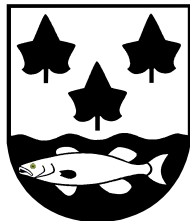


# LAGA KRAFT

## DETALJPLAN FÖR KARLSKRONAVIKEN Sydvästra Rönninge



Salems kommun  
Stockholms län

## PLANBESKRIVNING



Karlskronaviken juni 2003

Foto: Daniel Blomfeldt

## MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i februari rev i april 2015, dnr Bom 1997/300  
Antagen i KF 2015-06-11 §23, Laga kraft 2017-06-02

80-47



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten  
Conny Olsson

PLANBESKRIVNING

15-02-23 rev 15-04-15 Dnr Bom 1997/300

1(20)

## Detaljplan för Karlskronaviken, plan nr 80-47

### Planbeskrivning

#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande handlingar, plankarta med planbestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, gestaltungsprogram, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt reviderade och kompletterade natur- och miljöredovisningar.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDRAG

Planförslaget rymmer sammanlagt 57 byggrätter för friliggande småhus för åretruntboende och med minsta tomtstorlekar på 1500, 1800, 2000 och 4000 kvm. En tomt föreslås som fritidshus med en byggrätt på högst 80 kvm byggnadsarea.

Detaljplanens syfte är att åstadkomma en god exploateringsekonomi för området. Det gäller både i form av skäliga gatukostnader och VA-avgifter och för de enskilda fastighetsägarna och samtidigt balansera detta så att kommunen får intäkter som svarar mot de beräknade utbyggnadskostnaderna för kommunala va-ledningar och utbyggnad av gator och gångbanor samt gång- och cykelvägar.

Ett större sammanhängande naturområde, Kallenäs, föreslås bli utlagd i den västra delen av planområdet. Området innehåller både kultur- och naturvärden, men är också berört av bullerstörningar från järnvägen.

I sydost skapas också ett naturområde som omfattar en fornlämning på berget.

Två mindre våtmarksområden bevaras vid änden på Karlskronaviksvägen som naturområde, och som kommer att utgöra sista steget i reningen av dagvattnet innan det rinner ut i sjön Uttran.

Strandskyddet råder 100 meter från strandlinjen, vilket avses bevaras i stora delar utom för de delar där befintlig bostadsbebyggelse och tomtmark redan

är ianspråktagen. På den mark som föreslås för villabebyggelse avses strandskyddet upphävas.

En ansökan till Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd har upprättats och har skickats in tillsammans med planhandlingarna i samband med utställningen av planförslaget. En sådan ansökan har redan skickats in till Länsstyrelsen vid den tidigare utställningen av planförslaget, som ägde rum under januari – februari 2013. Länsstyrelsen upphävde då strandskyddet för större delen av berörda områden. Några områden upphävdes dock inte. Planförslaget har nu reviderats för att tillgodose strandskyddet på sätt som stämmer överens med Länsstyrelsens uppfattning. Frågan om upphävandet får således prövas av Länsstyrelsen på nytt.

#### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

#### PLANDATA

##### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 3 km sydväst om Rönninge station. Området gränsar i väster och söder mot sjön Uttran och till Uttringe Hage i öster. I norr gränsar området delvis till järnvägsområdet, en våtmark och delvis till området Heliodal.

Avgränsningarna har gjorts bland annat med hänsyn till planerad etapputbyggnad av kommunens vatten- och avloppsledningar.

##### **Areal**

Planområdet omfattar ca 25,4 ha varav ca 4,2 ha öppet vatten. Området består idag av 22 fastigheter varav 8 kan betraktas som bebodda av åretruntboende och 5 som fritidsboende. Resterande 9 är obebyggda.

En fastighet är klassad som kulturhistoriskt värdefull och en som kulturhistoriskt intressant. Större delen av området även naturmarken i väster, är att betrakta som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt den kulturhistoriska inventeringen av Rönninge som gjordes 1986.

##### **Markägoförhållanden**

Marken ägs i huvudsak av enskilda markägare. Kommunen äger dock två större fastigheter, Uttringe 1:128 och Uttringe 1:129 väster om Karlskronaviksvägen fram till sjön Uttran samt ett mindre område för parkering vid Karlskronaviksvägens vändplan, Uttringe 1:761.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer**

En kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006.

Följande övergripande mål och inriktningar för Salems kommun mandatperioden 2003-2006 vad gäller utveckling, miljö och planering antogs av kommunfullmäktige 2003-11-29. Revidering av mål 1 och 2 skedde 2006-06-15 för mandatperioden 2007-2010.

*"1. Salems kommun skall präglas av en försiktig tillväxt i enlighet med översiktsplanen där befintlig kapacitet i skolor och förskolor utnyttjas.*

*2. Vattenkvalitén i Uttran förbättras genom att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Rönninge fullföljs. Dammar för rening av dagvatten till Flaten och Uttran ska kunna anläggas under mandatperioden 2007-2010.*

*3. Kommunens arbete skall sträva efter en miljö i ekologisk balans. Människor och natur skall skyddas mot skador och olägenheter."*

Översiktsplanen, från juni 2006 anger området som ett förändringsområde, F8, där de övergripande riktlinjerna är följande.

*"Övergripande riktlinjer*

*Sydvästra Rönninge föreslås byggas ut etappvis under planperioden enligt följande:*

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

*2. 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.*

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

*4. Möjligheterna att ta sig mellan grönområdena i norr, söder och väster på naturstigar och mindre gator skall tas tillvara på, i den fortsatta detaljplaneringen.*

*5. 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.*

*6. 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, kulturhistoriska och topografiska förhållanden.*

Utbyggnad av bostäder

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

Karlskronaviken anges som delområde 1, vilket innebär det första utbyggnadsområdet. Därefter följer delområde 2 Ellensdal (numera Solliden) och 3 Eskilsborg (Heliodal) osv.

Karlskronaviken anges ha 7 befintliga permanentbebodda fastigheter och få 25 tillkommande.

**Översiktsplan för södra Rönninge** (fördjupning av översiktsplanen) som antogs i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen inom Karlskronaviken att

”Pågående markanvändning för bostäder bör fortgå. Visst inslag av arbetsplatser får förekomma, dock inte sådana som är störande för omgivningen. Stränderna, speciellt vid badviken, bör behållas som grönområde för allmänheten.

*En förtätning av området kan ske med 20 friliggande småhus. Hänsyn till kulturvärden i området bör tas vid till- och nybyggnad av hus. Det gäller främst utseende på, och lokalisering av bebyggelse.*

*Exploateringsamverkan kan prövas. Detaljplan bör upprättas.”*

I samma översiktsplan för Södra Rönninge (1990) anges att Karlskronaviken skall byggas ut 1998.

En reviderad översiktplan för södra Rönninge antogs av kommunstyrelsen i maj 1994. Den redovisade i första hand en ny tidplan för utbyggnaden och redovisade en ny exploateringskalkyl för området.

Exploateringsamverkan har prövats inom området i mitten av 1990-talet. Områdesbestämmelser skulle också upprättas och antas. Det arbetet slutfördes dock aldrig.

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

**Detaljplaner**

Någon detaljplan för området finns inte. Någon fastighetsplan för området finns inte heller.

### **Program för planområdet**

Ett program till detaljplan för Uttringe Hage och närliggande område godkändes 1996-01-08 av kommunstyrelsen. Programmet omfattade både Uttringe Hage och Karlskronaviken och är idag inte aktuellt.

Programförslaget sändes ut till berörda fastighetsägare och behandlades vid ett samrådsmöte 1996-03-04.

Programmet sändes dock aldrig på remiss till bl a Länsstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslöt 2007-05-28, § 86 att sända ett av plan- och exploateringsenheten i maj 2007 upprättat förslag till program till detaljplan för Karlskronaviken, plan nr 80-47 på samråd och remiss, enligt PBL 5:20. Programförslaget har varit utsänt på remiss- och samråd under tiden 2007-06-19 – 2007-09-07. Många synpunkter framfördes på planprogrammet.

#### Kommunstyrelsen beslöt 2009-03-02 § 36 att

1. godkänna program till detaljplan för Karlskronaviken med några kompletteringar och justeringar, upprättat av plan- och exploateringsenheten i maj 2007 och reviderat i februari 2009, innebärande 50-60 byggrätter.
2. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för Karlskronaviken utifrån detta reviderade planprogram.
3. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta gatukostnadsutredning över Karlskronaviken utifrån detta reviderade planprogram.
4. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt plan- och exploateringsenheten att förhandla fram de genomförandeavtal som krävs för plangenomförandet med de större markägarna inom planområdet.
5. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt plan- och exploateringsenheten att slutföra förhandlingar/överläggningar med Södertälje kommun om deras medverkan i projektet, gång- och cykelvägsbro över Dånviken.

### **Förslag till detaljplan**

Bygg- och miljönämnden beslöt 2010-01-26, § 6 att sända ett detaljplaneförslag för Karlskronaviken på samråd och remiss. Under samrådstiden inkom en hel del synpunkter på planförslaget. Ett antal utredningar har därför utförts gällande naturvärden, arkeologi, geoteknik, bullerkartläggningen har reviderats, miljöteknisk markundersökning samt förprojektering av gator, gång- och cykelvägar samt va-ledningar.

Ägarna till en av fastigheterna Uttringe 1:125 har begärt att inte ingå i detaljplanen, vilket kommunstyrelsens arbetsutskott har godkänt under hösten 2012. En liten del av denna fastighet ingår dock för att tillförsäkra fastighetens angörning till Karlskronaviksvägens blivande vändplan och för att uppfylla formella krav för uttag av gatukostnadsersättning. Fastighetsägarna är mycket angelägna att fastigheten får anslutning till det kommunala va-nätet.

En central fråga som har diskuterats efter samråd tidens utgång har varit strandskyddsfrågan. En konsult har hjälpt kommunen att formulera ansökan om strandskyddets upphävande. Kommunen har uppvaktat förre landshövdingen i Stockholms län Per Unckel i frågan. Det har lett till en annan utformning av planförslaget än vad samrådsförslaget hade.

Förhandlingar med åtta större markägare har genomförts. Resultatet av dessa förhandlingar är åtta genomförandeavtal, som i princip är klara. Kommunen kan godkänna dessa efter det att utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning har skett. Avtalen kan då godkännas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige samtidigt med att detaljplanen antas och gatukostnadsutredningen godkänns.

Bygg- och miljönämnden beslöt 2012-12-11 att ställa ut detaljplan för Karlskronaviken, 80-47 tillsammans med en gatukostnadsutredning för området. Utställningen pågick under januari till februari 2013. Därefter har förhandlingar pågått med de större markägarna inom området. Dessa förhandlingar har lett till överenskommelser om genomförandeavtal.

### **Behovsbedömning av 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 planförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

Detaljplanen bedöms ej innebära betydande miljöpåverkan, då samtliga viktiga områden beaktas, såsom värdefulla biotoper (våtmarker, träd m m), strandskydd, järnvägsbuller. Speciellt viktigt är att översvämningsområdet

norr om badstranden beaktas, med anledning av att sjön Uttran är klassad som ekologiskt särskilt känslig.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslöt 2004-10-25 att följande riktlinjer skall gälla för sydvästra Rönninge i det fortsatta arbetet med Översiktsplanen.

*”Karlskronaviken skall ingå i sydvästra Rönninge som första utbyggnadsområde. Sydvästra Rönninge skall redovisas som förändringsområde med förslag till indelning av delområden (detaljplaner) med översiktlig tidplan för utbyggnad av delområden. För att underlätta enskild och kommunal finansiering av VA-utbyggnad skall det prövas att sänka minsta tomtstorlek till 3000 kvm.”*

Kommunfullmäktige beslöt 2014-06-12 att ansöka hos Länsstyrelsen om förordnande enligt 6:19 ÄPBL för fastigheterna Uttringe 1:772, del av Uttrineg 1:198, Uttringe 1:199 och Uttringe 1:301.

Senare beslöt dock kommunfullmäktige 2014-12-18 att dra tillbaka ansökan om förordnande enligt 6:19 ÄPBL eftersom en överenskommelse kom till stånd mellan kommunen och de berörda fastighetsägarna.

Kommunstyrelsen beslöt 2014-12-01 att ge fastighetsägarna till fastigheten Uttringe 1:124 en byggrätt till så att sammanlagt fem byggrätter skapas inom fastigheten, vilket innebar att gångstigen och naturområdet i norra delen av fastigheten utgår.

Kommunen hade också efter Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet för Karlskronaviken överklagat detta beslut till Miljödepartementet. Även fastighetsägarna till fastigheterna Uttringe 1:772 m fl hade gjort det. Båda parter hade överenskommit i avtal om att dra tillbaka överklagandena. Men regeringen beslutade 2014-12-18 att avslå överklagandena.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Planområdet är idag ett område med stora gröna naturområden som utgörs av kuperad terräng, med flera höjdparter. Genom området sträcker sig en dalgång där även vägen till området är belägen. Landskapet består av skogsmark och öppna ängar samt gles bebyggelse. Fastigheterna är stora med företrädesvis liten yta per fastighet anlagd trädgårdstomt. Det är idag få permanentboende i området vilket bidrar till ökad ostördhet för djurlivet. Det syns även tydligt att området är viktigt ur friluftssynpunkt med många mindre stigar som är upptrampade av besökare och strövande djur.

Att området är mycket varierat med flera olika naturtyper bidrar till att det hyser stora naturvärden. Ett antal rödlistade arter samt ett flertal signalarter har påträffats i området vid en inventering som gjordes av Adoxa naturvård i juni 2010, se bilaga 11. Närheten till sjöarna Dånviken och Uttran bidrar till ett rikt fågelliv.



Ett våtmarksområde som finns i norra delen hamnar i huvudsak utanför planområdet.

Inventeringen visar att de rödlistade arterna och de flesta fynden av signalarter återfinns inom de planerade naturmarksområdena, se karta 11. Belastningen på den kvarvarande naturmarken kommer att öka vid planläggningen. En tydlig skötselplan för områdets naturmark som verkar för att bibehålla den variationsrika naturmiljön behövs för att behålla de naturvärden som finns i området i dag.

Området präglas av styckebyggda friliggande enfamiljshus i varierande storlek och ålder, på relativt stora tomter med både åretrunt- och fritidsboende. De stora tomterna innehåller ibland trädgårdar. I övrigt är stora delar av marken obebyggd bevuxen med skog eller öppna ängar med stora ekar och andra träd.

#### Markbeskaffenhet

Eftersom marken är mycket kuperad så är markförhållandena mycket olika. På de höga höjderna går berget upp i dagen, medan marken på de lägre nivåerna utgörs av lera och våta markområden.

#### Geotekniska förhållanden

Området består till största delen av berg eller berg i dagen. I dalgången, i den mittersta delen av området består marken av lös jord. Norra delen av området innehåller marken organisk jord dvs. ytlager av torv, dy eller gyttja. Här finns stor risk för stora sättningar. Den organiska jorden måste tas bort innan andra åtgärder kan vidtas.

Här förekommer också lös jord dvs lera utan genomgående torrskorpa, risk för stora sättningar, 20-80 cm. Hus grundläggs på pålar till fast mark, ledningar bör grundförstärkas normalt.

I samband med förprojektering av gator och vatten- och avloppsledningar, som utförts av Structor för området har även en bedömning av markens geotekniska kvalitet gjorts. ”I Karlskronavikens dalgång förekommer en postglacial sannolikt lös lera som centralt i dalgångens södra del har en mäktighet som överstiger 10 m. I dalgångens norra del är lermäktigheten ca 7 m. Lerans översta del har en torrskorpa som i norra delen är ca 5 m, och som avtar mot söder och vid Uttran är mindre än 1 m.

Leran underlagras av finkornig morän på berg. Moränens mäktighet är inte undersökt men torde centralt i dalgången uppgå till som mest mellan 5 och 10 m.”

En översiktlig geoteknisk undersökning, utfördes av Tyréns 2011-06-27 för några utvalda områden inom Karlskronaviken, på de flacka partierna inom fastigheterna Uttringe 1:128, Uttringe 1:129 och Uttringe 1:301. Av denna utredning framgår att marken är besvärlig men kan bebyggas med friliggande småhus som detaljplanen föreslår men att det kommer att krävas

pålning 10-17 meter i norra delen (Uttringe 1:301) och 5-10 meter inom de södra delarna (Uttringe 1:128 och Uttringe 1:129). Dränerande ingrepp kan göras ner till 1,5 m djup under markytan utan skadlig grundvattenpåverkan. Kommande byggnader får därför inte bygga källare, vilket hindras med en särskild planbestämmelse.

### Hydrologi

Två vattendelare går igenom området i nord-sydlig riktning. Norra delen avvattnas mot sjön Dånviken och södra delen avvattnas mot sjön Uttran. Väster om området och platån finns ett fuktstråk och en liten bäck som rinner ner mot Uttran.

Kommunen är mycket restriktiv till ökade utsläpp av näringsämnen och tungmetaller i de värdefulla recipienterna eftersom övergödning förekommer. Detta innebär att dagvattenhanteringen inte får påverka sjön Uttran negativt. Särskilda åtgärder bör därför övervägas för att rena dagvattnet så långt som möjligt innan det rinner ut i sjön Uttran.

De enskilda tomtägarna ska ta hand om sitt egna regnvatten själva genom lokalt omhändertagande (LOD) dvs. genom infiltration eller fördröjningsmagasin.

### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas, finns en utpekad markförorening på fastigheten Uttringe 1:301. Det är troligen en f d hushållsdeponi, som inte använts på många år. Markägaren hävdar dock att den inte finns.

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco 2011-09-15. Undersökningen gjordes inom två fastigheter Uttringe 1:301 och Uttringe 1:299 inom tre begränsade områden. Slutsatser och rekommendationer av rapporten säger följande.

*”Syftet med genomförd markundersökning var att lokalisera den tidigare hushållsdeponin samt undersöka förekomst av pesticider i tidigare odlingsmark.*

*De förhöjda halterna PAH H och kvicksilver, samt förekomsten av plast- och keramikrester, är en indikation på att avfall har dumpats inom delområde 1 (Uttringe 1:299). Då jorden föreföll bestå av naturliga massor och de synliga resterna endast påträffades på markytan bedöms omfattningen av dumpningen vara liten. De uppmätta halterna är i nivå med riktvärdena för KM (känslig markanvändning) och bedöms ej utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.*

*Det kan dock inte uteslutas att den tidigare hushållsdeponin är belägen inom någon av de delar av fastigheten som inte undersöktes under provtagningen. Vid framtida markarbeten bör aktsamhet iakttas och eventuella indikationer på en deponi bör rapporteras till tillsynsmyndigheten.*

*Rester av plast som troligen har täckt odlingar samt historiska flygbilder, tyder på att delar av fastigheten har varit uppodlad. I det samlingsprov som analyserades med avseende på klorerade pesticider har dock inga detekterbara halter uppmätts.*

*I enlighet med gällande miljölagstiftning ska fastighetsägaren meddela tillsynsmyndigheten om innehållet i denna rapport.”*

### Radon

Enligt kommunens översiktsplan från 2006, finns ingen högre radonförekomst i området. Markradon förekommer alltid mer eller mindre i berggrund.

### Risk för höga vattenstånd

Risk för högt vattenstånd finns längst i söder på Karlskronaviksvägen och på ömse sidor om Karlskronaviksvägens vändplan och vid badplatsen. Prickmark har lagts ut närmast strandzonen för den byggrätt som lagts ut där för ett friliggande småhus.

Även vid Dånvikens inre del vid befintligt fritidshus på fastigheten Uttringe 1:772 kan höga vattenstånd påverka marken och bebyggelsen. Därför föreslås befintliga byggnader som fritidshus inte få bygga källare.

### Fornlämningar

En registrerad fornlämning finns inom området, inom fastigheten Uttringe 1:124, högst uppe på berget. Den delen av fastigheten föreslås skyddas genom att naturmark läggs ut för denna mark.

En arkeologisk utredning genomfördes under 2011-2012 för ett större område som omfattade delar av Karlskronaviken, Heliodal, Solliden samt Södra Ekdalen. Inom Karlskronaviken påträffades inga boplatsslägen av intresse eller nya fornlämningar.

## **Bebyggelseområden**

### Bostäder

Illustrationsplanen redovisar sammanlagt 57 tomter för friliggande småhus för åretruntboende och en tomt för fritidshus.

Exploateringsförutsättningarna dvs en gatu- och Va-plan togs fram i april 2000 av dåvarande Scandiaconsult AB genom Tage Tillander utifrån en tidigare skiss över Karlskronaviken. Den har sedan setts över av Structor genom Tage Tillander i en förstudie daterad 2007-03-12.

Anpassning av husen till terrängen är viktigt. Det innebär att suterränghus bör väljas när marken sluttar tillräckligt mycket. Stora sprängningar bör undvikas. Husen bör placeras på de lägre partierna av terrängen och inte på höjderna. Marken bör bevaras så långt det är möjligt. Stora uppfyllnader med långa slänter bör undvikas. Stödmurar bör göras högst 80 cm höga och utföras släta, i grå färgskala. Slänter ska avslutas inom den egna tomten och får inte gå in på grannfastighet eller naturmark.

Slänter och stödmurar som krävs för anläggande av vägar omfattas inte av dessa begränsningar.

Nyttillkomna hus bör utformas med anpassning till befintliga hus, i första hand hus från sekelskiftet 1900. Det gäller val av husutformning och val av fasadmateriäl som i första hand bör vara träpanel. Takform bör helst vara sadeltak, med öppen takfot och med ordentliga taksprång.

Takmaterial utförs med takpannor eller falsad plåt. Färgsättning bör anpassas på samma sätt till den befintliga bebyggelsen särskilt de från 1900-talets början. Kulörer som bör väljas är falurödfärg, gulockra, umbra, ljusa kulörer i grått. Kulörer som blått eller svart bör undvikas. Takkulörer föreslås bli tegelrött, svart eller grått.

Stenmaterial som t ex tegel, mexisten osv., bör undvikas som fasadmateriäl. Puts kan accepteras. Se vidare Gestaltungsprogrammet för Karlskronaviken.

Stora delar av marken i väster föreslås bevaras som naturmark bland annat för dess kultur- och naturvärden men också för att marken är mycket kuperad och bullerstörd från järnvägsbullret. Området ligger också delvis inom strandskyddsområde. De stora ekarna föreslås skyddas med särskilda planbestämmelser.

Även i sydost föreslås marken läggas ut som naturmark för att bevara berget och den fornlämning som ligger där. En tidigare föreslagen gångförbindelse från Uttringe Hage-området ner till Karlskronaviksvägen har utgått för att istället få ut en tomt till och för att förbindelsen skulle bli svårframkomlig pga stora höjdskillnader i terrängen.

Stora delar av den mark som föreslås läggas ut som allmän plats, naturmark är för närvarande i privat ägo. Dessa fastigheter erhåller genom detaljplanläggningen ett större antal byggrätter (BR), vilket medför en mycket kraftig värdestegring på fastigheterna. Kommunen anser därför att det är skäligt, att delar av dessa fastigheter kan överföras till allmän plats utan ersättning, som tankegången var i PBL 6:19 (SFS 1987:10).

#### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området finns Berglunds f d mekaniska verkstad. Den används idag både som bostad och verkstad.

Närmaste arbetsplatser i övrigt finns bl a i Rönninge centrum och i Salems centrum samt utmed Salemsvägen i Hantverksbyn.

#### Offentlig service

En f-9 skola inryms i Rönninge skola som ligger ca 2 km öster om planområdet. En förskola finns vid Toredalsvägen och utmed Uttringe Gårds väg ligger Rosenlundsskolan, en relativt ny förskola och skola årskurs f-3, som uppfördes år 2008. Verksamheten drivs av Pysslingen.

Dessa förskolor och skolor kommer att rymma det behov som den kommande bebyggelsen i Karlskronaviken och i sydvästra Rönninge i övrigt alstrar.

Som reserv finns en reservtomt för en förskola, LSS e dyl utlagd inom detaljplanen för Heliodal, som antogs den 2 oktober 2014.

Övrig offentlig service såsom kommunalhus, bibliotek m m finns i Salems centrum.

Barnens skolvägar ska utformas säkert. De kommer att kunna gå via två alternativa gångförbindelser till Rosenlundsskolan. Antingen via ny gångbana längs Karlskronaviksvägen och gång- och cykelväg fram till Uttringevägen. Efter säkert övergångsställe över Uttringevägen in i Ekdalen/Källdalen på en planerad gång- och cykelväg fram till Rosenlundsskolan. Det andra alternativet är att gå på separat gångbana längs Uttringevägen och Uttringe gårds väg fram till skolan.

#### Kommersiell service

Kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett avstånd av ca 3 km. Ett större utbud finns i Salems centrum.

#### Tillgänglighet

God tillgänglighet kan bli svårt att uppnå för alla inom området föreslagna villatomter. Det beror på att marken är kraftigt kuperad.

#### Byggnadskultur och gestaltning

En inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader har utförts av Stiftelsen Stockholms Läns Museum och Salems Kommun, 1986. En fastighet inom området är i inventeringen klassad som kulturhistoriskt intressant. Hela planområdet utgörs av kulturhistoriskt värdefulla områden, som s k helhetsmiljö. Det området omfattar Uttrans norra och Dånvikens östra strand. Inom Karlskronaviken utgör den västra delen, området väster om Karlskronaviksvägen fram till järnvägsspåret och Uttrans strand en s k närmiljö.

”Området är glest bebyggt och representerar väl de natursköna värden som utmärkande för Rönninge villasamhälle vid sekelskiftet. Poppeholm och Stigberga är goda exponenter för det tidiga 1900-talets villaarkitektur.”

#### ”Närmiljö

*Området omfattar Karlskronaviksvägen samt ett område väster om Karlskronaviken och norrut fram till järnvägen. Vägen, som i sin sträckning delvis är från 1800-talets senare del, löper i dalsänkan medan området i övrigt består av en bergsrygg med brant strandlinje och delvis kala berghällar mot nordväst.*

*Området styckades vid sekelskiftet för villatomter vilka sträcker sig från Karlskronaviksvägen över berget fram till Uttrans strand. Högt belägen på udden ligger Poppeholm, Karlskronaviksvägen 160 (la 94), en f d*

*sommarvilla av det större formatet byggd 1908. Mycket tidstypisk utformning med panelarkitektur, hög naturstenssockel, brutet tak samt verandor gör byggnaden till en god representant för sekelskiftets villaarkitektur. Stigberga, Karlskronaviksvägen 74 (la 194) från omkring 1910 är byggd som chaufförsbostad till en planerad men aldrig förverkligad permanent bostad högre upp på berget. Byggnaden är utformad i en för tiden mycket typisk arkitektur med brant takfall, fönster av varierande storlek samt utskjutande veranda, förstuga och burspråk. Färgsättningen är karaktäristisk med fasader i röd slamfärg, vita och gröna snickerier samt lertegeltak. I övrigt består bebyggelsen i området av några mindre sommarhus från 1900-talets början.”*

(1:4 Karlskronaviksvägen, ur Rönninge kulturhistoriska miljöer, se ovan)

Inom området finns tre byggnader som är medtagna i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen från 1972.

De två nämnda byggnaderna under Byggnadskultur och gestaltning ovan, är nr 94 Poppeholm, som är klassad som gul (2) byggnad, dvs kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och nr 194 Stigberga (även kallad pepparkakshuset), som har beteckningen grön (3), kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse.



Neg.nr. 617  
Norrfasaden och gaveln mot väster, mot Dänviken.

Hus nr 94 Poppeholm, Karlskronaviksvägen 160, U 1:125



Foto från sydost.

Neg.nr.308

Hus nr 194 Stigberga (även kallad pepparkakshuset), Karlskronaviksvägen 74, U 1:771

Fastigheten Uttringe 1:125 ingår dock inte längre i planförslaget.

En byggnad, som är inventerad men inte klassad, finns också inom området och har beteckningen blå (-). Det är nr 149, Bergdala, Uttringe 1:290, Karlskronaviksvägen 99.

Fastigheten Uttringe 1:1039 är obebyggd och är belägen inom Karlskronaviksområdet och är en avstyckning från Uttringe 1:121 som i sin tur ligger inom Uttringe Hage. Huvudbyggnaden heter Svalnäs, nr 93, Karlskronaviksvägen 35 och är klassad som gul (2) dvs. kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom området finns några större mycket vackra naturmarksområden inom vilka befintliga träd bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Här finns utrymme för skogslek, rörligt friluftsliv och rekreation.

Badstranden längst ned vid Karlskronavägens ände är ingen kommunal badplats. Det har tidigare varit en kommunal badplats, men är inte det längre. Marken är samfällad för ett stort antal fastigheter, av vilka kommunen äger några och ett antal är belägna utanför planområdet. Kommunen äger marken vid vändplanen, som ser ut som en parkeringsyta och som tidigare nyttjas som en sådan, samt fastigheterna Uttringe 1:128-1:129.

Planförslaget innebär att marken betecknas som friluftsområde och gemensamhetsanläggning kan bildas, men att den fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten.

### Naturmiljö

Naturmiljön inom området är unik framförallt inom det som kallas för Kallenäs, området väster om Karlskronaviksvägen. Här föreslås

naturmarken göras allmänt tillgänglig genom att den marken läggs ut som naturmark i detaljplanen.

Inom de delar längs med Karlskronaviken, som föreslås bli kvartersmark för bostäder, för friliggande villor, växer en hel del ekar. Dessa ekar har mätts in på grundkartan och avses med särskilda planbestämmelser skyddas i detaljplanen. Trädfällningsförbud föreslås därför införas för dessa träd. Samtidigt införs krav på marklov vid eventuell fällning av sådana träd.

### **Strandskydd**

Strandskydd råder med 100 m från strandlinjen, på land och i vatten.

Ansökan om upphävande av strandskyddet har insänts till Länsstyrelsen i samband med utställelsen av detta detaljplaneförslag. Omfattningen av det område där strandskyddet föreslås upphävas framgår av den särskilt framtagna ansökningshandlingen till Länsstyrelsen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för bostäder m m avseende fastigheterna Uttringe 1:124, del av Uttringe 1:128, Uttringe 1:733, Uttringe 1:734, Uttringe 1:735, Uttringe 1:736 samt Uttringe 1:772.

### **Vattenområden**

Inom vattenområdet föreslås både öppet vattenområde gälla (W) och bryggor och badplats för intilliggande fastigheter tillåtas (WB<sub>i</sub>).

Möjlighet ges i planförslaget att kunna bygga en gemensam bad- och båtbygga vid gemensamhetsanläggningen vid Karlskronaviken. Huvudman för denna föreslås bli en samfällighetsförening. Tanken är att både nuvarande delägare i marksamfälligheten och de framtida fastigheterna inom planområdet ska ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen. Därför har WB1-området för bygga förlängts i förhållande till samrådsförslaget för att rymma bryggplatser åt dessa.



## **Gator och trafik**

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Karlskronaviken trafikförsörjs via Karlskronaviksvägen som kommer att byggas om och förses med en gångbana. Karlskronaviksvägen föreslås bli 5,0 meter bred och förses med 1,5 meter bred gångbana. Vägens slitlager föreslås bli asfalt. Eventuella mötesplatser för bil och lastbil behöver övervägas.

Lokalgator, som löper från Karlskronaviksvägen föreslås bli 4,5 m breda, enskilda vägar dvs. gemensamhetsanläggningar 3,5 m breda, båda utan gångbanor. Båda gattyperna avslutas med vändplaner som utformas med 12 meter i diameter för att klara sopbilens vändradie.

I norra delen av området föreslås en ca 3,5 meter bred, belyst, gång- och cykelväg anläggas i öst-västlig riktning fram till föreslagen vändplan vid Uttringe 1:772 och sedan 2,5 m bred i fortsättningen söderut mot Södertälje. På en delsträcka i norra delen av området förläggs gc-vägen längs med lokalgatan. Gc-vägen föreslås, i den västra delen, byggas mellan de befintliga fjärrvärmeledningarna och järnvägsbanken. En ny gc-bro föreslås byggas över Dånviken. En överenskommelse i form av ett genomförandeavtal med berörd markägare finns nu framme. För gc-vägens fortsättning in i Södertälje fordras att Södertälje kommun planerar för en sådan, vilket också är fallet.

### Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik inom området är inte aktuellt. Däremot har en ny busslinje startats längs Dånviksvägen - Uttringevägen – Uttringe gårds väg - Sandbäcksvägen.

Avståndet från planområdet till Uttringevägen och närmaste framtida busshållplats kan då bli mellan ca 300 och ca 800 meter.

Västra stambanan, som passerar väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer, enligt Trafikverket.

### Parkering, allmän parkering

Tre mindre allmänna parkeringsområden föreslås i området, vid Karlskronaviksvägens södra del. Tanken med parkeringarna är för badgäster och för de som vill promenera ut i det föreslagna naturområdet i väster.

## **Störningar**

### Järnvägsbuller

En reviderad bullerkartläggning av trafikbullret på Västra Stambanan har utförts av ÅF-Ingemansson AB 2011-05-12.

Beräkningarna baseras på en framtida pendeltågtrafik på 238 tåg/dygn och en hastighet av 110 km/tim och 7 godståg/dygn med en hastighet av 100 km/tim.

De ekvivalenta ljudnivåerna i dB(A) för dygn redovisas på ritningar, bifogas i bilaga. Värdena avser nivåerna 2 meter och 5 meter över mark.

De maximala ljudnivåerna i dB(A) för dygn redovisas på ritningar, bifogas i bilaga. Värdena avser nivåer 2 m och 5 m över mark.

#### Jämförelse med tidigare beräkningar av bullervärden.

Det föreligger en viss skillnad mellan de nu utförda och de tidigare, år 2008, utförda redovisningen av ljudutbredningen. Skillnaderna beror främst på följande faktorer.

Den maximala ljudnivån bestäms nu av bullret från passerande pendeltåg inte godståg som för 2008.

Beräkningsprogrammet har uppdaterats med avseende på bland annat bullerutstrålning från tunnelmynningar.

Dessutom föreligger generellt i alla beräkningar en viss differens trots samma ingångsdata. Beräkningsnoggrannheten bedöms i denna typ av beräkningar till  $\pm 2$  dB(A) för ekvivalentnivån och  $\pm 3$  dB(A) för maximalnivån.

#### Stomljud

Bedömning av riksområden med avseende på stomljud i framtida bostadsbebyggelse där tågen går i tunnel har studerats. Vid grundläggning på berg krävs särskild utredning och mätning om avståndet mellan grundsulan och järnvägsspåret är kortare än 150 m.

Pendeltågstrafiken är dimensionerande för stomljudet. Områden med risk för stomljud har förändrats i förhållanden till utredningen från år 2008, beroende på förfining av beräkningsmodellerna.

#### Vibrationer

Med hjälp av geotekniska kartor har riskområden för vibrationer från spårtrafiken bedömts av samma konsult.

Minsta avstånd redovisas för olika grundläggningsmetoder och hustyper. För t ex ett trähus som grundläggs på pålar, där marken är halvfast eller lös jord fordras ett avstånd på 85-180 m till järnvägen för att inte riskera att få för stora vibrationer. Lämpligt mål kan vara högst 0,3 mm/s i vibrationshastighet i bostäder, enligt konsulten. Om 0,4 mm/s accepteras kan avståndet minskas till mellan 65-120 m.

#### Riskanalys

En riskanalys av farliga godstransporter längs järnvägen i sydvästra Rönninge har gjorts av Södertörns Brandförsvarsförbund, SBFF, 2009-01-21.

Sammanfattningsvis kan sägas att ” *Rekommendationerna till fysisk ram anger efter denna rapport ett avstånd på 50 meter mellan järnvägsspår och bostadsbebyggelse. Detta trots att det inte med beräkningarna kan motiveras ett längre skyddsavstånd än 30 m. Om det i något fall skulle bli aktuellt att diskutera bostäder närmare än 50 m från spåret bör det göras en noggrann övervägning av nyttan med denna etablering. Trots att analysen visar på låga sannolikheter för en olycka på den utvalda sträckan, kan en sådan, om den inträffar, ha stora konsekvenser.*”

Befintliga fritidshus på fastigheten Uttringe 1:772 ligger idag på ett avstånd av ca 22 m, men skärmas av en befintlig vall som är uppbyggd ovanpå befintliga fjärrvärmeledningar. Vallen har både en skärmande funktion som skyddar både mot ev urspårning men skyddar även för bullret från järnvägen. Vallen kommer att förlängas och ett insynsskydd kommer att byggas ut längs med vallen 1,80 m högt. Planket kommer att skärma av för järnvägsbullret. En särskild planbestämmelse har införts för att säkerställa att ny bebyggelse (en villa och ett fritidshus) inom Uttringe 1:772 ska uppfylla riktlinjer för järnvägsbuller.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar byggs ut i området via Uttringe Hage, i Uttringe Hages vägs förlängning och via den gång- och cykelväg som planeras att förlängas in i området i dess norra del.

En avloppspumpstation förläggs i områdets södra del vid Karlskronaviksvägens slut. En annan avloppspumpstation föreslås byggas i områdets norra del.

Kommunala VA-ledningar byggs ut utformade som självfalls- och tryckledningar för spillvatten och samtliga fastigheter ansluts, även det föreslagna byggrätten för ett friliggande småhus och en fritidshusfastighet som föreslås inom Uttringe 1:772. Vattenledningar förläggs parallellt med avloppsledningarna.

Dagvattnet tas om hand med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, och infiltreras i marken. För vägvattnet vid Karlskronaviksvägens ände planeras särskilda åtgärder för att rena dagvattnet som kommer från vägen innan det släpps vidare ut i de två våtmarksområdena som ligger på ömse sida av vägen och vidare ut i sjön Uttran.

#### **Värme**

Parallellt med järnvägsspåren, som ligger i områdets västra del, ligger två fjärrvärmeledningar ovan mark. De förbinder fjärrvärmeverken i Igelsta i Södertälje med Fittja i Borkyrka kommun.

Energiförsörjning av befintliga och nya villor i området kan uppvärmas med olika energikällor. Vattenburen uppvärmning bör väljas bland annat med tanke på en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet.

#### El och tele

El- och tele-ledningar finns framdraget i området.

#### Avfall

SRV-återvinning ansvarar för renhållningen i Salems kommun. Lokal kompostering och källsortering bör eftersträvas.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag då planen vinner laga kraft. För kvartersmark för bostäder föreslås genomförandetiden börja två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft med hänsyn till att kommunen ska få tid för att detaljprojektera, handla upp entreprenörer och bygga ut de allmänna anläggningarna som gata, gång- och cykelväg samt vatten- och avloppsledningar i området.

Huvudman för allmän plats, dvs lokalgatan, gångbana, gång- och cykelväg samt naturmarken skall vara kommunen.

**Konsekvenser av planens genomförande**

En konsekvens av planens genomförande är att området förtätas med nya bostadshus, friliggande villor. Det kommer att innebära en stor förändring, med en tätare bebyggelse, men en förändring som ändå kommer att bli utsträckt i tiden. Allt kommer inte att byggas på en gång.

Däremot kommer området att förses med kommunala vatten- och avloppsledningar och gator, lokalgator m m samt en ny gång- och cykelväg till Södertälje kommer att byggas ut.

Utbyggnaden av kommunens va-nät är mycket värdefull för att det kommer att leda till en bättre vattenkvalitet i sjön Uttran på längre sikt.

Stora delar av den befintliga naturen kommer att bevaras och göras tillgänglig för fler människor, både de som bosätter sig inom och som bor utanför planområdet.

De vägar som föreslås bli gemensamhetsanläggningar (ga-anläggningar) kommer att skötas av samfällighetsföreningar.

**Övrigt**

Till planförslaget fogas en slutlig gatukostnadsutredning, som omfattar hela planområdet. Gatukostnadsutredningen hanteras parallellt med detaljplaneförslaget och hanteras med ett särskilt förfarande.

Övriga genomförandefrågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

**ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET EFTER SAMRÅD OCH REMISS**  
Sammanfattning av revideringar och kompletteringar av planförslaget samt gjorda utredningar.

1. Planförslaget har delvis omarbetats, allmän plats naturmark har delvis lagts ut vid strandzonerna,
2. Fastigheten Uttringe 1:125 utgår ur detaljplaneförslaget, en avstyckningsmöjlighet tas bort från Uttringe 1:290,
3. En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts.

4. En särskild ansökan ställd till Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet har upprättats. Den kommer att skickas in till Länsstyrelsen tillsammans med utställningshandlingen.
5. Avståndet till pumpstationer för avlopp har ökats,
6. Särskilda planbestämmelser om buller, b, har införts,
7. En E-tomt för transformatorstation har införts,
8. En geoteknisk undersökning har genomförts för vissa områden, planbestämmelse om att källare inte får byggas har införts på sådana platser där pålning föreslås som grundläggningsmetod.
9. Badplatsen har fått beteckningen N, friluftsområde istället för B, bostäder, samt g för gemensamhetsanläggning,
10. Översvämningsrisk har beaktats, lägsta grundläggningsnivå + 18,00 m ö h har införts som planbestämmelse,
11. Förorenad mark har undersökts, gränsvärden överskrids inte,
12. En arkeologisk utredning har genomförts, inga nya intressanta fynd eller lämningar har påträffats.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

En projektgrupp finns inom kommunen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bestående av

Magnus Hansson, exploateringsingenjör

Maria Kavcic, gatu/park och va-chef

Heikki Hautamäki, utredningsingenjör gata, VA

Karina Hälleberg, miljöinspektör och kommunekolog

Conny Olsson, kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten samt projektledare för detaljplanen.

#### REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING 1 (jan-febr 2013)

1. Naturmarken, med våtmarksområdet (Uttringe 1:298) i norr utgår ur detaljplanen,
2. Naturmarken i nordväst (Uttringe 1:299) på andra sidan gc-vägen ändras till kvartersmark för bostäder, och prickmarkeras.
3. En vändplan som allmän plats införs vid nuvarande fritidsfastigheten Uttringe 1:772.
4. Byggrätten på berget, söder om befintlig boplats inom Uttringe 1:772 utgår och ersätts av prickmarkerad kvartersmark för bostäder,
5. Kryssmarkerad mark inför på samma fastighet mot järnvägen,
6. På fastigheten Uttringe 1:735 har byggrätten mot gatan, Karlskronaviksvägen flyttats uppåt med hänsyn till strandskyddet,
7. På fastigheten Uttringe 1:736 har brygga med kryssmarkerad mark vid stranden utgått istället prickmarkeras marken där. Det kryssmarkerade området på Uttringe 1:735 utökas något,
8. Naturmarken mellan Uttringe 1:735 och Uttringe 1:734 har förskjutits något norrut för att få en bättre utformning,
9. En mindre justering av infartsvägen, gemensamhetsanläggningen till Uttringe 1:736 har gjorts,

10. En ny byggrätt möjliggörs på fastigheten Uttringe 1:124 norrut närmast U1:290, efter begäran av fastighetsägarna med hänsyn till att en stor del av fastigheten blir allmän platsmark, naturmark. Därmed utgår den tidigare gångstigen från Karlskronaviksvägen till Uttringe Hages vägs förlängning,
11. En byggrätt har också tillkommit på fastigheten Uttringe 1:122 efter ägarbyte och önskemål från fastighetsägaren, vilket ger fler kostnadsbärare till den mindre stickgatan, gemensamhetsanläggning, från Karlskronaviksvägen och fördelningen av gatukostnader.
12. I övrigt har mindre justeringar av egenskapsgränser m m i plankartan gjorts,
13. Planbeskrivningen har justerats utifrån ovan nämnda revideringar,
14. En ny planbestämmelse införs i bullerfrågan, att avstegsfall ska tillämpas så att en tyst sida ordnas på huvudbyggnad,
15. En planbestämmelse om högsta tillåtna vibrationer om 0,4 mm/sek införs, med hänsyn till järnvägen,
16. En upplysning om föreslagen grundläggningsmetod införs på plankartan. Det gäller de flackare partierna där marken till stora delar består av lera.
17. U-områden införs på ett par ställen och ett u-område för Vattenfalls elkablar utgår.
18. Planbestämmelsen v3, att källare alternativt suterrängvåning får anordnas, införs för fastigheten Uttringe 1:300.

#### REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING 2 (rev i april 2015)

##### **Planförslaget föreslås få följande smärre revideringar.**

1. Planbestämmelsen e9 kompletteras med att högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 200 kvm respektive högst 300 kvm bruttoarea,
2. Ny planbestämmelse införs om att uthus får uppföras i högst en våning, högst 3,5 m i nockhöjd och att vind inte får inredas,
3. Planbestämmelsen e1 kompletteras med att uthus får högst vara 50 kvm byggnadsarea.
4. Illustrationsplanen justeras för fastigheten Uttringe 1:290, för den nya avstyckningstomten men med en minsta area av 2000 kvm,
5. Komplettering av planbeskrivningen med beskrivning om att järnvägen utgör riksintresse.
6. x1 och x2 ändras till x med bestämmelsen; "Marken ska varar tillgänglig för allmän gångtrafik".
7. En ny byggrätt införs för fastigheten Uttringe 1:771, med begränsningen att en ny huvudbyggnad på den nya tomten inte får skymma den befintliga villan.
8. Marksamfälligheten S:46 kommer att skrivas in på grundkartan.

Conny Olsson  
Kommunarkitekt/chef för  
plan och exploatering