



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

DETALJPLAN FÖR SOLLIDEN

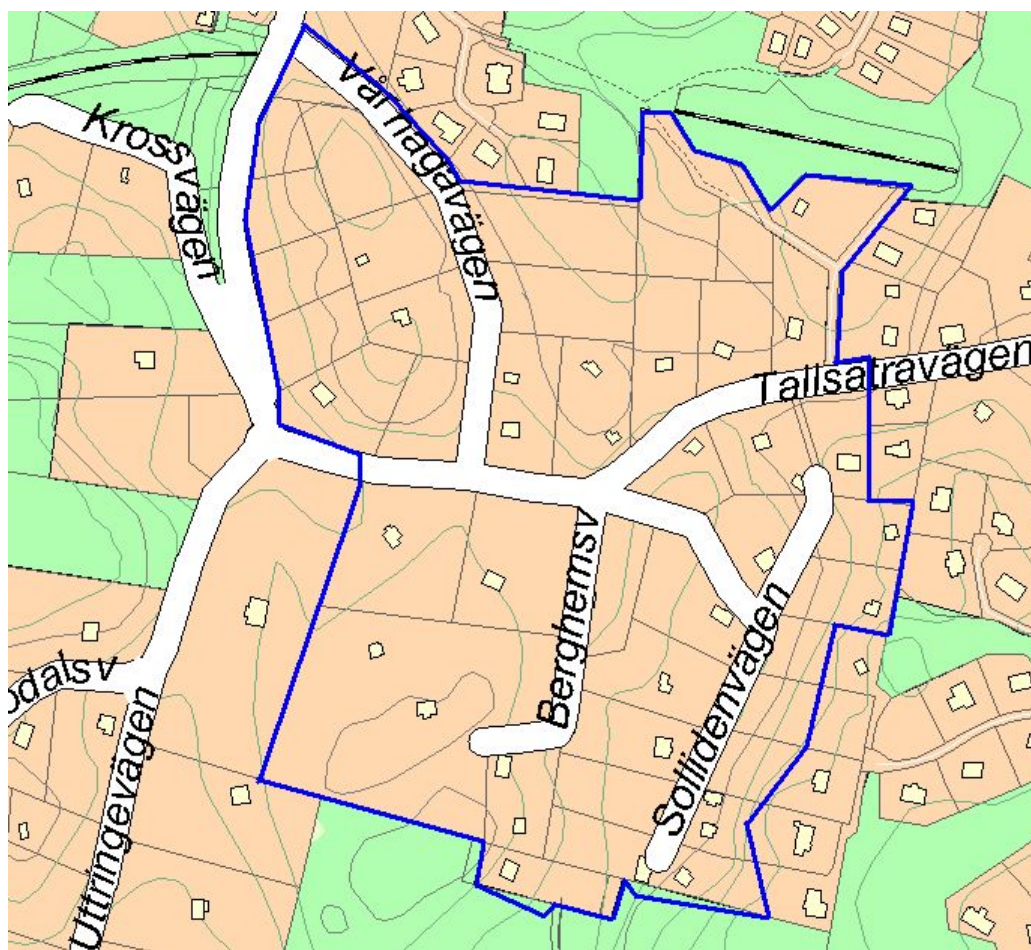
i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-60

dnr 2006/408

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-10-21, reviderad augusti 2015, av plan- och exploateringsenheten



Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10)

Antagen av KF 2015-10-01 §37, laga kraft 2016-09-23

1 Innehåll

1	Innehåll	2
2	Handlingar	3
3	Planens syfte och huvuddrag	3
4	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	4
5	Plandata	5
	5.1 Planområdets läge och avgränsning	5
	5.2 Areal	5
	5.3 Berörda fastigheter, markägoförhållanden	5
6	Tidigare ställningstagande	5
	6.1 Översiktsplan	5
	6.1.1 Riktlinjer i ÖP	5
	6.1.2 Överensstämmelse med ÖP	6
	6.1.3 Riksintressen	6
	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	7
	6.7 Gatukostnadsutredning	7
	6.8 Kommunala beslut i övrigt	8
	6.8.1 Förhandsbesked, bygglov	8
	6.9 Tillämplig lagstiftning	8
7	Förutsättningar på platsen	9
	7.1 Landskap, mark och natur	8
	7.1.1 Fornlämningar	9
	7.2 Bebyggelseområde	9
	7.2.1 Kommersiell och offentlig service	9
	7.2.2 Rekreation, lek och idrott	9
	7.2.3 Karaktärsdrag, kulturmiljö och gestaltning	10
	7.2.4 Bostäder och tomter	11
	7.2.5 Skyddsrum	14
	7.3 Gator, trafik, kommunikationer	14
	7.4 Störningar och risker	15
	7.4.1 Farligt gods-transporter	15
	7.4.2 Farliga/olämpliga korsningar	15
	7.4.3 Buller, stömljud och vibrationer	15
	7.4.4 Radon	16
	7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd	16
	7.4.6 Sprängning och markarbeten i närhet av järnväg	17
	7.5 Teknisk försörjning	17
	7.5.1 Vatten, avlopp	17
	7.5.2 Dagvatten	17
	7.5.3 El	18
	7.5.4 Värme	18
	7.5.5 Avfall	18
	7.5.6 Fjärrvärmekulvert	18

7.5.7 Järnvägsspår och tunnel	19
7.5.8 Tele	19
7.6 Administrativa frågor	19
7.6.1 Genomförandetid	19
7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats	19
8 Underlag för planarbetet	19
9 Medverkande tjänstemän	20

2 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:
 Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
 Illustrationskarta (ej juridiskt bindande)
 Planbeskrivning
 Gestaltungsprogram
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning

Underlag för planarbetet se punkt 8.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planläggningen syftar till att möjliggöra villabebyggelse. Förtätning sker genom att bebyggelse möjliggörs på hittills obebyggda fastigheter och att större fastigheter ges möjlighet till avstyckning enligt riktlinjer i översiktsplanen. Planen möjliggör totalt 53 villor, varav 28 befintliga och 25 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 bebyggelsens 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 1500 kvm i de

fall där en fastighet tillåts delas i två. Inom planområdet finns bara en större fastighet som kan delas i flera nya tomter, där minsta tomtstorlek blir ca 2000 kvm.

För ett fåtal fastigheter tillåts en mindre storlek än 1500 kvm, då de delvis är planlagda sedan tidigare och den återstående delen är mindre.

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 tillfällen 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. För vissa ytor på kvartersmark införs begränsningar för schaktning och borring, till skydd för befintlig fjärrvärmekulvert och järnvägstunnel.

Gatorna ska ges en rimlig standard för den bebyggelse som möjliggörs i detta planområde. Därutöver ska Tallsättravägens och Uttringevägens funktion i kommunens huvudvägnät upprätthållas med bibehållen trafiksäkerhet, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge. Därför breddas Tallsättravägen och förses med gångbana, Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen stängs för biltrafik och Sollidenvägens anslutning till Tallsättravägen/Berghemsvägen ges en mer trafiksäker utformning.

För gång- och cykeltrafik utvecklas och tillskapas trafiksäkra stråk i olika riktningar för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor. En ny separat gångbana skapas utmed Berghemsvägen och som övergår till en gång- och cykelväg som binds samman med Sandbäcksvägens förlängning, med standard som medger vinterväghållning och bekväm passage även med barnvagn och av personer med nedsatt rörelseförmåga. Berghemsvägen planläggs som allmän plats gata.

Därmed ges Uttringe 1:310 ny tillfart från Berghemsvägen samtidigt som Sandbäcksvägens förlängning stängs av för biltrafik.

Förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras genom att Uttringevägen som angränsar anpassas för trafik med normalstor buss vilket påverkar planens utformning i nordväst. Gångstigar och passager på naturmark ska ta tillvara möjligheten att gå mellan naturområden så att användandet av närströvområden underlättas och alternativa gångstråk möjliggörs.

Väster om Berghemsvägen och på ömse sidor om Vårhagavägen tillskapas nya kvartersvägar för att möjliggöra tillfart till ny bebyggelse. För Sollidenvägen skapas planmässiga förutsättningar för förbättrad vägstandard på basis av befintlig gemensamhetsanläggning, om när delägarna så önskar.

Planen avgränsas och utformas för att tillsammans med detaljplanen för Heliodal, ge överensstämmelse med fördelningsområdet och fördelnings-principerna 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 miljökvalitetsnormer för Uttran iakttas genom att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Förutsättningarna ökas för att sjön Uttran kan få en förbättrad kvalitet och status på sikt.

5 Plandata

5.1 Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget söder om järnvägen längs Tallsättravägens västra del, Vårhagavägen, Berghemsvägen och Sollidenvägen ca 1 km väster om Rönninge station.

Avgränsningen av detaljplaneområdet utgår ifrån lämpliga etapper för VA-utbyggnad och utbyggnad av vägar inom och angränsande till planområdet. Hänsyn tas till hur infarter kan lösas och att VA-utbyggnad och vägombyggnad ska göras samtidigt för att så långt som möjligt undvika fördyrande dubbelarbete.

I norr gränsar området till befintlig detaljplan för Gustavslund och i öster till befintlig detaljplan för Högbacka. I nordöst inkluderas en tidigare planlagd del av Tallsättravägens stickgata för att uppnå ändamålsenligt ansvar för väghållningen. I väster gränsar planområdet mot Heliodal (detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2014-10-02). All ny bebyggelse på höjden mellan Vårhagavägen och Uttringevägen måste på grund av nivåskillnaderna trafikförsörjas och VA-försörjas från Vårhagavägen. Fastigheterna på höjden ingår därför i Sollidens planområde i de delar som de planläggs som kvartersmark för bebyggelse eller som allmän plats natur. De delar av fastigheterna som planläggs som allmän plats för Uttringevägen eller naturmark väster därom ingår i Heliodals planområde för att underlätta marklösen för Uttringevägens ombyggnad.

5.2 Areal

Planområdet omfattar ca 12,7 ha.

5.3 Berörda fastigheter, markägoförhållanden

Förutom Tallsättravägen som ägs av kommunen och övriga vägar som utgör marksamfälligheter med delägare inom och utanför planområdet så omfattas 41 fastigheter varav de flesta ägs av privatpersoner eller i några fall av företag, medan två ägs av kommunen. 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. Solliden motsvarar i huvudsak delområde 2.

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 på 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.

Intilliggande område Ekdalen-Källdalen redovisas som utbredningsområde 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 Karlskronaviksområdet.

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 bostäder i tabellen, men ligger i linje med de rekommendationer som ges om avstyckningsprinciper.

Vissa ändringar av områdenas avgränsning har också skett.

Kommunen har senare beslutat att inte bygga ut en bussgata genom Ekdalen-Källdalen bland annat med hänsyn till de höga naturvärden som finns där. Busstrafiken leds via Uttringevägen – Uttringe gårds väg vidare till Sandbäcksvägen. Planerna på en gång- och cykelvägen genom Ekdalen-Källdalen behålls, men ingår inte i denna detaljplan.

6.1.3 Riksintressen

Järnvägen är av riksintresse för transporter.

6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I nordvästra hörnet respektive östra kanten av planområdet ingår ett mindre område tidigare planlagt inom detaljplan för Högbäcka, nr 80-39 i kommunens register, laga kraft 1995-03-02: del av marksamfälligheten Uttringe s:17, Tallsättravägens stickgata, som är planlagd som kvartersgata med x-område och utgör tillfart till Tallsättravägen 22 och 24. Genomförandetiden har löpt ut. Gemensamhetsanläggning är ej bildad. Marken föreslås bli allmän plats, gata.

Tre fastigheter, Uttringe 1:337, 1:338 och 1:339, med mycket stora och branta nivåskillnader ligger till hälften inom planområdet med tillfart nerifrån via Sollidenvägen, nr 13-23, och till hälften inom detaljplanen för Högbacka med tillfart ovanifrån via Högbackavägen, nr 41-43. Terrängen innebär att dessa fastigheter inte kan användas på lämpligt sätt och rimlig tillgänglighet med nuvarande fastighetsgränser. Vid Högbackaplanens tillkomst förutsattes att dessa tre fastigheter ska styckas av då Solliden planläggs.

Någon fastighetsplan för området finns inte.

6.3 Övriga förordnanden, strandskydd, områdesskydd mm

I söder berörs en mindre del av ett område som Skogsstyrelsen utpekat som nyckelbiotop, genom att visst markbyte föreslås mellan privatägda fastigheten Uttringe 1:310 och kommunens fastighet Uttringe 1:308 för att möjliggöra gång- och cykelväg. Nyckelbiotopområdet berörs också av nya VA-ledningar söderut från planområdet. Vid arbeten som berör nyckelbiotop fordras samråd med Skogsstyrelsen.

Området berörs inte av strandskydd.

6.4 Program och planuppdrag

Ett planprogram ligger 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 avtal 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 PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Ingen ny mark tas i anspråk. 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

Se punkt 6.8.1.

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 skiljt från detaljplanen, men hanteringen är snarlik med samråd/remiss och utställning. Dock sker samrådet om gatukostnadsutredningen bara med fastighetsägarna inom fördelningsområdet, dvs 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 Förhandsbesked, bygglov

Inför utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Gustavslund och Tallsätravägen samt utbyggnad av VA i samma sträcka ingick kommunen avtal om fastighetsreglering med dåvarande ägaren till Tallsätravägen 28 A och B (Uttringe 1:406 och 1:364). I samband med detta beviljade kommunen förhandsbesked för två enbostadshus, ett på vardera fastigheten. Förhandsbeskedet löpte ut 2007-12-14.

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 tilläggsbestämmelser kan även införas under pågående genomförandetid.

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

7 Förutsättningar på platsen

7.1 Landskap, mark och natur

Nuvarande markanvändning är i huvudsak åretruntbebodd villabebyggelse. Söder om Tallsätravägen och längs dess norra sida är fastigheterna bebyggda. I norra delen av planområdet finns ett antal obebyggda fastigheter.

Planområdet präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets siluett. Mellan bergknallarna finns moränområden och på något håll lera i de lägsta svackorna. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på flera håll. Befintlig bebyggelse ligger typiskt sett på moränsluttningarna mellan bergknallarna.

Mellan Vårhagavägen och Uttringevägen finns en brant bergknalle där ett gammalt stenbrott gett upphov till en bergvägg på västra sidan. Den norra delen av berget är så brant, och dessutom utsatt för järnvägsbuller, att marken inte bedöms som byggbar utan föreslås planläggas som naturmark.

I sydvästra hörnet av Sollidens planområde finns en vattensamling i en liten sänka, troligen uppkommen eller förstärkt genom markarbeten men nu med förutsättning för naturvärden som bör bevaras. En upptrampad stig passerar intill. Området planläggs som allmän platsnatur med fortsatt möjlighet till gångpassage mellan Uttringevägen (via gångpassage i Heliodalsplanen) och nordvästra delen av angränsande naturområde.

Sydost och nordväst om korsningen Tallsättravägen- Uttringevägen, just utanför planområdet, finns lågpunkter där dagvatten samlas upp och rinner vidare norrut längs Krossvägen. Även om ytorna i nuvarande form inte bedöms vara betydelsefulla ur naturvärdessynpunkt så är de viktiga för dagvattenhanteringen och avses därför planläggas som naturmark i Heliodals detaljplan.

Söder om Solliden 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 i närområdet 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.

7.1.1 Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts. Inom området finns inga kända fornlämningar.

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. Närmast ligger Rosenlunds skola (åk F-3) och förskola vid Sandbäcksvägen ca 200-300 m sydöst om planområdet, och därnäst 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 nybygget 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 d v s 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 angränsande detaljplan för Heliodal.

7.2.2 Rekreation, lek och idrott

Ekdalen/Källdalen är det närmast belägna naturområdet som kan nyttjas för lek och rekreation. Närmaste idrotts- och fritidsanläggning är Berga bollplan vid Rönninge gymnasium. 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, pekats 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 närmiljö längs Tallsättravägen. Beskrivning (delvis utanför programområdet):

”I en brant sluttning ner mot järnvägen och sjön Flaten ligger, på trädgårdstomter, några huvudsakligen mindre, enkla panelade trävillor av egnahemskaraktär från 1900-talets första decennier. Fasaderna är målade med falu rödfärg och ljusa oljefärger. Taken är täckta med lertegel eller plåt. I området ligger också Rönninge Missionsförsamlings missionshus Hermon som invigdes 1920 och är välbevarat från tiden. På båda sidor om Tallsättravägen ligger ett flertal välbevarade trävillor med omväxlande putsade eller panelade fasader. Husen varierar mellan mindre envåningshus med inredd vind till större tvåvåningsvillor. Byggnadsperioden sträcker sig från sekelskiftet fram till 1930-talet. Området präglas av kuperade lummiga trädgårdstomter och grusade vägar.
Motivering: Området speglar på ett bra sätt den del av Rönninges bebyggelsehistoria som kännetecknas av enkla, huvudsakligen mindre villor av egnahemstyp från 1900-talets första decennier.”

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 annars oljefärg, främst i ljusa milda kulörer som gult, ljusgrått eller grågrönt, med snickeridetaljjer 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 både vid 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 byggts 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. Med 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
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med suterrängvåning 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 nerifrån gatan på en lägre marknivå.

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 en så stor plan yta som möjligt. 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-/suterrängvåning 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

På var tomt medges en huvudbyggnad (bostadshus) och en komplementbyggnad/ uthus, t ex garage/förråd.

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. 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. 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, dvs den yta som byggnaderna tillsammans upptar på marken, får vara högst 250 kvm per tomt, dock högst 1/5 av fastighetsarean. Bruttoarea för bostadshus, dvs sammanlagd yta för alla våningsplan och källare, får vara högst 300 kvm för att husens volym ska begränsas, antingen i höjddled eller till sin yta. Bruttoarea för uthus får vara max 50 kvm.

Begränsningsregeln som relaterar byggnadsarea till fastighetsarea slår igenom på det fåtal (blivande) fastigheter som är mindre än 1250 kvm.

De flesta av de små byggrätterna är fastigheter vid Sollidenvägen (se punkt 6.2) som även är svårbebyggda p g a brant lutning. För att underlätta ändamålsenligt byggande är det mest önskvärda att fastighetsindelningen ändras till färre, något större tomter. Bestämmelsen införs för att ge incitament till reglering på frivillig väg och undvika en alltför tät bebyggelse.

Kommunen kan komma att överväga att styra fastighetsindelningen med sk fastighetsindelningsbestämmelser, se vidare punkt 5.1 i genomförandebeskrivningen.

Av de fastigheter som är över 3000 kvm har flertalet setts som möjliga att dela i två. Även för Uttringe 1:335 föreslås en delning av tomten trots begränsning av föreslaget u-område för VA-ledningar över tomten.

Uttringe 1:364 och 1:406 vid Tallsättravägen som har samma ägare och där förhandsbesked tidigare funnits (se punkt 6.8.1) har tidigare varit 1784 respektive 2430 kvm stora, med en inbördes avgränsning som överensstämde med det avtal som låg till grund för förhandsbesked och marköverlåtelse och med översiktsplanens intentioner om att bibehålla förhållandevis rymliga tomter. Under programarbetets gång har ägaren, väl medveten om kommunens intentioner och utan kommunens godkännande låtit göra fastighetsreglering mellan fastigheterna så att fastigheterna nu är 1179 respektive 3035 kvm. Avsikten synes vara att komma över ytterligare en byggrätt vid planläggningen. Det framstår inte som rättvist att en enskild fastighetsägare på det sättet ska kringgå intentionerna i ÖP och de riktlinjer som hela planarbetet bygger på. Därför införs bestämmelse med innebörden att ytterligare avstyckning ej får göras. Kommunen kan också komma att överväga att styra fastighetsindelningen med sk fastighetsindelningsbestämmelser, se vidare punkt 5.1 i genomförandebeskrivningen.

Kommentar i samrådsskedet:

Området har inte inventerats systematiskt vad gäller den befintliga bebyggelsens storlek, antal byggnader, avstånd till befintlig tomtgräns mm. Fastighetsägarna ombads påpeka under samrådet om byggnaderna i något eller några avseenden inte överensstämmer med de föreslagna planbestämmelserna. Framförda påpekanden om byggnader etc som inte finns med på grundkartan har mätts in och lagts in på grundkartan.

Grundkartan har uppdaterats inför utställningen.

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 tillfällen 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.

Inom vissa delar av planområdet kommer lokalt omhändertagande av dagvatten inte att vara tillräckligt, eftersom marken lutar för brant och består av berg till stora delar. Därför föreslås dagvattenledningar läggas ned i Sollidenvägen och i Vårhagavägen. Dagvattnet leds vidare söderut mot utbyggda dagvattenledningar i Ekdalen-Källdalen.

7.2.5 Skyddsrum

Salems kommun är ej skyddsrumsort.

7.3 Gator, trafik, kommunikationer

Rönninge pendeltågsstation ligger ca 1 km öster om Sollidenområdet.

Förutom den vägstandard som fordras för bebyggelsen inom planområdet så utformas trafiknätet även för att Tallsättravägen och Uttringevägen ska uppfylla sin funktion i kommunens huvudvägnät ska upprätthållas, även med den trafik som genereras av framtida tillkommande bebyggelse i sydvästra Rönninge.

Tallsättravägens öst-västra huvudsträckning breddas till 5,5 m, huvudsakligen söderut, och förses med 1,5 m bred gångbana på södra sidan. Tallsättravägens norra gren (nr 22-28B) föreslås bli allmän plats med tanke på gång- och cykeltrafiken mot skolan.

Uttringevägen som gränsar till planområdet i nordväst byggs ut till körbanebredd 6,5 m och förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana längs västra sidan. Breddningen sker inom Heliodals detaljplan och därefter i kommande detaljplaner norr om järnvägen för att möjliggöra reguljär kollektivtrafik med normalstor buss. Närmaste hållplatsläge planeras vid korsningen Uttringevägen-Tallsättravägen och en annan hållplats är utbyggd vid Hagsättervägen och Karlskronaviksvägen, som en timlashållplats.

Gång- och cykelstråk utvecklas och tillskapas för att ge säkra skolvägar och attraktiva alternativ till bilresor. Eftersom kommunen tillämpar ett kundvalssystem för skolor och förskolor fordras säkra skolvägar mot olika håll, inte bara mot de närmaste skolorna.

En ny gång- och cykelförbindelse skapas som förbinder Berghemsvägen med Sandbäcksvägens förlängning, med standard (bredd, lutning och beläggning) som medger vinterväghållning och bekväm passage även med barnvagn och av personer med nedsatt rörelseförmåga. Förbindelsen är särskilt viktig för att nå skolan och förskolan i Rosenlund.

Berghemsvägen ges en bredd av 3,5 m och 1,5 m gångbana i befintligt läge, förlängs och planläggs som allmän plats dels för samordning med VA-ledningsstråk, dels för att säkerställa gång- och cykelstråket som helhet. Därmed ges Uttringe 1:310 ny tillfart från Berghemsvägen samtidigt som Sandbäcksvägens förlängning stängs för biltrafik. För att uppnå en mer trafiksäker helhet vid den befintliga problematiska korsningen Tallsättravägen-Berghemsvägen- Sollidenvägen så ges Sollidenvägen en ny anslutning till Berghemsvägen.

Av de två alternativ för korsningen som presenterades i programsamrådet har den valts som totalt sett bedömts innebära det minsta intrånget på privata fastigheter.

För Sollidenvägen anges ett område för gemensamhetsanläggning som medger körbanebredd 3,5 m och diken. Syftet är att ge planmässigt utrymme för viss förbättring av vägstandard, om/ när delägarna i gemensamhetsanläggningen så önskar.

Vårhagavägen blir enskild kvartersväg i den södra delen och den norra delen stängs för biltrafik på grund av den riskabla korsningen med Uttringevägen där sikten är mycket dålig. Utrymme för en gemensamhetsanläggning skapas västerut. Ytterligare två andra gemensamhetsanläggningar skapas österut.

Ytterligare en ny enskild kvartersväg väster om Berghemsvägen fordras för nya tomter på Uttringe 1:289. Den föreslås också bli en kvartersgata/ gemensamhetsanläggning. Anslutningspunkt för vatten- och avlopp kommer att upprättas vid fastighetsgränsen mot Berghemsvägen. Några kommunala va-ledningar kommer inte att byggas ut i kvartersgatan som samrådsförslaget redovisade.

På vissa sträckor införs utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl. Parkering ordnas på de enskilda tomterna, där även gästparkering ska rymmas.

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. Längs Sollidens detaljplaneområde går järnvägen i tunnel minst 14 m lägre än bebyggelsen.

7.4.2 Farliga/olämpliga korsningar

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

- Korsningen Sollidenvägen - Berghemsvägen – Tallsättravägen, där Sollidenvägen ges en ny anslutning till Berghemsvägen.
- Vårhagavägens anslutning till Uttringevägen, som stängs för biltrafik.
- Korsningen Tallsättravägen- Uttringevägen – Krossvägen, alldeles väster om planområdet, som byggs om inom Heliodals detaljplan.

Därutöver behöver sikt och/eller lutning förbättras där Vårhagavägen respektive Tallsättravägens stickgata möter Tallsättravägens huvudsträckning.

7.4.3 Buller, stömljud 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 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 timma 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 både mer och mindre störande än vad beräknade värden och riktvärden ger uttryck för.

Resultatet av bullerutredningen visar att bullernivåer som överskrider gällande riktvärden (max 70 dBA, ekvivalent 55 dBA), och som är svårbemästrade i vanlig villabebyggelse, har påvisats i nordvästra delen av Sollidenområdet, samt nordvästra sidan av berget mot Uttringevägen. Planen är försedd med en generell bestämmelse om att ingen ny bebyggelse får uppföras inom 30 meter från järnvägen. Större delen av marken som berörs av höga bullervärden planläggs som allmän plats, natur. Höjdpartiet utgör också bullerskärm mot bebyggelsen bakom. Marknivån får därför ej sänkas. I den nordöstra delen av planområdet på fastighet Uttringe 1:362 är de allra nordligaste delarna av fastigheten utsatta för buller.

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 byggteknik. 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	
	pålar	el plintar	pålar	el plintar
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

För 0,4 mm/s:

	Betonghus på trähus på	trähus på	
<u>Marktyp</u>	<u>pålar el plintar</u>	<u>pålar el plintar</u>	<u>platta på mark</u>
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

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.

7.4.5 Ras, skred, översvämning, höga vattenstånd

Inga kända riskområden inom planområdet.

7.4.6 Sprängning och markarbeten i närhet av järnväg

Sprängning inom ett avstånd av 75 m från järnvägen ska ske i samråd med Trafikverket. När markarbeten utförs nära järnvägsområdet, exempelvis vid schaktningsarbeten, grundläggningsarbeten eller då en ledning ska korsas vägen, ska följande handlingar vara godkända av Trafikverket: arbetsbeskrivning, geoteknisk redovisning, ritningar, beräkningar och tidsplan. Dessutom ska avtal ha upprättats mellan ledningsägare och Trafikverket innan arbeten får utföras. Förekomsten av kablar och ledningar i marken som hör till järnvägen ska alltid utredas innan arbetena påbörjas.

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 nordöstra gräns finns VA-ledningar i Tallsättravägen, dels i gatans huvudsträckning österut, dels i Tallsättravägens norra gren med fortsättning åt nordväst till Gustavslund. Söder om planområdet går huvudledningar för vatten och avlopp från pumpstation i Uttringe Hage via Hagsättravägen 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 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.

Avloppsledning läggs i kommunala gator och kvartersvägar med självfall till Sollidenvägens västligaste del. Därifrån läggs de i planområdets lågpunkt längs befintligt dike över privata fastigheter, till kommunens mark vid Sandbäcksvägens förlängning och vidare till befintligt huvudledningsstråk. Vattenledningar ges samma sträckningar som avloppsledningarna och förses med brandvattenposter. Dessutom avses rundmatning ordnas österut längs Tallsättravägen och västerut mot Uttringevägen i Heliodal, 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 dikena. Vattnet från den norra delen av området leds huvudsakligen västerut längs Tallsättravägen och 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.

Dagvatten från södra delen av planområdet avleds söderut i diket mellan Berghemsvägen och Sollidenvägen, i rör under villatomten Uttringe 1:310 och ut på naturområdet. Tillsammans med vatten från källan vid Sandbäcksvägens förlängning rinner det mot sydväst i en liten bäck som övergår i ett dike och därefter i en kulvert längs Hagsätervägen. Vid Uttringevägen tas vattnet omhand via ett vanligt dike söderut och ett s k krossdike under markytan.

Krossdiket fungerar som en serie av fördröjningsmagasin där flödet 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.

Överskottsvatten leds vidare till befintlig dagvattendamm för ytterligare rening, 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.

Utbyggnad

Dagvatten från Tallsättravägen avleds till större delen i ledning där vägutrymmet är för smalt för dike. I övrigt anläggs diken längs vägarna där vattnet fördröjs och viss infiltration sker. Dikena kompletteras med ledning dit vattnet kan bredda vid tillfälliga kraftiga flöden. För det dagvatten som leds söderut mot Ekdalen-Källdalen ska ett reningssteg anläggas i någon form, t ex en reningsbrunn, innan det leds vidare till bäcken. En damm bedöms inte som lämplig eller lösning då den skulle ta för stor plats och inkräkta på den naturliga bäcken. För att klara tillfällena med kraftiga flöden läggs också en dagvattenledning längs VA-stråket söderut.

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.

Dagvattenledningar föreslås läggas ned i VA-schaktet i Sollidenvägen och Vårhagavägen.

Risken är annars stor att vägarna blir förstörda vid kraftiga regn och flöden.

7.5.3 EI

Ett E-område för elnätstation planläggs vid korsningen Sollidenvägen/Tallsättravägen.

Tomten för transformatorstation har införts på plankartan. Ytan är på ca 230 kvm.

7.5.4 Värme

Befintliga bostäder har individuella uppvärmningssystem av varierande slag. Detsamma förutsätts för nytillkommande bostäder. Fjärrvärme finns närmast i kulvert under planområdet, drygt 70 m söder om Tallsättravägen och löper i öst-västlig riktning. Området är markerat på plankarta med planbestämmelsen ”m” (energibrunnar får ej anläggas). 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 genom bestämmelser på plankarta.

7.5.5 Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV i kärl vid tomtgräns. Vändplaner dimensioneras med vändmöjlighet för sopbil, alternativt ska uppställningsplats för kärlden 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. Planbestämmelser införs som förhindrar borring för bergvärme så att kulverten inte ska riskera att skadas.

7.5.7 Järnvägsspår och tunnel

Tunnel för stambanan ligger vid programområdets norra gräns. Detaljplanen innehåller bestämmelsen m som förhindrar borring för bergvärme i nära anslutning till tunneln. Ny bebyggelse får inte uppföras inom 30 m från järnväg.

7.5.8 Tele

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet som skyddas genom u-områden på plankartan. I många fall ligger dessa ledningar inom allmän plats gata. Utbyggnad av allmänna VA-ledningar kommer att samordnas med Skanovas teleledning.

7.6 Administrativa frågor

7.6.1 Genomförandetid

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

För övrig kvartersmark 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 avloppsledning. För planområdet som helhet upphör genomförandetiden femton år från den dag då planen vinner laga kraft. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7.6.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

8 Underlag för planarbetet

- Grundkarta delvis ajourförd till 2014 (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Program till detaljplan och tillhörande programsamrådsredogörelse
- Förprojekteringar vägar och VA med kostnadsberäkningar för Solliden (Ramböll 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)
- Förprojektering av gator, gångbanor, gång- och cykelväg (Sweco 2014)
- Miljöredovisning och checklista för Solliden (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2007 och 2009)
- 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 kommun 1986)
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering (1972, ej uppdaterad).
- Översiktsplan antagen juni 2006
- Arkeologisk utredning, slutrapporterad 2011-09-22. (Stiftelsen kulturmiljövård)

9 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är ursprungligen upprättad av planarkitekt Karin Hoas och senare bearbetad av arkitekt Svante Guterstam, Ramböll i samarbete med kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten Conny Olsson, och i samråd med exploateringsingenjör Magnus Hansson. I projektgruppen har även följande personer ingått: VA-ingenjör Heikki Hautamäki, enhetschef gata/park VA Maria Kavcic, trafikingenjörerna Vesa Tuomainen och Elin Granhagen och kommunekolog Carina Molin/ Maria Kavcic/ Karina Hälleberg.

Förslag på revidering av planförslaget efter utställning

Grundkartan förtydligas när det gäller läsbarhet av fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar, koordinatkryss. Grundkarta kompletteras för ett par tomter i östra delen av området, gäller Uttringe 1:342, U 1:341, U 1:340. Men även norr om Tallsätravägen U 3:18, U 1:369. U 1:367 kompletteras grundkartan med fastigheter med fastighetbeteckningar.

Plankarta med planbestämmelser

1. U-område införs för fjärrvärmekulverten.
2. U-områden införs på de två mindre skaftvägarna (g) från Vårhagavägen.
3. Planbestämmelserna förtydligas så att vind inte får inredas utöver två våningar för huvudbyggnad.
4. Prickmark läggs ut på en del av fastigheten U 1:362 - 30 m från spårmit.
5. Planbestämmelsen t införs nordvästra delen av NATUR-området, för östra delen som ligger 30 m från spårmit.

6. Vändplanen på Vårhagavägen flyttas åt öster, centrerad så att det bli lika mycket intrång på båda sidor om vägen. Vändplanen utformas som droppform, med 15-16 meter i diameter.
7. Tomtgränsen/kvartersgränsen flyttas för U 1:398 norrut med ca 13 meter, korsprickad mark, som även får planbestämmelsen n.
8. Skaftvägen revideras på U 1:399.
9. Tomtgränsen/kvartersgränsen justeras för U 1:471 längst i söder,
10. Tomtgränsen/kvartersgränsen justeras och kompensationsmark för u-område på U 1:310 har ritats in.
11. På U 1:201 minskas g-området för Sollidenvägen vid infarten med 2 meter, från 8 till 6 meter bredd.

Illustrationsplanen

1. Sydvästra naturområdet från Heliödalsplanen läggs in,
2. Naturmark i Gustavslundsplanen läggs in.
3. Tomtgränsen för fastigheten U1:398 har ändrats,
4. Skaftvägen har justerats på U1:399
5. Vändplanen har förskjutits något åt öster från U1:399
6. Plangränsen har justerats med hänsyn till pkt 9, ovan vid U1:471.
7. Plangränsen har justerats med hänsyn till pkt 10 ovan vid U1:310.

Svante Guterstam
Planarkitekt Ramböll

Conny Olsson
Kommunarkitekt/chef för plan och
exploatering i Salems kommun