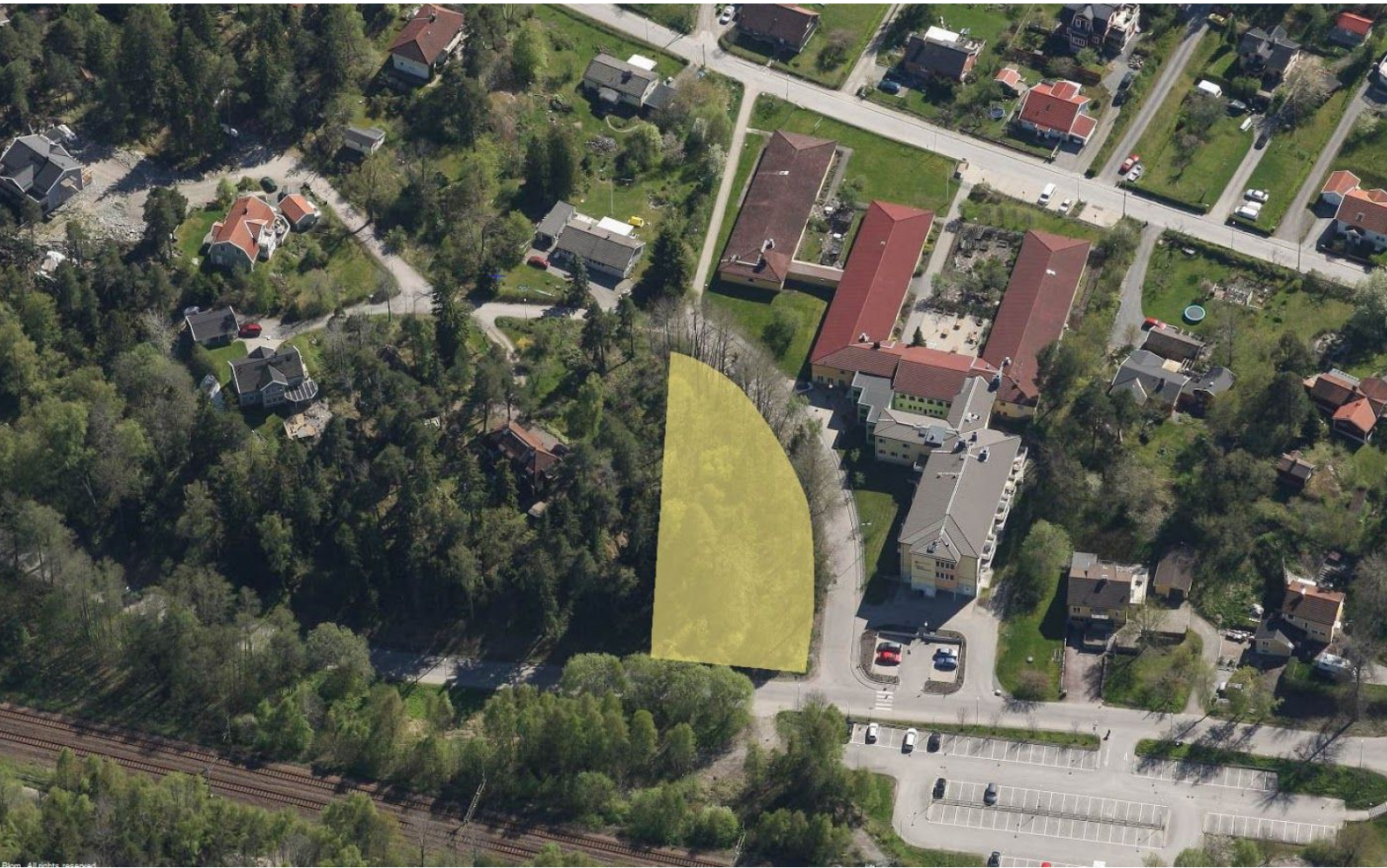




Salems
kommun



Detaljplan för Boktorp 1 och 31 i Salems kommun, Stockholm län

Plan nr 81-70, dnr PEX/2017:14

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

Antagen av Bygg- och miljönämnden den 7 maj 2019
Laga kraft den 31 maj 2019





Planbeskrivning

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för exploatering av ett flerbostadshus, men möjliggör även etableringen av ett LSS-boende på fastigheten Boktorp 1 och 31 och parkering. Vid bebyggelse av ett flerbostadshus föreslås sammanlagt omkring 20 nya lägenheter uppföras. Byggnaden kan uppföras i två till tre våningar. Det nya planförslaget upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015.

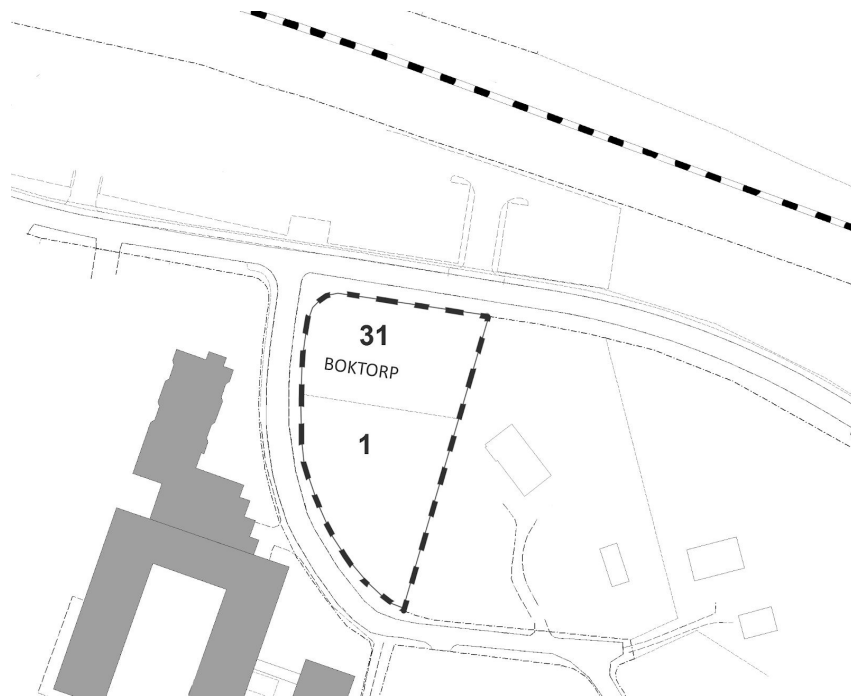
Planområdet

Planområdet är beläget intill Rönninge centrum, cirka 350 meter sydöst om Rönninge station. Planområdet ingår i *Centrala Rönninge* som är en utpekad plats med en kulturhistorisk värdefull helhetsmiljö. Planområdet innefattar fastigheterna Boktorp 1 och 31 och har en area av cirka 2300 kvm.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- *Plankarta*
- *Planbeskrivning med genomförandebeskrivning*
- *Fastighetsförteckning*
- *Behovsbedömning av miljöbedömning*
- *Dagvattenutredning*
- *Bullerutredning*





Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Fastighetsägaren för fastigheterna Boktorp 1 och 31 har ansökt och fått positivt planbesked för exploatering av bostäder i form ett flerbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade **2017-02-13** § 12, att ge positivt planbesked för att möjliggöra detta genom att upprätta en ny detaljplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan är detaljplan för kv. Boktorp, plan nr 80-35, som vann laga kraft 1992-06-29. Detaljplanen avser småhusbebyggelse samt tillåter uppförande av ett parhus på vardera fastighet för Boktorp 1 och 31. Genomförandetiden är 10 år och gick ut 2002-06-29.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. Planområdet är inte utpekade i översiktsplanen men bedöms vara förenligt med den. I översiktsplanen skrivs:

“Inriktningen är att bygga nya bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta genom kompletteringsbebyggelse. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledning och kommunal service. Det är också viktigt ur klimat- och miljöhänsen att bygga i kollektivtrafiknära lägen.”

Beviljat bygglov

Fastighetsägaren har tidigare ansökt och fått beviljat bygglov för Boktorp 1 och 31. Bygg- och miljönämnden beslutade 2016-05-10 att bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus (parhus) på fastigheten Boktorp 1 samt Boktorp 31 med en byggnadsarea (BYA) om 182 kvm på vardera fastigheter. Bruttoarean (BTA) är beviljat för 327,3 kvm på vardera fastighet.

Behovsbedömning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en behovsbedömning och bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap. och PBL 5 kap. och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Behovsbedömningen belyser dock närheten till järnvägen som transporterar farligt gods. Viktigt blir då placeringen av byggnaden inom planområdet för att säkerställa att avståndet mellan bebyggelse och järnvägen är tillräckligt.





Kulturhistorisk värdefulla områden

Planområdet ingår i "Centrala Rönninge" som nämns som betydande inom Rönninges kulturhistoria och speglar Rönninges helhetsmiljö. I *Rönninge kulturhistoriska miljöer*, beskrivs området enligt nedan.

"I området finns Rönninges nästintill samtliga utbyggnadsperioder och byggnadsstilar representerade och härigenom speglas i helhetsmiljön samhällets karaktär på ett komplext sätt."





Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av fast jord och berg. Det finns ingen växtlighet eller bebyggelse inom planområdet men marken har tidigare bestått av skogsterräng. Området är beläget i en sluttning vilket medför höjdskillnader på omkring nio meter. Området sluttar framförallt i en nordlig riktning. Det finns även en kraftig lutning på den östra delen av planområdet.

Vatten- och avlopp

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längs med Salarpsbacken. Det finns kapacitet för att koppla på VA till de kommunala VA-ledningarna längs med Salarpsbacken.

Teleanläggningar

Skanova har ett teleskåp med tillhörande markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet. Ledningarna sträcker sig längs med områdets västra del.

Uppvärmning

Uppvärmning kan ske via vattenburna system.

Radon

Området ingår inte inom något område utpekade som ett riskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Farligt gods

Västra stambanan transporteras med farligt gods. Enligt dokumentet *“Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods”* (Länsstyrelsen Stockholm, 2016) bör bostäder placeras minst 50 meter från järnväg som transporteras med farligt gods. Planområdet är beläget 50 meter från järnvägen. Kommunen bedömer därför att ingen riskutredning behövs.





Buller

Planområdet är beläget intill västra stambanan och en bullerutredningar har därför tagits fram. Ekvivalentnivån för vägtrafik är lägre än 60 dB(A). Beräkningarna visar att ekvivalentnivån för spårtrafik tillsammans med vägtrafik har en ljudnivå på 56 dB (A).

Den gemensamma uteplatsen får enligt bullerutredningen en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) eller lägre och en maximal ljudnivå på 70 dB(A) eller lägre. Riktvärdena för buller vid uteplats överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikationer P83 och P87 och Södertörns Brandförsvarsförbunds PM nr 608, bedöms ett system vara konventionellt om brandpostens avstånd uppgår till 150 meter. Om ett alternativsystem används, där till exempel tankfordon inkluderas, bör avståndet mellan yttersta delen av bebyggelseområdet och brandpost vara maximalt 1000 meter.

I aktuellt område finns det brandposter inom 150 meter. Den närmaste brandposten ligger cirka 20 meter från tomtgränsen till Boktorp 31, tvärs över Garnuddsvägen. Systemet bedöms vara konventionellt då avståndet till brandposter finns inom 150 meter.

Service

Planområdet är beläget intill Rönninge centrum och cirka två kilometer från Salems centrum. I Rönninge centrum finns bland annat Coop och några mindre butiker. I Salems centrum finns det kommersiell service i form av bland annat Ica, systembolaget, apotek och vårdcentral.

Kollektivtrafik

Området är beläget intill Rönninge pendeltågstation. Tågförbindelsen är tät och det finns goda pendlingsmöjligheter då tågen går upp mot sex gånger i timmen. Linjen sträcker sig mellan Södertälje och Märsta samt Södertälje och Uppsala och det tar cirka 30 minuter in till stockholm city. I Rönninge centrum finns även Rönninge busstorg beläget. Det finns bussförbindelser med restid mellan Rönninge centrum och Salem centrum på 3 eller 7 minuter. Från planområdet till Rönninge station finns en befintlig gångbana.

En säker och trygg miljö

Planområdet är beläget längs med Salarpsbacken och Garnuddsvägen. Båda gatorna är sedan tidigare belysta. Idag finns det aktivitet i området då villabebyggelse ligger intill planområdet. Till följd av att ett nytt flerbostadshus/LSS-boende uppförs kommer aktiviteten öka ytterligare vilket bidrar till en tryggare miljö.





Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram av Structor. I utredningen har flöden före och efter exploatering, föroreningar och översvämningsrisk vid extrema regn beräknas.

Avrinningsområde och miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Flatens avrinningsområde som sedan rinner ut i Uttran. Flaten har inga egna miljö kvalitetsnormer och recipienten för det aktuella planområdet är sjön Uttran (vattenförekomst SE656562-131394). Enligt VISS senaste klassning år 2013 uppnådde Uttran en måttlig ekologisk status och klassning 2015 ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

Översvämningsrisk vid extrema regn

Enligt lågpunktskarteringen gjord av Länsstyrelsen i Stockholms län finns inga befintliga instängda områden inom planområdet. Detta medger att det inte finns någon risk för översvämnning vid extrema regn då regnet istället samlas nordväst på parkeringsytan nedanför planområdet.

Flöden efter exploatering och föreslagna åtgärder

Avrinningen från befintlig situation uppgår till 4,8 l/s vid ett 10-årsregn. Avrinningen från området efter exploatering uppgår till 38 l/s vid ett 10-årsregn. Detta innebär en ökning på drygt 33 l/s och för att inte överskrida befintlig situation måste motsvarande flödesökning fördröjas inom planområdet. De åtgärder som tagits fram i utredningen är bland annat en nedsänkt växtbädd och svackdiken.

Föroreningar före och efter exploatering

Föroreningsberäkningar har utförts och hänsyn har tagits till områdets markanvändning, avrinningskoefficienter och genomsnittlig årsnederbörd på 640 mm/år. Jämförelser med miljö kvalitetsnormernas gränsvärden visar att alla ämnen utom PAH kommer med föreslagna dagvattenåtgärder att underskrida aktuella gränsvärden för kemisk ytvattenstatus och bedöms således inte påverka recipientens ekologiska eller kemiska status. Ett fåtal ämnen överskrider dock gränsvärdet. Baserat på att osäkerheten för beräkningsmodellens indata är hög, att andra ämnen begränsar recipientens status samt att planområdet endast utgör 0,09 ‰ av recipientens totala avrinningsområde bedöms dock de överskridande ämnena inte heller påverka recipientens status negativt.





Planförslag

Plan

Befintlig detaljplan inom planområdet ersätts med ny detaljplan. Den nya detaljplanen möjliggör för exploatering av ett flerbostadshus med omkring 20 lägenheter samt markparkering. Planförslaget ger också möjlighet till ett LSS-boende. Vid bebyggelse av ett flerbostadshus är det tänkt att bygga en vinkelbyggnad med två till tre våningar. Tre våningar längs med Garnuddsvägen och två våningar längs med Salarpsbacken.

LSS-boende

Detaljplanen möjliggör utöver ett flerbostadshus för ett LSS-boende. Socialförvaltningen riktlinjer är att LSS-boendet ska vara omkring 400 kvadratmeter på ett plan och rymma sex lägenheter för brukare om 35 kvadratmeter eller större. En av lägenheterna ska ha en egen ingång. Boendet ska vara placerat nära kommunikationer. Hänsyn ska tas till socialförvaltningens riktlinjer vid uppförande av ett LSS-boende.

Gestaltning

Planområdet är beläget intill centrala Rönninge och tillhör Rönninges kulturhistoriska miljöer. Området innehåller en blandad småhusbebyggelse med varierat utseende. Väster om fastigheten finns Salarps äldreboende som består av en byggnad med två till tre våningar putsad i en ljusgul kulör. Ny bebyggelse kommer framförallt förhålla sig till bebyggelse på Garnuddsvägen då den miljön har en dominerande inverkan på miljön inom planområdet och ett svagare förhållande med villorna på fastigheterna Boktorp 2, 22, 23 och 4 på grund av den kuperade terrängen. Byggnaden på Boktorp 1 och 31 kommer vara en av de byggnader som syns från pendeltågstrafiken. En planbestämmelse om att fasad ska uppföras med trä har lagts in på plankarta. På så sätt kommer byggnaden spegla en större del av villabebyggelsen inom Rönninge. Kommunens bedömningen är att ett gestaltungsprogram inte behöver upprättas.

Mark och vegetation

För att möjliggöra för ny bebyggelse kommer området delvis behövas jämnas ut då planområdet innehar stora nivåskillnader uppåt 9 meter. Med hjälp av planbestämmelser fastställer man byggnadens placering och höjdnivå för att säkerställa att markytans naturliga sluttning längs med Salarpsbacken bevaras. Högsta totalhöjd för bostadshuset i meter över angivet nollplan begränsas med hjälp av planbestämmelser till 34+ meter. Byggnaden på fastigheten Boktorp 2 ligger på omkring 35,5 meter över angivet nollplan. Lägsta golvnivå inom planområdet regleras med planbestämmelser. Planområdet har delats in i två områden där två olika höjdnivåer för lägsta golvnivå anges.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet som går längs med Salarpsbacken.





Uppvärmning

Uppvärmning kan ske med vattenburna system.

Avfall

Avfall löses inom planområdet. Vid planerandet och utförandet av placering av avfallshantering ska kontakt tas med ansvarig och berörd verksamhet för sophämtning.

Brandrisk

Räddningstjänstens tillgänglighet till byggnadens entréer måste beaktas. Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte överstiga 50 meter. Tekniska lösningar bör tillföras trapphuset så att det alltid vid nödlägen finns en säker väg att ta sig ut, förslagsvis via en så kallad Tr 2- trapphus enligt BBR. Lösningar via räddningstjänstens stegutrustning bör i första hand undvikas.

Parkering

Då fastigheten är planerad för smålägenheter bedöms behovet av antalet parkeringsplatser vara lågt då även områdets placering är avgörande eftersom pendlingsmöjligheterna bedöms väldigt goda då området ligger intill Rönninge station och Rönninge busstorg. Lägenheter upp mot 35 kvm bedöms behöva parkeringsplats på 0,3/p-tal per lgh, 36-45 kvm 0,5/p-tal per lgh, 46-55 kvm 0,7/p-tal per lgh samt 56-1,0/p-tal per lgh. Parkering ska lösas på egen fastighet. Antal lägenheter kan komma att begränsas av denna parkeringsnorm i mån av utrymme inom planområdet. Nedan är ett räkneexempel på antal parkeringsplatser som behövs beroende på storlek och antal lägenheter.

20 lgh på < 35 kvm = 6 p-platser
20 lgh på 36-45 kvm = 10 p-platser
20 lgh på 46-55 kvm = 14 p-platser
20 lgh på 56 kvm och större = 20 p-platser

Buller

Ljudnivå uteplats

Placering för en gemensam uteplats ska vara där den hamnar i ett skyddat läge för buller, förslagsvis mellan den planerade bebyggelsen och Salarpsbacken. Ska en uteplats uppföras ska den ekvivalenta ljudnivån för uteplatsen vara max 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Ljudnivå inomhus

Fasaders olika delar såsom yttervägg, fönster och uteluftdon ska dimensioneras så att gällande riktvärden för buller uppfylls.





Dagvatten

Anläggandet av ett flerbostadshus/LSS-boende på fastigheterna Boktorp 1 och 31 kommer innebära ett ökat flöde av dagvatten till följd av att större ytor inom planområdet hårdgörs. Dagvattnet inom planområdet ska hanteras inom fastigheten genom LOD "lokalt omhändertagande av dagvatten" och i dagvattenutredningen som Structor utfört föreslås LOD-lösningar. Vid anläggande av dagvattenutredningens föreslagna lösningar, med en fördröjningsvolym om 32 kubikmeter, bedöms flödesberäkningarna efter exploatering vara desamma som innan.

Rekommendationer till dagvattenåtgärder

Vid ett 10-årsregn med varaktighet 10 min ska möjlighet till infiltration för allt takvatten finnas. Eventuellt överskottsvatten måste kunna samlas upp och därför behöver ett dike anläggas. För att möjliggöra omhändertagandet av dagvattnet måste ett 80 meter långt svackdike med 1,5 meter bredd anläggas. Diket bör ha ett underliggande makadamlager på 0,5 meter och med en släntlutning på 1:3. För att möjliggöra detta har en planbestämmelse för dike (n1) reserverats på plankartan. Det reserverade området för dike är över 80 meter långt och tre meter brett.

Dagvattnet från parkeringsytan föreslås ledas mot en infiltrationsyta med underliggande magasin, förslagsvis växtbädd. Enligt beräkningar bör den infiltrationsytan kunna fördröja 6 kubikmeter då parkeringsytan är 300 kvadratmeter. Genom att anlägga en yta om 35 kvadratmeter intill parkeringsytan, med en meter djup och en uppdämningshöjd på tio centimeter för växtbädd, förväntas omhändertagandet av dagvattnet från parkeringsytan uppnås, både vad gäller flöde och föroreningar. Det är viktigt att ingen kantsten anläggs mellan parkeringsytan och infiltrationsytan. Då projektering av parkering och bebyggelse genomförs i ett senare skede har ingen yta för magasin reserverats på plankartan.

De beräkningar som utförts i den dagvattenutredningen som tagits fram är baserad på en hårdgörandegrad på 55 procent. I utredningen framhålls det att hårdgörandegraden inte bör överskrida 55 procent för att dagvattnet ska kunna omhändertas med föreslagna lösningar. Därför har planbestämmelsen "Endast 55 % av fastighetsarean får hårdgöras", förts in på plankartan.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms exploateringen inte försämra möjligheten att uppnå Uttrans miljö kvalitetsnormer.

Extrema regn och översvämningsrisker

Innergården bör utformas så att inga instängda områden skapas där risk för översvämning kan ske. Innergården bör utformas så att avrinningsvägar skapas ut mot gatan för att sedan ledas till tidigare avrinningsväg längs med Salarpsbacken ner mot parkeringsytan nedanför planområdet vid extrema regn. Den avrinningsväg som idag finns längs med Salarpsbacken är viktigt att bevara under och efter exploatering.





Konsekvenser samt förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken tillgodoses i detaljplanen och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i Miljöbalken iakttas.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och trafikökningen från dom nya bostäderna blir endast marginell.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna till att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Uttran. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planförslaget inte ha negativ påverkan på ytvattenförekomstens status.

Påverkan på grund av ytvatten

Enligt behovsbedömningen bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på grund- och ytvatten.





Genomförandebeskrivning

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med standardförfarande i dess lydelse fr o m den 2 januari 2015. De åtgärder som föranleds av detaljplanen genomförs helt och håller av berörd fastighetsägare. Upprättandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren och regleras genom ett plankostnadsavtal med kommunen.

Tidsplan

Samråd och remiss:	Våren/sommaren 2017
Underrättelse:	Sommaren 2017
Granskning:	Våren 2019
Laga kraft:	Våren/sommaren 2019

Ekonomiska frågor

Kostnader

Ägaren till Boktorp 1 och 31 står för kostnaden för fastighetsbildningen.

Anslutningskostnader/ Avgifter

Fastighetsägaren ansvarar för anslutningsavgifter för fjärrvärme, fjärrkyla, vatten, spillvatten, VA, el mm enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheterna Boktorp 1 och 31 är en privatperson.

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. Ett flerbostadshus bestående av cirka 20 nya lägenheter eller ett LSS-boende förväntas uppföras på de två befintliga fastigheterna.

För marken inom planområdet ska en ansökan om fastighetsbildning skickas in till Lantmäteriet. Fastighetsägaren för Boktorp 1 och 31 ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning och för förrättningskostnaderna.





Tekniska frågor

VA anslutning

Vatten och avlopp ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunala VA-ledningar går längs Salarpsbacken. VA-ledningarna ska anslutas till Salarpsbacken. Fastighetsägaren står för VA kostnaderna som hanteras enligt kommunens VA-taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga nödvändiga dagvattenåtgärder enligt redovisade förslag eller alternativa lösningar med likvärdig effekt i syfte att inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Uttran. Fastighetsägaren ansvarar för drift och skötsel av de egna dagvattenanläggningarna. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader.

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan ytterligare geotekniska undersökningar behövas, som ska ligga till grund för bygglovsprövning.

Teleanläggningar

Skanova har ett teleskåp med tillhörande markförlagda teleanläggningar som gränsar mot planområdets västra sida. Vid behov av en eventuell flytt av telekablar eller om det behövs vidtas skyddsåtgärd av Skanovas telekablar ska detta bekostas av fastighetsägaren av Boktorp 1 och 31.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats, däremot gränsar området till kommunal allmän plats. Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnätet.





Salems
kommun

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekt Johanna Henningsson i samråd med planarkitekt Cecilia Törning, Plan- och exploateringschef Sofia Granström, exploateringsingenjör Sonia Khan och VA-ingenjör Sargon Garis.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Henningsson
Planarkitekt

Sofia Granström
Plan- och exploateringschef

