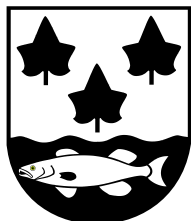


**DETALJPLAN FÖR
KV SOLDALEN m fl
Södra Rönninge**



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

**MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN**

Upprättad i september 2008 rev december 2008 dnr Bom 338/2000

80-53

HANDLINGAR

Planhandlingar består av plankarta med planbestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöbeskrivning och fastighetsförteckning.

Parallellt med detaljplanen har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats, som förutom denna detaljplan även omfattar detaljplaneområdena Lustigknopp och Sandbäck samt del av Engelsbergspanen.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att genom fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar och fastighetsregleringar) möjliggöra en förtätning med 28 friliggande småhus i Soldalen. Totalt inom planområdet kommer 43 villatomter att rymmas.

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i området. Soldalsvägen föreslås bli förlängd med ca 200 meter.

Höganloftsvägen byggs ut i ungefär samma sträckning som nuvarande tillfartsvägar.

Den utbyggda dagvattenreningsanläggningen, söder om Sandbäcks gård, ska rena det dagvatten som i första hand kommer från Lustigknoppsområdet och ingår i detaljplanen.

Våtmarken i Soldalsvägens förlängning bevaras som naturmark, och två större markområden avsätts också till naturmark.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

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 den planerade förtätningen med ny villabebyggelse inte kommer att medföra

någon betydande miljöpåverkan. Marken är till stor del redan ianspråktagen för bebyggelse. Nya villor kommer att byggas inom området. Tillskott av föroreningar kommer främst att ske i form av dagvatten från hårdgjorda ytor, som kommer att byggas. Denna mark har inga känsliga bevarandevärden förutom våtmarken som skall bevaras. Det dagvatten som inte kan omhändertas genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet som så småningom rinner ut i sjön Flaten.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i södra Rönninge, öster om Sandbäcksvägen. Området gränsar i väster till Sandbäcksvägen, i norr till villatomter inom kv Törnrosen, i öster mot Norrbergavägen och i söder mot sjön Uttran och villatomter utmed Bergviksvägen.

AREA

Planområdet omfattar ca 12,1 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs i första hand av enskilda markägare. Kommunen äger dock markområden i östra och västra delen av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En ny kommunomfattande översiktsplan har tagits fram och antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006. Den anger Soldalen som ett förändringsområde, F7, som avses förtätas med bostäder och att infartsvägar och kommunala VA-ledningar byggs ut.

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.”

Tidigare översiktsplan för Salems kommun antogs av kommunfullmäktige i november 1990.

Områdesplan för östra Rönninge som antogs av kommunfullmäktige i mars 1986. Den gäller inte i denna del av Rönninge utan har ersatts av nedanstående fördjupade översiktsplan för södra Rönninge.

Översiktsplan för södra Rönninge antagen i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen inom Lustigknopp att *”Området avses att användas för bostadsändamål samt naturområde.*

Området kan byggas ut med 20 friliggande småhus.

Detaljplan bör upprättas.”

En reviderad översiktsplan för Södra Rönninge, antagen av kommunstyrelsen i maj 1994. Revideringen gällde endast uppdatering av aktuellt planläge och ny tidplan. I planen anges att Soldalen skall byggas ut 1998.

Detaljplaner

Inom planområdet

1. Gällande detaljplan för större delen av planområdet är en stadsplan för östra delen av Rönninge Municipalsamhälle som fastställdes 1947-03-07, plan nr 80-01. Planen anger områden för bostäder, skola m m.
2. Stadsplan för kv Rosen i Rönninge, plan nr 80-03, fastställd 1956-11-10.
3. Inom planområdet finns också Stadsplan för kvarteret Rosen, plan nr 80-09, fastställd 1962-10-30.

Angränsande planer

1. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Engelsberg, plan nr 80-42, lagakraftvunnen 1994-12-15, ovan nämnda detaljplan 80-01, fastställd 1947-03-07 samt Ändring av stadsplan för kv Rosen, plan nr 80-09, fastställd 1962-10-30.
2. I öster gränsar planområdet till detaljplan för Bergudden, plan nr 80-36, som vann laga kraft 1996-02-22.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning.

Program för planområdet

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

I programmet anges att

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

Tomtstorlek föreslås vara 1500-2000 kvm. I Soldalen kan minsta tomtstorlek bli 1000 kvm, men de flesta tomterna blir betydligt större.

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

Tvåvåningshus bör undvikas i sådana lägen.”

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

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

Kommunstyrelsen beslutade 2000-11-27 att ge följande direktiv för detaljplanarbetet.

” 1. Bygg- och miljönämnden får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaner för områdena Lustigknopp, Soldalen och Sandbäck i huvudsak i enlighet med antaget detaljplaneprogram.

Beträffande hela planområdet:

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

Beträffande Sandbäck och Soldalen med följande förtydligande:

- Genomförandetiderna skall för de kommunalt ägda tomterna i Sandbäck och Soldalen anpassas till bostadsprogrammet i syfte att minska belastningen på den kommunala infrastrukturen.

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

3. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att förhandla fram exploateringsavtal för kv Lustigknopp, exploaterings- eller annat genomförandeavtal med ägarna till fastigheten Uttringe 1:47 samt ett genomförandeavtal med fastighetsägarna utmed Soldalsvägen, alternativt att denna väg får ingå i fördelningsområdet för gatukostnader.

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

Bygg- och miljönämnden beslöt 2000-12-19 att ge plan- och exploateringsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan och upprätta gatukostnadsutredning för Lustigknopp (80-50), Soldalen (80-53) och Sandbäck (80-54).

Miljöredovisning

En miljökonsekvensbeskrivning har 2003-03-25 upprättats av kommunekolog Per Skyllberg. En komplettering av denna miljökonsekvensbeskrivning har 2005-11-24 gjorts av bygg- och miljöchef Carina Molin. Numera kallas denna beskrivning miljöredovisning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt med den gällande detaljplanen från 1947.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Landskapet består idag av tät skogsmark med naturmarkskaraktär och gles bebyggelse. Området består av en platå med tydliga branter i söder mot sjön Uttran och i öster mot Bergviksvägen. På platån är terrängen mycket kuperad.

Naturmiljö

Höganloft består av en glesbebyggd höjdplatå bevuxen med äldre barrskog. Dalarna består mest av frisk granskog med ett litet skogskärr. De högre partierna består av tallhedsskog. Branten ner mot Uttran består av blandskog och lövskog med enstaka äldre ekar. På en karta till miljöbeskrivningen har de olika mer värdefulla elementen markerats. Värdefulla träd har mätts in och föreslås bli skyddade där det är möjligt, med särskild planbestämmelse.

Geotekniska förhållanden

I huvudsak består området av berg och fast jord. I planområdets östra del är terrängen klipprik.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Radon

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

Hydrologi

Området avvattnas till största delen till sjön Flaten.

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. En översiktlig studie av bl a dagvattenhanteringen för Lustigknopp-Soldalen-Sandbäck har gjorts av Scandiaconsult och som innehåller förslag på åtgärder för att minimera miljöbelastningen på sjön Uttran.

En dagvattenreningsanläggning har anlagts söder om Sandbäcks gård. Den ska rena det dagvatten som kommer norrifrån och det är vatten från Lustigknoppsområdet. Anläggningen har utformats med dammar och s k översilningsytor, som ska rena dagvattnet innan det rinner ut i sjön Uttran. Kvaliteten på det dagvatten som rinner ut i sjön skall kontrolleras, enligt ett upprättat kontrollprogram.

Ledningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda från Soldalsvägen vidare längs Sandbäcksvägen mot Rönninge Centrum.

Nya va-ledningar har byggts ut från Sannadalsvägen längs Sandbäcksvägen och i gång- och cykelvägen fram till befintlig pumpstation vid Bergviks brygga.

Soldalens bebyggelse kommer därför att anslutas med självfall åt olika håll beroende på dess läge. För de nya föreslagna tomterna söder om Höganloftsvägen föreslås va-ledningar förläggas med hjälp av långhålsborrning.

Inom Soldalen föreslås ny bebyggelse uppvärmas med vattenburna system.

Högspänningsledningar för elförsörjning finns som jordkabel i Sandbäcksvägen, med anslutning till en befintlig transformatorstation. Stationens placering stämmer dock inte med gällande detaljplan för Lustigknopp, plan nr 80-50. Området för transformatorstation har därför justerats i denna detaljplan. Ett område fanns också avsatt för en tryckstegringsstation. Detta område har utgått eftersom det inte finns något behov av en sådan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Omgivande områden präglas av styckebyggda enfamiljshus i varierande åldrar på relativt stora tomter för både åretrunt- och fritidsboende. Inom planområdet finns idag 14 befintliga fastigheter, som är bebyggda med åretruntbebodda hus.

Ny- och ombyggnad skall på ett modernt sätt anpassas till befintlig bebyggelse, särskilt bebyggelsen från sekelskiftet (år 1900), när det gäller utformning, val av fasad- och takmaterial samt färgsättning.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget rymmer sammanlagt 43 friliggande småhus, 15 befintliga och 28 nya enbostadshus. Tomtstorlekarna blir minst 800 kvm utmed Soldalsvägen, minst 1200 kvm i områdets mitt och minst 1500 kvm i områdets södra del. Hänsyn till markens topografi måste tas vid avstyckningar. Marken är starkt kuperad ned mot sjön Uttran.

Varje fastighet skall kunna ordna parkering på sin tomt för en eller två bilar. Plats för gästparkering får också lösas på enskild tomtmark.

GESTALTNING

Planförslaget präglas av en ambition att ge de nya husen en ur gestaltningssynpunkt sammanhållen karaktär och anpassning till den äldre bebyggelsen. Fasadmateriell skall vara träpanel eller puts, s k mexisten skall undvikas. Som takmaterial skall takpannor eller falsad slätplåt väljas. Färgsättning av fasader skall anpassas till ortens tradition, dvs. kulörer i gult, falurött, grått, brun umbra bör väljas.

BOSTADSHUSEN

Husen får byggas i högst två våningar. Där marken så kräver bör suterrängutförande väljas. Husen bör anpassas till terrängen.

OFFENTLIG SERVICE

En f-9 skola inryms i Rönninge skola som ligger i närhet till planområdet i väster. En förskola, Engelsbergsgården, finns också vid Norrbergavägen strax norr om planområdet. En provisorisk förskola, Växthuset, har funnits söder om Rönninge gymnasium. Verksamheten har flyttats till den nya förskolan/skolan, Rosenlundsskolan, som Pyslingen nu driver.

KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett gångavstånd av ca 800 meter. För övrig service hänvisas till Salems centrum.

FRIYTOR

Friytor inom planområdet finns i dalsänkan öster om Sandbäcks gård och ned mot strandområdet vid sjön Uttran. Nordost om planområdet finns också obebyggda friytor.

Friluftsliv

Soldalenumrådet är idag bebyggt längs Soldalsvägen och Höganloftsvägen. Förtätningen av området kommer att ske på bekostnad av nuvarande obebyggd naturmark. Våtmarksområdet bevaras i Soldalsvägens förlängning. Ett mindre naturområde föreslås bli sparade längst i öster, på höjdpartierna och ned mot Norrbergavägen samt mot villatomterna i sydost.

Tillgängligheten till Uttrands strand har ökat genom anläggandet av den gång- och cykelväg, som löper längs strandområdet upp mot Lustigknopp. Strandområdet nås också via dalsänkan vid Sandbäcks gård. Stranden sluttar ned mot sjön Uttran. Här finns plats för eventuell båtbygga vid stranden. En gångstig har anlagts från gång- och cykelvägen och ned till strandzonen.

En passage föreslås ordnas i söder mellan naturmarken ned till Höganloftsvägens vändplan, som i sin tur har förbindelse med gångstigen ned till Bergviksvägen.

LEK OCH REKREATION

En lekplats är byggd utmed gång- och cykelvägen, norr om Sandbäcksvägen vid Lustigknopp. Området sydväst om planområdet runt Sandbäcksvillan bevaras som ett grönområde ned till sjön Uttran. Här finns utrymme för lek och utevistelse.

GATOR OCH TRAFIK

Föreliggande förslag till vägnät för området har utarbetats av kommunens anlitade konsultföretaget Ramböll.

Planområdet kommer att trafikförsörjas av tre vägar Soldalsvägen, som förlängs in i området, Höganloftsvägen som också förlängs och av en ny gata med anslutning från Sandbäcksvägen. Vägarna föreslås bli 4,5 meter bred utan gångbanor. I slutet på Höganloftsvägen kommer vägarna att bli 3,5 m breda utan gångbanor. Vägarna får användas för blandtrafik, för bilar, cyklar och gående m m.

Gatemarksområdena föreslås bli upp till ca 8 meter breda.

Därutöver redovisas i detaljplanen s k släntintrång (z) på kvartersmark. Kommunen vill här säkerställa att slanter som uppkommer pga vägbyggnaden kan byggas ut på tomtmark. Släntintrången hamnar i huvudsak inom den s k förgårdsmarken, 6 meter från gatumarken.

Denna mark är också prickad mark dvs. mark som inte får bebyggas. Med slanter avses även eventuella bergsskärningar. Vändplaner föreslås bli 12 m i diameter.

Sandbäcksvägen är en av länkarna i kommunens huvudvägnät med flödet på ca. 2100 fordon/vardagsmedeldygn på den högst belastade delen enligt mätningarna genomförda 2001. Enligt en framtagen prognos för framtida trafikflöden beräknas trafiken öka till 2700 fordon/dygn på samma sträcka fram till år 2015. Det finns redovisat i översiktsplanen för Salems kommun, som antogs 2006. Ökningen är 36%, vilket ger en beräknad marginell ökning av vägtrafikbullret med ca 1 dB(A) i ekvivalentvärde.

Trafikalstringen på Sandbäcksvägen förutsätts öka marginellt på grund av exploateringen i Soldalen vilket gör att trafikbelastningen genom Sandbäcksporten blir marginellt högre än idag.

En gång- och cykelport har byggts ut bredvid Sandbäcksporten. Resultatet har blivit en avsevärd höjning av trafiksäkerhetsnivån för gående och cyklister, förbättrad framkomlighet för motorfordon och en höjning av kapaciteten i vägporten.

Sandbäcksvägen har byggts ut till en bredd av 6,5 meter och har försetts med gångbana, 2,25 m bred, på Sandbäcksvägens östra och södra sida. Sandbäcksvägen tas med i denna detaljplan för att justera gatuhöjderna så att de överensstämmer med den utbyggda gatan.

Trafikbuller över ekvivalentnivån 55 dB(A) kan uppstå längs Sandbäcksvägen. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen. Därför föreslås prickmark läggas ut till en bredd av 8-10 meter mot Sandbäcksvägen samt planbestämmelser om högsta tillåtna ekvivalenta bullernivåer inomhus, 30 dB(A), maximal ljudnivå inomhus 45 dB(A) samt vid fasad och vid uteplatser, 55 dB(A) ekvivalent värde.

Eftersom bullrets utbredning är begränsat till området längs med Sandbäcksvägen, bedöms inga särskilda åtgärder vidtas. Bullerskyddade uteplatser kan anordnas på den tysta sidan av de befintliga och blivande tomterna. Vid nybyggnad av villor ska hänsyn tas till bullret vid val av fönster och tilluftsdon i väggar samt fasadväggarnas utformning på byggnader som vetter mot Sandbäcksvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste kollektivtrafik finns i Rönninge centrum, med pendeltågstation och bussar. En s k vinklinje, busslinje 730, trafikerar Sandbäcksvägen idag. På längre sikt kan en linjebuss komma att trafikera Sandbäcksvägen. Framtida busshållplatser kan då placeras vid Sandbäcksvägen, vid det planerade Sandbäcksområdet, intill den utbyggda gång- och cykelvägen.

Gångstigar

Inom området möjliggörs plats för gångstigar för passage dels till grönytorna i nordost och dels till Bergviksvägen via Höganloftsvägens vändplan.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg är utbyggd, 3 meter bred, inom södra delen av planområdet Höganloft och vidare, via en gångtunnel under Sandbäcksvägen, till Rönninge skola. Den har försetts med en belysningsarmatur, som utformats med hänsyn till områdets karaktär.

PARKERING

Parkering av enskilda bilar skall ske på den egna tomten. Även besökare hänvisas till de enskilda tomterna.

VATTEN OCH AVLOPP

Avlopp från fyra fastigheter inom Soldalen och Höganloft belastar sjön Uttran. I och med utbyggnaden av kommunalt avlopp till området kommer belastningen från avlopp på sjön Uttran att minska.

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkter kommer att avsättas vid respektive fastighetsgräns, för de som inte är anslutna idag.

DAGVATTEN

Dagvattnet ska omhändertas lokalt (LOD) inom planområdet där det är möjligt. Delar av området måste bräddas mot dagvattenledningar, som blir anlagda tillsammans med ledningar för vatten och avlopp.

Vägarna utformas, där så krävs med dränerande diken, som samtidigt utgör fördröjningsmagasin. Dessa fördröjningsmagasin får när marken blir mättad bredda mot dagvattenledning.

Ledningsgravar måste innehålla av dräneringsskydd i form av tätskikt för att inte skada befintlig bebyggelse och natur.

VÄRME

Uppvärmning av husen inom området föreslås ske med vattenburna system.

EL

En relativt nyuppförd transformatorstation finns vid Sandbäcksvägen.

AVFALL

Sophämtning sker vid varje fastighet. SRV Återvinning AB är kommunens entreprenör.

UTBYGGNAD

Se även genomförandebeskrivningen. Utbyggnaden av de nya villorna kan påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits samt när de kommunala va-ledningarna är utbyggda och som beräknas pågå under genomförandetiden.

Den huvudsakliga byggnationen beräknas ske under de första åren, men inflyttning till området kan komma att pågå under en längre period. När det gäller de tomter som tillskapas på kommunens mark kommer dessa att släppas till försäljning, via den kommunala tomtkön, först när det är lämpligt med hänsyn i första hand till förskolornas och skolornas kapacitet i Rönninge.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I en genomförandebeskrivning behandlas frågor om huvudmannaskap, tidplan och andra genomförandeåtgärder.

Genomförandetiden för allmän plats, g-, u1- och u2-områden är 15 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmarken är 14 år och startar 1 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska hinna bygga ut allmänna ledningar och gator.

Fastighetsbildningsåtgärder får dock genomföras inom hela planområdet direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs för Sandbäcksvägen, Soldalsvägen och Höganloftsvägen samt för den utlagda naturmarken inklusive våtmarken i norr och gång- och cykelvägen i söder.

Kommunen är också huvudman för de kommunala vatten- och avloppsledningarna samt dagvattenledningarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit:

Börje Larsson, exploateringschef
 Maria Kavcic, gatu/park och va-chef
 Roland Gustavsson, utredningsingenjör gata, VA
 Conny Olsson, kommunarkitekt

Anlitade konsulter:

Mattias Källander, Ramböll
 Fredrik Ohls, Ramböll

ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR EFTER SAMRÅD OCH REMISS

Följande ändringar har gjorts av detaljplaneförslaget

1. Våtmarksområdet i Soldalsvägens förlängning bevaras. Våtmarken läggs ut som allmän plats, naturmark.
2. Soldalsvägens sträckning ändras med hänsyn till denna våtmark, och nya tomter placeras även på berget i öster istället.
3. Höganloftsvägen får en smalare körbanebredd vid Soldalen 14 och fram till korsningen med de sk ”stickgatorna”, från 4,5 till 3,5 meter.
4. ”Stickgatornas” sträckning anpassas till de nuvarande körvägarnas sträckning och de befintliga fastigheternas utseende.
5. En tomt föreslås tillkomma på Soldalsvägen, på norra sidan av fastigheten Soldalen 12, som en ny avstyckningsmöjlighet.

6. Minsta tomtstorlek ändra från 1000 kvm till 800 kvm för fastigheterna utmed Soldalsvägen.
7. Törnrosen 22, släntområdet utgår.
8. En tomt tillkommer på Höganloft 5, vilket förutsätter att mark tillförs från kommunens fastighet, Höganloft 13 m fl.
9. En tomt tillkommer på Höganloft 6 samt justering av strandzonen för att rymma tre små tomter som ska kopplas till stamfastigheten och de resp avstyckade tomterna samt ett g-område läggs in på fastigheten, som kommunikationsområde dvs område för gemensam stig och trappa.
10. Den prickade marken (mark som inte får bebyggas) reduceras på Höganloft 3 och 6.
11. WB-området justeras med hänsyn till ev framtida allmän båt-/badbrygga.
12. Bestämmelserna om byggrätter har modifierats så att för envåningsbyggnad är största tillåtna byggnadsarea 200 kvm medan för tvåvåningsbyggnader är största tillåtna byggnadsarea 150 kvm och högst 300 kvm bruttoarea.
13. En ny planbestämmelse om takmaterial och färgsättning har lagts till.
14. Illustrationsplanen ändras för Höganloft 2 och 3, hus och tomter.
15. Illustrationsplanen ändras för Höganloft 6 för hus och tomter, även plankartans prickmark justeras något.
16. Genomförandetiden för kvartersmarken startar 1 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska hinna bygga ut allmänna ledningar och gator.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING:

1. Planbestämmelser om genomförandetiden har formulerats om.
2. Illustrerade tomter inom Höganloft 6 justeras något.
3. Den västra s k Stickgatan på Höganloftsvägen föreslås spegelvändas mot Höganloft 5 för att minska inlösen av mark från grannen Höganloft 6.
4. G-området som avsåg kommunikationsområde inom Höganloft 6 utgår.
5. Plankartans linjer har gjorts tydligare.
6. Illustrerade tomter i Soldalsvägens förlängning har justerats för att kunna spara lite mer naturmark på höjdpartiet.
7. Genomförandebeskrivningen justeras på några punkter enligt Lantmäteriets synpunkter.
8. Användningsgränsen mellan vägmarken och kvartersmarken vid fastigheten Soldalen 13 mot Soldalsvägen justeras så att intrånget minskar.
9. Användningsgränsen mellan vägmarken och kvartersmarken vid fastigheten Soldalen 12 mot Höganloftsvägen justeras så att intrånget minskar.
10. Användningsgränsen mellan vägmarken och kvartersmarken vid fastigheten Soldalen 10 mot Höganloftsvägen justeras så att intrånget minskar samt släntintrånget har tagits bort.
11. En komplettering av beskrivningen av vägtrafikbullret har förts in i planbeskrivningen.

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Börje Larsson
Exploateringschef