget i den östra delen av planområdet (Se bild nedan).



Planbestämmelsen "Marklov krävs även för trädfällning av träd med omkrets över 0,5 meter, på en höjd över 1,5 meter" finns i plankartan. Detta för att möjliggöra fällning av exempelvis sjuka träd.



Den rödmarkerade linjen illustrerar var inom planområdet träd kommer att behöva fällas.

Gestaltning

Områdets karaktär utgörs av en blandning av modern arkitektur med bebyggelse av olika slag. Med hänsyn till områdets redan varierade bebyggelse behöver inget gestaltungsprogram upprättas.

Tidigare detaljplan medger att fastigheten är klassad som värdefull miljö och att den befintliga byggnaden på fastigheten är klassad som kulturhistoriskt värdefullt. Då marknivån inom fastigheten skiljer sig rejält i höjd upplevs fastigheten inte höra samman utan upplevs som två olika områden. Därför har bedömningen gjorts att ingen utformningsbestämmelse behövs för den tillkommande bebyggelsen.

Gata och trafik

En del av planområdet anläggs som allmänplats för gata och vändplan. Detta för att bredda den befintliga vändplanen som är belägen i slutet på Engelsbergsvägen. Vägen breddas med tre meter. Den befintliga vändplanen är 12 meter bred men i och med den nya detaljplanen ges möjlighet att utöka den till totalt 15 meter.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens VA-nät som går längs med Engelsbergsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt LOD. För att inte öka den befintliga avrinningen från området behövs en magasinivå på 7,9 m³ effektiv volym eller en makadammagasin på 25 m³ beräknat på 10 minuters regn med återkomsttiden 10 år. Detta klaras av med perkolationsmagasin i olika format samt fördröjnings-/perkolationsmagasin i uppfyllnaden för de hårdgjorda ytorna, en så kallad enhetsöverbyggnad med genomsläppligt ytmaterial.

Avfallshantering

Avfallshantering sker med SRV-återvinning. Avfall hämtas vid fastigheten.

Uppvärmning

Uppvärmning kan ske med vattenburna system.

Påverkan på omgivande detaljplaner

Utanför planområdet fortsätter befintliga detaljplaner att gälla oförändrat.



Konsekvenser samt förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3,4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken iakttas.

Behovsbedömning av miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning av en miljöbedömning och kommit fram till att en MKB inte är nödvändig. Bedömningen medger att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen belyser dock att det är viktigt att bevara en del av det grönstråk som förekommer i omnejd av planområdet på grund av att rörligheten bland djurlivet inte ska påverkas i för stor utsträckning.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Uttran. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.



Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse från och med den 2 januari 2015. De åtgärder som föranleds av detaljplanen på kvartersmark genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare. Upprättandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

Preliminär tidsplan

Samråd och remiss: Våren 2017

Granskning: Sommar 2017

Antagande av bygg- och miljönämnden: Vinter 2018

Laga kraft: Vintern/våren 2018

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheten Engelsberg 14 är en privatperson.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Två fastigheter kommer att styckas av från stamfastigheten.

För marken inom planområdet ska en ansökan om fastighetsbildning skickas in till Lantmäteriet. Fastighetsägaren för Engelsberg 14 ansöker om fastighetsreglering och ansvarar för förrättningskostnaderna. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning och ansvarar för förrättningskostnaderna.

Vid fastighetsbildning är det viktigt att beakta in- och utfartsmöjligheter, då det annars måste lösas genom servitut.

Marköverlåtelse

För genomförandet av detaljplanen behöver Fastighetsägaren för Engelsberg 14 överlåta mark till Kommunen.

Marköverföringen från Fastighetsägaren till den kommunala fastigheten Uttringe 1:935 ska planläggas som allmän plats och användas för utbyggnad av vändplanen. Marköverlåtelser regleras i överenskommelse om fastighetsreglering, där frågor om ersättning berörs. Fastighetsägaren ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen. Detta kan ske i samband med ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Anläggningskostnader för utbyggnaden av vändplan svarar kommunen för.

Tekniska utredningar

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Fastighetsägaren står för samtliga kostnader.

VA- anslutning

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längs med Engelsbergsvägen. Det finns kapacitet för att ansluta vatten och avlopp till denna. Fastighetsägaren står för VA kostnaderna som hanteras enligt kommunens VA-taxa.



Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekt Johanna Henningsson i samråd med planarkitekt Cecilia Törning, VA-ingenjör David Böregård och Senad Palic, exploateringsingenjör Sonia Khan och tidigare Plan- och exploateringschef Martin Mansell.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Sofia Granström
Plan- och exploateringschef

