

DETALJPLAN FÖR
Del av fastigheten Uttringe 1:682 och 1:681 m fl
Förskola och skola m m vid Uttringe gårds väg
i södra Rönninge



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i mars 2006 dnr 2002/513

80-56

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge förutsättningar för att uppföra en förskole- och skolbyggnad på en tomt på ca 7500-8000 kvm samt två villatomter för friliggande enbostadshus.

En förskole- och skolbyggnad avses bli ca 1000 kvm i två plan, dvs ca 2000 kvm bruttoarea och rymma ca 80-85 förskolebarn och 90 skolbarn i en en-parallellig F-2 skola med 25-30 personal.

30 p-platser redovisas för personal- och föräldraparkering.

Villatomterna avses bli ca 1200 kvm vardera och byggrätterna föreslås bli 200 kvm för huvudbyggnad i två plan samt uthus/garage på 50 kvm. En remsa mot norr läggs ut som lokalgata för ev framtida breddning mot Sandbäcksvägens förlängning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

MILJÖBEDÖMNING

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Bedömningen ska också göras utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalken 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ett av de utpekade ändamålen i PBL 5:18 är köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse.

Trots detta ska det i det särskilda fallet göras en bedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen har gjort en sådan behovsbedömning och kommit fram till att det planerade byggandet av en ny förskola och skolbyggnad med lekgård inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Tillskott av föroreningar kommer främst att ske i form av dagvatten då ca 30 p-platser kommer att byggas. Denna mark har inga känsliga bevarandevärden. Dagvattnet kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet och småningom nå recipienten, sjön Uttran.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i södra Rönninge, direkt nordväst om Uttringe gårds väg. Planområdet gränsar i sydväst mot naturmark i en gällande detaljplan för Uttringe 1:89, i nordväst mot tomtmark där huvudbyggnaden på fastigheten Uttringe 1:682 ligger och i nordost mot Sandbäcksvägens förlängning. På andra sidan Uttringe gårds väg ligger kedjehusen i To-redalsområdet.

AREA

Planområdet omfattar ca 1,0 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av en enskild markägare. Ett genomförandeavtal har upprättats mellan markägaren och kommunen. Avtalet har godkänts av kommunfullmäktige 2002-11-28. Ett kompletterande avtal ska upprättas mellan markägaren för fastigheten Uttringe 1:682 och kommunen för att reglera den mark som nu behövs för den nu aktuella förskole- och skoltomten

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990. En ny kommunomfattande översiktsplan är i sitt slutskede. Ett slutligt förslag till översiktsplan är utställd fram till den 20 maj 2006. I den är området utpekat som ett förändringsområde för förskola och skola samt bostäder.

Översiktsplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen att området ska bebyggas med bostäder, friliggande småhus.

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

Detaljplaner

Någon detaljplan för området finns inte.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för området finns inte.

Program för planområdet

Ett program till detaljplan godkändes av kommunstyrelsen 2003-04-28.

Samrådsförslag 1

Ett planförslag omfattande endast en förskola för 80 barn och 15 personal på ca 800 kvm i ett plan och på en tomt på ca 6000 kvm har varit ute på remiss och samråd under tiden 2004-06-29 – 10-01. Ett samrådsmöte hölls 2004-09-13 kring detta planförslag.

Samrådsförslag 2

Ett nytt planförslag som omfattade förskola och skola med samma inriktning som föreliggande planförslag har varit utsänt på remiss och samråd under tiden 2005-12-28 – 2006-02-20. Ett nytt samrådsmöte har hållits 2006-01-30.

De förändringar som har gjorts i planförslaget efter samrådet är att beskrivningen av miljöbedömningen har rättats till. En E-tomt för en transformatorstation har införts i detaljplaneförslaget. Om området är potentiellt förorenat område har undersökts.

Miljöredovisning

En miljöredovisning har upprättats som bl a behandlar vägtrafikbuller och ljusförhållanden på tomten m m.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

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

Nuvarande markanvändningen är natur/ängsmark. Marken har tidigare varit handelsträdgård.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta av Tyréns utgörs marken inom planområdet av berg i dagen eller på ringa djup.

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 i diken som så småningom rinner ut i sjön Uttran.

Ledningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Uttringe Gårds väg, som området ansluts till. Dagvattnet bör i första hand tas om hand lokalt, LOD.

El- och teleledningar finns i områdets närhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Planområdet utgörs av en del av en fastigheten Uttringe 1:682 och Uttringe 1:681.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget rymmer en förskole- och skolbyggnad på sammanlagt ca 2000 kvm BTA och som ska rymma ca 80-85 förskolebarn, 90 elever och 25-30 personal på en tomt på ca 8000 kvm. Två villatomter ingår också numera i planförslaget på fastigheten norr om förskole-skoltomten samt en E-tomt för transformatorstation.

GESTALTNING

Utformningen av förskola-skolan bör anpassas till omgivande bebyggelse vad gäller utformning, fasad- och takmaterial samt färgsättning. Fasadmateriäl bör vara trä, takmaterial takpannor och färgsättning bör vara i traditionella kulörer.

Utformning av villabebyggelsen ska anpassas till bebyggelsen i södra Rönninge som är från sekelskiftet, 1900 när det gäller utformning, tak- och fasadmateriäl och färgsättning.

FÖRSKOLE-SKOLBYGGNADEN

Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar på ca 1000 kvm byggnadsarea och en bruttoarea på högst 2000 kvm. Planförslaget medger en begränsad tillbyggnadsmöjlighet.

BOSTÄDER

Den nuvarande fastigheten föreslås bli avstyckad till två villatomter om 1200 kvm vardera. Bygggrätten föreslås bli 200 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad, som får uppföras i två våningar och 50 kvm för uthus/garage, som får uppföras i en våning.

Parkering ordnas på de enskilda tomterna.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett gångavstånd av ca 1,8 km. I övrigt hänvisas till Salems centrum.

LEKYTOR

Inom tomten utnyttjas den obebyggda delen av marken för lek och utevistelse. Befintliga träd sparas i största möjliga utsträckning.

GATOR OCH TRAFIK

Uttringe Gårds väg kommer att ligga kvar i sin nuvarande sträckning. Sandbäcksvägen finns med som ett reservat som en ny länk mellan nuvarande Sandbäcksvägen och Ut-

tringevägen. En gång- och cykelväg planeras att byggas ut i denna sträckning under planperioden fram till 2015.

Utmed Uttringe Gårds väg finns en gångbana.

Trafiken på Uttringe Gårds väg är idag ca 500 fordon per årsmedeldygn, och kommer att öka något på för- och eftermiddagar pga denna förskola-skolas etablering.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta kollektivtrafik finns i Rönninge centrum, med pendeltågstation och bussar.

En sk vinklinje, busslinje 730, trafikerar idag södra Rönninge. På längre sikt kan en linjebuss komma att trafikera Dånviksvägen - Uttringevägen – Sandbäcksvägen. Det förutsätter dock utbyggnad av länken mellan Sandbäcksvägen och Uttringevägen.

Ett reservat för framtida busslinje längs Sandbäcksvägens förlängning genom Ekdaalen/Källdalen redovisas.

ANGÖRING OCH PARKERING

Angöringsplats för personal och bilburna föräldrar ordnas inom tomten.

Angöring av varutransportbilar får ske på byggnadens norra sida.

Omkring 30 parkeringsplatser ordnas inom förskole- och skoltomten.

Parkering och angöring till skolan ska planeras med hänsyn till personer med funktionshinder.

VATTEN OCH AVLOPP

Förskoletomten kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

DAGVATTEN

Dagvattnet bör tas om hand lokalt och i diken längs vägarna, men överskottet kan anslutas mot kommunal dagvattenledning.

VÄRME

Uppvärmning av husen inom området kan t ex ske med vattenburna system. Uppvärmning med bergvärme och/eller annan återvinningsbar energi bör prövas.

EL

El finns framdraget till området. En E-tomt för transformatorstation har lagts in i detaljplaneförslaget.

AVFALL

Sophämtning sker vid fastigheten. SRV Återvinning AB är kommunens entreprenör.

BYGGSTART

Den nya förskolan kan börja byggas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart beräknas ske under 2007. Inflyttning beräknas till hösten 2008.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För genomförandet erfordras att planen vinner laga kraft.
Huvudman för planens genomförande är kommunen.

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

REDAKTIONELL JUSTERING EFTER UTSTÄLLNING

En redaktionell justering har gjorts av texten angående översiktsplanen på sid 2 i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**Följande tjänstemän har deltagit:**

Mari Söderquist, gatuchef / adm chef

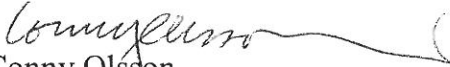
Börje Larsson, exploateringschef

Conny Olsson, kommunarkitekt

Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata va

Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata va

Carina Molin, bygg- och miljöchef/ekolog


Conny Olsson
Kommunarkitekt