



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

1(31)

DETALJPLAN FÖR HELIODAL

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

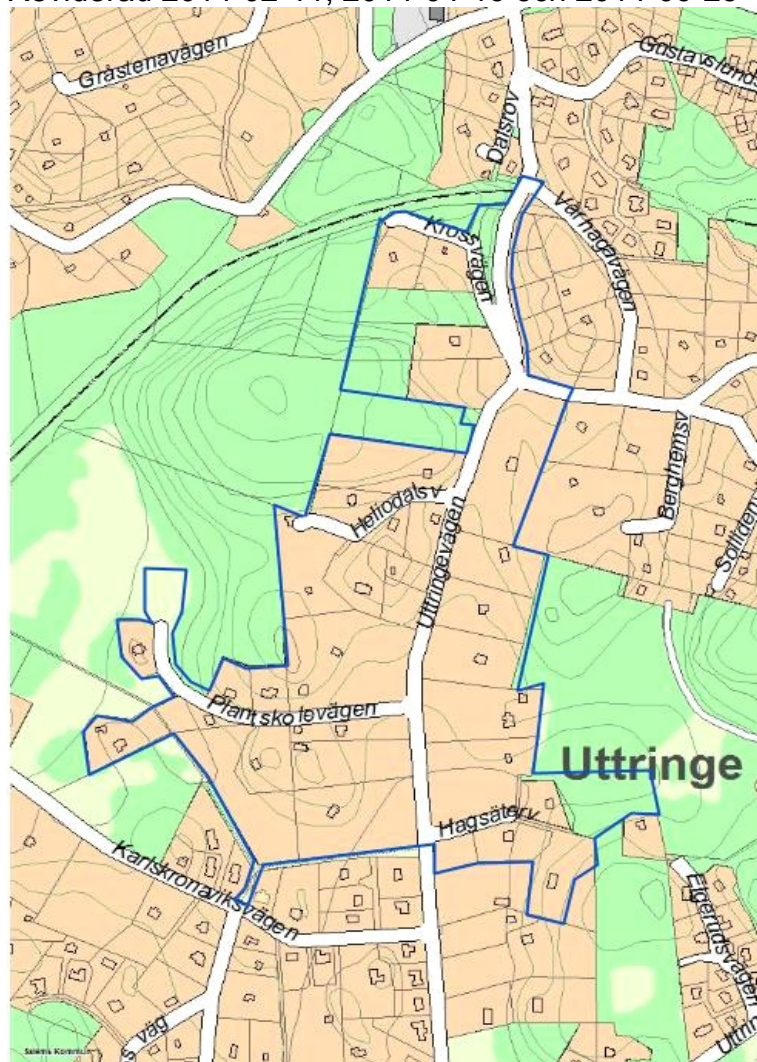
Plan nr 80-59

dnr 2006/407

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-19 av plan- och exploateringsenheten

Reviderad 2014-02-11, 2014-04-16 och 2014-06-25



Behandlad enligt ÄPBL (SFS 1987:10)

Antagen av KF 2014-10-02 §37, laga kraft 2016-04-11

1 Innehåll

1	Innehåll	2
2	Handlingar	3
3	Planens syfte och huvuddrag	3
4	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	5
5	Plandata	5
5.1	Planområdets läge och avgränsning	5
5.2	Areal	6
5.3	Berörda fastigheter, markägoförhållanden	6
6	Tidigare ställningstagande	6
6.1	Översiktsplan	6
6.1.1	Riktlinjer i ÖP	6
6.1.2	Överensstämmelse med ÖP	7
6.1.3	Riksintressen	7
6.2	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
6.3	Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm	7
6.4	Program och planuppdrag	7
6.5	Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	7
6.6	Avtal	8
6.7	Gatukostnadsutredning	8
6.8	Kommunala beslut i övrigt	8
6.8.1	Busslinjesträckning	8
6.8.2	Förhandsbesked, bygglov	8
6.8.3	Styrdokument	9
6.9	Tillämplig lagstiftning	9
7	Förutsättningar och förändringar	9
7.1	Landskap, mark och natur	9
7.1.1	Fornlämningar	10
7.2	Bebyggelseområde	10
7.2.1	Kommersiell och offentlig service	10
7.2.2	Rekreation, lek och idrott	11
7.2.3	Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning	11
7.2.4	Bostäder och tomter	12
7.2.5	Skyddsrum	16
7.3	Gator, kommunikationer	16
7.4	Störningar och risker	18
7.4.1	Farligt gods-transporter	18
7.4.2	Farliga korsningar	18
7.4.3	Buller, stömljud och vibrationer	18
7.4.4	Radon	23
7.4.5	Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd	24
7.4.6	Potentiellt förorenad mark	24
7.4.7	Pumpstation för avlopp	24
7.4.8	Hästhållning	24
7.5	Teknisk försörjning	25
7.5.1	Vatten, avlopp	25
7.5.2	Dagvatten	25
7.5.3	El	26

7.5.4 Värme.....	27
7.5.5 Avfall.....	27
7.5.6 Fjärrvärmekulvert.....	27
7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel.....	27
7.6 Administrativa frågor.....	27
7.6.1 Genomförandetid.....	27
7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
7.6.3 Lovplikt.....	28
8 Underlag för planarbetet	28
9 Medverkande tjänstemän	28
10 Revideringar	29
10.1 Efter plansamråd.....	29
10.2 Efter utställning.....	30
10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande	31

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser del 1 och 2 (juridiskt bindande)

Illustrationskarta del 1 och 2 (ej juridiskt bindande)

Planbeskrivning

Gestaltningssprogram, bilaga till planbeskrivningen

Genomförandebeskrivning m

Genomförandekarta del 1 och 2, bilaga till genomförandebeskrivningen

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Underlag för planarbetet se punkt 8.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planläggningen syftar till att möjliggöra villabebyggelse, en reservtomt för förskola/ vårdboende/ gruppboende samt förbättrad trafikinfrastruktur genom att skapa förutsättningar för busstrafik på Uttringevägen, tillskapa goda gång- och cykelmöjligheter och förbättra trafiksäkerheten i övrigt.

Förtätning av befintlig villabebyggelse sker genom att bebyggelse möjliggörs på hittills obebyggda fastigheter och att större fastigheter ges möjlighet till avstyckning enligt riktlinjer i översiktsplanen. Planen möjliggör totalt 72 friliggande småhus d v s en- och tvåbostadshus, varav 28 befintliga och 44 nytillkommande. Kommunalt VA byggs ut och det kommunala gatunätet förbättras och kompletteras vilket är förutsättningar för att ytterligare bebyggelse ska kunna komma till.

Bestämmelserna för bostadsbebyggelsens storlek, utformning och placering utformas med syftet att bostäder och komplementbyggnader ska kunna uppfylla nutidens krav på bostadsytor och funktion, samtidigt som den naturliga terrängens karaktär behålls genom att byggnaderna anpassas till terrängens förutsättningar och omfattande ingrepp i marknivån så långt möjligt undviks. Eftersom den befintliga bebyggelsen inom planområdet och i den närmaste omgivningen är av blandad ålder

med start kring sekelskiftet 1900 finns en viss stil- och materialmässig variation, med tyngdpunkt på bostäder av egnahemskaraktär, oftast i träpanel från olika tidsperioder men också inslag av puts och rött lertegel. Ett genomgående karaktärsdrag i hela Rönninge är dock att bebyggelsen (utom möjligen under de senaste decennierna) har placerats och utformats utifrån terrängens förutsättningar och den naturliga marknivån i huvudsak har bevarats. Detta karaktärsdrag är väsentligt att bevara för att uppnå en god helhet, i synnerhet som de mest lättbebyggda lägena oftast är bebyggda sedan tidigare och de lägen som nu står till buds har mer komplicerade markförhållanden.

Översiktsplanens riktlinjer för tomtstorlekar innebär att nybildade tomter ska vara minst ca 2000 kvm, men även befintliga fastigheter som är större än 3000-4000 kvm tillåts delas till två stycken om det är lämpligt med hänsyn till terräng, befintlig bebyggelse, tillfartsmöjligheter, störningar mm. Minsta storlek för nya tomter blir därmed ca 1500 kvm i de fall där en fastighet om mellan 3000 och 4000 kvm delas i två. Inom planområdet finns flera större fastigheter som kan delas i flera nya tomter, där minsta tomtstorlek blir ca 2000 kvm.

En generell bestämmelse om omhändertagande av dagvatten syftar till att begränsa risken för lokala översvämningar, överbelastning av det kommunala dagvattennätet och skador på anläggningar och grannfastigheter vid tillfällena med kraftig nederbörd eller snösmältning. Eftersom pågående klimatförändringar väntas medföra att kraftigt regn blir vanligare så är det väsentligt att tomter utformas så att avrinningen inte ökar i onödan, t ex att hårdgjorda ytor undviks så långt det går. Vid korsningen Uttringevägen/ Tallsättravägen avsätts två naturytor där dagvatten kan omhändertas. För vissa ytor på kvartersmark införs begränsningar för schaktning och borrhning, till skydd för befintlig fjärrvärmekulvert respektive järnvägstunnel.

Ett läge för reservtomt för förskola alternativt gruppboende alternativt vårdboende placeras inom kommunens mark i södra kanten av Ekdalen-Källdalen med tillfart via Hagsättervägen som breddas. Mark reserveras för en gång- och cykelbana längs Hagsättervägen och förbi förskoletomten med anslutning till befintlig grusad stig för att skolbarn ska passera på ett trafiksäkert sätt om och när förskoletomten tas i anspråk.

Gatorna ska ges en rimlig standard för den bebyggelse som möjliggörs i detta planområde. Därutöver ska Uttringevägens och Tallsättravägens funktion i kommunens huvudvägnät upprätthållas med bibehållen trafiksäkerhet, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras genom att Uttringevägen breddas och anpassas för trafik med normalstor buss. För gång- och cykeltrafik tillskapas och möjliggörs trafiksäkra stråk i olika riktningar för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor.

Uttringevägens korsning med Tallsättravägen byggs om och ett busshållplatsläge ordnas. Uttringevägen förses med en gång- och cykelbana som länkar dels till den planerade gång- och cykelvägen via Karlskronaviken mot Södertälje, dels till planerad länk mot norra Rönninge och Rönninge centrum. Krossvägens anslutning till Uttringevägen ändras till en mer trafiksäker utformning. Tallsättravägen breddas och förses med gångbana. Nuvarande Heliodalsvägen stängs av för biltrafik mot Uttringevägen, istället förlängs Heliodalsvägen söderut och ges en ny anslutning mot Plantskolevägen för att möjliggöra tillfart till ny bebyggelse på ett mera trafiksäkert sätt. Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom angränsande detaljplan för Solliden.

Gångstigar och passager på naturmark ska ta tillvara möjligheten att gå mellan naturområden så att användandet av närströvsområden underlättas och alternativa gångstråk möjliggörs.

Planen avgränsas och utformas för att, tillsammans med detaljplanen för Solliden, ge överensstämmelse med fördelningsområdet och fördelningsprinciperna i den gatukostnadsutredning som upprättas parallellt med planarbetet.

4 Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5:e kapitlet i miljöbalken iakttas. Vattendirektivet och miljö kvalitetsnormer för Uttran iakttas på det sättet att kommunalt vatten- och avloppsledningar byggs ut i området för att ge bättre förutsättningar för sjön Uttran att få en förbättrad kvalitet och status på sikt.

5 Plandata

5.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om järnvägen längs med en del av Uttringevägen samt Heliodalsvägen, Hagsätervägen och Plantskolevägen ca 1 km väster om Rönninge station. Det motsvarar i huvudsak områdena nr 3 och 8 i översiktsplanen (ÖP).

Avgränsningen av planområdet utgår ifrån lämpliga etapper för utbyggnad av VA och vägar samt överensstämmelse med fördelningsområde för gatukostnader. Hänsyn tas också till hur infarter kan lösas in och att VA-utbyggnad och vägbyggnader ska göras samtidigt för att så långt som möjligt undvika fördyrande dubbelarbete. Gränserna har justerats på några ställen jämfört med översiktsplanen.

Heliodals planområde gränsar i söder mot befintlig detaljplan för Uttringe Hage. I öster gränsar det mot Solliden och i sydväst mot området för Karlskronaviken där planarbete pågår.

Mot Karlskronaviken har justeringar skett utifrån tomttillfarter. Plantskolevägen 35 (Uttringe 1:990) inkluderas i Heliodals planområde med hänsyn till VA-förhållanden och fördelningsområde för gatukostnader.

Även västra delen av Plantskolevägen (efter backkrönet) ingår i planområdet fram till vändplanen. På Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132) möjliggörs en ny villatomt istället för befintliga byggnader, resten av fastigheten lämnas utanför i enlighet med ÖP. Dock tas en liten remsa av fastigheten med i detaljplanen samt en sträcka i sydväst för planerade VA-ledningar söderut mot Karlskronaviksområdet och för att fastigheten ska ingå i fördelningsområde för gatukostnader.

I Karlskronavikens programområde ingick även Uttringe 1:241 söder om Plantskolevägen (gatuadress saknas). Efter synpunkter på förstudien för Heliodal har det visat sig att den framtida fastighetsindelningen bör kunna förbättras om nuvarande gräns mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:240 (Plantskolevägen 9), som ägs av samma släkt, justeras. Fastigheten Uttringe 1:241 inkluderas i planförslaget för Heliodal och en ny tillfart för två blivande tomter ordnas från Karlskronaviksvägen där del av befintlig gång- och cykelväg omvandlas till gångfartsgata. Mellan Uttringe 1:241 och Uttringe 1:119 som ingår i Karlskronavikens detaljplan lämnas en mindre del av kommunägda Uttringe 1:395, befintligt dike, utanför planområdet.

Närmast järnvägen har en del av kommunägda Rönninge 1:403 lämnats utanför planområdet. Uttringevägens överfart över järnvägen inkluderas i planområdet medan Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 lämnas utanför eftersom markanvändningen avses vara oförändrad och det inte finns skäl att planlägga den som allmän plats. Väster om Uttringevägen har en mindre del av Rönninge 1:81 inkluderats för transformatorstation och tillfart.

5.2 Areal

Planområdet omfattar ca 21,3 ha.

5.3 Berörda fastigheter, markägförhållanden

Förutom Uttringevägen, Tallsättravägen och merparten av Hagsättervägen mm som ägs av kommunen och övriga vägar som ligger på enskilt ägd fastighet eller utgör marksamfälligheter med delägare inom och utanför planområdet så omfattas ca 40 fastigheter varav de flesta ägs av privatpersoner eller i några fall av företag. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

6 Tidigare ställningstagande

6.1 Översiktsplan

6.1.1 Riktlinjer i ÖP

En ny kommunomfattande översiktsplan (ÖP) antogs av kommunfullmäktige i juni 2006. Där redovisas 12 delområden i Sydvästra Rönninge som förtätningsområden för bostäder. Heliodal motsvarar i huvudsak delområde 3 och 8.

”Övergripande riktlinjer:

För att minska näringsbelastningen på sjöarna Uttran och Flaten ansluts all bebyggelse till det kommunala VA-nätet.

Antalet kostnadsbärare för VA och gata ska vara så många som möjligt för att uttaget per fastighet ska bli skäligt och det beräknade underskottet för VA minimeras.

Utmed Rönninge gårds väg och Uttringevägen behålls en öppen landskapsbild (en zon fri från bebyggelse).

Möjlighet att ta sig mellan olika grönområden i norr, söder och väster på naturstigar och mindre gator skall tas tillvara i den fortsatta detaljplaneringen.

För att få en skälig kostnadstäckning för VA-verksamheten och gatukostnadsersättning för den enskilde fastighetsägaren ska det prövas att vid avstyckning sänka minsta tomtstorlek till ca 2000 kvm.

En särskild utredning ska göras i förstudien till varje detaljplan som anger lämplig tomtstorlek mer i detalj med hänsyn till övergripande riktlinjer, befintlig fastighetsindelning, kostnad för VA och gata, strandskydd, tågbuller, kulturhistoria och topografiska förhållanden.

Utbyggnad av bostäder: Sydvästra Rönninge byggs ut med i princip en bostad på varje fastighet. Fastigheter som är större än 3000-4000 kvm tillåts delas i två stycken d v s minsta tomtstorlek blir ca 1500-2000 kvm vid nybildning/avstyckning.”

Området Ekdalen-Källdalen redovisas som utredningsområde med inriktningen att det bevaras som naturområde, med ett reservat för framtida bussgata. Översiktsplanen anger också en gång- och

cykelväg mot Södertälje som en del i ett regionalt cykelnät över Dånviken via Karlskronaviken-området.

6.1.2 Överensstämmelse med ÖP

Av bakgrundsbeskrivningen i ÖP framgår att tomtstorlekarna har diskuterats återkommande under ÖP-arbetets gång. Tidigare i processen har större tomter diskuterats. I ÖP redovisas också en tabell med antalet befintliga och tillkommande permanentbostäder i respektive delområde. Tabellen speglar de större tomtstorlekar som diskuterats. Planprogrammet avviker således från ÖP vad gäller antalet småhus i tabellen, men ligger i linje med de rekommendationer som ges om avstyckningsprinciper.

Utöver de områden för bebyggelse som framgår av ÖP så tillkommer reservtomten för förskola som ingår i detaljplanen samt en ny och en befintlig villatomt vid Plantskolevägen. Däremot har utrymmet för bussgata via Hagsätervägen över Ekdalen-Källdalen utgått. Vissa andra ändringar av planområdets avgränsning har också gjorts.

6.1.3 Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för transporter.

6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är ej tidigare detaljplanelagt, förutom två mindre områden: det föreslagna gångfartsområdet mot Karlskronaviksvägen, planlagd som allmän plats – natur med gång- och cykelbana, och en mindre del av Uttringe 1:651 som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark för bostäder med prickad mark med u-område, båda inom detaljplan för Uttringe Hage (plan 80-46 i kommunens register) där genomförandetiden löpt ut. Någon fastighetsplan för området finns inte.

6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm

Planområdet gränsar i öster mot ett område inom Uttringe 1:308 (Ekdalen-Källdalen) som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotop. Vid arbeten som berör nyckelbiotop ska samråd ske med Skogsstyrelsen.

Området berörs inte av strandskydd.

6.4 Program och planuppdrag

Ett program ska ligga till grund för två detaljplaner, Heliodal och Solliden. Kommunstyrelsen uppdrog 2010-03-01, § 28 åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för planområdet på basis av programmet samt upprätta gatukostnadsutredning och ta fram genomförandeavtal med berörda markägare.

6.5 Behovsbedömning om miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljöredovisning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll. Miljöredovisningen ligger även till grund för kommunens ställningstagande huruvida miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt ÄPBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär marginella förändringar ur miljösynpunkt.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

6.6 Avtal

Vid utbyggnad av huvudledningar för VA längs Hagsätervägen ingick kommunen avtal om markupplåtelse för ledningsrätt med ägaren till Uttringevägen 79 (Uttringe 1:158). Kommunen förband sig att verka för att fastigheten ska få fyra nya byggrätter då fastigheten planläggs, totalt fem tomter.

I samband med förhandsbesked om bygglov på Uttringe 1:117 har avtal ingåtts som innebär att fastigheten får totalt sex byggrätter och att Heliodalsvägen får ny sträckning över fastigheten i huvudsak enligt samrådsförslaget. Hur vägen kan dras mer i detalj har bearbetats med hänsyn till trafiksäkerhet och tomtindelning inför utställningsskedet.

6.7 Gatukostnadsutredning

Kommunens policy är att utbyggnad av allmänna gator ska finansieras via gatukostnadsersättning från fastighetsägare, såvitt finansieringen inte ordnas av en exploatör via exploateringsavtal. Beräkningsprinciperna avgörs i en gatukostnadsutredning enligt PBL som om möjligt drivs parallellt med planärendet. Gatukostnadsutredningen måste vara ett eget ärende som formellt är skilt från detaljplanen, men hanteringen är snarlik med samråd/remiss och utställning. Dock sker samrådet om gatukostnadsutredningen bara med fastighetsägarna inom fördelningsområdet, d v s dem som åläggs att betala gatukostnadsersättning.

Eftersom investeringskostnaden för gatorna ska fördelas på de blivande fastigheterna inom fördelningsområdet, förutom angivna andelar som kommunen bekostar, blir kostnaden per byggrätt avhängig av förtätningsgraden.

Detaljplanerna för Heliodal och Solliden blir ett gemensamt fördelningsområde för gatukostnader, förutom Uttringe 1:651 som ingick i Uttringe Hages fördelningsområde med en byggrätt.

6.8 Kommunala beslut i övrigt

6.8.1 Busslinjesträckning

Kommunen har utrett de trafiktekniska förutsättningarna för två alternativa sträckningar av en framtida busslinje med normalstor SL-buss i södra Rönninge. Kommunstyrelsen beslutade 2010-02-08 §20 att sträckningen via Uttringe gårds väg ska ligga till grund för fortsatt planering av busstrafikering med normalstor buss. Utredningen har identifierat delar av vägnätet där förbättringar fordras för att busstrafik ska fungera med avseende på vägbredd, lutning, sikt, utformning av korsningar och kurvor o dyl. SL har påpekat att korsningen Uttringevägen-Tallsättravägen måste åtgärdas och att Uttringevägen måste breddas mellan Dånviksvägen och Heliodalsvägen. Gatubredd (körbanan) ska vara minst 6,5 m så att bussen kan möta ett annat större fordon utan fara.

6.8.2 Förhandsbesked, bygglov

Förhandsbesked har beviljats för bygglov för enbostadshus på Uttringe 1:117, se vidare punkt 6.6.

6.8.3 Styrdokument

Enligt ett styrdokument som antagits av kommunstyrelsens tekniska utskott 2008-12-15 ska Salems kommun verka för en positiv inställning till utbyggnaden av samtliga mobiltelefonoperatörers etablering för att säkerställa nättäckning. Dock skall ingen nyetablering av basstationer ske vid, intill eller på kommunens fastigheter för förskola och skola.

6.9 Tillämplig lagstiftning

En ny plan- och bygglag (SFS 2010:900) trädde i kraft 2011-05-02. Enligt övergångsbestämmelserna ska dock ärenden som påbörjats före dess slutföras enligt den gamla plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Detta planärende handläggs enligt den gamla lagen eftersom beslutet om planuppdrag gavs innan den nya lagen trädde i kraft.

Om det blir aktuellt att införa tilläggsbestämmelser om fastighetsbildning (motsvarande fastighetsplan enligt den gamla plan- och bygglagen) efter att denna detaljplan har antagits så hanteras de som ändring av detaljplan enligt den nya plan- och bygglagen 4 kap 18§. Sådana tilläggbestämmelser kan även införas under pågående genomförandetid.

För bygglov som söks fr o m 2011-05-02 tillämpas den nya plan- och bygglagen.

7 Förutsättningar och förändringar

7.1 Landskap, mark och natur

Planområdet präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på vissa håll. Generellt är marken mer höglänt, bergig och kuperad i programområdets norra del. Mellan Uttringevägen, järnvägen och Heliodalsvägen finns en höjdplatå med kraftiga bergssluttningar runt om. Platån ligger i huvudsak utanför programområdet men branten sträcker sig över några av de ingående fastigheterna. Uttringevägen sträcker sig längs med en långsmal dalgång som har sin norra spets i höjd med Heliodalsvägen och som breddas och sluttar flackt söderut. Uttringevägens dalgång är också förbunden med en annan dalgång som sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning i programområdets gräns mot Uttringe Hage och Karlskronaviken. Marken i dalgångarna består i stor utsträckning av lera. Söder om planområdet har vatten med artesiskt tryck konstaterats, d v s grundvattennivån ligger högt och leran fungerar som ett lock. Översiktsplanen anger att ett öppet landskapsrum ska behållas längs Uttringevägen för att dalgången ska kunna upplevas från vägen. Det innebär att tillkommande bebyggelse hålls en bit ifrån vägen, liksom inom Uttringe Hages detaljplan i söder. Landskapskorridoren ger riktlinjer för var byggnader får placeras på tomten men den bedöms inte påverka hur många tomter som får avstyckas.

Nuvarande markanvändning är i huvudsak villabebyggelse av skiftande karkatär, som bebos året runt. Området upplevs dock som glest bebyggt eftersom det finns stora tomter som är obebyggda där skog, natur och öppen mark dominerar landskapsbilden. Bebyggelsen i området ligger typiskt sett på moränsluttningarna mellan bergknallarna och lerjorden, medan de lägre partierna fortfarande till stor del är öppen mark som använts för odling i de många handelsträdgårdarna som funnits här under 1900-talet.

Sydost och nordväst om korsningen Tallsättravägen- Uttringevägen finns lågpunkter där dagvatten samlas upp och rinner vidare norrut längs Krossvägen. Även om ytorna i nuvarande form inte

bedöms vara betydelsefulla ur naturvårdessynpunkt så är de viktiga för dagvattenhanteringen och planläggs dels som naturmark, dels med u-område för dike. Särskild hänsyn ska tas till vattenföringen då korsningen byggs om.

Öster om planområdet finns ett naturområde i kommunens ägo, i översiktsplanen kallat Ekdalen-Källdalen. Den norra delen är höglänt och skogbevuxen, med höga bergknallar på ömse sidor om Sandbäcksvägens förlängning. Där finns en källa vars vatten rinner både över och under grusvägen och fortsätter i en bäck som slingrar sig ner mot sydväst. I den södra delen finns ett område med öppen mark, men även tidigare öppen mark som är på väg att växa igen. I den västra delen finns flera stora ekar, de största naturminnesmärkta. Även på andra håll inom och i närheten av området finns stora ekar som är mycket betydelsefulla, både som karaktärsträd för landskapet och för den biologiska mångfalden.

Inom Ekdalen-Källdalen finns två områden som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper, och ett område som klassats som naturvärdesobjekt.

I östra kanten av planområdet inom Uttringe 1:288 finns en vattensamling i en liten sänka som bör bevaras. En upptrampad stig passerar intill. Området planläggs som allmän plats- natur med fortsatt möjlighet till gångpassage mellan nordvästra delen av Ekdalen-Källdalen och Uttringevägen via gångpassage inom Heliodals detaljplan som fortsätts inom angränsande Sollidens planområde.

7.1.1 Fornlämningar

Norr om Plantskolevägen finns en grupp fornlämningar registrerade, som enligt fastighetsregistret berör Plantskolevägen 12 (Uttringe 1:691) och det s k gamla plantskoleområdet, Plantskolevägen 20 (Uttringe 1:132).

Fornlämningarna skulle enligt uppgift ligga på marknivån ca +35 m och utgöras av stensättningar (gravar) från bronsålder eller järnålder och har beteckningarna Salem 301:1, 301:2 och 301:3 i Riksantikvarieämbetets register.

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts, som identifierade några terränglägen där forntida boplatser kunde finnas. På dessa platser fordrades fortsatt utredning för att belysa om fornlämningar finns och i så fall deras utbredning. I etapp 2 har provgrävningar utförts på dessa platser.

Grävningarna är slutrapporterade och några fasta fornlämningar har inte identifierats. De tidigare registrerade fornlämningarna kunde inte heller återfinnas utan har antagits vara förstörda så något skyddsområde e dyl har inte införts i detaljplanen.

7.2 Bebyggelseområde

7.2.1 Kommersiell och offentlig service

Närmaste livsmedelsbutik och vissa småbutiker mm finns i Rönninge centrum ca 1 km nordöst om planområdet. Ytterligare butiker, bank, vårdcentral mm finns i Salems centrum ca 2,5 km bort.

Salems kommun tillämpar en kundvalsmodell där varje familj kan välja skola och förskola i mån av plats, programområdet tillhör därmed inte något specifikt upptagningsområde. Närmaste förskola och skola ligger i Rosenlundskolan (åk F-3) och förskola finns även vid Toredalsvägen ca 200-300 m sydöst om planområdet, och närmast Rönninge skola (till åk 9) ytterligare ca 600 m bort. Kundvalsmodellen medför att säkra skolvägar behövs mot flera olika skolor, inte bara de närmaste. Enligt kommunens prognoser är skolkapaciteten i Rönninge tillräcklig för den föreslagna förtätningen, eftersom nybyggandet bedöms ske efterhand under en tidsperiod då elevantalet i skolorna annars väntas minska.

För förskola behövs däremot en kapacitetsförstärkning i Rönninge redan med nuvarande förutsättningar, dvs befintlig bebyggelse och påbörjade planarbeten i andra områden. Kapaciteten avses i första hand lösas med en ny förskola norr om Rönninge centrum, som redovisades i planprogram för södra Hallsta. Som alternativ föreslås en förskoletomt med alternativa användningssätt i denna detaljplan för Heliodal.

Kommunen har också skyldighet att ordna lämpligt boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). För närvarande finns behov av nya gruppboenden och utredning pågår var dessa kan ordnas inom relativt kort tid. På längre sikt är det troligt att ytterligare kapacitetsbehov kommer till.

7.2.2 Rekreation, lek och idrott

Ekdalen/Källdalen är det närmast belägna naturområdet som kan nyttjas för lek och rekreation. Närmaste idrotts- och fritidsanläggningar är Berga bollplan vid Rönninge gymnasium och en idrottsplan vid Toredal. I Salems centrum finns sim- och sporthall, ishall och fotbollsplaner och anläggningen Kulan för spontanidrott.

7.2.3 Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning

I kulturmiljöinventeringen ”Rönninge, kulturhistoriska miljöer” från 1986, pekas ett antal sammanhängande bebyggelsemiljöer ut som är representativa för Rönninges historia. Enskilda värdefulla byggnader kan finnas både inom och utanför de utpekade områdena, men redovisas inte i skriften.

Dels avgränsas helhetsmiljöer som har en kulturhistoriskt värdefull struktur. Dels avgränsas närmiljöer som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia, och som har sin äldre karaktär i hög grad i behåll. Klassningen i kulturmiljöinventeringen utgör inte i sig ett ställningstagande om bevarande, utan ett underlag för kommunen vid planläggning mm. Planområdet berör en del av en större helhetsmiljö längs Uttringevägen. Utdrag ur beskrivningen av helhetsmiljön:

” Inslag av ek är karaktäristiskt för landskapsbilden. Kulturlandskapet är präglad av att Uttringe gård var i drift fram till andra världskriget. Odlingsmarken brukades fortfarande medan de mera kuperade skogs- och hagmarkerna exploaterades vid 1900-talets början. Genom att tätbebyggelseförbud rått sedan 1955 har denna bebyggelsestruktur i stort bestått fram till idag. Det äldre vägnätet med bl a Uttringevägen, vars sträckning i stort motsvarar 1700-talets väg mellan Uttringe och Rönninge gårdar, följer delvis dalstråken. Komplettering har skett efter 1860-talet och för villabebyggelsen på 1900-talet. Bebyggelsemönstret är tillkommet efter 1897 års ägostyckningskarta och senare avstyckningar. Området kan karakteriseras som glest bebyggt villa- och egnahemssamhälle på naturskönt belägna tomter. Bebyggelsen är till övervägande del från 1900-talets tre första decennier. Längs Uttringevägen och Plantskolevägen ligger tidstypiska egnahemshus från 1900-talets början, byggda i en våning med inredd vind under sadeltak och klädda med rödfärgad panel. Byggnadstypen, t ex Bergsta på Plantskolevägen, är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Typiskt är också en lätt takarkitektur med kraftigt utskjutande takutsprång. Ett tidigt och typiskt inslag i Rönninge var handelsträdgårdarna. Samtliga är nu nedlagda men det finns rester av trädgårdsanläggningarna Parklund, Uttringevägen 71-79 och Ekdalen, Uttringevägen 113-115. ”

Generellt brukar bebyggelsen från epoken kring sekelskiftet 1900 framhållas som den mest karaktäristiska för sydvästra Rönninge, även om också senare tidsperioder finns representerade. Några tidstypiska karaktärsdrag i bebyggelse och trädgårdar från tidigt 1900-tal: Bostadshuset är vanligen i 1 ½ eller 2 plan med källare eller torpargrund. Fasader är ofta av träpanel målade i röd slamfärg (falurött) eller i oljefärg, främst i ljusa milda kulörer som gult, ljusgrått eller grågrönt, med snickeridetaljer i en eller två kontrasterande färger/nyanser dock sällan rent vitt. Taktäckning är

oftast lertegel eller falsad plåt. Takformen kan vara sadeltak, brutet och ibland halvvalmat, med tunt takutsprång som sticker ut relativt långt vid både takfot och gavlar. Det tidstypiska egnahemshuset från 1900-talets början är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Fönsterrutor från tiden innan funktionalismen har oftast stående proportioner, d v s rektanglar med större höjd än bredd. Rum med högt i tak och övervåningar där tak möter vägg en bit ovanför bjälklaget ger fri fasadyta ovanför fönstren. Det får fasaden att se luftig och reslig ut, jämfört med senare tiders hus där takfoten inbyggs in som i en låda och fönstren hamnar alldeles under takfoten.

Tomter sluttar oftast och har i huvudsak behållit sin naturliga topografi. Ett typiskt drag är hur huset möter tomtens nivåskillnader: skillnaden tas upp med sockel (torpargrund eller källare, som ibland skulle räknas som souterrängplan med dagens mätregler), sällan med markutfyllnad. Om det finns anlagd nivåskillnad är den inpassad i trädgården med stenparti som bäddas in med vegetation eller mur av oregelbunden natursten. Uteplatser ordnades i första hand i marknivå, t ex invid huset eller i en berså. Uppvuxna fruktträd och bärbuskar i trädgården är också ett viktigt och tidstypiskt inslag i kulturmiljön, eftersom trädgårdsodling till husbehov var en viktig drivkraft i egnahemsrörelsen. På grund av den glesa bebyggelsen i Rönninge är tomterna sällan inhägnade. Annars är ett enkelt spjälstaket eller en häck den mest tidstypiska.

7.2.4 Bostäder och tomter

En genomgående intention i detaljplanen är att tillvarata de karaktärsdrag i Rönninges äldre bebyggelse som är kopplade till de förutsättningar som naturlandskap och terräng innebär, och tillämpa dem även när ny bebyggelse kommer till. Det gäller t ex

- byggnaders placering i terrängen
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med souterrängvåning alternativt källare eller ett enplanshus grundlagt med platta på mark
- gestaltning av byggnader och tomter även med hänsyn till hur de upplevs sedda från omgivande platser, d v s ofta nedifrån gatan på en lägre marknivå
- öppen landskapsbild längs Uttringevägen

Anpassning till naturlig terräng

Terrängen är kuperad inom planområdet, och på sina håll mycket brant. För att behålla viktiga karaktärsdrag och ett gott intryck i området som helhet är det viktigt att undvika omfattande ingrepp i marknivån och i stället bevara den naturliga lutningen så långt det går. Det är också betydelsefullt att behålla uppvuxna träd, i synnerhet ekarna.

Bland tomt-/husköpare råder en trend att välja källarlösa hus, ofta enplans med stor byggnadsarea, och även att utforma tomten som en sammanhängande plan yta i stället för att behålla en naturlig lutning. När detta görs i kuperad terräng leder det till kraftiga utfyllnader och/eller schaktningar, med följd att slänter och murar blir iögonenfallande inslag i miljön och den naturliga topografin raderas ut. I samband med de omfattande markarbetena försvinner alla uppvuxna träd och buskar. Slänten görs ofta så brant det går för att åstadkomma den största plana ytan. Slänten blir därmed svårskött, samtidigt som den tenderar att hamna i tomtens nederkant där grannar och förbipasserande snarare än släntägaren själv får den i blickfånget. De stora ingreppen i marken bidrar också ofta till grannekonflikter kring slänternas placering och utformning. Även dagvattenhanteringen kan påverkas negativt genom att infiltration försvåras av fyllnadsmassorna och den kraftiga lutningen på slänterna får vattnet att forsa snabbare och ställa till skador. Effekten förstärks av att många vill placera sitt hus så högt som möjligt, och därmed väljer att fylla upp hela tomten, så att nivåskillnaderna blir än kraftigare.

En annan lösning för sluttande tomter, som stämmer bättre med den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden i Rönninge, är att bygga hus med källare eller sluttnings-/souterrängvåning som tar upp nivåskillnaderna. För de ytor som verkligen behöver vara plana, t ex uteplatser, kan marken ordnas i mindre terrasser, med måttligare höjdskillnader mot omgivande mark. Ofta kan detta åstadkommas bättre om man schaktar i ena änden och fyller i den andra, än om man enbart fyller.

Byggnadernas antal, storlek, placering och utformning

Planbestämmelserna anger friliggande småhus vilket innebär en- och tvåbostadshus. På var bostadstomt medges en huvudbyggnad (bostadshus) och valfritt antal komplementbyggnader/ uthus upp till en viss sammanlagd yta, t ex garage/ förråd eller växthus.

Bostadshuset ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne som skydd mot brandspridning och med hänsyn till insyn och skuggning. Motsvarande avstånd gäller mot allmän plats. Uthus ska placeras minst 2,5 m från gränsen. Det mindre avståndet har valts för att ge större möjligheter att hitta en ur terrängsynpunkt lämplig placering, samtidigt som acceptabelt skydd mot brandspridning mellan grannfastigheterna uppnås. (Förutsätter att uthuset ej är gäststuga e dyl.) Om grannen så medger kan en närmare placering prövas som s k mindre avvikelse men då kan ytterligare byggnadstekniska brandskyddsåtgärder krävas.

Längs kommunala gator har 6 m bebyggelsefri förgårdsmark ("prickmark") lagts ut med hänsyn till gaturummets karaktär, sikt och för huvudvägnätets del även av bullerskäl. Området som ska vara tillgängligt för släntservitut (z-område) har schablonmässigt getts samma utbredning men kan komma att tas i anspråk i varierande omfattning, se vidare i genomförandebeskrivningen.

Byggnader ska också placeras på sådant sätt att biluppställningsplats (min 6 m) kan ordnas på den egna tomten, utöver carport eller garage. Bilen ska t ex kunna ställas på den egna tomten utan att sticka ut i vägområdet medan garaget öppnas eller stängs. Motsvarande avstånd gäller framför carport eftersom det är vanligt att en carport med tiden byggs om till garage och eventuellt förråd.

Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar plus inredd vind. Uthus får uppföras i en våning utan inredd vind. Källare räknas inte som våning. Enligt ett vägledande rättsfall ska souterrängvåning/sluttningsvåning räknas som våning, till skillnad från tidigare praxis. Mättekniska definitioner avgör skillnaden mellan källare och souterrängvåning. För att uppnå planens intentioner att byggnader ska anpassas till terrängen införs bestämmelse med krav på souterrängvåning alternativt källare då markens naturliga nivåskillnad överstiger 1,5 m inom den yta där bygganden är avsedd att placeras. Detta gäller även reservtomten för förskola/ vårdboende/ gruppboende. Om annan utformning/grundläggning ska prövas som mindre avvikelse fordras att planens intentioner om terränganpassning ändå blir väl tillgodosedda.

Planbestämmelsen att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen kan också ha bäring på andra utformningsaspekter än val av grundläggning. Till exempel kan balkonger med måttlig storlek eller väl avpassad placering och utformning stämma väl in, medan stora trädäck som kragar ut högt uppe på fasaden, och där stolparna och golvet undersida dominerar intrycket av huset ur omgivningens synpunkt, inte är förenligt med planens intentioner.

Bestämmelserna om bebyggelsens omfattning syftar till att villor av normalstorlek och tillhörande uthus ska kunna byggas på sådant sätt som är lämpligt på respektive tomt, utan att bebyggelsen blir alltför tät totalt sett och utan att någon enskild byggnad blir alltför dominerande genom sin storlek. Den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och uthus, d v s den yta som byggnaderna tillsammans upptar på marken, får vara högst 250 kvm per tomt, dock högst 1/5 av fastighetsarean. Bruttoarea för bostadshus, d v s sammanlagd yta för alla våningsplan och källare, får vara högst 300

kvm för att husens volym ska begränsas, antingen i höjded eller till sin yta. Sammanlagd bruttoarea för uthus får vara max 50 kvm.

Särskilda bestämmelser om placering, avstyckning mm på vissa platser

Det föreskrivna antalet avstyckningsmöjligheter är baserat på fastigheternas storlek innan planläggningen och regleras bl a för att fördela avstyckningsmöjligheterna mellan fastighetsägarna och totalt sett få överensstämmelse med gatukostnadsutredningen. Egenskapsområdena som styr största antal tomter har så långt möjligt ordnats så att det ska vara möjligt att justera befintliga fastighetsgränser för att uppnå en bättre indelning. Där egenskapsgränser ändå finns så syftar de inte till att förhindra smärre gränsjusteringar utan till att säkerställa att inte någon/några fastigheter kan skaffa sig en ytterligare avstyckningsmöjlighet på någon annans bekostnad.

Vid Uttringevägen direkt söder om planområdet finns en pumpstation. Korsprickade ytor innebär att ytorna inte får bebyggas med bostadshus, men däremot med uthus. Detta förekommer på vissa områden som är utsatta för buller och risk närmast järnvägen (punkt 7.4.1 och 7.4.3) eller lukt från pumpstationen längst i söder (7.4.7).

Vid järnvägen ligger befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och 1:77 på Krossvägen inom bullerstört område, maxnivå 70dB(A) eller mer. Fastigheterna kommer att utsättas för mer buller då pendeltågstrafiken ökar enligt Trafikverkets prognos. Om godstågstrafiken skulle öka så påverkas situationen ytterligare. Eftersom fastigheterna redan är ianspråktagna för bostäder så får de byggrätter som motsvarar befintliga hus, men det är inte lämpligt att fler bostäder tillkommer i bullerutsatt läge. Därför medges ingen ny avstyckning. Om permanentbebodda Rönninge 1:76 byggs ut med ytterligare bostadsrum bör detta inte ske mot järnvägen, med hänsyn till buller och riskavstånd. På Rönninge 1:77 som ej är permanentbebott är det troligt att nuvarande bebyggelse med tiden kommer att ersättas med ett nytt hus. Detta bör i så fall placeras längre från järnvägen för att i någon mån lindra bullersituationen och få ett bättre riskavstånd. Inom korsprickig mark kan garage och förråd placeras, men ej bostadshus eller uthus som innehåller bostadsrum (gäststuga e dyl). För Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78 införs bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd samt bestämmelse om byggnadstekniskt skydd mot vibrationer från järnvägen.

Även den obebyggda fastigheten Rönninge 1:78 ligger till en mindre del inom område som påverkas av buller som överskrider riktvärdena. Dock bedöms det med nu gällande trafikprognos vara möjligt att införa två nya bostadshus utanför den alltför bullerstörda delen. Marknivån på fastigheten utgör bullerskärm mot dels den egna marken och dels nästa fastighet, Rönninge 1:79, som på sikt om godstrafiken ökar skulle bli mer bullerstörd om marken på Rönninge 1:78 skulle sprängas ner för att möjliggöra bebyggelse och tillfart. Marknivån bör inte sänkas så att bullerskärmen på sikt mot Rönninge 1:79 punkteras.

Korsprickig mark har också lagts in på högt belägna delar av Rönninge 1:79, 1:80 och 1:82 som inte går att nå med en tillfart med rimlig lutning med rimliga markingrepp till rimlig kostnad. Avsikten är att marken av tillgänglighetsskäl inte ska bebyggas med bostadshus och därmed inte heller garage eller carport, men andra typer av uthus som inte fordrar tillfart, t ex lusthus, är möjliga. Eftersom det här inte är höjdnivån i sig utan lutningen som begränsar förutsättningarna så är avgränsningen av den korsprickiga marken schablonmässigt gjord.

Rönninge 1:82 och Rönninge 1:83 har i planprocessen erbjudits varsin ny byggrätt (avstyckningsmöjlighet) men fastighetsägarna har avböjt.

I planområdets sydvästra del har fastigheterna Uttringe 1:240 och 1:241 (med samma ägarfamilj) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning totalt sett. Vid Plantskolevägen på västra delen av Uttringe 1:239 finns ett äldre trähus med tidstypisk utformning från förra sekelskiftet. Egenskapsområdena som styr minsta tomtstorlek och största antal tomter ges på Uttringe 1:238 och Uttringe 1:238 en sådan indelning att det blir möjligt för Uttringe 1:238 att förvärva en del av Uttringe 1:239 för ny tillfart till befintligt bostadshus från Plantskolevägen. Alternativt kan Uttringe 1:238 ha kvar befintlig tillfart från Uttringevägen. Avstyckningar från Uttringe 1:238 och Uttringe 1:239 (östra delen vid korsningen Uttringevägen/Plantskolevägen) ska kunna ske oavsett om den nya tillfarten genomförs eller ej.

Väster om Uttringevägen har fastigheterna Uttringe 1:217, 1:218 och 1:758 (med samma ägare) getts gemensam bestämmelse om största antal fastigheter och minsta tomtstorlek, för att uppnå en lämplig indelning och möjliga tillfarter totalt sett. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 är för branta för att nå från Uttringevägen så tillfart behöver ske via Uttringe 1:117. Med nuvarande fastighetsgränser har det inte setts som möjligt att ordna tillfart till Uttringe 1:217 utan att förstöra möjligheten att bebygga Uttringe 1:218. Det har övervägts att den tredje villan skulle kunna placeras uppe på berget om fastighetsgränserna ändras men det skulle fordra en mycket lång och brant tillfart. Den byggrätten togs därför bort på fastighetsägarens önskemål. Uttringe 1:217 och Uttringe 1:218 föreslås därför slås ihop, ev med gränjustering mot Uttringe 1:758.

Bestämmelser om största tillåtna antal tomter för bostäder har angetts i hela planområdet. Motivet är dels att fördela byggrätterna mellan fastighetsägarna på det sätt som översiktsplanen avser, dels att ge överensstämmelse med den gatukostnadsutredning som upprättas parallellt med detaljplanen, dels att motverka att nya fastigheter styckas av i sådana lägen som ej är lämpliga för bostäder. Angående Uttringe 1:251 betonades särskilt vid bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17 §63, då planbestämmelsen om minsta tomtstorlek för fastigheten ändrades, att avsikten inte är att möjliggöra någon mer byggrätt utan enbart att åstadkomma en bättre tomtindelning och tomtformer än vad som annars hade varit möjligt.

En del av Uttringe 1:645 har lämnats utanför planområdet då den är belägen uppe på en höjdplåtå och terrängmässigt svår att nå med tillfart från Hagsätervägen. Den utelämnade delen förutsätts planläggas som bostadstomt inom angränsande planområde för södra Ekdalen, där det är lämpligt att ordna tillfart.

Reservtomt för förskola, gruppboende eller vårdboende

Planförslaget innefattar en reservtomt för förskola, för den händelse att det prognosticerade behovet överstigs t ex om förtätningen i sydvästra Rönninge sker väldigt snabbt, eller den nya förskolan i södra Hallsta skulle bli fördröjd. Tillfart sker via Hagsätervägen. Tomten planläggs för alternativa användningssätt som kan utnyttjas när det är säkerställt att förskolekapaciteten räcker.

Planbestämmelsen medger någon form av gruppboende alternativt vårdboende. Byggnaden får vara i tre våningar med byggnadsarea upp till en femtedel av fastighetsarean, baserat på ytbehov för ett eventuellt vårdboende. Vid fastighetsgräns mot grannar införs korsprickig mark, 7 m, för att en större byggnad inte ska komma alltför nära grannhusen.

Omhändertagande av dagvatten

Bestämmelsen om omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten syftar till att begränsa risken för lokala översvämningar, överbelastning av det kommunala dagvattennätet och skador på anläggningar och grannfastigheter vid tillfällena med kraftig nederbörd eller snösmältning. Eftersom pågående klimatförändringar väntas medföra att kraftigt regn blir vanligare så är det väsentligt att tomter och byggnader utformas så att avrinningen inte ökar i onödan, vare sig totalt över tid eller

vid tillfälliga flöden. Istället ska infiltration gynnas och för de dagvattenmängder som ändå avleds ska flödena fördröjas och jämnas ut så att tillfälliga forsar så långt möjligt undviks. Hårdgjorda ytor bör undvikas så långt det går. Infiltrationsmöjligheter bör beaktas från början innan tomten bebyggs, t ex markens beskaffenhet i olika delar av tomten. Förutsättningarna för infiltration kan försämrats av fyllnadsmassor. Lutningar ska utformas för att undvika att vatten rinner över till grannfastighet eller ut på gatan.

7.2.5 Skyddsrum

Salems kommun är ej skyddsrumsort.

7.3 Gator, kommunikationer

Rönninge pendeltågsstation ligger ca 1 km öster om Sollidenområdet.

Förutom den vägstandard som fordras för bebyggelsen inom planområdet så utformas trafikinätet även för att Tallsättravägen och Uttringevägen ska upprätthålla sin funktion i kommunens huvudvägnät, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Gång- och cykelstråk utvecklas och tillskapas för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor. Eftersom kommunen tillämpar ett kundvals-system för skolor och förskolor fordras säkra skolvägar mot olika håll, inte bara mot de närmaste skolorna.

Uttringevägen byggs ut till körbanebredd 6,5 m och förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana längs västra sidan. Breddningen och utbyggnaden sker inom Heliodals detaljplan och därefter i kommande detaljplaner norr om järnvägen för att möjliggöra reguljär kollektivtrafik med normalstor buss och för att stärka gång- och cykelmöjligheterna mot norra Rönninge. Ett hållplatsläge planeras vid korsningen Uttringevägen-Tallsättravägen och ett annat söder om planområdet mellan Hagsätervägen och Karlskronaviksvägen.

Korsningen Uttringevägen- Tallsättravägen flyttas något västerut och höjs upp något för att förbättra framkomligheten för buss och förbättra sikten förbi Uttringe 1:392 norr om korsningen. På Uttringevägens västra sida avsätts yta för busshållplats med bussficka och plattform som separeras från gång- och cykelvägen, samt för slänter på gatumark. Tallsättravägen breddas till 5,5 m, huvudsakligen söderut, och förses med 1,5 m bred gångbana på norra sidan. Nuvarande anslutning mellan Krossvägen och Uttringevägen är mycket spetsig och även skyddad av terrängen. Även om Krossvägen bara försörjer några få bostadsfastigheter så är anslutningen mycket riskabel och olämplig med tanke på Uttringevägens funktion i huvudvägnätet. Med den breddning av Uttringevägen som planen innebär så skulle trafiksäkerheten bli ännu sämre om inget görs. Krossvägens södra del ändras därför så att den ansluter mot nuvarande tomtutfart från Rönninge 1:79, som i sin tur ansluter i det närmaste vinkelrätt mot Uttringevägen. Utformningen har bearbetats efter programsamrådet för att ge minsta möjliga intrång, särskilt på den bebyggda fastigheten.

Uttringevägens gång- och cykelbana ansluter vid planområdets södra gräns till befintlig bana västerut inom angränsande Uttringe Hages detaljplan. Denna ska i sin tur ansluta till gång- och cykelväg mot Södertälje som planläggs inom Karlskronavikens detaljplan med bro över Dånviken bredvid järnvägen. Söder om Heliodals plangräns är Uttringevägens körbanan utbyggd till 5,5 m och gångbana 1,75 m inom Uttringe Hages detaljplan. Mark är planlagd och inlöst så att det finns utrymme att bredda vägen ytterligare 1 m på östra sidan.

Korsningen mellan Uttringevägen och Heliodalsvägen är mycket riskabel, brant och smal med dålig sikt. Därför stängs korsningen för biltrafik och Heliodalsvägen får istället en ny sträckning med anslutning till Plantskolevägen över Uttringe 1:117 (Uttringevägen 56) samordnat med VA-ledning. Den nya kvartersvägen är en förutsättning för angöringen till de branta tomterna Uttringe 1:217 (Uttringevägen 38) och 1:218 (gatuadress saknas) som inte kan få tillfart från Uttringevägen.

Plantskolevägen planläggs som allmän plats, 4,5 m bred, eftersom kommunen sköter den redan nu och den utgör förbindelse vidare till ett större naturområde mm. Som en möjlighet för framtiden redovisas utrymme för en gångbana längs norrsidan. På större fastigheter, där marken närmast vägen inte är ianspråktagen för tomtmark eller där stora förändringar är troliga när nya tomter styckas av, läggs utrymmet inom allmän plats. Vid Uttringe 1:691 och Uttringe 1:692 som är etablerade bostadstomter som ej kan styckas av läggs allmän plats-mark ut bara i den utsträckning som behövs för vägbreddningen medan reservat för eventuell framtida gångbana läggs som x-område på kvartersmark med kortare genomförandetid. Om/när det blir aktuellt att bygga ut gångbanan så kan en ny detaljplan göras där x-området planläggs som allmän plats och löses in. Plantskolevägen planläggs fram till utfart från Uttringe 1:990 och vändplanens läge anpassas till detta.

Hagsätervägen planläggs som allmän gata med förprojekterad bredd om 5,0 m, något bredare i kurvorna, för blandtrafik. Därutöver planläggs en markremsa som allmän plats längs norra sidan för att förbereda plats för en eventuell framtida gång- och cykelbana med bredd 2,5 m. Denna är avsedd att kunna tas i bruk om/när reservtomten för förskola tas i anspråk och ansluta till befintlig stig österut över Ekdalen-Källdalen. Syftet är att ge skolbarn till t ex Rosenlundsskolan en trafiksäker passage förbi förskolan, eftersom biltrafiken till en förskola kan koncentreras till samma tider på dagen som skolbarnens passage. Tills förskoletomten tas i anspråk får gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik på lokalgatan.

Vid planområdets sydvästra hörn omvandlas en del av befintlig gång- och cykelväg till gångfartsgata (biltrafik på de gåendes villkor) som tillfart till två blivandetomter på Uttringe 1:241 och en vändplan tillskapas för att undvika backvändning på den korsande gång- och cykelvägen.

Utöver de kommunala vägarna och befintliga vägar som planläggs som kvartersvägar tillkommer ett antal infartsskaft, som kan vara gemensamma för flera tomter, vid styckning av större fastigheter.

Parkering ordnas på de enskilda tomterna, där även gästparkering ska rymmas.

Längs de kommunala gatorna reserveras ett område på kvartersmark för vägslänt/bergskärning i mån av behov. Närmast Uttringevägen och motsvarande områden längs Tallsättravägen läggs också motsvarande område in inom Sollidens detaljplan. Se vidare om släntservitut i genomförandebeskrivningen. På flera sträckor införs också utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl. Vid Rönninge 1:83 läggs en större ”öppning” i utfartsförbudet för att fastigheten ska kunna ges en separat infart och en separat utfart mot Uttringevägen, då detta skulle kunna bli en mindre riskabel lösning än att backa in/ut på nuvarande korta garageuppfart över gång- och cykelbanan på vägsträcka med skydd sikt. Närmare utformning bör ske i samråd med gatuenheten.

För möjlighet till enklare gångstig mellan Uttringevägen och södra Ekdalen via naturområde i Sollidens detaljplan planläggs ett mindre område som naturmark över Uttringe 1:288. Naturområdet väster om planområdet nås dels via Plantskolevägen, dels via fastigheten Rönninge 1:81 som mestadels inte ingår i detaljplanen, dels via ny passage från Krossvägen närmast järnvägen. Där

behöver fastigheterna Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 kunna nås för skötsel eftersom de p g a terrängen inte är nåbara söderifrån

7.4 Störningar och risker

7.4.1 Farligt gods-transporter

Järnvägen är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens generella riktlinjer bör inga nya bostäder tillkomma inom 50 m från järnvägen, baserat på risken att en eventuell urspårad vagn kolliderar med byggnaden, men behov av ytterligare skyddsavstånd ska belysas. En utredning om vilka skyddsavstånd som är motiverade mellan järnvägen och nya villor med hänsyn till farligt gods-transporter visar att 50 m är tillräckligt på banavsnittet genom Salems kommun.

7.4.2 Farliga korsningar

Följande korsningar har så pass riskabel utformning att större åtgärder fordras:

- Krossvägen har f n en spetsig vinkel och dålig sikt mot Uttringevägen. Planen innebär att Krossvägen ges en mer rätvinklig anslutning. Sikten i korsningen Tallsättravägen- Uttringevägen som f n skymms av terrängen förbättras genom att korsningspunkten flyttas något mer västerut.
- Heliodalsvägens nuvarande anslutning till Uttringevägen har brant lutning och mycket dålig sikt och fordon som ska svänga ut är skymda för trafikanterna på Uttringevägen. Vägen får en ny anslutning till Plantskolevägen och nuvarande anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik.
- Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik inom Sollidens detaljplan, istället hänvisas till befintlig anslutning till Tallsättravägen.

7.4.3 Buller, stomljud och vibrationer

Bullerstörningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom planområdet, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara begränsade.

Tågbuller

Dåvarande Banverket har tidigare bekostat bullerisolering i viss omfattning för befintlig bebyggelse längs järnvägen. Vid planläggning för ny bebyggelse ska dock planen utformas så att bebyggelsen blir lämplig ur bullersynpunkt. Generellt är det större områden som berörs av maxbuller än som berörs av ekvivalentbuller, sett till gällande riktvärden.

Utredning om järnvägsbuller har utförts, först baserad på dagens trafik d v s 140 pendeltåg och 6 godståg och därefter kompletterad enligt Banverkets prognos till år 2020 med 238 pendeltåg och 7 godståg per dygn vilket påverkar ekvivalentbullernivåerna. Vid kompletteringen uppmärksammades också att godstågen är högst 5 st nattetid och aldrig fler än tre per timme dagtid. Det innebär med gällande beräkningsregler att godstågen inte är dimensionerande för maxbullernivåerna, varken natt eller dag. Planförslaget baseras därmed på maxbuller från pendeltåg. Dock kan människor uppleva bullret som både mer och mindre störande än vad beräknade värden och riktvärden ger uttryck för.

Planen innebär att befintliga bostadshus på Rönninge 1:76 och Rönninge 1:77 får vara kvar eller ersättas med tekniskt bättre byggnader, men att inga ytterligare bostäder tillkommer i de mest bullerutsatta lägena. Planbestämmelse anger byggnadstekniskt bullerskydd och korsprickig mark styr placering av tillbyggnader och ev nya bostadshus från för att i möjligaste mån förbättra situationen. Se utdrag ur tågbullerkartläggning nedan.

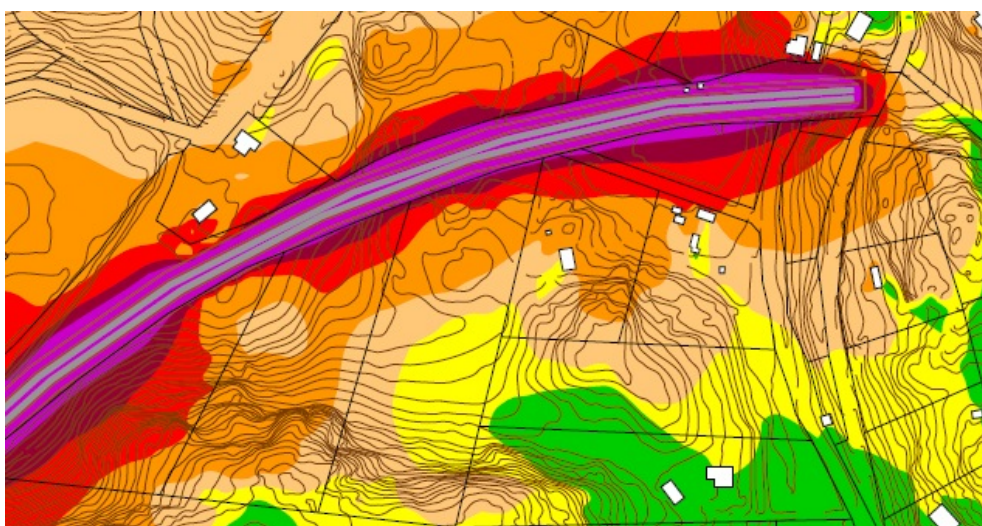
Utdrag ur tågbullerkartläggningarna

Ekvivalent ljudnivå
för dygn
i dB(A)

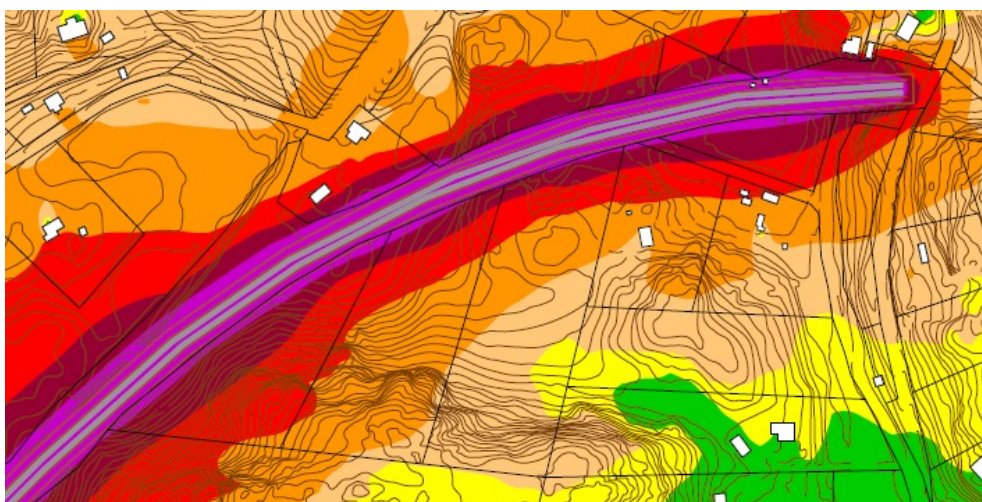
70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

Riktvärde för ekvivalentbuller: högst 55 dB(A)

Teckenförklaring för karor över ekvivalentnivå



Ekvivalent, 2 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)



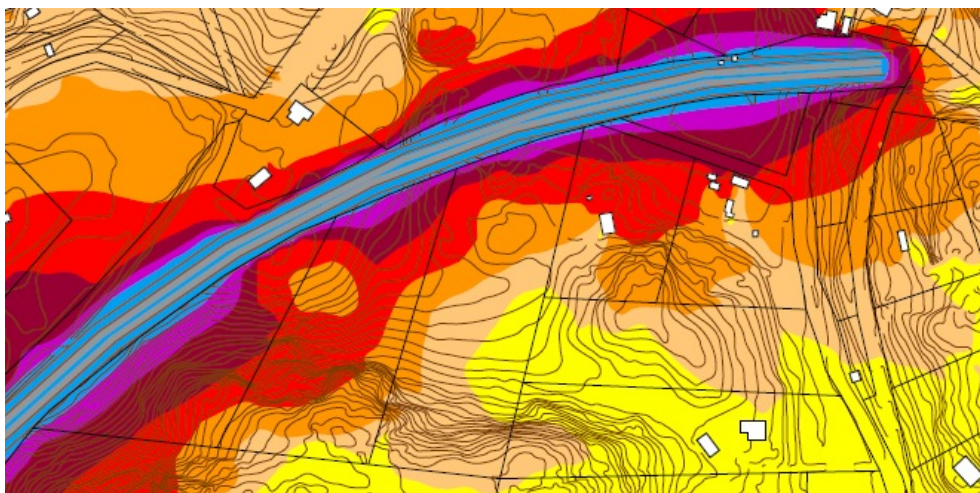
Ekvivalent, 5 m över mark (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)

Maximal ljudnivå i dB(A)

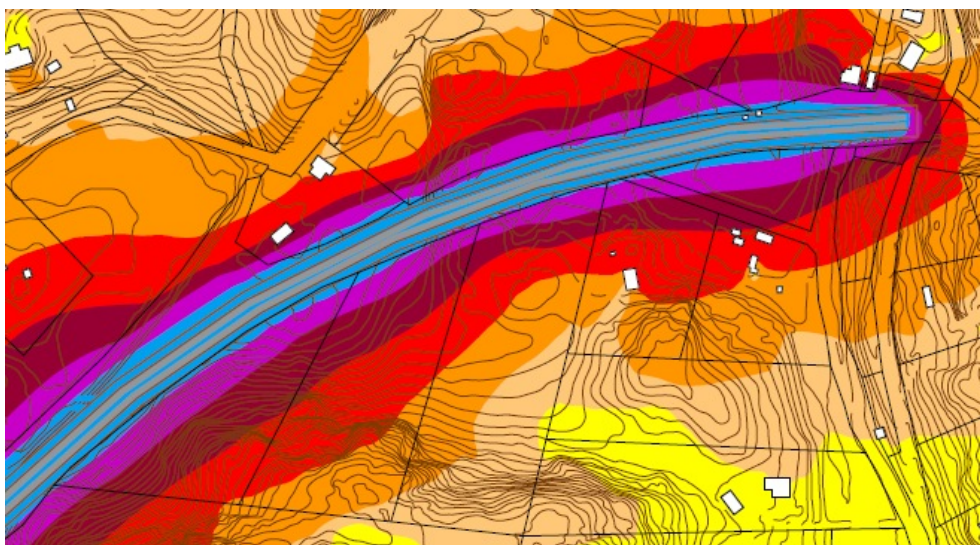
90 <		
85 <		<= 90
80 <		<= 85
75 <		<= 80
70 <		<= 75
65 <		<= 70
		<= 65

Riktvärde för maxbuller: Högst 70 dB(A)

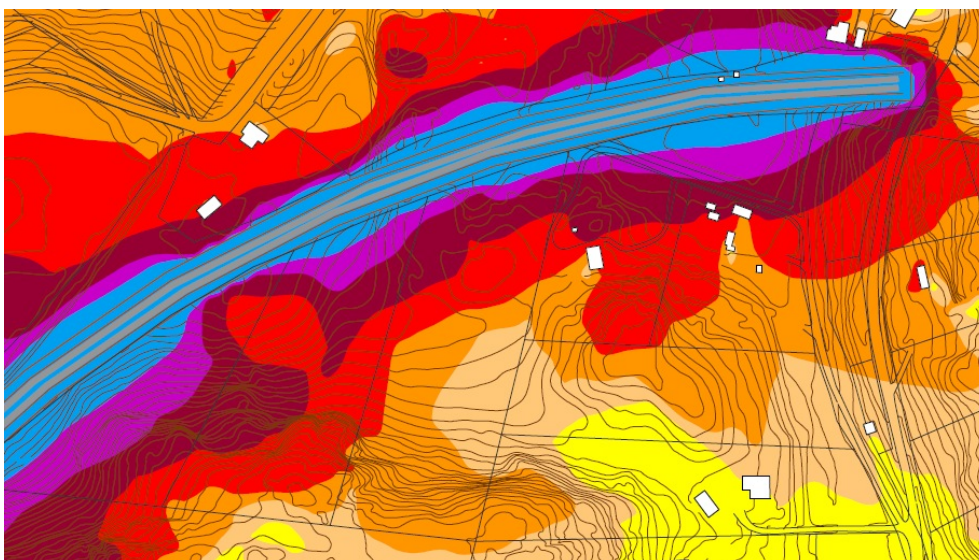
Teckenförklaring för kartor över maxbullernivå



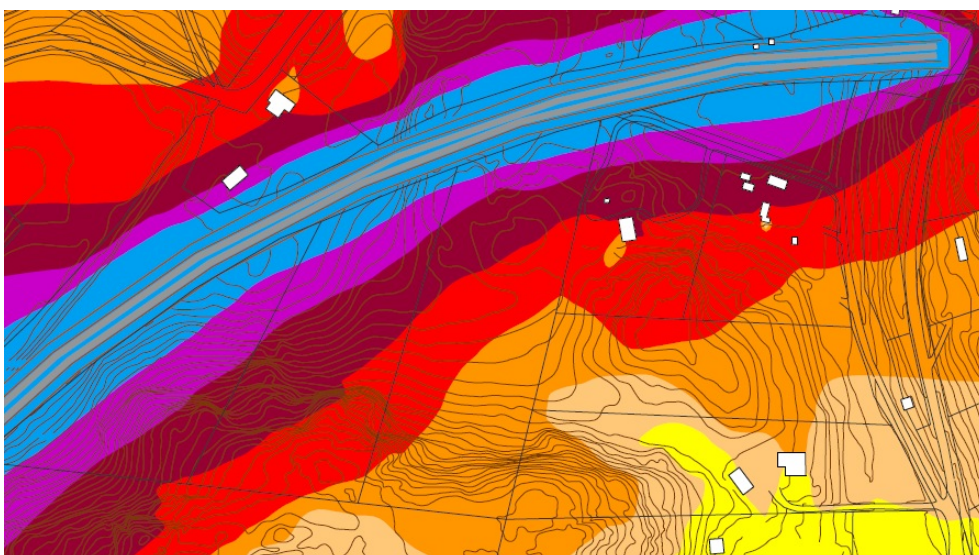
Max, 2 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)



Max, 5 m över mark, pendeltåg är **dimensionerande** (kartläggning 2011 med trafikökning till 2020)



Max, 2 m över mark, baserat på godståg **ej dimensionerande** (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)



Max, 5 m över mark, baserat på godståg **ej dimensionerande** (rapport 2008 baserat på då rådande trafikering)

Stomljud

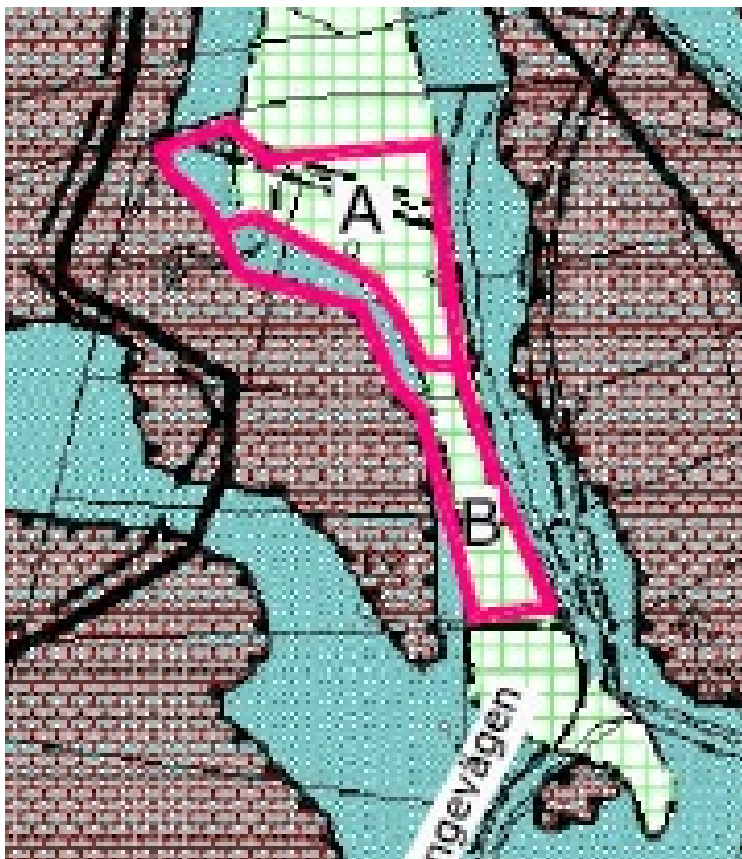
Där järnvägen går i tunnel kan bullret fortplantas via berget till husets stomme, så kallat stomljud, om huset är grundlagt på berg. Problemet kan hanteras med tekniska åtgärder i grundläggningen. Bullerutredningen rekommenderar att särskild utredning och mätning görs om avståndet mellan grunden och järnvägsspåret är kortare än 120 m.

Vibrationer

Även störningar i form av vibrationer från tågtrafiken har belysts i bullerutredningen. Vibrationerna mäts i millimeter per sekund och fortplantas olika vid olika markförhållanden, grundläggningssätt och byggt teknik. Riktvärden anger att vibrationer uppfattas vid 0,3 mm/s, ger måttlig störning 0,4-1,0 mm/s och sannolik störning över 1,0 mm/s. Som lämpligt mål föreslår utredningen högst 0,3 mm/s i bostäder. Trafikverket tillämpar riktvärdet 0,4 mm/s. Godstågen är dimensionerande för vibrationer. För trähus rekommenderar utredningen följande minsta avstånd mellan och järnväg.

För 0,3 mm/s:

Marktyp	Betonghus på	trähus på	trähus på
	pålar el plintar	pålar el plintar	platta på mark
Berg	5 m	20 m	20 m
Fast jord	30 m	60 m	120 m
Halvfast jord	40 m	85 m	190 m
Lös jord	70 m	180 m	480 m



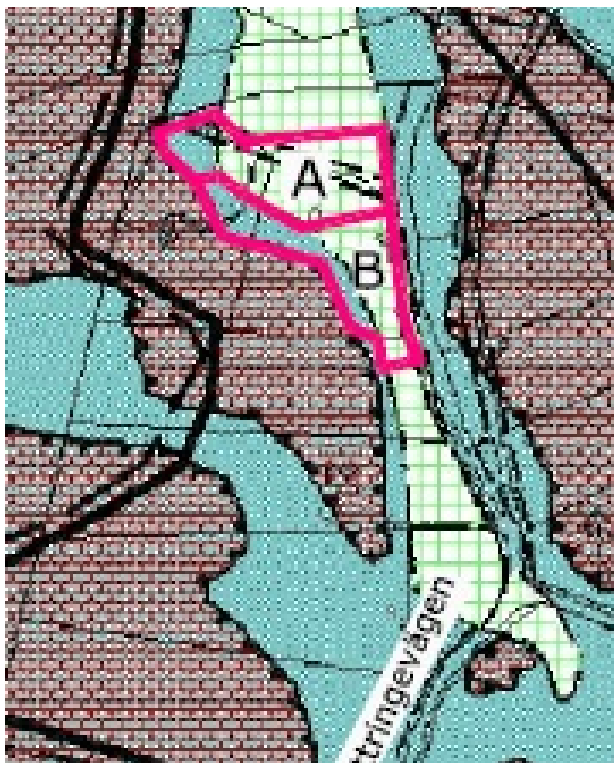
Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att erhålla vibrationer $\leq 0,3$ mm/s

- A Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

För 0,4 mm/s:

Marktyp	Betonghus på	trähus på	trähus på
	pålar el plintar	pålar el plintar	platta på mark
Berg	4 m	12 m	12 m
Fast jord	22 m	45 m	90 m
Halvfast jord	30 m	65 m	140 m
Lös jord	45 m	120 m	320 m



Rekommenderade byggnadskonstruktioner och grundläggningsmetoder för att erbjuda vibrationer $\leq 0,4$ mm/s

- A Området kan bebyggas med betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten
- B Området kan bebyggas med trähus eller betonghus med grundläggning på pålar/plintar till fast botten

Övriga områden, längre från järnvägen än område A, kan bebyggas med valfri stomme och grundläggning

7.4.4 Radon

Planområdet ligger inom område med normalrisk för markradon enligt kommunens radonriskkarta. Ny-, om- och tillbyggnader ska utföras radonskyddade. Enligt muntliga uppgifter har dock höga markradonhalter konstaterats på vissa platser i närområdet.

7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd

Inga kända riskområden inom planområdet.

7.4.6 Potentiellt förorenad mark

På tre platser inom planområdet har det funnits handelsträdgårdar, enligt uppgift från kommunens MIFO-inventering fas 1 som är en kartläggning av potentiellt förorenade områden. Hur stor risken för farliga ämnen är beror på vilken typ av handelsträdgård som förekommit. Ytterligare utredning och provtagning har utförts för att klargöra om marken är förorenad.

Vid Olssons trädgård, Uttringe 1:241 (adress saknas, söder om Plantskolevägen mellan nr 9 och nr 17) har inga markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats.

På en del av Uttringe 1:158, f d Parklunds trädgård, (Uttringevägen 79) konstaterades halter i ytliga jordlager av av bly, koppar och zink som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Konsulten rekommenderar sanering av det berörda området ner till ca 0,3 m under markytan. Inom detta område införs planbestämmelse med beteckning a3 om att bygglov ej skall ges förrän föroreningen är avhjälpt, enligt ÄPBL 5 kap 8§ 4:e punkten.

På Uttringe 1:132 har markföroreningar som överskrider riktvärdena påträffats på några ställen, av sådana halter att sanering behövs i samband med ändrad markanvändning, men inte av sådan grad att det är befogat att förelägga om sanering innan dess och inte på den del där nu en villatomt föreslås medges. I samband med rivnings- och markarbeten ska dock särskild försiktighet iakttas, och om misstankar om föroreningar uppkommer ska miljöhandläggare omgående kontaktas.

7.4.7 Pumpstation för avlopp

En avloppspumpstation finns vid Uttringevägens västra sida direkt söder om Heliodals planområde. Boverkets allmänna råd 1995:5 anger som riktvärde att pumpstationer som betjänar fler än 25 personer bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter till bostadsbebyggelse för att undvika luktstörningar.

7.4.8 Hästhållning

Inom planområdet finns stall för några enstaka hästar på en privat villa fastighet, med hagar på angränsande obebyggda fastigheter i Karlskronavikens detaljplaneområde.

Hästar i eller nära bostadsområden kan å ena sidan upplevas som ett trevligt inslag, å andra sidan utgöra en stor hälsorisk för allergiker och/eller medföra upplevda luktstörningar från t ex gödsel. Tidigare fanns riktlinjer om skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder vid planläggning. Numera finns inga givna riktlinjer om skyddsavstånd.

Enligt kommunens lokala föreskrifter till skydd för hälsa och miljö fordras tillstånd för hästhållning, såväl stall som hagar, inom detaljplanelagt område. Om olägenhet uppstår, t ex allergi hos granne, kan kommunen bli tvungen att återkalla tillståndet och lämna föreläggande att hästhållningen ska upphöra, även om olägenheterna uppstår hos någon som flyttat in senare och varit medveten om att hästar finns på platsen.

När grannfastigheterna tas i anspråk för villabebyggelse försvinner förutsättningarna för hagar. I planarbetet har förutsatts att hästhållningen kommer att upphöra i samband med planläggningen.

7.5 Teknisk försörjning

7.5.1 Vatten, avlopp

Befintliga förhållanden

De flesta befintliga bostadshus inom programområdet försörjs med enskilda brunnar och avloppsanläggningar av mycket skiftande standard. Endast ett fåtal fastigheter har anslutningspunkt för kommunalt VA från tidigare utbyggnadsetapper. Vid planområdets södra gräns finns VA-ledningar dels söderifrån i Uttringevägen, dels västerifrån i gång- och cykelvägen inom Uttringe Hages planområde till pumpstation vid Uttringevägen. Därifrån fortsätter huvudledningar för vatten och avlopp via Hagsätervägen över Ekdalen-Källdalen till Sandbäcksvägen. Ledningsstråket är också förberett med en självfallsledning mot pumpstationen och en avsättning för vatten för att Solliden ska kunna anslutas.

Utbyggnad

Planläggningen innebär att området inkluderas i kommunens VA-verksamhetsområde och att alla bostäder ansluts till kommunalt VA. Enskilda avloppsanläggningar löses in av kommunen i samband med att anslutningen blir färdig att tas i bruk, se genomförandebeskrivningen.

Från backkrönet vid infarten till Uttringevägen 37 läggs huvudledning för avlopp söderut till befintliga pumpstationen mitt emot Hagsätervägen. Därifrån pumpas spillvattnet i befintlig ledning österut. Fastigheterna längs Uttringevägen norr om backkrönet vid nr 37 och längs Krossvägen avses försörjas med lättrycksavlopp med ledning söderut i Uttringevägen. En pumpstation vid Krossvägen har tidigare diskuterats men skulle inte kunna försörja ytterligare något område och med tanke på de få tomterna den kan försörja skulle den bli alltför kostsam i förhållande till nyttan.

Längs Plantskolevägen läggs en ledning där den östra delen får självfall till huvudledningen i Uttringevägen. Den västra delen, efter backkrönet, leds med självfall till föreslagna ny pumpstation inom Karlskronavikens planområde. Om pumpstationens tillkomst dröjer kan avloppet för de berörda fastigheterna inom Heliodals planområde lösas temporärt med lättrycksavlopp över Plantskolevägens krön, mot Uttringevägen.

Vid Heliodalsvägen kan ett fåtal befintliga bostadshus försörjas med självfallsledning i Heliodalsvägen mot huvudledningen i Uttringevägen. Längst in på Heliodalsvägen, efter backkrönet, finns dock tre eller fyra befintliga bostäder, samt föreslagna nya avstyckningar, som inte bedöms kunna få självfall längs nuvarande Heliodalsvägen. För dem dras istället ett nytt ledningsstråk med självfall söderut över Uttringevägen 56 (Uttringe 1:117) mot Plantskolevägen. Ledningsstråket ges en sådan sträckning att det kan samordnas med en ny kvartersväg.

Fastigheterna längs Hagsätervägen kan försörjas med den befintliga självfallsledningen längs Hagsätervägen.

Vattenledningar ges samma sträckningar som avloppsledningarna och förses med brandvattenposter. Dessutom avses rundmatning ordnas österut längs Tallsättravägen och söderut i Uttringevägen, vilket höjer driftsäkerheten i vattenledningsnätet.

7.5.2 Dagvatten

Befintliga förhållanden

Dagvatten från vägar inom området avleds huvudsakligen via enkla diken, som på några kortare sträckor har kulverterats. Detsamma gäller överskottsvatten från fastigheter. En stor del av

dagvattnet infiltreras antagligen, antingen direkt på fastigheterna eftersom de inte är hårdgjorda i någon större utsträckning, eller i diken.

Vid Uttringevägen, söder om höjdpunkten vid Uttringevägen 37, tas vattnet omhand via ett vanligt dike söderut. Söder om Hagsätervägen är dagvattensystemet utbyggt med dels ett vanligt dike och dels ett s k krossdike under markytan på östra sidan. Krossdiket fungerar som en serie av fördröjningsmagasin där vattnet bromsas upp och viss rening sker, och i någon mån infiltration. Förutsättningarna för infiltration är begränsade, då omgivande mark till stor del består av lerjord och grundvattennivån bitvis är hög. Krossdiket delas upp med flera ”dämmen” för att förhindra att grundvattnet dräneras bort, och överskottsvatten leds vidare till befintlig dagvattendamm där ytterligare rening är avsedd att ske, och därefter till Uttran. För tillfälliga kraftiga flöden är krossdiket kompletterat med en ledning, dit vatten bräddas när både fördröjningsmagasinen och det vanliga diket är fulla.

Vattnet från den norra delen av planområdet leds norrut längs Uttringevägen och västerut längs Tallsättravägen och vidare i rör under Uttringevägen. Att döma av markförhållandena bromsas mycket av vattnet upp dels sydöst och dels väster om korsningen och infiltreras där. Återstoden rinner därefter norrut längs små diken längs Krossvägen och infiltreras sannolikt där.

Utbyggnad

Dagvatten från Tallsättravägen avleds till större delen i ledning där vägutrymmet är för smalt för dike. I övrigt anläggs krossdiken längs vägarna där vattnet fördröjs och viss infiltration sker. Dikena kompletteras med ledning dit vattnet kan bredda vid tillfälliga kraftiga flöden. Sydöst respektive väster om korsningen Uttringevägen – Tallsättravägen avsätts två markytor som allmän plats, natur för fördröjning och infiltrering.

Det öppna diket över Uttringe 1:158 (Hagsätervägen 7), som tidigare tog hand om vatten från Ekdalen-Källdalen, är ersatt med en dagvattenkulvert i befintligt ledningsrättsområde och kan därmed läggas igen. Dagvatten från Uttringevägen, från höjdpunkten vid nr 37 och till Hagsätervägen, kan bara infiltreras i begränsad utsträckning på grund av markförhållandena. Vattnet tas omhand genom att det befintliga krossdiket vid Uttringevägens södra del förlängs norrut. Norr om höjdpunkten avleds det överskottsvatten som ej kan infiltreras i naturytorna längs Krossvägen via diken som utformas för att gynna infiltration. Eventuellt kan ytterligare infiltration behöva ordnas inom naturområdet närmast järnvägen.

Plantskolevägen, där förutsättningarna för infiltration är något bättre än längs Uttringevägen och vattenmängderna mindre, avvattnas med ett krossdike alternativt vanligt dike och en bräddledning för höga flöden. Östra delen ansluts till Uttringevägens dagvattensystem, västra delen mot befintligt dike inom Karlskronaviken. Heliodalsvägen och den nya kvartersvägen, liksom Hagsätervägen, avvattnas på liknande sätt.

Dagvatten från tomtmark ska så långt möjligt tas omhand på den egna fastigheten. Planbestämmelse införs. Vid tillfälliga höga flöden och där det saknas förutsättningar för infiltration kan visst överskottsvatten avledas via dagvattensystemen längs vägarna.

7.5.3 El

Planen innehåller två områden för elnätstationer, s k E-områden. Ett för ersättning av befintlig elnätstation vid Krossvägen i lämpligare läge då Uttringevägen byggs om och ett för ny station vid Plantskolevägen. Längs Uttringevägen införs u-område för befintlig elkabel.

7.5.4 Värme

Befintliga bostäder har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Detsamma förutsätts för nytillkommande bostäder. Fjärrvärme finns närmast i kulvert under planområdet. Vattenburet uppvärmningssystem förbättrar möjlighet att ansluta till fjärrvärme i framtiden. Förutsättningarna för anslutning är dock begränsade, med tanke på den stora höjdskillnaden mellan ledningarna och planområdet. Vid fjärrvärmekulverten begränsas möjligheten att borra för bergvärme.

7.5.5 Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV i kärl vid tomtgräns förutom för två blivande tomter på Uttringe 1:241 där avfallskärl förutsätts rullas ut till Karlskronaviken vid hämtningstillfälle. Vändplaner dimensioneras med vändmöjlighet för sopbil, alternativt ska uppställningsplats för kärnen ordnas åtkomligt.

Närmaste plats för förpacknings- och tidningsinsamling finns norr om järnvägen vid korsningen Dånviksvägen – Fruängsvägen.

7.5.6 Fjärrvärmekulvert

Planområdet korsas i öst-västlig riktning av en kulvert med huvudledningar för fjärrvärme.

Planbestämmelse införs som förhindrar borring för bergvärme så att anläggningen inte ska riskera att skadas.

7.5.7 Järnvägsspår och –tunnel

Stambanan ligger vid planrådets norra gräns. Vid breddning av Uttringevägen och utbyggnad av gång- och cykelbanan kommer arbeten att behöva utföras ovanför tunneln. Avtal om hur arbetet ska gå till fordras med Trafikverket innan byggstart, se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6 Administrativa frågor

7.6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är differentierad för att underlätta ett ändamålsenligt genomförande.

För allmän plats-mark samt för g- u-, x- y-, z- och E-områden på kvartersmark börjar genomförandetiden då planen vinner laga kraft.

För övrig kvartersmark där ej annat anges börjar genomförandetiden två år räknat från den dag då planen vinner laga kraft. Syftet är att kommunen ska få en rimlig tidsfrist för att projektera, handla upp och genomföra utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsledningar. För hela planområdet utom de delområden där annat anges upphör genomförandetiden femton år från den dag då planen vinner laga kraft.

För kvartersmark för plantskola (användningsbeteckning L) med u- och x-område på Uttringe 1:132 börjar genomförandetiden vid laga kraft, lika som övriga u-områden, och upphör fem år efter laga kraft för att ej hindra eventuell framtida planläggning.

På ny villatomt på Uttringe 1:132 respektive x-område för eventuell framtida gångbana över Uttringe 1:691 och 1:692 börjar genomförandetiden två år efter laga kraft och upphör fem år senare. Om x-området ska tas i anspråk för gångbana förutsätts att ny planläggning sker då marken görs till allmän plats och löses in.

På del av Uttringe 1:117 börjar genomförandetiden vid laga kraft för att möjliggöra bygglov enligt beviljat förhandsbesked (punkt 6.6 och 6.8.2) och upphör fem år efter laga kraft.

Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

7.6.3 Lovplikt

För befintliga hus och nytilkommande byggrätter som avses få tillfart via Heliodalsvägens nya sträckning mot Plantskolevägen införs bestämmelse att bygglov ej får beviljas för nybyggnad eller större tillbyggnad förrän den nya anslutningen har kommit till stånd och Heliodalsvägens befintliga anslutning till Uttringevägen har stängts för biltrafik. Skälet är att det inte är lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt att öka antalet bilrörelser i den farliga befintliga korsningen, utan att biltrafiken i korsningen tvärt om bör upphöra snarast.

För del av Uttringe 1:158 fordras sanering av markföroreningar innan bygglov får beviljas för bostäder, se avsnitt 7.4.6.

8 Underlag för planarbetet

- Grundkarta, ajourförd till och med 2013 (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Program till detaljplan och tillhörande programsamrådsredogörelse
- Förprojekteringar vägar och VA med kostnadsberäkningar för Heliodal (Tyréns 2007) samt kompletterande förprojektering för Krossvägen (Ramböll 2007).
- Utredning om trafiktekniska förutsättningar för busstrafik i södra Rönninge (Ramböll 2010)
- Förprojektering för gång- och cykelbana längs Uttringevägen (Ramböll 2011)
- Miljöredovisning och checklista för Heliodal (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2007, 2009 och 2014)
- Utredning järnvägsbuller och vibrationer (Ingemansons 2008 och 2011)
- Utredning riskhantering farligt gods (Södertörns Brandförsvarsförbund 2009)
- Naturinventering (Adoxa naturvård 2010)
- Rönninge, kulturhistoriska miljöer (Stockholms läns museum och Salems kommun1986)
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1972, ej uppdaterad).
- Översiktsplan antagen juni 2006
- Arkeologisk utredning, 2011/2012 (Stiftelsen kulturmiljövård)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:241 och 1:158, 2011/2012 (Niras)
- utredningar om markföroreningar på Uttringe 1:132, 2011/2012 (Sweco)
- Översyn av tidigare förprojekteringar samt kompletterande förprojekteringar för Heliodalsvägen, Hagsätervägen, gångfartsområde vid Karlskronaviksvägen och Uttringevägens korsningar med Krossvägen och Tallsättravägen inklusive busshållplats 2013 (Vectura)
- Kompletterande dagvattenutredning för del av planområdet 2013 (Vectura)

9 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Karin Hoas, och kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten Conny Olsson, i samråd med exploateringsingenjör Börje Larsson. I projektgruppen har även följande personer ingått: VA- ingenjör Roland Gustavsson och senare Heikki Hautamäki, enhetschef gata/park VA Maria Kavcic, gatuingenjör Vesa Tuomainen,

trafikingenjörer Elin Granhagen kommunekologerna Carina Molin/ Maria Kavcic/ Karina Hälleberg och exploateringsingenjör Magnus Hansson.

10 Revideringar

10.1 Efter plansamråd

Efter plansamrådet har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Grundkartan har uppdaterats avseende fastighetsgränser, byggnader mm.

Planområdet minskas närmast järnvägen där del av Rönninge 1:403 utgår men utökas vid Uttringevägen med del av Rönninge 1:81, vid Plantskolevägen med ytterligare delar av Uttringe 1:132, i sydväst mot Karlskronaviksvägen med ytterligare en del av Uttringe 1:935, vid västra plangränsen med ytterligare två delar av Uttringe 1:308, yta som genom fastighetsbestämning ingår i Uttringe 1:288, del av Uttringe 1:392 respektive 1:393, ytterligare del ar av Uttringe 1:394, 1:395, 1:396, 1:397 samt del av Uttringe s:23.

Allmän plats-mark för väg smalnas av för merparten av Uttringevägen, merparten av Plantskolevägen och Hagsätervägen men breddas åt båda håll vid slutet av Plantskolevägen, åt väster vid busshållplatsen korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen och på ömse sidor av Uttringevägen norr om Tallsättravägen. Hagsätervägens sträckning och vändplan justeras. Som följd flyttas flertalet områden för vägslänt (beteckning z). Utfartsförbud justeras eller tillkommer vid Hagsätervägen och runt busshållplats och Uttringevägens korsningar med Tallsättravägen och Krossvägen. Gångfartsområde mot Karlskronaviksvägen tillkommer.

Allmän plats-mark för natur minskas på norra delen av Uttringe 1:288 men tillkommer på södra delen av samma fastighet, tillkommer på Rönninge 1:306, utgår mellan järnvägen, Krossvägen och Uttringevägen samt tillkommer på Uttringe 1.395 mellan Uttringe 1:442 och Uttringe 1:467.

Område för gemensamhetsanläggning (g) för Heliodalsvägen smalnas av och sträckning och vändplan justeras, minskas något för Krossvägen närmast Uttringevägen och utgår på Uttringe 1:115 och 1:241. Nytt g-område införs vid Hagsätervägen.

Område för elnätstation (E) flyttas från Krossvägen till Uttringevägen.

Ytterligare sex tomter för småhus tillkommer: två på Rönninge 1:78 och en vardera på Uttringe 1:288, 1:251, 1:132 och 1:115. En byggrätt utgår på Uttringe 1:758. Planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras på Uttringe 1:115 och Uttringe 1:239. Begränsning av avtalet uthus utgår. Tillfartsområde (y) utgår på Rönninge 1:83 och Uttringe 1:117 men införs på Uttringe 1:132 för två befintliga tillfarter. Områden för allmänna ledningar eller dagvattendiken (u1 och u2) tillkommer på ömse sidor om Uttringevägen söder om Tallsättravägen men minskas något väster om Krossvägen.

Avgränsningen av s k korsprickig mark justeras på Rönninge 1:76, 1:77, 1:79, 1:80 och 1:82. S k prickmark utgår på Rönninge 1:78 och omfattningen av bestämmelse om marknivå (n) justeras. Bestämmelse om byggnadstekniskt bullerskydd (m) införs på Rönninge 1:76, 1:77 och 1:78. Område för ev framtida gångbana (x) med kortare genomförandetid (a2) införs på Uttringe 1:691 och 1:692 istället för allmän plats. Bygglovvillkor om marksanering (a4) införs på Uttringe 1:158.

Därutöver görs redaktionella ändringar och förtydliganden i beteckningarna på kartan, som ej ändrar planens innebörd.

På reservtomten för förskola/vårdboende/gruppboende (DS) införs korsprickig mark mot granne samt bestämmelse om souterrängvåning.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Ändras i enlighet med plankartan.

Planbeskrivning och gestaltningsprogram

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Utdrag ur bullerkartläggning införs. Nytt avsnitt om reservtomten (DS) i gestaltningsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följdändringar till plankartan samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Justeringar angående genomförande för bl a gemensamhetsanläggning. Karta över kvarstående osäkra fastighetsgränser (tidigare bilaga till fastighetsförteckningen) införs. Ny genomförandekarta har upprättats och utgör illustration till genomförandebeskrivningen.

10.2 Efter utställning

Efter utställningen har följande revideringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta och planbestämmelse

Antal tomter för småhus minskas med tre genom att en föreslagen ny bygggrätt tas bort på Rönninge 1:82, en på Rönninge 1:83 och en på Uttringe 1:758/ Uttringe 1:217.

Egenskapsområdenas utbredning ändras på Uttringe 1:239 vad gäller minsta tomtstorlek (e1 och e2 istället för e2 och e3) och antal tomter (siffra i ruta). Del av fastigheten omfattas därmed av samma eigenskapsområde som Uttringe 1:238. Bestämmelsen om 1000 kvm som minsta tomtstorlek (e3) utgår helt ur detaljplanen. På fem andra ställen tas obehövlige eigenskapsgränser tas bort så att eigenskapsområden avseende antal tomter (siffra i ruta) slås samman. Antalet tillåtna tomter på respektive fastighet ändras inte. De sammanslagna eigenskapsområdena omfattar fastigheterna Uttringe 1:241+Uttringe 1:442, Uttringe 1:644+Uttringe 1:645+ del av marksamfällighet Uttringe s:28, Hela Uttringe 1:117, Uttringe 1:250+Uttringe 1:251, Uttringe 1:249+del av Uttringe 1:288. Eigenskapsgräns mellan Uttringe 1:311 och Uttringe 1:645 som styr antal tomter flyttas något norrut, mellan uthus och uppfart. För beteckningarna på plankartan om bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek (e1) görs redaktionella följdändringar som ej ändrar planens innebörd.

Skyddsbestämmelse om vibrationer (m2) införs på Rönninge 1:76, Rönninge 1:77 och Rönninge 1:78.

Kartan förtydligas i grafiskt avseende.

Illustrationskarta och typsektioner för gator

Illustrationskartan ändras i enlighet med plankartan och förtydligas i grafiskt avseende. Ingen ändring i typsektionerna.

Planbeskrivning och gestaltningsprogram

Följändringar till plankartan i planbeskrivningen samt förtydliganden och redaktionella ändringar. Inga ändringar i gestaltningsprogrammet.

Genomförandebeskrivning med illustration

Följändringar till plankartan samt kompletteringar, förtydliganden och redaktionella ändringar för avseende servitut och osäkra fastighetsgränser.

10.3 Vid bygg- och miljönämndens beslut om godkännande

Följande revideringar har utförts 2014-06-25 i enlighet med bygg- och miljönämndens beslut 2014-06-17, §63.

Plankarta

Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras till 1500 kvm (e2) för Uttringe 1:251 men med oförändrat antal byggrätter. Som följd återinförs egenskapsgräns i norr mot Uttringe 1:250 och bestämmelse om antal tillåtna byggrätter anges per fastighet, 3 st för Uttringe 1:251 och 2 st för Uttringe 1:250.

Illustrationskarta

Följändring i illustrerad tomtindelning för Uttringe 1:251.

Utställningsutlåtande

Revidering i enlighet med nämndens beslut samt redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

Förtydligande i avsnitt 7.2.4 angående intentionerna i nämndens beslut samt komplettering med avsnitt 10.3.

Karin Hoas
Planarkitekt