

Samrådsredogörelse

- Detaljplan för Södra Ekdalen, plan nr 81-76



Vilka har yttrat sig?

Yttranden under samrådstiden

Med synpunkter

Remissinstanser inom kommunen

1. Kultur- och fritidsnämnden

Remissinstanser utom kommunen

- 2 Länsstyrelsen
3. Vattenfall
4. Skanova
5. SRV återvinning AB
6. Lantmäteriet
7. PostNord
8. Stockholm Vatten och Avfall AB
9. Trafikförvaltningen
10. Södertörns brandförsvärsförbund
11. Syvab
12. Friluftsfämjandet

Sakägare och allmänheten

- Fastighetsägare 1. [Redacted]
- Fastighetsägare 2. [Redacted]
- Fastighetsägare 3. [Redacted]
- Fastighetsägare 4. [Redacted]
- Fastighetsägare 5. [Redacted]
- Fastighetsägare 6. [Redacted]
- Fastighetsägare 7. [Redacted]
- Fastighetsägare 8. [Redacted]

- Fastighetsägare 9. [Redacted]
- Fastighetsägare 10. [Redacted]
- Fastighetsägare 11. [Redacted]
- Fastighetsägare 12. [Redacted]
- Fastighetsägare 13. [Redacted]
- Fastighetsägare 14. [Redacted]
- Fastighetsägare 15. [Redacted]

- Fastighetsägare 16. [Redacted]
- Fastighetsägare 17. [Redacted]
- Fastighetsägare 18. [Redacted]
- Fastighetsägare 19. [Redacted]
- Fastighetsägare 20. [Redacted]

Elgerudsvägens samfällighetsförening

- Övrig 1
Övrig 2
Övrig 3

Utan erinran

Remissinstanser inom kommunen

Remissinstanser utom kommunen

Trafikverket
Södertörns fjärrvärme

Större förändringar i detaljplanen mellan samråd och granskning

Plankarta generellt

- Minskad byggnadsarea per huvudbyggnad i hela området, från 200 till 150 kvadratmeter.
- Högsta hårdgöringsgrad ändrad från 50% till högst 40% av fastigheten.

Uttringe 1:181

- Justerad disposition av byggnader längs Uttringevägen.
- Borttagen rätt till takkupor.
- Reglering att en trädrad längs Uttringevägen ska finnas.
- Mer detaljerad reglering avseende byggnadsplacering och enskild gata.

Uttringe 1:57

- Minskad byggnadsarea per huvudbyggnad från 200 till 120 kvadratmeter.
- Ökad högsta tillåtna nockhöjd från 6,0 till 7,0 meter.
- Mer detaljerad reglering avseende placering av enskild gata.

Uttringe 1:90

- Mer detaljerad reglering avseende placering av enskild gata.
- Del av fastigheten som avses överförs till Linden 13 regleras med bestämmelser motsvarande detaljplan 80-44, Linden 3 m.fl.

Uttringe 1:752 och 1:95

- Justerad minsta fastighetsstorlek på del av Uttringe 1:95 och 1:752.
- Justerad byggrätt Uttringe 1:752.

Utredningar

- En skötselplan för kommunens naturmark (NATUR) har tagits fram.
- Ett särskilt PM avseende skyfall längs Uttringevägen har tagits fram.
- En konsekvensbedömning avseende kulturmiljö har tagits fram.
- Geoteknik-utredningen har uppdaterats.
- Trafikutredningen har uppdaterats.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats.

Planbeskrivning

- Allmän uppdatering utifrån ovan förändringar samt utifrån inkomna synpunkter..



Sammanställning av inkomna synpunkter under samråd

Inkomna yttranden i original finns att läsa hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Remissinstanser inom kommunen

1. Kultur- och fritidsnämnden

Förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att anta tjänsteskrivelse daterad 2023-12-28 som svar på remiss gällande "Södra Ekdalen 81-76".

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har planförslaget för Södra Ekdalen 81-76 ute på samråd mellan 7 december 2023 - 14 januari 2024. Planförslaget innebär att norra delen av Uttringe kan bebyggas med parhus och enbostadshus. Området har kulturhistoriska värden där det kommer att ställas höga krav på byggnaders utformning. Totalt uppskattas mellan 50-60 bostäder att tillskapas.

Ärendet

Planförslaget för Södra Ekdalen 81-76 syftar till att skydda värdefull natur- och kulturmiljö, möjliggöra nya småhus samt en upprustning av Uttringe gårds väg. Stora delar av området utläggs som naturmark i syfte att skydda värdefulla skogs- och strandmiljöer samt att bevara befintliga spridningskorridorer.

Kulturmiljöutredningen och naturvärden

Då det finns många kulturhistoriska värden i området kring Södra Ekdalen så har det gjorts en kulturmiljöutredning. Kultur- och fritidsnämnden ser mycket positivt på att byggnader som Uttringe gård, Tvättstugan, Trädgårdsvillan m.fl bevaras då det har ett intressant kulturhistoriskt värde. Området har även naturvärden som enligt utredningar rekommenderas att bevaras. Det finns även fornminnen i området.

Fysisk aktivitet/ spontanidrott

I området finns inritat en lekpark samt en boulebana. I närliggande område finns idag en

näridrottsplats, en mindre pumtrackbana samt swimrunbanor. Det är viktigt i skapande av nya områden att tillgång till fysisk aktivitet/spontanidrott finns nära. När lekpark och boulebanor planeras är tillgängligheten viktig. Vid val av underlag i lekparken bör det t.ex väljas material som gör att man kan köra en rullstol i parken.

Då Uttringeområdet och området bort mot Karlskronaviken just nu exploateras bör tillgång till nära fysisk aktivitet/spontanidrott beaktas. Kultur- och fritidsnämnden ser ett behov av en 5- eller 7-spelsfotbollsplan med konstgräs i området på sikt.

Arkitektur, fasadmaterial och färgsättning

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra kring förslaget kring hus, fasad, färgsättning.

Kommunens svar

Nämnda lekplats och boulebana är inom kvartersmark och är en illustration. Det ankommer på fastighetsägaren att se till att tillgänglighetskraven uppfylls. Övriga synpunkter noteras.

Remissinstanser utom kommunen

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra 50-60 bostäder. Detaljplanen möjliggör parhus, enbostadshus och radhus samt förtätning genom att reglera minsta fastighetsstorlek. För området finns ett planprogram (Södra Ekdalen 2021) där komplettering med cirka 40 småhus föreslås. Flera utredningar har tagits fram efter planprogrammet inför den aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till gestaltning och kulturmiljö samt frågor av betydelse för planens genomförbarhet kopplat till fornlämningar och artskyddsförordningen. Länsstyrelsen lämnar även rådgivning gällande formalia.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger att den sammanlagda belastningen av föroreningar kommer att minska jämfört med idag samt att dagvattnet kan omhändertas, fördröjas och renas till den grad att utsläpp till

recipienten Uttran inte äventyrar miljö kvalitetsnormer och bedömningsgrunder. Bedömningen baseras på beräkningar från olika PM för dagvatten som tagits fram (PM miljö Dagvatten Södra Ekdalen, Systra AB; PM Dagvatten Uttringe 1:57 och 1:90, Norconsult; PM dagvatten Beskrivning LOD, Uttringe 1:181, Incoord). Kommunen behöver förtydliga hur man kommit fram till att miljö kvalitetsnormerna inte äventyras. På det nuvarande underlaget är det svårt att följa hur kommunen gör bedömningen utifrån redovisningen i utredningen/bedömning gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN) ska utgå från rådande statusklassificering samt miljö kvalitetsnormer i VISS. Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster. En skillnad mot tidigare är att nu kan miljö kvalitetsnormer skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer och påverkanstryck för en och samma vattenförekomst. Kommunen behöver redogöra för risken för försämring eller äventyrande av möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna på kvalitetsfaktornivå. Kommunen behöver göra en bedömning utifrån informationen i VISS och tydligare redogöra för om och vilka kvalitetsfaktorer som planens genomförande påverkar. Kommunen behöver relatera beräknade föroreningshalter från dagvatten till gällande gränsvärden för Prioriterade ämnen och Särskilt förorenande ämnen (SFÄ) i HVMFS 2019:25. Därefter kan kommunen bedöma om det finns risk för försämring eller äventyrande av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kulturmiljö och gestaltning

Kommunen har gjort en heltäckande kulturmiljöutredning (WSP 2022-09-30) och identifierat höga lokala kulturmiljövärden inom planområdet. I planbeskrivningen beskriver kommunen både kulturmiljön ur ett större perspektiv genom historisk tillbakablick och olika tidsepokers avtryck i bebyggelsen. Genom att efterlikna sekelskiftesbebyggelsen med reglering av material, detaljer och kulörer anpassas kommande bebyggelse till befintlig.

Trots återanvändningen av samma material, detaljer och kulörer som i den äldre bebyggelsen avviker de nya låga och långsmala byggnaderna från befintlig bebyggelse. Även det närliggande kedjehusområdet har i fotavtryck och högre taklutning mer gemensamt med sekelskiftesbebyggelsen. Kommunen bör överväga anpassning av utformningen av enplanshusen vad gäller fotavtryck och reslighet i takfallet. Detta så att de blir mer lika både äldre och yngre bebyggelse i området och därmed mer anpassade till de lokala kulturvärdena på platsen.

Frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Fornlämningar

För att ett fornlämningsområde ska fungera som ett lämpligt skydd för fornlämningen behöver det vara planlagt som naturmark. I planförslaget är delar av fornlämningsområdet till gravfältet L2015:2734 planerat som kvartersmark. Det är inte lämpligt att ha kvartersmark där, även om planbestämmelsen är prickmark. Prickmark tenderar att inte fungera som ett tillräckligt skydd för



fornlämningar. Breddningen av Uttringe gårds väg kommer att påverka gravfältet och det kommer att krävas tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen för arbetet. Denna information bör framgå i planbeskrivningen.

Artskyddsförordningen

Kommunen bedömer att detaljplanen inte utlöser artskyddet, givet att de rekommenderade åtgärderna följs. Totalt presenterar planbeskrivningen cirka 20 åtgärdsförslag. Kommunen behöver i den fortsatta planprocessen tydliggöra vilka skyddsåtgärder som kommunen avser att vidta för att inte utlösa förbuden enligt artskyddsförordningen för respektive art. Dessa skydds- och försiktighetsåtgärder behöver beskrivas utförligt för att underlätta för Länsstyrelsen att följa upp åtgärderna. Kommunen kan presentera åtgärdsförslagen i planbeskrivningen till det kommande granskningsskedet eller tas upp i en separat anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Ett sådant samråd avser då enbart behandla de skydds- och försiktighetsåtgärder som bedöms vara nödvändiga för att undvika att utlösa förbud.

För fladdermöss, som är skyddade enligt art- och habitatdirektivet, behöver kommunen visa att ni inte förstör eventuella fladdermöss fortplantningsområden/viloplatser. Om de minskade ytorna innebär att områdets kontinuerliga ekologiska funktion för fladdermössen blir försämrad behöver kommunen vidta skyddsåtgärder som säkerställer att platsens fortsatta ekologiska funktion förblir fullständigt intakt.

Formaliafrågor

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen använder RAÄ-nummer som beteckning på fornlämningarna inom planområdet. Istället bör L-nummer användas, som är den beteckning som gäller i Riksantikvarieämbetets Kulturmiljöreger (KMR/Fornsök). Det vill säga L2015:2734 för gravfältet och L2013:8704 respektive L2015:2597 för stensättningarna, i stället för RAÄ-nr Salem 306:1, RAÄ-nr Salem 500 och RAÄ-nr Salem 305:1. RAÄ-nummer är visserligen sökbara i Riksantikvarieämbetets Kulturmiljöreger via Fornsök, men det är en äldre beteckning som användes i Riksantikvarieämbetets äldre Fornminnesinformationssystem (FMIS).

I planbeskrivningen framgår det att Länsstyrelsen har beslutat om ett fornlämningsområde till gravfältet L2015:2734. Eftersom Länsstyrelsen inte har fattat ett formellt beslut i frågan bör det istället framgå att Länsstyrelsen har bedömt ett lämpligt fornlämningsområde.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett samråd angående undersökning om betydande miljöpåverkan har skett angående planprogram för Södra Ekdalen. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, dnr 402-11351-2023. Länsstyrelsen vidhåller denna bedömning förutsatt att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses. På nuvarande underlag går det inte att



utesluta att planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan med anledning av artskyddet.

Kommunens svar

Dagvattenutredningen har reviderats och planbeskrivningen uppdateras utifrån synpunkterna kring miljö kvalitetsnormer för vatten.

Inför granskning har planen reviderats avseende bebyggelse och gestaltning inom Uttringe 1:57 i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Kommunen bedömer att skyddet för fornlämningar tydliggörs och förstärks i och med detaljplanen. Korrekta RAÄ-nummer kommer fortsättningsvis att användas och det tydliggörs i planbeskrivningen att inget formellt beslut fattats avseende ett fornlämningsområde.

Inför granskning har kommunen tydliggjort vilka skydds- och försiktighetsåtgärder som avses och hur de ska kunna följas upp. En separat skötselplan har även tagits fram och biläggs granskningshandlingarna.

3. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärlig.

En befintlig 24 kV markkabel kommer att behöva läggas om inför utbyggnad av planområdet.

E-områden 10x10m samt en byggfri zon runt E-områdena om 5 m önskas.

Ny byggnad invid markkabel

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspänning). Byggnation vid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.

Ny korsande väg invid markkabel

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas. Vid annan typ av beläggning ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas om vägsträckan kommer trafikeras av tung trafik. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1] publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37 [5]. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Ny parallell väg

Ny väg bör inte placeras så att vägområdet hamnar över befintlig markkabel. Vägområdet bör placeras minst 1 meter horisontellt avstånd från markkabeln närmaste fas. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1]publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37 [5]. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Ny parallell gång- och cykelväg

Ny parallell gång- och cykelväg bör placeras så att vägområdet inte hamnar över befintlig markkabel. Gång- och cykelvägens vägområde bör placeras på ett minsta avstånd om 1 meter. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1]publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37 [5]. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Ny korsande gång- och cykelväg

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1]publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37 [5]. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Säkerhetsbestämmelser vid schaktning/grävning invid markkabel enligt följande:

- Schaktning/ grävning vid förändring av markens nyttjande får inte ske inom 1 meter från markkabeln, arbetet får inte medföra en risk för skada på Vattenfall Eldistributions markkabel.
- Allt arbete skall utföras enligt EBR-anvisningar i aktuell EBR-publikation avseende förläggning av markkabel.
- Vid arbete närmare än 2 meter till markkablarna ska entreprenör inneha intyg avseende ESA-utbildning, ESA instruerad person.
- Innan schaktning eller grävarbete påbörjas skall Vattenfall kontaktas avseende kabelanvisning. Detta skall ske minst fem arbetsdagar innan arbetena påbörjas.
- Då markkablarna frilagts skall föreskriftsenlig täckning och markering av markkablarna göras vid återfyllning. Detta för att undvika framtida kabelskador på grund av exempelvis sättning i marken.

Om Vattenfall Eldistributions nätstation, markkabel eller luftledning skadas vid grävarbete är den som utför grävarbetet (entreprenören eller entreprenörens uppdragsgivare) skyldig att ersätta Vattenfall Eldistribution för de kostnader som uppstår i samband med reparation av skadan. Även kostnader som tredje man drabbats av på grund av att markkabel eller luftledning skadas kan bli aktuella.

Parkeringar

Inga nya parkeringsområden bör etableras över befintliga markkablar.

Plantering ovanpå markkabel

Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter bör inte planteras inom ett område av 2 meter från ledningens mitt. Vattenfall kan vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst

Infarter

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas. För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR[1]publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37 [5]. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [Anslutning - Vattenfall Eldistribution](#) eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se [Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen](#)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.



Kommunens svar

Befintlig markkabel (24 kV) kommer att flyttas och istället läggs längs med Uttringe gårds väg.

Inom E-området finns möjlighet att placera en transformatorstation på ett sätt att fem meters avstånd från gräns kan klaras.

Inga markkablar planeras närmare byggrätter än två meter.

Markkablar förläggs i huvudsak under gång- och cykelväg. Under vägområdet för motorfordon planeras inga kablar.

Övriga synpunkter noteras. I samband med genomförandet kommer frågorna att projekteras i detalj.

4. Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens svar

Synpunkterna noteras. I samband med genomförandet kommer frågorna att studeras i detalj.

5. SRV återvinning AB

SRV Återvinning har tagit del av handlingarna för detaljplanen och har i detta läge följande att notera och informera:

- Det är bra att ” Vägar inom området ska utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Avfall Sveriges rekommendationer på vändplats ska uppfyllas”
- Om vändmöjlighet saknas på enskilda vägar måste kärlden planeras att stå på en plats där vägen är farbar och SRV kan hämta avfall, dvs. vid till exempel kommunala vägar.
- Vid enskild hämtning vid 1-2 bostadshus hämtar SRV avfallet med en sidlastare där kärlet lyfts upp från höger sida via styrning från förarhytten. Detta innebär att tömning endast sker från höger sida av vägen. Om vägen är enkelriktad kommer inte tömning av den enkelriktade högra sidan att kunna ske. Kärlden ska planeras att stå högst 1,5 meter från en körbar väg vid tömning vilket skall tas hänsyn till vid planering av GC-vägar. Se vidare Avfallsföreskrifter och vägledning.

SRV ser positivt på möjligheten att få delta i den fortsatta planeringsprocessen.

Kommunens svar

Synpunkterna noteras. I samband med genomförandet kommer frågorna att studeras i detalj.

6. Lantmäteriet

Detaljplan för Södra Ekdalen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-02) har följande noterats:

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Vid genomläsning av planhandlingarna framgår det att kommunen avser att ingå överenskommelser med ett antal fastighetsägare angående marköverföring av allmän platsmark till den kommunala fastigheten. Det finns däremot inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannskap utan stöd av överenskommelse.

Beskrivning av exploateringsavtal

Kommunen skriver i planprogrammet att exploateringsavtal ska upprättas. När exploateringsavtal ska användas för planens genomförande ska kommunen i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Lantmäteriet har vid samrådet en roll att ge råd om exploatörens åtaganden förefaller vara för omfattande i förhållande till reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL. Ur flera aspekter är det viktigt att innehållet redovisas på ett tillräckligt tydligt sätt. Kommunen kan hämta inspiration kring hur redovisningen kan läggas upp i ett material som finns tillgängligt på Lantmäteriets hemsida:

<https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Samverkan-med-andra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/>

Fördelningen av ansvaret mellan exploatörerna behöver förtydligas

När planen ska genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det framgå i planbeskrivningen hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna. Annars finns det inte möjlighet att bedöma lagstiftningens krav i 6 kap. 40 § 3 st. PBL om att "Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen". Läs gärna mer om detta på sidan 24 i handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL".

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns följande servitut som helt eller delvis kommer ligga inom allmän plats GATA eller NATUR:

- Servitut 0128-90/20.1 för väg hamnar delvis inom allmän platsmark natur
- Servitut 0128-09/7.1 för vägslänt hamnar delvis inom allmän platsmark natur
- Servitut 0128-06/12.2 för väg i samfälld mark hamnar till sin helhet inom allmän plats gata

Det saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning över hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Hantering av uttringe s:39 och s:40 i plangenomförandet

Lantmäteriet kan inte i genomförandebeskrivningen tyda hur man tänkt hantera samfälligheterna Uttringe s:39 och s:40 i plangenomförandet då dess markområden utgörs av allmän plats gata.

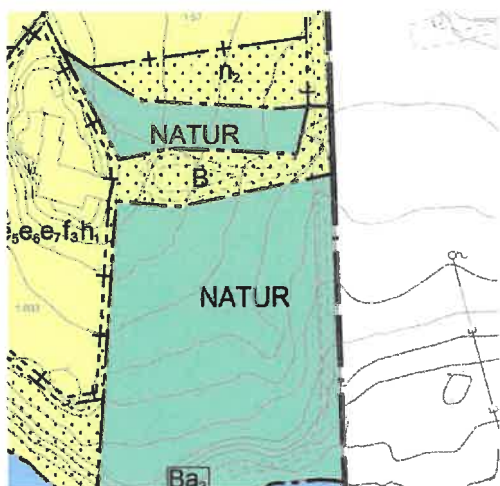
Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Ta sig till naturområde och kvartersmark inom naturmark

Lantmäteriet noterar att två områden i planförslaget är utlagda som allmän plats NATUR omgärdas av kvartersmark bostad. Lantmäteriet ställer sig frågande till hur kommunen ska nå allmän platsområdet för skötsel och underhåll?



Redovisning av linden ga:1 i grundkartan

I planbeskrivningen beskrivs Linden ga:1. Lantmäteriet kan däremot inte se att Linden ga:1 redovisas i grundkartan för området.

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommunens svar

Genomförandebeskrivning och plankarta har justerats och kompletterats utifrån lantmäteriets synpunkter.

För att kunna komma åt och drifva naturområdet ska kommunen teckna servitutsavtal med ägaren till Uttringe 1:57.

7. PostNord

Postutdelning, gällande detaljplan Södra Ekdalen, Salem kommun.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens svar

Synpunkterna noteras. I samband med genomförandet kommer frågorna att studeras i detalj.

8. Stockholm Vatten och Avfall AB

Med anledning av er skrivelse till Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) den 7 december 2023, med begäran om yttrande i rubricerat ärende, kan från VA-teknisk synpunkt följande meddelas. SVOA har under samråd tagit del av rubricerat ärende samt de underlag som varit tillgängliga på Salem kommuns hemsida.

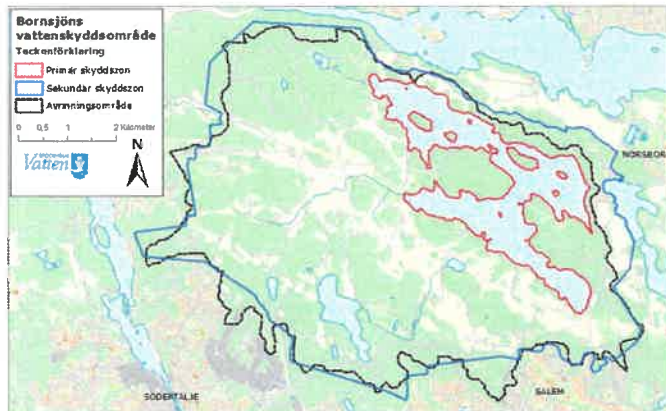
Allmänt

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Bornsjön som tillsammans med Mälaren är Stockholms vattentäkt. Bornsjön är enda reservvattentäkt för Norsborgs båda vattenverk vilka ägs av SVOA. Planområdet ligger dock utanför det primära och sekundära skyddsområdet samt utanför tillrinningsområdet för Bornsjön. Se Figur 1 nedan.

Exploateringen kan innebära en ökad trafikmängd inom Bornsjöns tillrinningsområde där del av Salemsvägen går. En ökad trafikmängd på Salemsvägen inom Bornsjöns tillrinningsområde inklusive farliga transporter kan direkt negativt påverka Bornsjöns vattenkvalitet om inte erforderliga dagvattenåtgärder inklusive katastrofskydd (skydd mot utsläpp av t.ex. olja mm) utförs på denna sträcka.

Från aktuell sträcka på Salemsvägen innanför tillrinningsområdet (men utanför vattenskyddsområdet) går ett huvuddike till Bornsjön. Utsläpp från detta område kan eller riskerar att negativt påverka Bornsjöns vattenkvalitet. Se Figur 2 nedan.

I samband med exploateringar som påverkar dagvattenavrinningen, kvaliteten på dagvattnet, till Bornsjön så bör bestämmelserna för Bornsjöns vattenskyddsområde tillämpas även för de delar av tillrinningsområdet som ligger utanför vattenskyddsområdet.



Figur 1. Bornsjöns vattenskyddsområde.



Figur 2. Del av område inklusive del av Salemvägen som ligger utanför vattenskyddsområdet men innanför tillrinningsområdet. Dike som avleds mot Bornsjön går delvis längs Salemvägen.

Kommunens svar

Kommunen bevakar kontinuerligt frågor om trafikmängd och olycksrisiker liksom hantering av dagvatten från vägområden. Den aktuella detaljplanen väntas ge en marginell ökning av biltrafik och ingen ökad mängd transporter med farligt gods.

9. Trafikförvaltningen

Salems kommun har översänt rubricerad detaljplan till Region Stockholms trafikförvaltning för samråd.

Om planen

Syftet med detaljplanen är att skydda värdefull natur- och kulturmiljö, möjliggöra nya småhus och möjliggöra en upprustning av Uttringe gårds väg. Stora delar av området planläggs som naturmark i syfte att skydda värdefulla skogs- och strandmiljöer samt för att bevara befintliga spridningskorridorer.

Närmaste kollektivtrafik återfinns inom en 500 meters radie från planområdet (hållplats Karlskronaviksvägen). Rönninge Station ligger fågelvägen ca 2 km nordöst om planområdet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

I RUF5 2050 är området klassat som sekundärt bebyggelse.

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Området ligger inom de 550-700 meter som Riktlinjer för Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län anger som längsta lämpliga gångavstånd till kollektivtrafiken från radhusområden respektive gruppvillabebyggelse i tätort. Trafikförvaltningen anser därför att behovet av den nya hållplats som ingår i planen behöver studeras vidare.

De gång- och cykelvägar som anläggs inom planen behöver ta hänsyn till lokalisering av befintlig kollektivtrafik och ska vara gena, säkra, trygga och anpassade för personer med funktionsvariation.

I övrigt har trafikförvaltningen inga synpunkter på planen.

Kommunens svar

Kommunen bedömer att en ny busshållplats skulle verka positivt för området och göra det mer attraktivt att välja kollektivtrafik, detta gäller både boende och besökare. Gång- och cykelvägar är planerade så att de leder till hållplatsen som är centralt placerad i området. En fördel med en hållplats är att den har en hastighetsdämpande effekt. Kommunen budgeterar för hållplatsen i sin gatuprojektering. En fortsatt dialog med Trafikförvaltningen kommer att behövas i kommande skeden.

10. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande yttrande efter remiss från Salems kommun.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Plankarta, samrådshandling 2023-11-01
2. Planbeskrivning, samrådshandling 2023-11-02

SBFF anser att det är positivt att planförslaget innehåller åtgärder för att höja trafiksäkerheten i området.

Det är också viktigt att vägar inom området möjliggör framkomst för räddningstjänstens fordon. Det har inte varit möjligt att utläsa ur planbeskrivningen huruvida det har hanterats i samband med framtagandet av planen. Dock framgår i tillhörande trafikutredning att Räddningstjänstens framkomlighet ska beaktas i planförslaget. Räddningstjänsten rekommenderar att en liknande text införs i planbeskrivningen och hänvisar till räddningstjänstens PM för kontroll av vägnätet PM 609 Framkomlighet och utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Kommunens svar

Planbeskrivningen uppdateras med motsvarande skrivning som i trafikutredningen.

11. SYVAB

VA ska enligt planbeskrivningen kopplas till befintliga VA anläggningen. SYVAB anser att den dagvattenutredning som gjorts är mycket bra. Det som saknas i utredningen och som bör ses över då arbetet med dagvattnet och avloppsledningarna genomförs är att även kontrollera så att inga felkopplingar eller avsiktliga anslutningar av dagvatten till spillvattennätet förekommer. Det är av stor vikt att dagvatten frångår spillvattennätet så att Himmerfjärdsverket inte hydrauliskt överbelastas vid nederbörd.

Kommunens svar

Synpunkten noteras och vidarebefordras till projektledningen för genomförandet. I de senare skedena kommer frågan att studeras i detalj.

12. Friluftsförändringen

Friluftsförändringen har tagit del av planförslaget och närvarade också på kommunens samrådsmöte den 9e januari.

Allmänt

Utgångspunkten för våra synpunkter är Friluftsförändringens friluftsmiljöprogram, arternas mångfald och ekosystem, allmänhetens möjlighet till friluftsliv samt lokalavdelningens aktiviteter. När det gäller allmänhetens möjlighet till friluftsliv, samt lokalavdelningens aktiviteter är det framför allt den delen av planområdet som ligger öster om Uttringe 1:180 och söder om Uttringe gårds väg som är av intresse. Därför är bevarandet av strandskyddet av stor vikt.

När det gäller arternas mångfald så visar planförslagets artinventering på en hel del arter med högt naturvärde. Ytterligare en allmän kommentar är planförslagets avvikelser från kommunens översiktsplan, Salem 2030, framför allt en högre grad av tätning (antal bostäder och boende) i området. Detta kommer leda till ett ökat slitage av omkringliggande naturområden. Nedan följer mer detaljerade synpunkter på planen.

Strandskydd

Planen definierar områden A-N där strandskyddet formellt ska upphävas. Dessa områden anses redan idag ha förbrukat sitt strandskydd, genom bebyggelse av olika slag. Det är bra att dessa områden tydliggörs i planen, samtidigt är det viktigt att strandskyddet bibehålls i direkt anslutning till område A-N, att kommunen säkerställer att detta efterföljs och att eventuell överträdelse beivras. Det är positivt att strandskyddet kommer bevaras utmed stor del av Uttrans strand, vilket inte redovisades i kommunens översiktsplan.

Naturvärde och mångfald

En hel del arter med högt naturvärde har identifierats under inventeringen. Rekommendation från utredningen är att objekt med naturvärdeklass 2, samt att spridningskorridorer bevaras eller att nya skapas. Även områden med påtagligt värde, klass 3, bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Ett exempel är att sex arter av fladdermöss noterades vid en inventering sommaren 2023. Området kring "Pelavia" (fd industribyggnad) verkar ha förutsättningar för dagviloplatser för fladdermöss. Denna byggnad ska rivs enligt planförslaget med kompenserande åtgärder i form av ett antal fladdermusholkar. Är man säker på att den kompensationsåtgärden är tillräcklig för att bevara flädermössens artrikedom inom området undrar vi? Ytterligare exempel på mycket skyddsvärda växter, svampar, träd och fåglar finns.

Det finns en gedigen lista i planbeskrivningen på skötselåtgärder för att skydda hotande arter och bevara mångfalden. Det bör tydliggöras hur kommunen ämnar sköta detta. Ytterligare ett hot mot skyddsvärda arter och biologisk mångfald är människans slitage samt ljus- och ljudföroreningar. Då man planerar för 50-60 bostäder kommer sannolikt den belastningen på området öka avsevärt. Både från nya ljuskällor, förväntad ökad trafik och mänskligt slitage. Vi anser att det är mycket olyckligt och föreslår att utgångspunkten för antal bostäder och boende inom planområdet ska ligga närmare kommunens översiktsplan, än vad det gör i aktuellt planförslag.

Fornlämning

Det finns ett större gravfält (järnåldersgravar), samt några stensättningar och runt fornlämningarna finns fornlämningsområden som ska skyddas. Dessa har mycket högt kulturellt värde. Det planerade området ligger tätt angränsande (ca 20 m) till fornlämningsområdet. Det finns förstås inget hinder att beträda fornlämningarna till fots, och med samma argumentation som för naturområdena, kommer den höga förtätningen av boende i området sannolikt bidra till ökat slitage på fornlämningarna. Ytterligare en anledning till att hålla sig närmare översiktsplanen vad gäller antal bostäder.

Om friluftsförbundet i Salems lokalavdelning

Friluftsförbundet i Salem har i dagsläget ca 350 medlemmar, varav ca hälften är verksamma i någon av våra barngrupper, ledda av våra ca 20 aktiva ledare. All verksamhet sker utomhus, ofta med utgångspunkt från en lägerplats eller samlingsplats i ett tätortsnära skogsområde. Friluftsförbundet Salem är remissinstans för att granska remisser från olika aktörer och vi lämnar även synpunkter på kommunens detaljplan.

Kommunens svar

Inga spår eller tecken på att den gamla ljusfabriken "Pelavia" används som dagviloplatser har påträffats. Däremot har ett antal håligheter i träd konstaterats som sannolikt har goda förutsättningar som viloplatser. Dessa träd avses att sparas och ligger i huvudsak inom yta som utläggs som natur. Inför granskning har en särskild skötselplan för naturmarken tagits fram.



Kommunen har gjort en avvägning dels mellan enskilda och allmänna intressen. Den utformning som valts bedöms uppfylla de krav som ställs i PBL avseende god hushållning av mark och vatten.

Fornlämningar kan finnas inom både kommunägd och privat mark men samma lagstiftning gäller oavsett. Kommunen undersöker möjligheten att informera allmänheten om fornlämningarna, med exempelvis skyltning.

Sakägare och allmänheten

Fastighetsägare 1. [REDACTED]

Inledning

Inkommer med synpunkter med anledning av planförslag 81-22, Södra Ekdalen, i Salems kommun.

Detta är ett område som vår familj har ägt i generationer och vårdat väl. När vi nu ser en möjlighet att låta fler invånare ta del av denna fantastiska boendemiljö ser vi med förvåning hur kommunen verkar behandla detta ärende som en möjlighet att själv tillskans sig stora markområden för kommunen, på vår bekostnad och genom en mycket generös tolkning av lagtext.

Detta är givetvis inte något vi kan stå bakom utan att först se över de möjligheter som finns för att denna exploatering inte ska medföra så grava oangelägenheter att det påverkar befintliga fastigheter för negativt.

Rent generellt kan sägas att vi önskar detaljplanera området för att vi ser möjligheter att skapa ett fint bostadsområde på marken, att det kan höja flera mervärden i Salems kommun och skapa ett naturnära bostadsområde till fler kommuninvånare. Dock är det viktigt för oss att detta görs med beaktan av att de befintliga fastigheter som kommer att finnas kvar på området även fortsatt får samma fina naturläge som idag, att de invånare som flyttar in flyttar till ett område där ursprungskaraktären och det sjönära läget är en tillgång och skapar utrymme för ett levande familjeliv och ett liv nära naturen.

Ovanstående ska balanseras så att den plan som beslutas medför mervärden för det området som växer fram som är tydliga samtidigt som befintliga fastigheter inte får direkta nackdelar eller värdeminskande inskränkningar såväl boendemässigt som ekonomiskt.

Naturmark

Under samråd 1 i december 2023 framkom att kommunen planerade att annektera 24 000 kvm av [REDACTED], tillsammans nästan 50 000 kvm, utan ersättning till

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



nuvarande markägare med stöd av lag.

Det var inte lagstiftarens syfte att denna reglering var tänkt att skapa möjligheter för kommunen att tillskansa sig så mycket mark från markägare i kommunen. Syftet var snarare att förenkla hanteringen av restmark i mer marginell omfattning.

Mark ska kunna tas i anspråk om det är för allmänt intresse. Kommunen har dock inte kunnat påvisa varför så mycket mark skulle vara av allmänintresse och varför kommunen skulle kunna ta den marken utan ersättning.

Marken omfattas redan nu av allemansrätten och kommuninvånarnas intressen av att kunna vistas i naturen skulle inte försämrats av att marken kvarstår i nuvarande markägares regi. Kommunens behov av att annektera marken bör därför bedömas som mycket litet och mervärdet för kommuninvånarna obefintligt.

Om kommunen fortsatt står fast vid att marken skall övergå i deras regi ska detta ske till en marknadsmässig ekonomisk kompensation.

Gränsdragning

Vi har tidigare framlagt förslag på att dra gränsen för planen söderut på [REDACTED] vid gränsen för strandskyddet.

Det skulle innebära att ett system med olika servitut för tillfartsväg för [REDACTED] och för strandanläggningarna inte behövs. Planen skulle bli enklare och mer renodlad, vilket är en fördel för alla inblandade.

Marken är redan skyddad för byggnation mot bakgrund av att en strandsskyddsdispens krävs.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att klassa marken som kvartersmark med prickmark, vilket också skulle bidra till skydd mot framtida byggnation och därmed skulle naturintressen tillvaratas för området även framledes.

Vid samtal med byggnadsnämndens ordförande framgick att en sådan möjlighet kunde finnas.

Om ingen av dessa alternativ skulle kunna genomföras finns ett ytterligare alternativ och det är att sammanfoga den nedre delen av [REDACTED] med den befintliga fastigheten [REDACTED]. Då behöver [REDACTED] heller inte oroa sig för sina kollektorslangar till jordvärmeanläggningen. Även om det går att åtgärda med servitut är det en oro för [REDACTED] att ha delar av sin anläggning på annans mark om behovet av detta inte finns.

Att [REDACTED] i och med det skulle bli en för stor fastighet är ett argument utan bäring. Vidare skulle allemansrätten inte begränsas och tillgången till vattenområdet skulle fortsatt vara desamma då denna del av fastigheten inte skulle utgöra en del av hemfridszonen. Även den brygga som är placerad på området skulle då heller inte behöva servitut utan skulle i stället kunna nyttjas av de kommuninvånare som önskade detta med stöd av allemansrätten. Det finns också tillgång till sjö och strand på båda sidor om fastigheten.

Plan för [REDACTED]

Vi tycker att idén med konvertering av ladugårdsbyggnaden till en radhuslänga med tre bostäder är en smakfull lösning som faller sig väl med omgivningarna varför vi tillstyrker dem.

Avslutningsvis

Det är viktigt för oss att ha en konstruktiv dialog med kommunen så att alla intressen i denna plan beaktas. Det innebär att vi ser fram emot den fortsatta dialogen med kommunen och hoppas att den kan föras i en anda där kommunen ser vår önskan att öppna upp området för ytterligare byggnation, en tillgång för kommunen, samtidigt som respekten bör finnas för våra fortsatta intressen av att vi vill bo kvar i området och inte få en försämrad boendemiljö.

Kommunens svar

Kommunen har gjort en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Process och utformning av detaljplanen följer PBL avseende god hushållning av mark och vatten.

I det beslutade planprogrammet framgår en ungefärlig inriktning avseende markanvändning och utnyttjandegrad. Planeringens inriktning har således varit känd under lång tid. Ersättningsprincipen, baserat på en policy, har funnits tillgänglig hos kommunen. Policyn innebär att mark ska övergå till det allmänna utan ersättning om fastighetsägare får tre eller fler byggrätter.

Kraven avseende hänsyn till naturvärden har successivt skärpts i Sverige. Naturmark i privat ägo bedöms vara en mindre långsiktig lösning vad gäller att säkerställa en kontinuerlig ekologisk funktion (KEF).

Kommunens beslut är att hela det aktuella området ska ingå i planområdet för att säkerställa en långsiktig helhet. Att undanta en del av området som berörs av strandskydd är därför inte aktuellt.

Den praxis som gäller i Sverige är att mark som planläggs inom strandskydd ska utläggas som allmän plats. Undantag gäller i de fall marken är ianspråktagen, exempelvis som villatomt. Skulle kommunen avvika från praxis och ändå planlägga strandskyddad mark som kvartersmark skulle planen sannolikt bli ogenomförbar. Lantmäteriet gör nämligen inga



förrättningar som innebär att helt nya eller kraftigt utökade tomter fastställs inom strandskyddat område.

Fastighetsägare 2. [REDACTED]

Vi sågs på samrådsmötet tidigare i december och vi skulle skicka in synpunkter på tilltänkt detaljplan.

Jag har tittat närmare på fastigheten vi ska köpa. [REDACTED], och med förslaget för tomter på 1200m minst får vi ut max 5 tomter efter styckning. Om vi tillåts tomter i stl ordning 1000 m2 kan vi få ut 6 st tomter på samma yta. Jag har bifogat en grov skiss (*finns i planavdelningens arkiv reds. anm.*) på hur vi kan stycka. Ytan är plan och fin och har en fin väg i mitten av fastigheten.

Önskar att ni kan ta ställning till vårt förslag då det går i linje med era planer om att utöka området för fler bostadshus.

Om ovan inte beviljas kan vi även tänka oss att bygga flerfamiljshus dvs ett parhus på minst 4 tomter men sätter oss gärna och diskuterar detaljer i så fall.

Jag skulle önska att vitt alt. gräddvit ingår i färger för hus samt svarta tak. Jag vet att förvalt i de områden ni redan ritat är i allmogefärger med rött tak osv men önskar kunna bygga med svart tak då vi planerar att ha solceller och det blir så fula kontraster med svarta paneler på rött tak. Har sett det på andra byggnader och det ser inte bra ut. Blir mer homogent med solceller på svarta tak.

Kommunens svar

Hur fastigheten kan styckas avgörs i slutändan av lantmäteriet. Att medge tomter om 1000 kvadratmeter är inte aktuellt i denna del av planområdet. För fastigheten gäller att fastigheten ska vara 1200 kvadratmeter och att en huvudbyggnad, innehållandes en bostad, får uppföras per fastighet. Svart plåttak medges, dock inte svarta takpannor.

Fastighetsägare 3. [REDACTED]

Synpunkter på planförslag Södra Ekdalen, plan nr 81-76

1. Hus med 2 ½ plan ska inte tillåtas i planområdet.
2. Bebyggelse enligt förslag ska inte tillåtas på Uttringe 1:181. Planområdet är idag ett villasamhälle med enbostadshus och en förtätning med flerbostadshus ska inte tillåtas. Bebyggelse ska endast tillåtas med enbostadshus likt befintlig bebyggelse i området. Bebyggelse av den art som föreslås i planprogrammet för Södra Ekdalen bryter mot de karaktärsmiljöerna som finns i området. Planarkitekt (plankonsult) ansvarig för detta planförslag talade under samrådsmötet den 12/12-23 om utseendet inom detta nya område



”på den här delen blir det en lite ny typologi kanske för Rönninge, ett utseende som vi tror? kommer fungera väldigt bra”. Detta uttalade motsäger sig helt när man samtidigt talar om att man ska bevara Rönninge karaktären i området.

3. Det politiska ställningstagandet i KSAU om att avvika från minsta tomtstorlek om 1200 kvm på fastigheten Uttringe 1:57 för att kompensera för bortfall av byggrätter inom objekt 1 i naturvärdesinventeringen på fastigheten Uttringe 1:90 (från 10 till max 18 byggrätter) som tillämpas i detta planprogram, gynnar endast en fastighetsägare och att agera på detta sätt är oetiskt och visar på kränkande särbehandling. Planarbetet inom denna fastighet kan tolkas ha utförts i markägaren och exploatörens regi – en så kallad byggherredriven planprocess. Det är inte tillåtet att gynna en enskild fastighetsägare på detta sätt.



4. Pga höga naturvärden anser vi att det inte ska tillåtas bebyggelse på Uttringe 1:90, då området runt den planerade bebyggelsen bedöms ha ett påtagligt artvärde och högt biotopvärde. Förslaget på byggnation inom detta område skulle ha mycket negativa konsekvenser på de naturvärden som har framkommit i naturvärdesinventeringen ex. fåglar och fladdermöss kommer att försvinna i området om man bebygger det område som är aktuellt i planförslaget.
5. Kompetens och genomförande i samband med möten och i dialoger är under all kritik inom detta planområde. Kunskap och kompetens i frågor som berör hantering av uppkomna frågor, området och hur dess natur ser ut är mycket dålig och visar på att man som tjänsteman inte har kunskap och inte har fått stöttning om det område man hanterar. Uttalanden från planarkitekter (plankonsult) ansvariga för planområdet har under flertalet tillfällen muntligen gjorts där man meddelat uppgifter angående vad man inte får göra på fastigheter inom området, information som inte framkommer i planprogrammet. Kommentarer av detta slag ses som mycket bekymmersamt i den kommande processen och i den fortsatta dialogen med kommunen.

Synpunkter angående [REDACTED]

6. Felaktigheter angående [REDACTED] beskrivs i planprogrammet för Södra Ekdalen. Beskrivningen kring fastigheten och dess historia innehåller stora och allvarliga sakfel. [REDACTED], se skrift från Salems Hembygdsförening, information har givits till planhandläggare vid ett flertal tillfällen kring detta innan planprogrammet offentliggjordes. Vi anser att Salems kommun har agerat mycket okunnigt och slarvigt i detta ärende och emotser en förklaring kring hur detta har uppstått, samt att en åtgärdsplan ska skrivas för att detta inte ska upprepas igen i framtiden. Korrigering av felaktigheter i planprogrammet ska åtgärdas omgående. Innan man skriver en beskrivning kring fastigheter så ska man som kommun ta fram korrekta uppgifter och om stöttning behövs kontaktar man berörd fastighetsägare.
7. Vad gäller möjlighet till byggrätter på fastigheten [REDACTED] så är det två byggrätter som vi anser är lämpliga för den nedre delen av fastigheten. Ytterligare byggrätt som visas i planprogrammet är ej lämplig då denna skulle medföra stora negativa konsekvenser för fastigheten och dess nyttjande.
8. Vi avser ej att sälja mark från den övre delen av fastigheten i nuvarande situation till Salems kommun. Salems kommun har inte haft någon dialog ännu kring deras intentioner av intresset för detta område. Vi ser inte att kommunen kan garantera att detta område förblir orört i framtiden. Detta medför att vi anser att kommunen inte är kompetenta att ta ansvar för detta område, då Salems kommun idag inte heller tar ansvar och sköter de grönområden som de redan har. Handlingar saknas i ärendet och hanteringen utav detta är under all kritik, hanteringen av en fråga som denna har inte skötts i den grad som erfordras i ett ärende utav denna art. Fastighetsägarna avser fortsatt att sköta och ta ansvar för sin egen egendom.
9. En eventuell bebyggelse på Uttringe 1:90 enligt planförslag är allt för närliggande till [REDACTED]. Det gröna sambandet har spelat ut sin roll när man lägger bebyggelse inom området. Att bebygga på Uttringe 1:90 gör att det så kallade gröna sambandet har spelat ut sin roll och gör att intentionerna av ett grönt samband har fallit. Detta medför att en grön korridor med en koppling mellan skog och sjö är förbrukad och inte kan tillämpas. Förslaget på byggnation inom detta område skulle ha mycket negativa konsekvenser för de naturvärden som man säger sig värna om.

Ytterligare handlingar kommer att skickas in.

Ovanstående synpunkter framförs av fastighetsägare för [REDACTED]



Kommunens svar

Den högsta nockhöjden som medges generellt i planområdet är 9,0 meter räknat från medelmarknivå. Minsta takvinkel för sadeltak eller valmade tak är 27 grader för huvudbyggnader. Vinklar på brutna tak ska vara högst 30 grader i övre takdelen och minst 70 grader i nedre takdelen. Detta innebär att man i vissa fall kan bygga en vindsvåning.

Det är riktigt att detaljplanen skiljer sig från planprogrammet på ett antal punkter. I en planprocess framkommer kontinuerligt ny information kring en mängd olika frågor som inte var kända vid tidigare skeden, vilket påverkar processen och bedömningar.

Angående antal småhus och bostäder anges i översiktsplanen att området kan förtätas med cirka 50 permanent bebodda småhus efter 2023. I planprogrammet angavs att planområdet kan förtätas med cirka 40 friliggande småhus (enbostadshus). Möjligheten till parhus föreslogs att utredas vidare under detaljplanearbetet, inom områden betecknade A och B (Uttringe 1:90 och 1:57). En bedömning är att programmet föreslog cirka 43 bostäder totalt. Det fanns dock ytor inom programmet som inte var definierade vilket leder till en viss osäkerhet i bedömningen.

Planen ger möjlighet till cirka 42 småhus, plus ett mindre radhus. Att 13 av de 42 småhusen är parhus, samt att radhuset innehåller tre bostäder, gör att antalet bostäder kan bli cirka 58 stycken. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanen innebär ett högre antal bostäder (58 mot 43) och ett högre antal småhus än planprogrammet (42 + radhus mot cirka 36 eller 40). Kommunen bedömer att det är inom ramen för vad som ändras under ett planarbete. [REDACTED]

Den exploatering (byggnadsarea eller fotavtryck) som medges inom den norra delen av Uttringe 1:181 (ca 14400 kvadratmeter) motsvarar en täthet med villabebyggelse om cirka 1100 kvadratmeter stora fastigheter. Det är mindre än de 1200 kvadratmeter som anges i översiktsplanen och planprogrammet. Avsteget motiveras genom att bebyggelsen kan utformas och placeras på ett mer ändamålsenligt sätt om det genomförs som ett sammanhängande projekt. Genom att placera byggnader närmare varandra kan allmänna stråk, ytor och siktlinjer garanteras. Den omfattning av komplementbebyggelse (50 kvadratmeter per fastighet) som medges i övriga planområdet medges inte inom Uttringe 1:181. Byggnadernas gestaltning ska vittna om äldre tiders bebyggelse i Rönninge. Området ska upplevas välkomnande och vackert med genomtänkta detaljer. Genom en sammanhängande utbyggnad och strikta bestämmelser kan utformningen garanteras. Cirka 56% av fastigheten Uttringe 1:181 utläggs som Natur och övergår i kommunalt ägande. Delar som övergår är fältet söder om Uttringe gårds väg och sluttningen med fornlämningar. Den kommunalt ägda fastigheten Uttringe 1:58, söder om Uttringe gårds väg, utläggs också som

Natur. Kommunen bedömer att detta sammantaget ger goda möjligheter att uppnå planens syfte, det vill säga att skydda områdets höga kultur- och naturvärden.

Genom att medge två istället för en bostad i varje huskropp (parhus) kan en genomförandeekonomi skapas liksom underlag till ett bärkraftigt samlat ägande, ex genom en bostadsrättsförening.

Inför granskning har bebyggelsen inom Uttringe 1:181 justerats på plankartan:

- *Tre huvudbyggnader placeras längs Uttringevägen i stället för fyra. Den fjärde har flyttats in och står nu längs den föreslagna lokalgatan. Avståndet mellan asfaltkant på Uttringevägen och fasadliv på de nya byggnaderna är fortsatt cirka 20 meter.*
- *En trädrad ska finnas mot Uttringevägen på samma sätt som mot Uttringe gårds väg.*
- *Takkupor medges inte.*
- *Reglering avseende placering av byggnader och väg har införts.*

Fastighetsägarna till Uttringe 1:90, 1:57 och 1:181 betalar löpande plankostnader under planarbetet. Detta är praxis när omfattande planarbete bedrivs och där en eller flera större ägare finns som har initierat planarbetet. Detta innebär dock inte att nämnda fastighetsägare kan bestämma hur planen ska utformas. Man får precis som alla fastighetsägare inom planen framföra önskemål, men det är kommunen som gör den slutgiltiga bedömningen. Detaljplanen är inte en så kallad "byggaktörsdriven" detaljplan. Kommunen gör planen helt på egen hand.

En separat skötselplan för all naturmark har tagits fram och biläggs granskningshandlingarna. Denna kommer i sin tur bli en bilaga till kommunens generella skötselprogram.

Kommunen har vinnlagt sig om att ha en nära dialog med alla fastighetsägare inom planområdet. Det har alltid funnits möjlighet att maila eller ringa ansvariga handläggare vid frågor eller synpunkter.

Inför granskning har namnet på gården korrigerats. Kommunen beklagar att namnet tidigare blev fel.

Kommunen har med anledning av yttrandet justerat plankartan till att endast medge två nya byggrätter på [REDACTED]

Den ersättningsnivå som gäller är framräknad genom vedertagen praxis i motsvarande planläggning i Sverige. Det innebär att marken värderas som naturmark.

Kommunen har tagit hänsyn till de naturvärdesinventeringar som gjorts i området. Dessa har i synnerhet pekat på vikten av gröna samband. Det viktigaste sambandet är det mellan den

skogklädda höjden och Uttrands strand. Naturmark i privat ägo bedöms vara en mindre långsiktig lösning vad gäller att säkerställa en kontinuerlig ekologisk funktion (KEF).

Fastighetsägare 4. [REDACTED]

Synpunkter på planförslag Södra Ekdalen, plan 81-76

Området i detta planförslag är idag ett villasamhälle med enbostadshus och en förtätning av området får inte stå i total kontrast till detta.

Lite historik till att börja med:

I detaljplanen för Uttringe Hage, plan 80-46 gjordes ett fel vilket resulterade i "Ändring av DETALJPLAN FÖR Del av Uttringe Hage" maj 2004. I denna Planbeskrivning finns att läsa :

- "Tillägget till detaljplanen innebär att en planbestämmelse införs, v1, som betyder att de berörda områdena endast får bebyggas med friliggande småhus. Motivet är att det är ett stort allmänt intresse att inte tillåta flerbostadshus inom Uttringe Hage."

- "Felet leder till konsekvenser av stor allmän vikt för fastighetsägarna inom området som har kämpat för bibehållandet av en genuin småhusbebyggelse i södra Rönninge"

- "Att tillåta att flerfamiljshus uppförs inom Uttringe Hage strider mot gällande översiktsplan, mot detaljplanens intentioner och syfte samt mot den boendemiljö som redovisats för sakägarna under planarbetets gång"

- "Dessutom är kravet på anpassning till omkringliggande bebyggelse, särskilt bebyggelsen från sekelskiftet, den småskaliga genuina småhusmiljön som är typiskt för södra Rönninge ändå är mycket svårt att uppfylla genom byggande av flerbostadshus bl a i form av större kompakthet, större parkeringsytor etc."

Planförslaget Södra Ekdalen gränsar mot Uttringe Hages detaljplan och ligger i södra Rönninge!!

Enligt den kulturmiljöutredning som WSP gjorde 2022-09-30 föreslår de att:

- "avseende byggnadshöjd bör hänsyn tas till befintliga byggnader inom planområdet. Ny hus bör därmed inte överstiga 1,5 våning och BYA 140 kvm. Vid placering av ny bebyggelse bör man utgå från befintliga planmönster. Luftigheten mellan den glest placerade bebyggelsen bör bevaras samt att ny bebyggelse bör vara indragen från vägen. Bebyggelse på höjder bör undvikas. Naturlig topografi bör värnas."

Kulturmiljöutredningen skriver att kommunen enligt PBL har ett särskilt ansvar vid planläggning och frågor om lov i särskilt värdefulla miljöer. Kommunen har också ett uttalat ansvar att skydda värdefulla kulturmiljöer.

Enligt översiktsplanen, kartbilaga 7 (1:2), är planområdet: "NÄRMILJÖ-område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia."



Gällande planprogram för Södra Ekdalen, godkänt den 31 maj 2021, ger en intention av totalt ca 40 småhus, inkluderat kommande privata styckningar!!

Till slut så ifrågasätter vi att ingen Miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

Vi yrkar med anledning av ovanstående att ett nytt planförslag utan flerbostadshus upprättas!!

Kommunens svar

Ett småhus är ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter (TNC. Plan- och byggtermer 1994). Ett parhus är sålunda inte att betrakta som flerbostadshus.

För motivering till vald bebyggelse liksom ändringar inom Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3.

Kommunen har beaktat kulturmiljöutredningens rekommendationer i vissa delar, och gjort en annan bedömning i andra. Det är normalt att en sådan avvägning sker under en planprocess. Inför granskning har kommunen gjort vissa justeringar för en bättre anpassning till miljön. Det gäller reglering kring högsta byggnadsarea som minskats från 200 till 150 kvadratmeter och att högsta hårdgöringsgrad minskats från 50 till 40%. Vidare har utformningen av bebyggelsen inom Uttringe 1:57 och Uttringe 1:181 justerats.

Inför granskning har kommunen låtit WSP granska samrådsförslaget och göra en konsekvensbedömning avseende kulturmiljön (WSP 24-03-22). Bedömningens slutsats är bland annat att den föreslagna detaljplanen innebär "...såväl positiva som negativa effekter för kulturmiljön och det kulturhistoriska värdet på platsen. Sammantaget bedöms kulturvärdet i huvudsak bestå, men med vissa osäkerheter i fråga om tillkommande bebyggelses gestaltning. Dock bedöms det inte finnas plantekniska möjligheter att tydligare reglera utformningen utan att göra allt för långtgående bestämmelser." Bedömningen biläggs granskningshandlingarna.

Ett underökningssamråd enligt Miljöbalken har genomförts och länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. Länsstyrelsen vidhåller denna bedömning förutsatt att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses (se yttrande från länsstyrelsen ovan).

Fastighetsägare 5. [REDACTED]

Yttrande över detaljplan för Södra Ekdalen (81-76)

[REDACTED] har som ägare till fastigheterna [REDACTED], beretts tillfälle att yttra sig över detaljplan för Södra Ekdalen.

[REDACTED]

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



■■ yttrade sig 2019-04-25 över planprogrammet för Södra Ekdalen och uttryckte då tveksamhet vad gäller nödvändigheten av planläggning av ■■■■■ fastigheter. Detta gäller fortfarande för ■■■■■. Eftersom ingen ny exploatering ska ske på fastigheten, är syftet med planen uteslutande skydd av värdefull natur- och kulturmiljö. ■■■ har under mer än hundra år aktivt värnat den kulturhistoriska miljön, vårdat byggnaderna och skött tomten på sådant sätt att den nu har "högt naturvärde" enligt Ekologigruppens naturvärdesinventering. ■■■ yrkar därför i första hand på att fastigheten ■■■■■ utgår ur detaljplanen. Om kommunen ändå avser att driva detaljplanen vidare i sin nuvarande form har ■■■ följande synpunkter:

Användningsbestämmelsen R har specificerats som "Kulturhus" på plankartan. Ordet kulturhus används i dagligt tal ofta om offentliga byggnader med aktiviteter som bibliotek, teater, konsertsal mm. ■■■ anser därför att detta begrepp bör bytas ut mot till exempel "kulturellt ändamål" eller bara "kultur", för att undvika missförstånd.

■■■ har inga synpunkter på rivningsförbudet (t1) eller bevarandebestämmelsen (q1), men har vissa smärre invändningar mot de två första varsamhetsbestämmelserna.

Under bestämmelsen k1 står "Byggnadens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika de befintliga fönstren". Under 1900-talet gjordes ett fönsterbyte med så kallade insticksfönster, det vill säga de gamla fönsterkarmarna fick sitta kvar. Detta innebär att fönstren idag har en något mindre glasyta, jämfört med de ursprungliga. Att återställa fönstren till ursprungligt skick är kostbart och inte aktuellt i dagens läge. ■■■ anser dock att detaljplanen skulle kunna medge ett återställande, utan att detta är ett krav.

Bestämmelsen k2 anger att fasaden ska vara av vit eller beige puts. Dagens putsfärg är snarare ljusgul än beige. Äldre bilder visar att färgen tidigare varit kraftigare ockragul. ■■■ har idag ingen kännedom om den ursprungliga färgen, men en formulering som inrymmer nuvarande och tidigare fasadfärger, vore önskvärt i planbestämmelsen.

■■■ kan med tillfredsställelse konstatera att kommunen föreslår upphävande av strandskyddet för fastighetens äldre byggnader och bryggor samt ett område kring huvudbyggnaden, som utnyttjas frekvent och bland annat innehåller föreningens dansbana. ■■■ har tidigare yrkat på ett upphävande av strandskyddet för hela fastigheten, men då detta inte verkar möjligt, föreslår föreningen i stället att strandskyddet upphävs för ytterligare två områden:

1. Det område som nyttjas för parkering och där föreningen har tankar om en mindre servicebyggnad.
2. Den befintliga tennisbanan som är i behov av upprustning

Dessa områden som båda uppfyller de särskilda skälen 1 och 4 enligt 7 kap 18 c § MB, har markerats på bifogad karta. (Finns i planavdelningens arkiv reds. anm.)

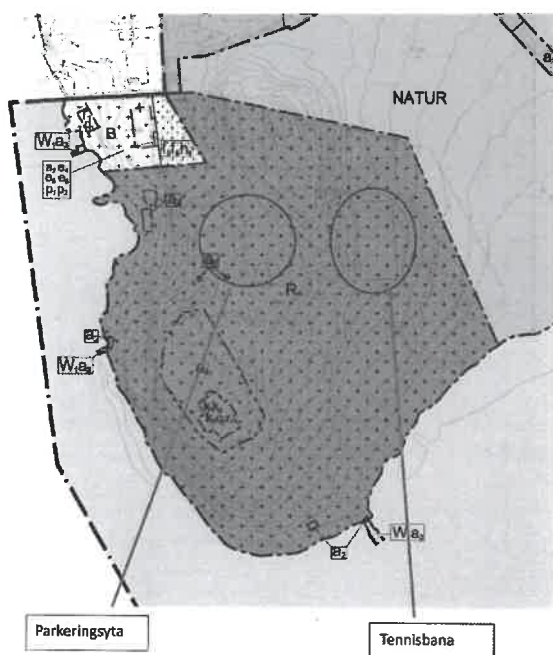
■■■■ har inte något emot rivningsförbudet (tt) eller bevarandebestämmelsen (q1) för den på fastigheten belägna tvättstugan. ■■■■ kan även konstatera att de flesta bestämmelser för fastigheten stämmer väl överens med länsstyrelsens beslut om strandskyddsdispens 2022-11-01 och Salems kommuns beslut om positivt förhandsbesked 2023-12-05. I övrigt har föreningen följande synpunkter:

Bestämmelsen h1, högsta nockhöjd 6,0 meter är för snålt tilltagen. Detaljplanen medger en byggnad på 8,0 x 15,0 meter (120 kvm). Med 38° takvinkel, vilket ger huset en traditionell karaktär, kommer nockhöjden snarare bli 6,5-7,0 meter med dagens krav på isolering.

Bestämmelsen f5 är alltför detaljerad. ■■■■ har inget att erinra emot materialval och fasadfärg, men kravet på vita knutar och förstukvist förefaller onödigt specificerat. En framtida byggnad kan i och för sig utföras på detta sätt, men den skulle även kunna anpassas väl till kulturmiljön utan just dessa detaljer.

Bestämmelsen anger att den sammanlagda ytan för komplementbyggnader får vara högst 60 kvm. Detta kan förefalla väl tilltaget, men då cirka 45 kvm redan upptas av en byggnad som får rivningsförbud och då detaljplanen tar bort rätten att uppföra bygglovsbefriade åtgärder, återstår endast 15 kvm för eventuella nya komplementbyggnader. ■■■■ anser att denna byggrätt borde ökas med cirka 10 kvm.

■■■■ vill slutligen framhålla det positiva med att kommunens tjänstemän haft en fortlöpande och många gånger fruktbar dialog med föreningen under planarbetets gång. Bilaga: karta över område 1 och 2 enligt ovan:



Kommunens svar

Kommunens beslut är att fastigheten [REDACTED] ska ingå i planområdet för att säkerställa en helhet för området.

Kommunen noterar önskemålet om ändrad användning till "Kultur" och ändrar i enlighet med detta.

Kommunens avsikt är att styra mot traditionella fönster i trä och med spröjs. Befintliga fönster avser dagens (2024) fönster och kan kvarstå.

Kommunen ändrar bestämmelsen k2 så att nuvarande kulör och tidigare kulörer ryms.

Kommunen ser ingen möjlighet att upphäva strandskyddet genom detaljplan i enlighet med föreningens önskemål. Det finns eventuellt möjlighet att i efterhand söka dispens för mindre åtgärder.

Kommunen kvarstår vid den reglering som föreslås för [REDACTED]. Byggnaden ligger i ett känsligt läge ur kulturmiljösynpunkt och måste av den anledning ges speciella bestämmelser.

Fastighetsägare 6. [REDACTED]

Enligt detaljplaneförslaget får vår fastighet bebyggas tidigast två år efter att den aktuella detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstoppet motiveras med att Uttringe gårds väg ska

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

rustas upp innan byggnation får ske. Detta vill vi inte acceptera av nedanstående skäl.

-Fastigheten [REDACTED] ska bli generationsboende med ett nytt hus för vår familj där mormor och morfar ska bo inom familjekretsen. Detta är viktigt för oss så vi är därför angelägna att nybyggnationen kan ske så snart som möjligt. Någon försäljning av våra fastigheter kommer naturligtvis inte att ske.

-I detaljplaneförslaget jämförs vår fastighet [REDACTED] med bland annat Uttringe 1:57 avseende anslutning till VA. [REDACTED] är sedan länge inkopplad på VA-nätet medan Uttringe 1:57 med flera saknar anslutning och ska anslutas i och med upprustningen av Uttringe Gårds Väg. Vi anser därför att kommun inte beaktat det faktum att [REDACTED] redan är ansluten. Fastigheternas status är därmed inte jämförbar.

- Vi ligger i slutet av Uttringe gårds väg och sannolikheten att vägupprustningen kommer i gång direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft är liten. Men vi kan komma i gång med vårt byggande omgående efter att detaljplanen godkänts. Detta förutsätter naturligtvis kommunens godkännande och goda vilja. Vi kan även anpassa vår byggnation så att vi inte stör upprustningen av vägen.

-Vi på [REDACTED] förväntas acceptera och tillmötesgå kommunens önskan om överföring av delar av vår tomtmark till kommunen enligt detaljplaneförslaget. Därför anser vi det rätt och riktigt att kommunen bifaller vår önskan om en byggstart direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vi önskar att se detta som en god lösning och bra överenskommelse för båda parter.

Kommunens svar

Hela Uttringe gårds väg inklusive ledningar mellan Uttringevägen och korsningen med Ekbacksvägen ska byggas om och arbetet kommer att bli omfattande. Genomförandetiden måste tyvärr senareläggas för fastigheter som angränsar vägen, både av framkomlighetsskäl och för att kommunen ska kunna garantera en fullgod VA-lösning.

Fastighetsägare 7. [REDACTED]

Plankarta

Efter att vi fått planförslaget över Södra Ekdalen har vi yttrat oss och skickat mail till berörda. Vi ville informera i ett tidigt skede allvarliga fel som vi noterat. Se utdrag från mailen nedan.

Egenskapsgräns/prickad kvartersmark/avstyckning

Mailat 2023-12-12 Jonas Hanifi, Ludvig Netré, Sonia Kahn och Sofia Friberg gällande plankarta och situationsplan sid 12, avstyckning:



Hej,

I plankartan för [REDACTED] finns det inlagt en sekundär egenskapsgräns mellan prickad mark och inte prickad mark. Egenskapsbestämmelsen för kvartersmark anger att den prickade marken betyder "Marken får inte förses med byggnad". MEN i plankartan saknas det SKÄL till den sekundära egenskapsgränsen för den prickade marken. Enligt Boverket så måste det finnas en förklaring till den sekundära egenskapsgränsen. Varför står det inte någon förklaring i plankartan?

I planbeskrivningen sid 12 och 20 samt bil 18 situationsplan finns det inritat en streckad svart linje vid vår norra tomtgräns mot [REDACTED]. Den linjen förklaras som "Avstyckning". Vi har absolut inte planerat någon avstyckning med vår granne så den streckade linjen måste tas bort från vår norra gräns. Dessutom är infartsvägen felritad i situationsplanen på vår fastighet [REDACTED]. Nu ser det ut som att vägen går i vår buskrabatt!

Vi har noterat i Plankarta att vår infartsväg över 1:90 är prickad. Men det är inte vägen som fortsätter in över [REDACTED]. Vägen går där över fornområdet. Vi har också avtalsservitut för rätt till väg som gäller sedan 1956 och finns inskrivet hos Lantmäteriet, Fastighetsregistret. Vi anser att där vår infartsväg går över [REDACTED] ska marken var prickad eftersom vägen över [REDACTED] är det. Dessutom är det även här en sekundär egenskapsgräns utan förklaring till den prickade marken på [REDACTED]. Vi vill gärna ha förklaring på ovanstående, tack!

Plankarta/planbestämmelser/Varsamhet K1

Mailat Sofia Friberg 2023-12-13 som vidarebefordrat till Jonas och Ludvig:

Vi berättade för dig igår att i vårt yttrande av planprogram för Södra Ekdalen, plan nr 81-66, 2019-04-20, ville vi att vårt hus skulle få byggrätt till en utbyggnad. Se nedan utdrag från vårt yttrande sid 4-5. Det var planarkitekt Cecilia som bad oss att bifoga ritningar till yttrandet och att det skulle tas upp i detaljplanen.

Enligt planprogrammet föreslås byggnadsarea till 200 kvm eller max 20% av fastighetsarean (240) kvm med uthus om max 80 kvm. Yttrande: Vi anser att planprogrammets byggnadsarea även ska gälla vår fastighet inom detaljplanen. Vår carport kan byggas som uthus enligt planprogrammet. Vi bifogar som bilaga 4 ett exempel på en utbyggnad av [REDACTED] som en arkitekt tagit fram. Vi vill att utbyggnaden ska kunna genomföras framöver inom byggrätten enligt planprogrammet, alltså 20% av fastigheten. Tillbyggnaden är framtagen för att möjliggöra en tvättstuga."

Vi bifogar igen ritningen till utbyggnaden.

PLANBESKRIVNING

Vi fortsätter vårt yttrande över bilaga 2. Planbeskrivning.



Syftet med detaljplanen är enligt planbeskrivningen sid 6, att skydda värdefull natur- och kulturmiljö, möjliggöra nya småhus och rusta upp Uttringe gårds väg. Vidare ska det ställas höga krav på tillkommande byggnaders utformning. Man hänvisar till att i översiktsplanen 2030 föreslås området byggas ut med 50 småhus, sid 7.

Planeringen för Södra Ekdalen var i tidigare översiktsplan 2015 planerad med 30 tillkommande bostäder och med en bostad på varje fastighet. Länk:

<https://www.salem.se/globalassets/5.-bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/oversiktsplanering/gallande-oversiktsplan/oversiktsplan-for-salems-kommun.pdf>

Sida 37 "Utbyggnad av bostäder Sydvästra Rönninge byggs ut i princip med en bostad på varje fastighet. Fastigheter som är större än 3000–4000 kvm tillåts delas till två stycken d.v.s. minsta tomtstorlek blir ca 1500–2000 kvm vid nybildning/avstyckning".

Genomförande

Sydvästra Rönninge byggs ut enligt nedanstående utbyggnadsordning. Tillkommande bebyggelse är uppriktningsplan. Varje delområde motsvarar i princip en detaljplan. Utbyggnaden beräknas ske under planperioden med ca 1-2 detaljplaner/år. Utbyggnaden av delområdet Sjöuddens sker efter planperiodens slut (2015 el senare).

Delområde	Permanentbebodda fastigheter	
	Befintliga	Tillkommande
1 Karlskronaviken	7	25
2 Ellenadal	17	15
3 Eskilsborg	13	25
4 Sjöuddan	22	10
5 Rönninge Kungsgård	13	10
6 Gråstenområdet	14	30
8 Heliodal	4	5
9 Rosealund	2	5
10 Dalsro	2	2
11 Uttringe gård	1	2
12 Sjövreten, del av efter år 2015	2	0
4 Sjöuddan	33	15

36

+

I föreslagna detaljplan är nu enligt tidigare beslut av kommunstyrelsen tomtstorleken 1 200 och 800 kvm och i Översiktsplanen för 2030 föreslås området byggas ut med 50 permanenta bebodda småhus.

Den föreslagna detaljplanen bedöms i förslaget vara förenlig med översiktsplanen. Vi anser att planen inte är förenlig med nuvarande och tidigare översiktsplaner då man har planerat parhus i kulturhistorisk känslig miljö. Det är nästan en fördubbling av bostäder enligt förra översiktsplanen.

Kommunstyrelsens beslut KS § 64 2021-05-31, Södra Ekdalen – Godkännande av program till detaljplan och planuppdrag, föreslår ett 40-tal friliggande småhus och att parhus kan bli aktuellt inom en del av planområdet. I beslutet uttalas att huvudinriktningen för bebyggelsestrukturen ska vara ENBOSTADSHUS. Kommunstyrelsen beslutar också att godkänna samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen Dnr PEX/208:16, 2021-02-09 sid 19 kommenterar kommunen: "Inom området föreslås friliggande enbostadshus med en fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter då det äldre Rönninge karakteriseras av stora fastigheter med friliggande enbostadshus." Vidare skriver man att "kommunens strävan är att den nya bebyggelsen harmoniserar med områdets karaktär och landskapsbild". Vidare menar man att en kulturhistorisk utredning ska vara vägledande i det fortsatta

planarbetet. På sid 8 skriver Länsstyrelsen att "det är väsentligt att kommunen tar hänsyn till de identifierade kulturhistoriska värdena i det fortsatta planarbetet så att de kulturhistoriska värdena inte minskar".

Vi anser att man inte har följt den Kulturmiljöutredning som WSP har gjort 2022-09-30. De föreslår att "Avseende byggnadshöjd bör hänsyn tas till befintliga byggnader inom planområdet. Nya hus bör därmed inte överstiga 1.5 våning och BYA 140 kvm.

Avseende byggnadshöjd bör hänsyn tas till befintliga byggnader inom planområdet, Vid placering av ny bebyggelse bör man utgå från befintliga planmönster. Luftigheten mellan den glest placerade bebyggelsen bör bevaras samt att ny bebyggelse bör vara indragen från vägen. Bebyggelse på höjder bör undvikas. Naturlig topografi bör värnas". Kulturmiljöutredningen skriver att kommunen enl PBL har ett särskilt ansvar vid planläggning och frågor om lov i särskilt värdefulla miljöer. Kommunen har också ett uttalat ansvar att skydda värdefulla kulturmiljöer. **Vi anser att Salems kommun inte har tagit det ansvaret då man bl a planerar för parhus i området.**

Sid 13, Uttringe 1:181

Den nya bebyggelsen, 13 parhus, ska enl planen ge en "by-känsla". I översiktsplanen står det småhus och inte parhus. I samrådsredogörelsen är kommunens kommentar "friliggande enbostadshus". Vi anser att det är för hård exploatering med 26 nya bostäder. Ett stort område med parhus som placeras nära varandra passar inte in i miljön.

Södra Ekdalen har under hela 1900 talet och början på 2020 talet inte blivit exploaterat. Av den anledningen har området fått ett högt natur- och miljövärde. Det har belysts i naturvärdes-, ekologi-, fågel-och fladdermusutredningarna. Länsstyrelsen har också yttrat sig att en kulturutredning måste göras för att skydda området kulturmiljö. Och den utredningen har gjorts. Kommunen kan inte gå emot dessa utredningar och tillåta att en exploatör Uttringe 1:181 får ges tillåtelse att ändra områdets kulturmiljö/natur, utseende för all framtid.

Husen ska byggas med en nockhöjd med 9 m. Det kommer att hindra sjöutsikten från vårt och grannars hus [REDACTED]. Från början planerades parhus på fastigheten 1:57 men i nuvarande plan är det nu planerat för enplansvillor men en nockhöjd på 6 m. Enligt information på möte 2023-12-12 beror det på att kvarteret Linden ska få ha kvar sin sjöutsikt. Vi anser att då ska också vi fastighetsägare behandlas lika som fastighetsägarna i kvarteret Linden och att husen som byggs på 1:181 ska vara lägre enligt likabehandlingsprincipen.

Det står i planbeskrivningen "Från höjden i norra delen löper grusade gångvägar genom området, via en mindre lekplats och odlingsbäddar till den planerade busshållplatsen och vidare söderut till Uttran". På kartan över området är det inritat en skogsväg in i gravfältet. Kommer man att dra gångvägar och skogsvägar genom gravfältet? Hur säkerställer Länsstyrelsen att gravfältet skyddas. Vår fastighet ligger inom gravfältet och på vår tomt gäller inte allemansrätten då vi har rätt till en

hemfridszon. Vi är oroliga att gravfältet kan bli hårt slitet när det blir så hårt exploaterat i dess närhet.

Sid 20, Avstyckningar

På sid 20 står vår fastighet med under Avstyckning. "Inom [REDACTED] ...gäller att fastigheter ska vara minst 1200 kvadratmeter vilket innebär att merparten av nuvarande fastigheter kan delas i två eller flera om fastighetsägaren önskar". Vår fastighet är planerad till största delen som prickad

kvartersmark och den kan inte delas i två eller flera. Bland annat p g a att omgivande mark planeras som naturmark.

Det finns en felaktig avstyckningslinje inritad i skissen för bilden [REDACTED]. Linjen är inritad åt norr på vår [REDACTED]. Den är felaktig och ska bort. Se tidigare mail.

Sid 21, Uttringe 1:545, Björkås

I planbeskrivningen står det fel namn på arkitekten till [REDACTED]. Rätt namn är Ernst Spolén inte Bolen. Vi har i samband med tidigare yttrande lämnat in ritningar på en utbyggnad som bl a möjliggör tvättstuga. Vi har inte fått kontakt med er om detta fast vi har tagit upp det vi våra möten. Vi vill att byggrätt till utbyggnad tas med i detaljplanen. Se början av yttrandet, mail till Sofia Friberg m fl.

Sid 25, Växter, svampar, träd

"Inom planområdet förekommer flera gamla träd, främst jätteeakar, som faller under definitionen för särskilt skyddsvärda träd". Salems kommun har bekostat ett flertal naturvärdesutredningar. Vi saknar att bilagorna till Bilaga 5, Ekologisk utredning 2020, inte finns upplagda på kommunen hemsida, Södra Ekdalen.

7 Bilagor

- Bilaga 1, Trädinventering
- Bilaga 2, Förslagskarta

På vilket sätt kommer de gamla träden att skyddas i plankartan? Markeras det på något sätt?

Sid 34, Strandskydd, Område K, Uttringe 1:58

" Genom vägen till anläggningen tillgängliggörs strandlinjen för allmänheten och bryggan är öppen för allmänhetens bad och fiske". Har kommunen utrett vad som gäller för badplats? Hur säkerställer kommunen säkerheten för badande vid bryggan? Idag är det stort besöksstryck på bryggan främst sommarhalvåret med många bilar parkerade utmed vägen ner till bryggan och utmed Uttringe gårds väg. Hur säkerställer kommunen parkering för besökarna till bad? Vem ansvarar för att uttryckningsfordon kan komma ned till bryggan vid drunkningstillbud. 2002 drunknade en ung flicka vid bryggan och helikopter, ambulans m fl var här.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



Sid 30 Gator och trafik, planförslag

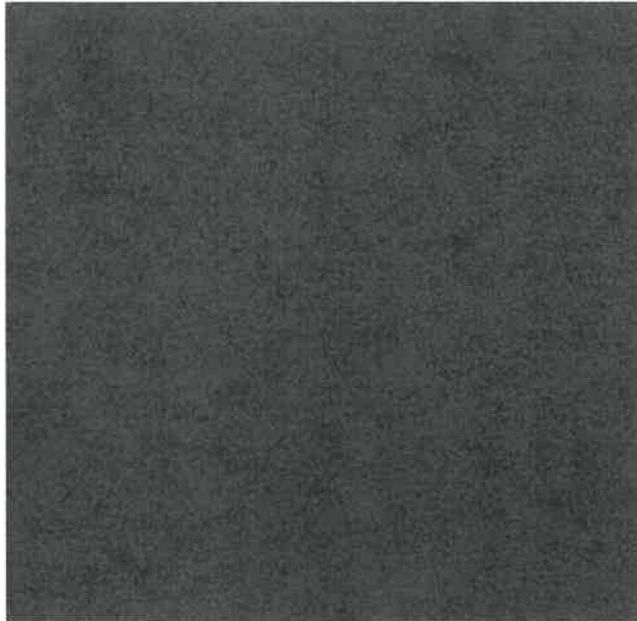
” Planen ger möjlighet att anpassa Uttringe gårds väg till en mer modern standard vilket innebär dels en breddning av körbanan till 7,0 meter, dels att en ny gång och cykelbana om 3,0 meter bredd kan anläggas. I planen möjliggörs ett nytt hållplatsläge på Uttringe gårds väg”.

2008 såg Uttringe gårds väg ut så här. Krönet sänktes och vi fick en ny utfartsväg mitt i backen.

Tidigare körde vi ut på krönet och hade fri sikt åt alla håll.



Salems Kommun beslutade 2007 ombyggnad av Uttringe gårds väg enligt nedan.



I samband med beslut yrkades att bygga ut sträckan med cykelbana samt säkerställa framtida busstrafik. Detta avlogs.

Randal Piersons (mp):

Yrkar att kommunfullmäktige beslutar att bygga ut sträckan med gång- och cykelbana och att säkerställa att framtida busstrafik är möjlig på sträckan.

Lennart Kalderén (m):

Yrkar avslag på Randal Piersons tilläggsyrkande.

Nu 15 år senare vill Salems kommun anpassa vägen till en "mer modern standard" vilket kunde ordnats för flera år sedan. Är en väg som är 15 år omodern? Hur gamla är de andra vägarna i Södra Rönninge? Vi anser inte att vi fastighetsägare ska behöva betala den kostnadsökning som har skett för att Salems kommun har missat att åtgärda vägen för 15 år sedan.

Trafiken på vägen i backen har ökat oerhört sedan vi flyttade hit för 40 år sedan. Det har förtätats med villabebyggelse och hyreshus i Södra Rönninge. Noblaskolan har tillkommit med ökad trafik då Salems kommun har fritt val till skolor. Detaljplanen anger en nästan fördubbling av bostäder sedan Översiktsplanen 2015. Flera detaljplaner har fått laga kraft de senaste åren som Heliodal, Karlskronaviken och snart Rönninge gård. Infrastrukturen för Södra Ekdalen bör därför ses integrerad med övriga Södra Rönninge. Vägarna till Rönninge centrum är på många ställen väldigt smala som Centralvägen, Sandbäcksvägen vid gymnasiet och vid Solidenvägen, Uttringevägen mellan Dånviksvägen och Vårhagavägen. Det saknas cykelbanor till Rönninge centrum på delar av Dånviksvägen, Uttringevägen och på hela Sandbäcksvägen. Tunnlarna under järnvägen tillåter inte tung trafik till Södra Rönninge.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



Enda vägen för den tunga trafiken är genomfartsleden genom Södra Ekdalen, Uttringevägen och Uttringe gårds väg. Vägen är också uttryckningsväg för brandförsvarets stegbil.

Vi har sett att det är många i närområdet som Toredal, kvarteret Linden, boende utmed Uttringevägen som nyttjar Uttringe gårds backen när de rastar sina hundar, joggar, cyklar till skolor och centrum, för att ta sig till bryggan. Det är också en fin promenadväg runt Rönninge. Buslinjen ger service till hela Södra Rönninge och flera delar av vägen är smal.

Vi anser att man måste öka trafiksäkerheten i andra delar av Rönninge innan man kan exploatera Södra Ekdalen. Det hjälper inte att öka trafiksäkerheten med t ex en cykelbana från Ekbacksvägen ned till kurvan vid Uttringe gårds väg/Uttringevägen. Det snarare ökar olycksrisken då man måste använda övergångsställen för att flytta sig från höger vägbana till vänster cykelbana vid Ekbacksvägen. Du får ju inte cykla på trottoaren. Och direkt efter kurvan Uttringe gårds väg/Uttringevägen måste det ordnas övergångsställe för cyklisten. Det finns ju ingen cykelbana på den delen av Uttringevägen.

Kommunens svar

Enligt de senaste föreskrifterna från Boverket behövs inte hänvisning till paragraf efter varje bestämmelse på plankartan.

Bilagor till nämnda utredning kan fås på begäran.

Det svarta strecket på Situationsplanen utgår. Situationsplanen är endast en illustration och är inte bindande. Illustration av tillfartsväg justeras.

Bilagor till utredningar går bra att begära ut från kommunen.

De delar av fornlämningen som hamnar inom kvartersmark punktprickas inför granskning.

Inför granskning har högst byggnadsarea för huvudbyggnad minskats till högst 150 kvadratmeter. Komplementbyggnader får ha en sammanlagd största byggnadsarea om 50 kvadratmeter. Denna reglering gäller även för [REDACTED].

Avseende Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3 och 4.

Husgrunden på huvudbyggnaden inom [REDACTED] ligger enligt grundkartan cirka 13 meter över Uttringe 1:181. Utsikten mot Uttran bör inte påverkas.

Om fornlämningen skadas, eller riskerar att skadas, på grund av att människor rör sig i området, kommer kommunen att vidta åtgärder.



Arkitektens namn har korrigerats.

Träd kommer inte att skyddas en och en utan ett generellt trädfällningsförbud införs och marklov krävs för fällning av träd över en viss dimension. Inom vissa ytor får träd endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bryggan är egentligen ingen officiell badplats utan ska användas för småbåtar. Texten tydliggörs i planbeskrivningen kring detta.

Busslinje 731, som trafikerar Rönninge, ska ha en trafiksäker framkomlighet. I samrådsförslaget presenterades en av Trafikförvaltningen rekommenderad bredd på körbanan om 7,0 meter. Inför granskningen har den dock minskats till 6,5 meter på grund av att bussen enbart kör i en riktning. Tanken är att vägen längs hela bussens sträckning på sikt ska ha fullgod framkomlighet.

Nödvändiga åtgärder som under tidigare år inte identifierats är till exempel breddning och förbättrad sikt av den skarpa kurvan vid Uttringe gårds väg/Uttringevägen.

Kommunen ser en stor potential i att öka andelen gång- och cykeltrafikanter, något som också leder till bättre klimat, folkhälsa och en trevligare boendemiljö. Gång- och cykelbanan byggs ut i enlighet med kommunens gång- och cykelplan med målet att ha ett sammanhängande gång- och cykelvägnät med god standard inom hela kommunen. Kommunen arbetar för att alla målpunkter (ex skola) ska ha en god koppling till gång- och cykelvägnätet. Det finns planer på att bygga ut gång- och cykelbanan längs Sandbäcksvägen och längs Uttringevägen, på de sträckor där det idag saknas.

Platser där en övergång sker mellan gång- och cykelbana och cykel i blandtrafik ska utformas på ett säkert sätt.

Fastighetsägare 8. [REDACTED]

Synpunkter på detaljplan för Södra Ekdalen, plan nr 81-76

Sammanfattning

Vi, ägare av fastigheten [REDACTED], [REDACTED] Rönninge, finner att förslaget till detaljplan generellt är väl genomtänkt och utmärkt presenterad.

Vi motsätter oss dock att Uttringe gårds väg breddas till en väg med körbanedrift på 7 meter och att breddning av befintlig gångbana till en gång- och cykelbana på 3 meter. Breddningen av vägen är en alltför ingripande åtgärd, både för skäl som natur med djur- och växtliv men också av kulturbärande



skäl. Vägen breddades för 15 år sedan och har godtagbar stanbdard. Breddningen av vägen är heller inte ekonomiskt försvarbart.

För det fall att breddning ändå skulle ske anser vi att förslaget syfte att skydda värdefull natur- och kulturmiljö ska fullt ut beaktats vid förslaget om breddning av vägen vid vår fastighet. Enligt naturvårdutredningen som gjordes 2019 anser Ekologigruppen att projektet kan göra betydande påverkan på området. Man menar att den biologiska mångfalden ska ha förutsättningar att finnas kvar och att spridning av arter fortsatt ska vara möjligt. På vår fastighet står ett snart 100 år gammalt järnsmidesstaket som är tillverkat av smeden i Rönninge, en kulturbärare av rang.

Vi föreslår istället att en busshållplats byggs med farthinder nere innan kurvan på Uttringe Gårdsväg och att en cykelbana byggs i Källhagen.


Bakgrund

Grunden till vårt boningshus anlades år 1930. Tomten om ca 10 000 kvm var avstyckad från Uttringe gård. Karl-Olov Wettersten var murare och Gunnar Jansson byggmästare. Erik och Emma Ahlberg flyttade in den 25 april 1931 med sönerna Anders och Sten. Fastigheten benämndes först Albogården och senare Algården.

Smeden Johan Broberg tillverkade år 1931 det smidda järnstaketet till Albogården. Broberg bodde på Lugnet vid Centralvägen och hade sin smedja mellan Centralvägen 5 och 9, se bilaga 1 från Salems Hembyggsförenings Skrift no 15, Gamla Rönninge i ord och bild, sidan 33.

Vi köpte fastigheten år 1999 och har vårdat och förfinat hela tomten, som vi utförligt har redogjort för i tidigare insända skrifter. Vi har även varsamt renoverat boningshuset. År 2005 byggde vi en uthusbyggnad som vi t.o.m. 2014 utnyttjade som stall för 3 ponnyn. Vi arrenderade under denna tid kommunens angränsande tomt väster om vår fastighet.

Kommunen anlidade 2008 en entreprenör för att bygga om Uttringe gårds väg. Vägen breddades och sänktes, gångbana anlades och ny vägbelysning installerades. Framkomligheten var begränsad under ombyggnadstiden. Vi som bor vid vägen kunde under lång tid inte köra bil till våra hus. Vägbelysningen monterades ned. Vi och inte minst våra husdjur blev mycket störda av alla sprängningar och oljud från arbetsmaskiner. Det var sammantaget mycket besvärligt för oss under ombyggnadstiden som varade mellan augusti – november 2008.

Entreprenaden sprängde vägen vårdslöst vid vår östra gräns. Vägen sänktes med > 1.5 meter (se till vä i bilden) så vår utfartsväg gick inte att använda längre (foto: ). Två stora och specialgjorda grindstolpar där våra smidda järngrindar hängde på rasade och vägarbetarna återställde dessa inte utan rullade ned stolparna i slänten, där de fortfarande ligger. Vi hemställer att kommunen ser till att stolparna reses och grindarna monteras på på nytt.

Vi träffade i september 2008 en överenskommelse med kommunen om fastighetsreglering m.m. Överenskommelsen innebar att kommunen byggde en ny in- och utfart till vår fastighet, eftersom den nordöstra infarten skulle behövas nyanläggas eftersom vägen hade sänkts. Detta menade man skulle innebära mer sprängningar till höga kostnader. Den nya vägen anlades till viss del på kommunens fastighet, varför marken löstes in av oss, vi fick alltså köpa mark av kommunen. Ett servitut bildades med rätt för oss att använda slänten på kommunens mark. I samband med byggande av vägen anlades två parkeringsplatser, på vår bekostnad, vid vägens början och vatten- och avloppsledningarna lades ned i vägen eftersom vi hade blivit pålagda att ansluta oss till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Kommunens vilja att på nytt bygga om vägen

Som framgår ovan så byggdes vägen om 2008. Vägen breddades, gångbana anlades och ny gatubelysning monterades. Det är inte rimligt att vi bara efter 15 år åter ska få uppleva störande borrningar, sprängningar och arbetsmaskiner samt begränsad framkomlighet. Det har inte, såvitt vi vet, skett några olyckor på vägen, varför behovet att bygga om är ringa. Några bilar har dock i vinterväglag kasat av vägen i backen nedanför oss, eftersom vägen är feldoserad. Om en ny busshållplats anläggs som planerat, kommer säkert bilarnas hastighet sänkas. Detta i sin tur leder till mindre behov av ombyggnad av vägen.

Generellt kan sägas att om man regelbundet, som i detta fall, bygger om vägar, så ökar bara antalet bilister. En bredare väg motverkar detaljplanens syfte att skydda värdefull natur- och kulturmiljö. Om kommunen önskar bygga om vägar, så finns det flera betydligt mer angelägna projekt, såsom Uttringevägen, Dånviksvägen och Centralvägen. Det finns inte några enskilda cykelvägar, med några få undantag, i hela Rönninge, varför bygga en separat cykelbana just i nerförsbacken på Uttringe Gårdsväg utanför oss? Södra Ekdalen som vi tillhör är lokaliserat i Gamla Rönninge. Här finns kulturbärande delar som måste värnas.

Vi tycker att det inte är försvarbart att bygga om Uttringe Gårdsväg i dagens svåra ekonomiska läge, dels för fastighetsägarna som kommer att få bära kostnaderna enligt Gatukostnadsutredningen, dels kommunens skattebetalare som bara för 15 år sen stod för notan då vägen byggdes om.

Ny gång- och cykelväg

En ny bred gångbana anlades 2008. Den används av motionärer, småbarnsföräldrar med barnvagn och hundägare med sina hundar. Om man anlägger en cykelbana, finns det en uppenbar risk för kollisioner med gående, främst i backen som är brant, ned mot Uttringe vägen. Det vore av flera skäl bättre, inte minst ur trafiksäkerhetssynpunkt, att leda om cyklister till Källdalen, där det finns plats för att anlägga en cykelbana bredvid gångvägen.


Breddning av vägen vid vår fastighet

Vi är starkt oroade över att kommunen vill ta mark från oss för att bredda vägen. Det skulle leda till att den fredade zonen mellan vårt hus och vägen minskas och därmed öka risk för trafikolyckor för

vår familj inklusive husdjur, vänner och hyresgäster (se foto nedan). Breddningen av vägen skulle också leda till ökat trafikbuller för oss, inte minst från tung trafik som har ökat. Den leds längs Uttringevägen förbi oss på Uttringe gårds väg eftersom järnvägsviadukten är så låg.

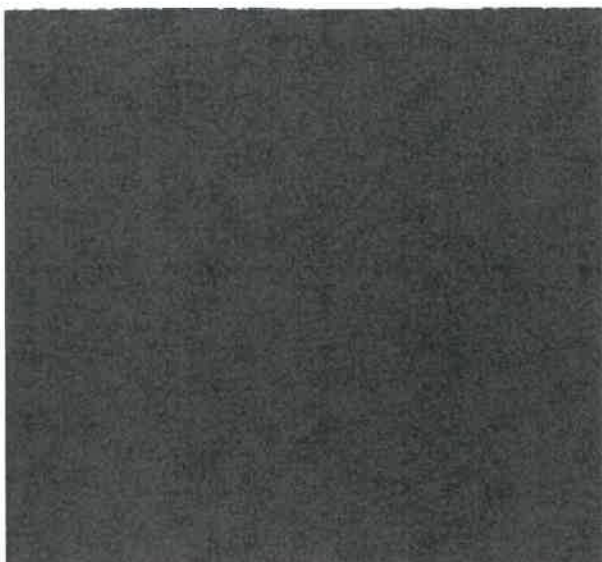
Om vägen breddas, hemställer vi att vårt smidda, snart 100 åriga, järnstaket som vetter mot vägen, liksom muren framför den, inte ska påverkas alls. Planförslaget ska ju skydda värdefull kulturmiljö. Både huset och det smidda järnstaketet är snart 100 år gammalt och är kulturbärare i vår kommun (se foton nedan). Den gamla miljön i Rönninge måste få bli bevarad för kommande generationer, det är något som Salems hembygdsföreningen ständigt jobbar för. Vi vill erinra om att vi ovan har hemställt om att kommunen ska låta återställa grindstolparna så att de snart 100 år gamla smidda järngrindarna ska kunna hängas upp igen.



Vi har alldeles vid tomtgränsen mot vägen ca 10 st stora höga och ståtliga ekträäd. Raden av ekträäd fortsätter längs med Uttringe gårds väg mot Ekbacken. Hela området heter Södra Ekdalen och här bör man värna om att bevara de gamla ekarna som namnet avspeglar. Enligt Naturvärdes inventeringen från 2019, figur 2, så har området med ekar klassats som att ha påtagligt naturvärde (se bild orangemarkerat nr. 3 och 4, ).



För att tillgodose planförslagets syfte att skydda värdefull naturmiljö bör dessa träd inte fällas vid en eventuell ombyggnad av vägen. Märk väl att det finns ekar även på andra sidan vägen, norra delen, men står lite längre in, så att bredda vägen åt det hållet skulle vara mer lämpligare.



Bifogar en bild på vägen början av 2000- talet, där kan man se hur träden bildar en allè med trädkronorna som tak, vilket underlättar för fåglar, fladdermöss och insekter att ta sig ner mot sjön Uttran. Detta är ju något som Ekologigruppen har påtalat är viktigt för naturen. Efter ombyggnad av vägen 2008 fälldes en massa träd och taket av trädkronor minskade. Skulle ekarna fällas vid en eventuell vägombyggnad minskar den gröna gatan ännu mer ner mot sjön vilket skulle göra att fåglar, fladdermöss och insekter blir lidande.

Vägen ner på vår fastighet som kommunen lät bygga åt oss är mycket brant. Om vägen breddas finns det en stor risk för att vår väg blir ännu brantare, vilket skulle vara olyckligt för vår del. Om vägen breddas bör kommunen beakta att vi har två parkeringsplatser vid vår väg. Dessa är mycket använda av oss, våra vänner och hyresgäster. Vi vill behålla möjligheten att nyttja två parkeringsplatser vid början av vår väg. Slutligen vill vi erinra om att vi har ett släntservitut längs vår väg.

Vi anser alltså att Uttringe gårds väg inte ska byggas om utan istället anläggs en busshållplats med farthinder i svängen innan vägen övergår till att bli Uttringevägen. En cykelbana är mer lämplig att byggas via Källhagen.

Kommunens svar

Det smidesstaket som omnämns står på kommunens fastighet [REDACTED] enligt kommunen kartdatabas. Kommunen förstår att det ursprungligen tillhör [REDACTED] och instämmer i att det har ett värde som kulturbärare. Avseende staketet, grindstolparna samt

ekarna så kommer frågorna att hantera inför och under genomförandet. För nedtagning av träd finns krav på marklov.

Busshållplatsen ska byggas som en timlashållplats, dvs med ett körfält, och kommer därmed att verka hastighetsdämpande.

Idag sker cykling i blandtrafik på Uttringe gårds väg och det är positivt för trafiksäkerheten att bygga en yta där även cyklister är skyddade från andra fordon. Gång- och cykelbanan är tillräckligt bred för att gående och cyklister ska kunna mötas.

Vid ombyggnad av vägen ska natur- och kulturvärden beaktas, så begränsade ingrepp i omgivningen som möjligt ska eftersträvas.

För resterande motiv till planerad ombyggnad och breddning av Uttringe gårds väg, se svar till Fastighetsägare 7.

Fastighetsägare 9. [REDACTED]

Angående: Överklagan av detaljplansförslag för Södra Ekdalen

Ärende: Risk för integritetsintrång, markövertagande och påverkan på fastighetens värde och infrastruktur

Vi, som berörd part och ägare till fastighet [REDACTED] vill härmed överklaga det föreslagna detaljplansförslaget för Södra Ekdalen. Överklagandet grundas på flera allvarliga bekymmer som vi anser behöver beaktas innan planen godkänns.

Vägran att uteslutas från detaljplanen

Vi har önskat att stå utanför detaljplanen för att undvika de påtvingade kostnaderna och påverkan på vår fastighet. Tyvärr har vår förfrågan avslagits utan tydlig motivering. Vi uppmanar kommunen att överväga vår begäran om uteslutning, särskilt med tanke på de potentiella långsiktiga påverkningarna på vår egendom och vår livskvalitet samt stora påtvingade kostnader.

Inverkan på vägunderhåll

Som fastighetsägare på [REDACTED] har vi själva bekostat och ansvarat för underhåll och plogning av infartsvägen till [REDACTED]. Vi undrar nu om kommunen kommer att ta över dessa ansvarsområden, inklusive snöröjning och underhåll, efter implementeringen av detaljplanen. Infartsvägen kommer med stor sannolikhet behöva användas under byggprocessen av andra än de som har för avseende att åka till vår fastighet. Klarhet kring detta är av stor betydelse för oss som berörda fastighetsägare.

Bestrider beslutet att vår fastighet ska betala för väginfrastruktur

En aspekt som vi starkt bestrider är kravet på att vi ska bidra till finansieringen av väginfrastrukturen som detaljplanen föreskriver. Kommunen har hävdad att detaljplanen är värdehöjande för vår fastighet och därför bör vi bidra till kostnaderna. Trots mail med fråga om vad som anses värdehöjande får vår fastighet ingen specificering lämnats från kommunens sida om vad som konkret kommer att höja värdet på vår fastighet, utöver de allmänna förbättringarna som gäller för allmänheten (tex övriga befintliga hushåll på [REDACTED] som tillkommit efter vår fastighet). Det är orimligt att kräva ekonomiskt bidrag från oss utan att ge oss möjlighet att förstå och bedöma hur vår egendom kommer att gynnas av de föreslagna förändringarna.

Integritetsintrång och störningar

Vi noterar att det föreslagna byggprojektet riskerar att inskränka på vår integritet och medföra störningar under en längre tid. Den närliggande placeringen av grannar och byggverksamhet kan påverka vår livskvalitet och välbefinnande avsevärt. Vi begär att kommunen noggrant överväger dessa aspekter och vidtar åtgärder för att minimera störningarna.

Markövertagande och underhåll av strandnära område

Vi är oroade över kommunens avsikt att ta över strandnära mark som vi för närvarande underhåller och håller i god ordning. Vi begär tydliga garantier från kommunen att dessa underhållsåtaganden kommer att upprätthållas även efter att planen genomförs. Det är viktigt för oss att bevara och njuta av detta område, och vi önskar säkerhet för att det kommer att förbli i liknande skick som det är idag.

Bristande redovisning av befintlig infrastruktur

Vi har noterat att vår befintliga jordvärmeanläggning och elinfrastruktur ligger under det område som kommunen avser att överta. Vi är förbryllade över bristen på information om hur detta har beaktats och anpassats i det aktuella planförslaget. Vi kräver tydliga förklaringar och garantier om att vår infrastruktur inte kommer att påverkas negativt av det föreslagna bygget eller innebär ökade kostnader för vår fastighet.

Värdeminskning av fastigheten

Den föreslagna förtätningen med grannar nära vår tomtgräns och den långvariga byggverksamheten kommer med stor sannolikhet att medföra en värdeminskning av vår fastighet. Vi önskar att kommunen noggrant utvärderar och redovisar dessa potentiella påverkningar och tar lämpliga åtgärder för att kompensera för eventuella ekonomiska förluster som vi kan drabbas av.

Vi ber kommunen att noga överväga dessa överklaganden och vidta åtgärder för att adressera våra frågor. Vi ser fram emot att delta i eventuella samrådsmöten eller förhandlingar för att diskutera dessa frågor i detalj och hoppas på en konstruktiv dialog för att nå en lösning som tar hänsyn till både kommunens och de berörda invånarnas intressen.

Vänligen bekräfta mottagandet av detta överklagande och informera om de planerade åtgärderna för att hantera våra bekymmer.

Tack för er uppmärksamhet till detta ärende.

Kommunens svar

Ett överklagande av detaljplanen sker först efter att ett beslut att anta detaljplanen har fattats.

Kommunens beslut är att hela det aktuella området ska ingå i planområdet för att säkerställa en långsiktig helhet. Att undanta en del av området som berörs av strandskydd är inte aktuellt.

Avsikten är att befintlig tillfartsväg och vändslinga som idag ligger på [REDACTED] ska överföras och bli en del av fastigheten [REDACTED].

Kommunen har fastställt att fördelningsområdet är samma område som detaljplaneområdet förutom fastigheter som tidigare erlagt gatukostnader. Fastigheten ingår i fördelningsområdet och beräknas därmed få nytta av upprustningen av vägen. Genom att öka tillgängligheten, öka tillgången till kollektivtrafik och förbättra infrastrukturen kan upprustningen av Uttringe gårds väg bidra till en värdeökning av fastigheterna inom fördelningsområdet.

Det åligger byggaktören att vid genomförandet följa de lagar och regler som gäller för byggarbetsplatser och störningar.

Kommunen och ägarna till [REDACTED] har haft ett möte och diskuterat om jordvärmeledningarna som finns på fastigheten och hur dessa ska säkerställas vid kommunalt ägande av naturmarken.

Fastighetsägare 10. [REDACTED]

Jag, [REDACTED], äger tillsammans med [REDACTED] som idag brukas av [REDACTED] med familj. Planen är att [REDACTED] övertar fastigheten och [REDACTED] kommer som ägare att beröras av alla beslut och åtgärder inom ramen för Södra Ekdalen projektet. För [REDACTED] familj med [REDACTED] och små ekonomiska medel representerar fastigheten med dess attraktiva villatomt både framtida möjligheter och ekonomisk trygghet.

Vid planeringen av ett projekt av Södra Ekdalens dignitet med dess stora intressenter, är det viktigt att även de små fastighetsägarnas intressen tas tillvara. Enligt liggande plan, så ser vi bara negativa konsekvenser för oss med minskat värde på fastigheten och begränsningar av framtida möjligheter.

Fastigheten kan sägas bestå av två delar nämligen en del under berget där existerade bostad är belägen och en fortsättning av villatomten uppe på berget. Storleken på den övre tomten lämpar sig väl för en ny bostad. Tilläggs kan att tomten har ett mycket attraktivt läge då den ligger högt med en

vacker utsikt över trakten. När vi fick höra talas om Södra Ekdalen projektet så var vi positiva till att få en byggrätt för vår tomt.

Snart nog informeras vi om att vår villatomt betingar ett stort naturvärde och ska undantas från byggplaner och istället bli del av ett grönområde. Kommunen anlidade Lantmäteriet för att markera tomtränser inför fortsatt planering. För vår del betydde det att man satte träpinnar i redan befintliga rör. Detta har inget värde för oss men ändå uppmanas vi att vara med och betala lantmäteriets kostnader. Detta känns som en orimlig begäran och vi lade därför in en protest som gick till Tingsrätten. Där fick vi reda på att vi riskerar att få betala rättegångskostnaderna vilka kunde representera höga värden. Vi drog därför tillbaka protesten. Den här saken borde inte behöva gå till en rättegång utan vi förväntar oss att kommunen kommer tillbaka till oss med besked att man inte ämnar ta betalt från oss.

Kommunen informerade oss att man ämnar köpa loss delar av vår villatomt och presenterade en tänkt summa som är en bråkdel av värdet på en tomt med byggrätt. Därför föreslog vi att en alternativ plan skulle tas fram där också vi skulle få en byggrätt. Grönområdet kan minskas eller med fördel flyttas till andra sidan räknat från vår tomt. Kommunen ignorerade den begäran med hänvisning till de högre naturvärdena på vår villatomt. Detta kan ifrågasättas. Det växer visserligen några träd där som vi eventuellt ämnar kapa ned och använda som ved. För detta hotades med polisanmälan och åtal. Är det verkligen så att man inte kan fälla ett träd på sin egen villatomt?

Kanske var det ett försök att kompensera oss, när ett förslag lades fram där vi skulle få en byggrätt på nedre delen av tomten. Förslaget bestod i att existerande hus skulle rivas för att kunna dela tomten och sedan bygga två nya hus. Man undrar vart man tänkt att dottern med familj skulle bo under tiden detta verkställs och vem som skulle finansiera projektet. Ett allt igenom genomförbart förslag.

Nu kommer ett nytt förslag där man föreslår en byggrätt i hörnet på nedre tomten. Det finns ingen realism i det här förslaget heller, då det inte finns utrymme på platsen, något som man enkelt kan konstatera med ett besök.

Ett annat projekt som planeras är förbättring av vägen förbi den skarpa kurvan vid sjön Uttran. Det verkade som att vi skulle tvingas vara med och betala även det här projektet men vi fick lugnande besked under samrådsmötet då det sades att det inte gällde oss. Vänligen bekräfta detta.

Sammanfattningsvis, vi har inte efterfrågat det här projektet men har dragits in i det ändå. Det känns rimligt att kommunen hittar en lösning också för oss och kanske är den enda vägen framåt att kommunen köper önskad del av vår villatomt till marknadspris motsvarande en tomt med byggrätt. Vi ämnar inte sälja vår mark till ett underpris. Kanske tänker kommunen då tvinga igenom sin plan ändå genom att expropriera vår mark och om så är fallet så görs det inte av gemensamt samhällsintresse såsom byggande av kritisk infrastruktur, sjukhus etc. utan för att ge grönområde till



redan gynnade ägare av byggrätter och därmed höja dess värden. Etiken i detta kan i så fall ifrågasättas.

Vi ser fram emot en konstruktiv dialog om vägen framåt.

Kommunens svar

Kommunen beklagar att det under flera år florerat skisser, framtagna av kommunen, som redovisat byggrätter på nämnda del av fastigheten. Det är dock först i och med en planprocess enligt plan- och bygglagen (PBL) som användning och byggrätter kan prövas. I samband med planprogrammet konstaterades höga naturvärden på berget och längs Uttrands strand. Det har varit en utgångspunkt för arbetet med detaljplanen.

En byggrätt i enlighet med fastighetsägarens önskan skulle innebära att det gröna samband som finns mellan norr och söder riskerar att brytas. Bebyggelse inom en del av Uttringe 1:90, i direkt anslutning till Elgerudsområdet, kan däremot ske utan att sambandet bryts.

Lantmäterikostnaderna hanteras inte av kommunen.

Den ersättningsnivå som gäller är framräknad genom vedertagen praxis i motsvarande planläggning i Sverige. Det innebär att marken värderas som naturmark.

Inför granskning har byggrätten inom [REDACTED] justerats. Fastigheten kan inte styckas utan ska behålla sin storlek. Fastigheten ges istället en något större byggrätt än övriga i planområdet; högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter och högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvadratmeter. Högst två bostäder får inrymmas på fastigheten. I övrigt gäller samma reglering som för övriga planområdet. Förändringen motiveras genom att fastigheten är högt placerad och relativt dold från omgivningen.

Fastighetsägare 11. [REDACTED]

Sammanfattning

Våra synpunkter berör i huvudsak fastighet 1:181 och vägsträckningarna Uttringevägen samt Uttringe gårds väg. Vi anser att föreslagen detaljplan strider mot alla tidigare intentioner för Södra Ekdalen gällande fastighet 1:181, dvs översiktsplanen 2030, Godkänt planprogram KS § 64 2021-05-31 samt godkänd Samrådsredogörelse Dnr PEX/2018.16 och kommunens svar på synpunkter i denna. Föreslagen detaljplan för denna fastighet avviker dessutom helt från Kulturmiljöutredningen för Södra Ekdalen genomförd av WSP, 2022-09-30, som kommunen själv beställt. Kommunen gör även stora avsteg från denna Kulturmiljöutredning avseende vägsträckningarna Uttringevägen och Uttringe gårds väg.



Vi yrkar att ett nytt förslag till detaljplan utarbetas och att förslaget skall överensstämma med kommunens tidigare inriktning (översiktsplan och planprogram) och att förslaget samspelar med kulturmiljöutredningen, trafikutredningar och innebär rimliga ingrepp i dagvattenhantering och annan infrastruktur. Det är enkelt löst om förslaget återgår till att innefatta enbostadshus med en max höjd av 2 plan för Uttringevägen och enbostadshus med en maxhöjd av 1 ½ plan för Uttringe Gårds väg.

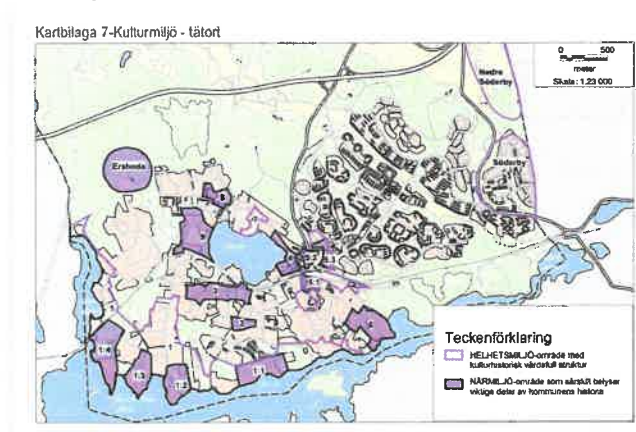
ÖVERSIKTSPLANEN 2030

Bakgrund

Översiktsplanen ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen ska tillgodoses och hur miljö kvalitetsnormer ska följas. Översiktsplanen är inte bindande men är en långsiktig vision för kommunen och ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige, det är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras.

Exempel på avsteg från översiktsplan i och med förslag till detaljplan

1. För F15: Södra Ekdalen står det att föreslagen markanvändning för området föreslås förtätas med ca 50 småhus efter 2023 och att minsta tomstorlek vid avstyckning skall vara 1200 kvm. Detta är en markant ökning från tidigare översiktsplan som sa ca 30 småhus med en minsta tomstorlek om ca 1500-2000 kvm men det skulle kunna anses vara ett rimligt avsteg.
2. I översiktsplanen finns också en kartbilaga nr 7, som visar på särskilt viktiga kulturhistoriska platser i kommunen, se bild.

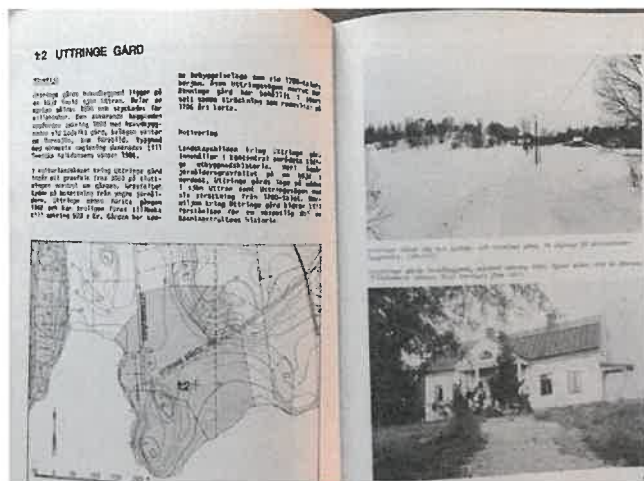


Denna bild visar att hela detaljplanen för Södra Ekdalen avser en HELHETSMILJÖ-område med kulturhistorisk värdefull struktur. Bilden visar också att område 1:2 är en NÄRMILJÖ-område som särskild belyser viktiga delar av kommunens historia. I detta område 1:2 ingår hela fastighet 1:181, dvs både på södra och norra sidan om Uttringe Gårds Väg, som alltså skall anses särskilt viktig för kommunens historia.

Detta framgår än tydligare på bilden nedan, en förstoring med förklaring ur boken RÖNNINGE kulturhistoriska miljöer (skriven av Stiftelsen Stockholms Läns museum 1986) som i



Kulturmiljöutredningen sägs användas av kommunen som underlag för kulturmiljövården i kommunen. Underlaget beskriver de kulturmiljöer, fastigheter mm som anses intressanta ur bevarandesynpunkt för sina kulturmiljövården.



Det är således tydligt att kommunen i nuvarande förslag till detaljplan för fastighet 1:181 inte uppfyller översiktsplanen på minsta tomtstorlek om 1200 kvm. Det är också tydligt att kommunens förslag helt bortser från att område 1:2 skall anses särskilt viktigt för kommunens historia när kommunen i detaljplanen planerar för 13 mycket tätt placerade parhus i 2 ½ plan på denna mark, dvs 26 bostäder.

Den föreslagna parhusbebyggelsen avviker radikalt från all annan bebyggelse i området och går rakt emot Kulturmiljöutredningens råd och rekommendationer för området. Därmed förvanskar också kommunen Uttringevägens historiska vägsträckning från 1700 talet med denna höga täta mur av hus som ska kanta vägen mot Uttringe Gård och även karaktärsdragen för Uttringe gårds väg.

Motivering

Kommunen anger nu i sitt förslag till detaljplan att de bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Det är ett helt orimligt uttalande i och med ovanstående avsteg kommunen gör från densamma.

När vi vid samrådsmötet frågade om kommunen ansåg att detaljplanen var förenlig med översiktsplanen och pekade på kulturvärde i hela Södra Ekdalen (med betoning på område 1:2) samt om minsta tomtstorlek på 1200 kvm så fick vi svaret att översiktsplanen inte är bindande. Vi kan inte tolka det på annat sätt att kommunen helt bortser från besluten i översiktsplanen och grunderna därtill.

GODKÄNT PLANPROGRAM 2021

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten


Ett planprogram är inte heller bindande, men syftet med att anta ett planprogram är bl.a. att det stödja en demokratisk process genom att utgöra ett vägledande visionsdokument. Dokumentet skall tydliggöra framtida plan och struktur för området tillsammans med målsättningar och därmed utgöra ett beslutsunderlag för kommande detaljplaner. Genom att planprogrammet ska redovisa en tydlig avsiktsförklaring för området kan dokumentet minimera friktioner mellan olika intressenter, och därmed även undvika överraskningar senare i processen.

Detaljplanen skall således följa godkänt planprogram och i det ni nu presenterar finns inte något som överensstämmer för fastigheten 1:181.

I det godkända planprogrammet KS § 64 2021-05-31, som kommunen också angett skall följas och ligga till grund för kommande detaljplan, har det tydligt framgått på flera ställen i programmet att det planeras för ca 10 friliggande enbostadshus i område C och även ca 10 friliggande enbostadshus för område D. Dvs totalt ca 20 friliggande enbostadshus tillsammans i dessa två områden. Se tex nedan

bild och text från planprogrammet:

Bilaga 1. Planprogram till detaljplan för Södra Ekdalen...



BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET

BEBYGGELSESTRUKTUR

Planområdet förutsätter fortsatt utveckling av bostadsområden, särskilt i form av enbostadshus och småhus. Detta innebär att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med bostadsyta för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området. Detta innebär också att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med infrastruktur för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området.

OMRÅDE B

Detta område är avsett för enbostadshus och småhus. Detta innebär att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med bostadsyta för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området. Detta innebär också att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med infrastruktur för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området.

OMRÅDE C OCH D

Detta område är avsett för enbostadshus och småhus. Detta innebär att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med bostadsyta för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området. Detta innebär också att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med infrastruktur för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området.

KULTUR OCH ARKEOLOG

Detta område är avsett för enbostadshus och småhus. Detta innebär att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med bostadsyta för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området. Detta innebär också att det är viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med infrastruktur för att kunna tillgodosena den efterfrågan som finns i området.

I detta planprogram står också att det kan bli aktuellt med parhus, men endast i område B på fastighet 1:57 och endast där kan också en mindre tomtstorlek om 800 kvm accepteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

Vi ansåg när vi fick detta planprogram att vi inte hade något att anmärka på. Vi tyckte att det var rimligt med en förtätning om ca 20 enbostadshus totalt för område C och D, som då också innefattar fastighet 1:181. Förtätningen var förenlig med den unika historiska kulturmiljön i området och frågor som lokalt omhändertagande av dagvatten och olägenheter (såsom tex trafikökning, parkering) för de redan boende beaktades i stort.

Exempel på avsteg från planprogram i och med förslag till detaljplan

I den föreslagna detaljplanen har nu planprogrammet helt frångåtts och förtätningen i område C och D ökat från 20 till 38 bostäder. Områdena innefattar inte längre bara enbostadshus utan nu till större del parhus, dessutom med en höjd av 2 ½ plan, där minsta tomtstorlek på 1200 kvm helt frångåtts. Detta betyder på individnivå en förtätning från 50 boende till 95 (beräknat på 2,5 personer/hushåll och detta anser vi med stor sannolikhet vara en låg beräkning då denna typ av områden ofta har uppemot 3-4 personer eller mer per hushåll), således en dubblering från tidigare planprogram. Ser man bara till område C så innebär förtätningen i princip en tredubbling i antal bostäder och boende jämfört med vad som uppgavs i planprogrammet.

Men det blir riktigt intressant när man bryter ned frågan ytterligare. Område C's yta breder ut sig på båda sidor om Uttringe Gårds Väg i ursprungstanken och där avsåg Kommunen att förtäta med endast ca 10 friliggande enbostadshus (muntligt uppgavs 8-9 hus). Det var för att kunna bevara det historiska kulturarvet, uppskattningsvis skulle hälften av husen ligga på den södra sidan och hälften på norra. Dessa ca 5 bostäder på "fältet" på norra sidan om Uttringe Gårds Väg i område C har nu ökat till 27 bostäder. Det innebär att på detta "fält" (som innefattar främst fastighet 1:181) på norra sidan om Uttringe Gårds väg är det en "förtättningsökning" på 540%, eller 5,4 gånger så många bostäder jämfört med det som presenterades till oss boende i planprogrammet.

Med denna extrema förtätning kommer krav på infrastrukturen som inte hade uppstått om kommunen hållit sig till sin översiktsplan och planprogrammet. Ett exempel är dagvattenhantering där det säger sig självt att den kraftiga förtätningen kommer att öka andelen av hårdgjorda ytor på fastigheterna (angivet till 50% i dagvatten PM). Detta försvårar lokalt omhändertagande av ytvatten jämfört med förslaget i översiktsplanen/planprogrammet. I kommunens PM där kommunen anlitar expertis för att utreda dagvattenhantering (daterad 30:e oktober, 2023) beskrivs att ett 360 m långt dike av krossmakadam med en bredd om 3,7 m behöver anläggas längs Uttringevägen för att hantera dagvattnet från de överexploaterade fastigheterna. Då har man inte medräknat det instängda området i korsningen Uttringevägen/Hagsätervägen som vid ett 20-års regn kommer spilla över till diket längs Uttringevägen. Slutsatsen blir att exploateringen kommer att leda till översvämningar på Uttringevägen även om detta gigantiska vattenmagasin anläggs längs Uttringevägen. Makadamdiket kommer även innebära att Vattenfalls elkablar samt Skanovas telekablar måste läggas om, se PM Förprojektering, 15:e september 2023.

Om kommunen fortsätter att driva denna detaljplan behöver kommunen redovisa att kostnaden för detta dagvattenmagasin, inklusive inlösen av mark samt omläggning av kablar belastar

exploateringen och inte någon annan. Dessa kostnader uppstår nämligen inte om kommunen håller sig till sina egna ursprungstankar, och det kan väl inte vara så att kommunen vill ta pengar av de boende och ge till en exploatör?

Kommunen behöver i det fortsatta utredningsarbetet redovisa nettoexploateringstalet för område C för den del som bebyggs norr om Uttringe gårds väg och jämföra det med andra områden i kommunen. Det ska bli intressant att ta del av denna jämförelse och hur nettoexploateringstalet utfaller i denna utpekade kulturmiljö.

Kommunens motivering

Vi framförde vid samrådsmötet att detta är en helt orimlig, chockartad, förtätning och att den inte överensstämmer med några tidigare intentioner, presentationer eller planer som angetts för området vare sig gällande bostadstyp, tomtstorlek eller förtätningsgrad. Kommunens representanter svarade då att de gjort avsteg från planprogrammet efter förhandlingar med exploitören och att planprogrammet inte är bindande.

-Vi bedömer inte detta som en demokratisk riktig utförd process, vilket innebär att vi boende inte har fått någon som helst möjlighet att yttra oss. Vi fick även svaret att vissa andra planlagda områden i kommunen har 2 ½ planshus och därför tyckte de att det var motiverat även här.

- Dessa områden har dock ingen likhet med Södra Ekdalen och helt olika förutsättningar föreligger i dessa områden. De tyckte även att förtätningen på 1:181 kan motiveras i och med att de fredat det södra fältet från bebyggelse.

- Förtätningen är dock en helt annan nu i detaljplanen, det handlar inte bara om en förflyttning av ca 5 villor från södra fältet till norra. Kommunen förvanskar kulturvärdena totalt för området i och med att det blir ett gäng högre parhus på fältet i stället för i bryn miljö. Se ovan förklaring om hur stor förtätningen faktiskt är, dvs 5 ggr så stor som i planprogrammet, och se även texten nedan om de historiska kulturvärden som kommunen inte tar hänsyn till i och med denna ändring från planprogrammet.

De ansåg även att en "villamatta" skulle förstöra mycket med sina häckar runt husen.

-Ett fåtal villor med stora luftiga tomter med eventuella häckar går inte ens att jämföra med den mörka muren av tätt liggande 2 ½ plans hus som parhusen skulle innebära för området.

SÖDRA EKDALENS HISTORISKA KULTURVÄRDEN & KULTURMILJÖUTREDNINGEN

Bakgrund

SÖDRA EKDALEN har unika kulturhistoriska värden som speglar Rönninges historia. Det område som berörs av planförslaget är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, se även ovan kartor som vi nämnde i samband med översiktsplanen som har kopplingar till Uttringe Gård samt ur lokalt perspektiv. Till detaljplanen har kommunen beställt en kulturmiljöutredning av WSP. Den ger en väldigt bra bild och förståelse för Södra Ekdalens historia. Den känslighet och potential som identifieras redovisar hur landskapet kan användas och brukas utan att dess värden försvinner, med



speciell hänvisning till sid 24. På sidan 26 anges ett antal specifika råd och rekommendationer utifrån befintliga ställningstaganden och lagkrav samt bedömningarna i utredningen, med hänsyn till dessa bedöms en viss komplettering i området möjlig. Hänsyn skall då tas till befintlig bebyggelse, landskapsbilden samt befintliga värden på platsen. Dessa beskrivningar betonar bebyggelsers småskalighet, luftiga tomter, vägarnas småskalighet, herrgårdslandskap, öppna jordbruksmarker, fornlämningar mm.

Det kan också påpekas att många Rönningebor tar sin promenad längs detta stråk för att området har den bibehållna miljö som det har.

Exempel på avsteg från kulturmiljöutredningen i och med förslag till detaljplan

I förslaget till detaljplan gällande fastighet 1:181 och även för själva Uttringevägen samt Uttringe Gårds väg, anser vi att Kommunen helt gör avsteg från denna Kulturmiljöutredning. Det är endast några få saker som tex fasad- och takbeklädnad som uppfylls, samt en viss indragning av byggnaderna görs från Uttringevägen.

Det står klar att kommunen markant förvanskar kulturvärdena i området då de helt bortser från att bevara karaktärer i fortsatt exploatering, såsom att bygga i befintlig byggnadsstil, befintlig byggnadshöjd, befintliga planmönster, glest placerad bebyggelse, luftiga tomter, småskalighet, inte bygga på öppen mark utan i brynmiljöer, att längs Uttringe Gårds väg bör inte högre hus än 1 ½ plan accepteras för att bibehålla karaktärsdragen samt att lyfta fram befintligt bebyggelsemönster, listan kan göras lång...

Det planerade parhusområdet uppfyller inte någonting av detta utan går snarare rakt emot samtliga råd och rekommendationer och även känslighetsanalysen för området.

I och med att kommunen plötsligt också valt att lämna det södra fältet (söder om Uttringe Gårds väg) utan bebyggelse och i stället förtätat norra fältet i sådan grad (540% sedan godkänt planprogram), samt med helt annan hustyp än den befintliga, så förvanskar det kulturvärdena för hela området och förstör de befintliga historiska karaktärsdragen totalt.

Denna exploatering tar helt bort siktlinjerna i området och påverkar både boendemiljön mycket negativt och även allmänheten när de rör sig i området. För flera fastigheter innebär det att de förlorar sin sjöglimt.

Länsstyrelsen påpekar även i samrådsredogörelsen till Planprogrammet "att det är väsentligt att kommunen tar hänsyn till de identifierade kulturhistoriska värdena i det fortsatta planarbetet så att de kulturhistoriska värdena inte minskar"

Vi anser också att detta parhusområde strider mot Plan- och bygglagens krav på hur värdefull kulturmiljö skall hanteras, den säger bl.a. att om en väsentlig egenskap går förlorad eller om

områdets särart/karaktär väsentligt ändras sker en förvanskning, bärande karaktärsdrag skall pekas ut och ligga till grund för vidare exploatering, för att det kulturhistoriska värdet inte ska minska.

Förvanskningförbud gäller såväl kommunen som fastighetsägare.

Kommunen har också enligt lagstiftningen ett ansvar att skydda särskilt värdefulla kulturmiljöer vid planläggning och det allmänna intresset skall bevakas och prioriteras, ett ansvar vi anser att kommunen avviker från.

Kommunens motivering

Vi fick på Samrådsmötet här samma motiveringar som ovan under rubriken Godkänt Planprogram 2021 med tillägget att de skriver i planbeskrivningen att kommunen gör avsteg från kulturmiljöutredningen. Där står: "Sammantaget bedöms planförslaget utgöra en god avvägning mellan bevarande och utveckling. I huvudsak åtföljs rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Breddningen av Uttringe Gårds väg, avstyckningarna och den något tätare bebyggelsen på Uttringe 1:181 kan ses som avsteg från rekommendationerna".

Vi anser att detta är ett tydligt tecken på hur flagrant och fräckt kommunen hanterar sina egna utredningar i sin iver att låta exploitörer få fria tyglar. Detta gör kommunen mot sina egna invånare. Kommunen förvarar sitt handlande med att det är några mindre justeringar, när det i själva verket inte finns ett spår av tidigare planer i förslaget till detaljplanen. Kommunens svepande formulering måste följas av en tydlig konsekvensutredning, som utvärderas av tredje part, på varje punkt. Vi kommer fortsätta sammanställa alla de punkter vi har sett, och ser framöver, under den fortsatta processen.

GATUMILJÖ

Bakgrund

Kulturmiljöutredningen poängterar vägnätets ålderdomliga karaktär som följer landskapets topografi och det tas även upp i utredningens känslighetsanalys. Där betonas att de är känsliga för att breddas och såväl känsliga för bebyggelse som ligger i nära anslutning till vägen.

Exempel på avsteg från kulturmiljöutredningen med hänsyn till gatumiljön i och med förslag till detaljplan

Vi anser att ni i förslaget till detaljplan inte tar hänsyn till ovanstående kulturmiljövärden vare sig med tanke på föreslagen breddning av Uttringe Gårds väg eller föreslagen bebyggelse på 1:181 med många mycket tätt liggande 2 ½ plans hus som båda vägarna nu ska kantas av. Uttringevägen från 1700-talet anses ha särskilt historisk vikt i kulturmiljöutredningen och dess omgivning får därför inte förlora sina karaktärsdrag. Kulturmiljöutredningen betonar också särskilt att längs Uttringe Gårds väg bör ligga endast 1 ½ plans hus.



Det 360 m långa dike av krossmakadam med en bredd om 3,7 m som behöver anläggas längs Uttringevägen för att hantera dagvattnet från de överexploaterade fastigheterna kan inte anses stämma överens med områdets gestaltning och historiska kulturvärden.

Vägarna fungerar som huvudled där det redan idag är omfattande trafikflöde och mycket tung trafik då många fordon inte kan åka under järnvägstunnlarna.

Vi anser det mycket viktigt med in- och utfartsvägar till ny bebyggelse från både Uttringevägen och Uttringe gårds väg för att minska trafiken genom den skarpa kurvan i möjligaste mån då den utgör väldigt många farliga trafiksituationer. Dock måste sådana in- och utfartsvägar självklart anläggas på ett sätt så att det inte skadar befintlig bebyggelse.

Vi ser ingen anledning till att bredda Uttringe gårds väg. En breddning skulle dessutom locka till att höja hastigheten för forarna ytterligare, vilket skulle förvärra en redan farlig kurva. Däremot håller vi med om att den skarpa kurvan behöver breddas och siktröjas i enlighet med trafikutredningen, för att förhindra olyckor.

Vi ser ingen anledning till att anlägga cykelväg då detta nyligen redan byggts i anslutning till skolorna genom skogen ovanför Noblaskolan, en cykelväg som leder ner till både Uttringevägen och Tallsätravägen, en mycket tryggare cykelväg än en cykelväg dikt med denna huvudled. Eftersom den föreslagna cykelvägen dessutom kommer bli väldigt kort och då i stället utgöra farliga vägsidobyten för cyklisterna så anser vi den ej alls relevant i utbyggnadssyfte.

Det viktiga på Uttringevägen samt Uttringe Gård väg, som vi redan påpekat i planprogrammet och även tidigare genom många skrivelser till kommunen, är istället att anlägga en billig form av fartsänkande åtgärder t.ex. en S-lösning i båda riktningarna till den skarpa kurvan (som inte skapar buller och även fungera för buss- och utryckningsfordon). Hastigheten på dessa vägar är redan idag alldeles för hög och en breddning av vägen skulle locka till än högre hastigheter.

Till sist kan det också noteras att förslaget till detaljplan inte tagit hänsyn till den nya trafiksituation som gäller då exploateringen går från totalt 10 enbostadshus i område C till 27 bostäder norr om Uttringevägen i område C. Det säger sig självt att trafiksituationen i den skynda kurvan kommer bli kaotisk då in/utfarter från dessa hus med totalt 70-100 boende börjar belasta Uttringevägen samt Uttringe Gårds väg. Med de nyckeltal som anges i trafikutredningen kommer minst 90 fordonsdygn belasta utfarterna från område C. Parkering kommer erfarenhetsmässigt bli längs huvudleden då parkeringsmöjlighet utöver de små tomterna innebär att besökande kommer ställa sig längs Uttringevägen eller Uttringe Gårds väg och därmed hindra t.ex. utryckningsfordon. Trafik och parkerings konsekvensen saknas helt i kommunens förslag till detaljplan då denna utredning inte reviderats efter kommunens totala förändring i hur område C skall exploateras. En sådan trafikutredning måste göras för att de ska gå att ha ett vettigt förslag till detaljplan.

Kommunens motivering

Vi vet inte varför kommunen valt att inte göra en ny trafikutredning och vi kan inte finna någon kommentar i något underlag.

Slutsats

Vi förstår att exploatörer är oerhört sugna att få öka värdet på sin exploatering genom att ta fram lukrativa, för dem, förslag som detta. Men det är kommunens ansvar att säkerställa att det inte sker på de redan boende och allmänhetens bekostnad. Vi utgår från att exploatören inte bor i området och därför tar väldigt lite hänsyn till kommunens invånare och deras intressen, kulturvärden mm.

Processen

Om man beaktar den tidslinje som nu ligger kan man reflektera över att kommunen alldeles nyligen beställt utredningar, godkänt översiktsplaner, genomfört trafikutredningar etc. för att sedan helt plötsligt byta fot. Denna förändring av intention har skett efter att planprogrammet har godkänts och avviker helt från kommunens egna utredningar och beslut. Fram tills detta "lappkast" i ambition anser vi att kommunen följt processen enligt PBL.

Vi förstår vidare att det pågått ett antal förhandlingar med exploatören/exploatörerna där kommunen inte redovisat, annat än lösryckt och muntligt vid samrådsmötet, hur de gått till och vad som bytts mot vad. Vi hoppas verkligen att kommunen (politikerna och tjänstemännen) har haft den integritet som kan förväntas i dessa förhandlingar, och att det i förhandlingarna tagits hänsyn till de boendes och allmänhetens intressen. Vi kan omöjligt avgöra detta men med den information vi har nu är det en stor förlust för de boende. Under den fortsatta processen kommer vi begära att kommunen redovisar förehavandena på detaljnivå (protokoll från förhandlingar, avtal med markägare, korrespondens, prisnivåer, kalkyler etc.) så vi kan anlita expertis för att avgöra om kommunen agerat korrekt.

Kommunens syn på den demokratiska processen

Om kommunens förslag till detaljplan bygger på okunskap är vi villiga att ge tips på vilka kommunen kan ta hjälp av. Exempel:

- Markanvisning.se: ett bolag som kan hjälpa kommunen att hantera exploateringsprocessen på ett korrekt sätt
- WSP: vi kan ge flera förslag på personer som kan kulturmiljöfrågan, utöver de kommunen anlitat och struntat i, men vi kan också ge förslag på konsulter från andra bolag.
- Stöd i plan- och byggfrågor: Vi kan hjälpa kommunen att komma i kontakt med Carl-Gustaf Hagander som är arkitekt och har varit tekniskt råd vid mark- och miljööverdomstolen. Tidigare var han länsarkitekt i Södermanlands och Stockholms län. Han har också arbetat som konsult i plan- och byggfrågor samt undervisat om plan- och bygglagen och andra lagar som rör samhällsbyggnad vid universitet och högskolor. Carl-Gustaf håller utbildningar inom mark- och miljö rätt. Om kommunen inte tar hjälp av Carl-Gustaf avser vi att ta kontakt med Carl-Gustaf

Vi har svårt att förstå att kommunen är så dåligt insatt i sin egen process och resultatet av sina beslut, det betyder att vi som medborgare ska rätta till politikerna och tjänstemännen. Vi betalar ju redan skatt för att de ska ske på ett korrekt sätt, nu ska vi dessutom behöva göra jobbet som vi via skatten redan betalat för.

Om kommunen i stället är kunnig inom området men anser att det får råda anarki vill vi bara veta att det är så kommunen drivs. För om så är fallet, utgår vi att vi som fastighetsägare också får göra vad vi vill med exploateringarna på våra fastigheter. Om kommunen inte tycker fastighetsägarna får göra som de vill, anser vi att det är diktatur i kommunen och att kommunens politiker och tjänstemän står över den demokratiska processen. Oklart vad orsaken är. Om så är fallet vill vi också få ett rakt svar så att vi som skattebetalare och invånare kan ta ställning till om vi vill bo kvar i en sådan kommun. Det finns rätt många exempel på att sådana kommuner väldigt snabbt hamnar i problem.

Yrkande

Det enda rätta som kommunen kan göra är att ta tillbaka sitt förslag för att omarbete det så de ligger i linje med vad översiktsplan och godkänt planprogram anger.

Kommunens svar

Avseende Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3 och 4.

Inför granskning har WSP, som tagit fram kulturmiljöutredningen, genomfört en konsekvensbedömning av samrådsförslaget. Denna biläggs granskningshandlingarna.

Trafikutredningen har uppdaterats inför granskningen.

Dagvattenhanteringen har belysts i en utredning som visar att området kan klara en fullgod dagvattenhantering även efter en utbyggnad enligt förslaget. Inför granskning har ytterligare en beräkning avseende risk för översvämning genomförts. Den visar att planerat dike längs Uttringevägen kommer ha betydande kapacitet att kunna hantera stora mängder vatten. Inför granskning har kravet avseende andel hårdjord yta skärpts, högst 40% av fastigheterna får hårdgöras.

Kostnad för ombyggnad av Uttringe gårds väg hanteras genom en så kallad gatukostnadsutredning där kostnader fördelas mellan kommun och fastighetsägare som bedöms ha nytta av ombyggnationen. Fastigheter längs Uttringevägen berörs inte. För motiven till breddning samt utbyggd gång- och cykelbana, se svar till fastighetsägare 7 och 8.

Fastighetsägare 12. [REDACTED]

Yttrandet omfattar främst bebyggelsen på fastighet 1:181

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



SAMMANFATTNING

Ny plan

Vi anser att plan 81-76 avviker i så hög grad från det för knappt 3 år sedan godkända planprogrammet att en ny plan måste utarbetas. Den nya planen måste i högre grad överensstämma med intentionerna i planprogrammet, alternativt att ett nytt planprogram måste utarbetas (även om det innebär att planprogrammet anpassas efter detaljplanen!).

Fastighetsägarens intressen

Vi uppfattade inledningsvis att planen var fastighetsägarens "önskelista" men vi blev informerad vid samrådsmötena att planen är utarbetad i dialog mellan kommunens representanter och fastighetsägaren. Den politiska ledningen angavs ha varit väl informerad under planarbetets gång. Fastighetsägarens intressen bör med denna plan vara väl tillgodosedda.

Grannarnas intressen/de redan nu boende i området

Före samrådsmötena var samtliga berörda intressenter (Fastighetsägaren av 1:181, kommunens planavdelning och kommunens politiker) **utom de redan nu boende** i området involverade i utarbetandet av planen. De redan nu boende, som har investerat i ett boende med god boendemiljö och som nu i hög grad direkt påverkas negativt av avstegen från det godkända planprogrammet, **har inte tidigare getts**, i likhet med övriga intressenter, **möjlighet att framföra sina synpunkter under utarbetandet av plan 81-76.**

Om plan 81-76 hade följt intentionerna i planprogrammet skulle en sådan tidigare information haft mindre betydelse. Avstegen från planprogrammet, som tills nu varit vårt viktigaste underlag, är så stora att det är närmast chockartat att ta del av plan 81-76.

Vi ställs nu i stort inför ett fullbordat faktum där planen är så långt framskriden att vi tvivlar på att våra synpunkter kan tillvaratas på ett konstruktivt sätt. När ett nytt, som vi anser nödvändigt, planprogram utarbetas måste även **de redan boende** ges en möjlighet att föra fram sina synpunkter i **ett skede där reell påverkan är möjlig**. Vårt motiv för ovanstående sammanfattning framgår nedan.

1. Våra grundvärden

När vi, som granne, har sökt skaffa oss en uppfattning om hur "fältet" (1:181) mellan Uttringevägen och Uttringe gårds väg kan komma att avstyckas/förtätas har vi som underlag haft:

- Vad mäklaren och säljaren hade att säga vid vårt köp hösten 2018
- Vad vi hört att kommunens tjänstemän har sagt vid tidigare avstyckningar samt
- VIKTIGAST, under de senaste åren, den av kommunstyrelsen den 31 maj 2021 godkända planprogrammet för SÖDRA EKDALEN.

Informationen har varit samstämmig och uttrycks väl, så sent som 2021-12-19 i kommunens kommentar i **Samrådsredogörelsen från 2021-12-19 sida 19**: *"Inom området föreslås friliggande enbostadshus med en fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter då det äldre Rönninge karaktäriseras*

av stora fastigheter **med friliggande enbostadshus**. (min förstärkning) kommunens strävan är att den nya bebyggelsen harmoniserar med områdets karaktär och landskapsbild”.

Ovanstående är väl förankrat i bl a Sammanträdesprotokoll 2021-05-31:

- sida 13 där bl a under **Ordförandens förslag till beslut under p 4 står**: ”Kommunstyrelsen uttalar att huvudinriktningen för bebyggelsestrukturen skall vara enbostadshus. Den kommande detaljplanen ska inte ge möjlighet till parhus som tillsammans med ”Attefallare” kan resultera i upp till fyra bostadsenheter på en fastighet”
- Sida 13-14 där redovisas: Yrkanden, Proposition och Votering vilken slutar med att **Ordförandens förslag enligt ovan fastställs**. Röstar för gör:

Petter Liljeblad (L)

Björn Kvist (M)

Ralli Nilsson (C)

2. Förtätning på fältet

Från Planprogrammet har vi, från det underlag som vi har kunnat se/läsa på salem.se/sodraekdalen bl a funnit att ca 40 småhus skall kunna byggas inom aktuellt område. Anm: Det är dessa 40 småhus som ovan anges i kommunens inriktning som **friliggande enbostadshus**.

I Trafikutredningen (bilaga 15 sida 12 Bild 7) är dessa ca 40 småhus fördelade **efter förtätning**, på 4 områden, A--D. På område C och D anges att vardera området skall **förtätas** med ca 10 småhus. Här bör observeras att område C är fördelat med ca 2/3 söder om Uttringe gårds väg. Att genomföra en **ytterligare förtätning** norr om vägen till förmån för att ta bort bebyggelsen söder om vägen är ett avsteg från programplanen.

Om dessa ca 20 småhus fördelas m h t redovisade avstyckningar i plan 81-66 (längs med Uttringevägen och norr om 1:181) och till minimikravet på 1200 m² tomtyta/fastighet så blir det ungefär 8 – 10 småhus (**för 8 -10 familjer**) på fastighet 1:181. Detta skall jämföras med nu föreslagna 13 parhus i 2 1/2 plan (**för 26 familjer**).

Plan nr 81-76 innebär således att **en förtätning**, enligt programplanen, skall **förtätas ytterligare cirka 2,5 ggr**. Denna ytterligare, ca 2,5 ggr stora förtätning, av i planprogrammet angiven förtätning har vi inte funnit stöd för någonstans i det fastställda planprogrammet. Planprogrammet är ju det underlag som vi enligt p 1 ovan har haft att utgå ifrån och som rimligen bör ha varit vägledande vid utarbetandet av plan 81-76.

”Rimligen”. Se under P 1 ovan vad som sagts på sida 13 och 14 i Kommunens Sammanträdesprotokoll 2021-05-31.



Denna förtätningen strider mot planprogrammets intentioner och även mot vad som sagts i ovan redovisade Sammanträdesprotokoll.

Förtätningen är orimlig

Som tidigare nämnts motiveras förtätningen bl a av att i planprogrammet angiven bebyggelse på 1:181 söder om Uttringe gårds väg flyttas till "fältet" norr om Uttringe gårds väg. Motiven som anges kan verkligen diskuteras. Avvägningen mellan de som någon gång passerar platsen eller grannarna som "alltid" bor i området och "alltid" får leva med en oönskad förtätning. Vi, grannarna, som dessutom har betalat för den goda boendemiljön, blir inte tillfrågade!

Var det verkligen så självklart att vår uppfattning inte skulle tillmätas något värde?

Ovanstående ytterligare förtätning är också ett av avstegen från planprogrammet.

3. Parhus

Utgångsvärdet för oss är vad kommunstyrelsen beslutat enligt p1 ovan. (Bl a Sammanträdesprotokoll 2021-05-31- Ordförandens förslag och kommunstyrelsens beslut). Därutöver anför vi nedanstående.

I sammanfattningen för plan 81-76 står bl a "Med anledning av områdets kulturhistoriska värden ställs höga krav på tillkommande byggnaders utformning. Utökad lovplikt gäller för så kallade bygglovsbefriade åtgärder"

Småhus – 2 ½ plans kompakta parhus. Som lekmän har vi svårt att associera småhus med 2 ½ plans kompakta radhus av den modell som visas på bilderna i plan 81-66, även om de juridiskt kan klassas som småhus.

Däremot kan begreppet enbostadshus, som framgår av P1 ovan, **inte** innefatta de beskrivna 2 ½ plans parhusen.

Med tanke på dels höjdförhållandena på fältet och dels nordöst om liggande befintlig bebyggelses sjöutsikt borde grannarna med sjöutsikt ha möjlighet att påverka byggnation så att förlusten av sjöutsikt begränsas.

Om de nu beskrivna parhusen fyller kravet på att tillkommande byggnader skall uppfylla "kulturhistoriska värdens höga krav på tillkommande byggnaders utformning" kan verkligen diskuteras men följande kan konstateras.

Åker man från norr mot söder på Uttringevägen kan vi inte se något hus i närheten till Uttringevägen som på något sätt liknar de redovisade husen på 1:181. Möjligen fyller dessa hus det kulturella värdet men husen särskiljer sig från övrig bebyggelse genom sina 2 ½ plan och det kompakta utseendet. Det innebär att den redovisade bebyggelsen inte överensstämmer med vad som sägs

under P1 ovan:..... *kommunens strävan är att den nya bebyggelsen harmoniserar med områdets karaktär och landskapsbild*".

4. Utfart på Uttringevägen.

I bilaga 15 på sida 20 står: *Område D ligger längs med Uttringevägen. I enlighet med planförslaget bör området trafikförsörjas från befintliga infarter från Uttringevägen för att inte skapa nya anslutningar. Fler anslutningar sänker trafiksäkerheten och skapar en rörigare trafikmiljö.*

Den planerade "gårdsvägen" innebär att 26 familjer kan använda denna utfart mot Uttringevägen. Förutom de 26 familjerna är den planerade gårdsvägen inbjudande för genomfartstrafik av mopeder, mopedbilar, A-traktorer mm. All nedanstående redovisning skall ses mot detta omfattande trafikflöde. När man skriver, inte skapa nya anslutningar, är det för enstaka familjer och inte som i plan 81-76 för 26 familjer och genomfartstrafik.

Det trafikflöde som denna trafik skapar strider mot ovanstående "*...sänker trafiksäkerheten och skapar en rörigare trafikmiljö*".

Utfartstrafik från gårdsvägens anslutning mot Uttringevägen har företrädesrätt gentemot utfartstrafik från den gemensamma utfarten för de tre fastigheterna 1:180, 1:1043 och 1:96, väster om Uttringevägen. Det innebär att när någon från de tre fastigheterna kör ut på Uttringevägen har de att ta hänsyn till trafik på såväl Uttringevägen som utfarten från gårdsvägen. **Utfarten från gårdsvägen, som har företrädesrätt, ger en förvarning om sekunder.**

Utfarten strider mot ovan angiven inriktning och: "*skapar istället en rörigare trafikmiljö*".

Gårdsvägens utfart belyser [REDACTED]. Denna olägenhet för fastigheten skall bedömas utifrån det ovan beskrivna trafikflödet som sker dygnet runt och för "all framtid". *Vi har kunnat läsa att: "Planförslaget syftar till att skydda värdefull natur- och kulturmiljö". Vi har inte någonstans kunnat läsa att ovan angivna berömvärda skydd skall omfatta även de redan boende i området. Det innebär att den ovan beskrivna olägenheten inte bryter mot någon policyförklaring. Finns en sådan anvisning någonstans ändrar det ingenting för [REDACTED]. Skillnaden är bara att då bryter plan 81-76 även i denna del mot planprogrammet.*

Utfart från 1:181 bör inte ske mot Uttringevägen. Det gäller även om det är 8-10 familjer som bor på 1:181.

Vi hoppas att det är olyckligt förbiseende att det inte någonstans finns en beskrivning även för skydd av de redan boende.. När, som vi anser, en ny plan för 81-76 utarbetas bör det finnas med en anvisning av typen: "Hänsyn skall även tas till de redan boendes uppfattning"

5. "Luftig" villabebyggelse längs med Uttringevägen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

Av plan 81-76 kan man se att planerad avstyckning av fastigheterna längs med Uttringevägen och norr om 1:181 är planerad för att just skapa det som sägs i *kommunens strävan är att den nya bebyggelsen harmoniserar med områdets karaktär och landskapsbild*".

Den bilden bryts när man kommer till 1:181. Dels för att husen står mycket tätare och dels för att det är 2 ½ plan kompakta parhus.

1:181 gräns mot Uttringevägen är ca 110 m. På lika lång sträcka längs Uttringevägen, norr om 1:181, kommer det att finnas ca 2 ½ planshus (110 m går ca mitt i inritat hus på fastighet) Avstånden mellan dessa hus är ca 30 m.

Avstånden mellan husen som gränsar mot Uttringevägen på 1:181 är från norr räknat ca: 10 m, 20 m (utfart gårdsvägen emellan dessa hus) och 10 m.

Som sagts under p 4. När man kommer till 1:181 så möts man av tätt byggda kompakta hus i 2 ½ plan – en kompakthet som skickliga bildskapare har försökt trola bort med påkostade bilder (Bilaga 2 sida 13).

Bilderna ställer frågan: Betalade av vem? Vi hoppas verkligen att det inte är fastighetsägaren 1:181 som getts tillfälle att visa dessa suggestiva bilder! Förväntar oss ett enkelt svar på denna delfråga.

Dessa kompakta husfasader i 2 ½ plan kommer redan boende i området att för alltid se. Vi anser inte att detta överensstämmer med intentionerna i planprogrammet. Vi anser att de redan boende borde ha haft möjlighet att yttra sig i ett tidigare skede.

Vi anser att även när 8-10 småhus byggs på fälten så bör tätheten mot Uttringevägen vara i överensstämmelse med enbostadshusen norr om 1:181. Husen bör tillåtas vara i högst 2 plan.

KORRIGERING OCH KOMPLETTERING AV YTTRANDE INSÄNT AV FASTIGHET 1:1041 2024-01-12

Differensen i samrådsredogörelsen och kommunstyrelsens beslut

1. SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Planprogram för Södra Ekdalen , plan 81-76. (Dnr PEX/2018:16 2021-02-09)

I denna omfattande skrivelse har jag främst läst sida 18-19 och vad privatperson 8 har skrivit. Jag utgår ifrån att denna person är ägaren av 1:181. Har jag fel kan läsaren bortse ifrån nedanstående synpunkter.

På dessa sidor argumenterar ägaren av 1:181 på en A4 sida hur hen vill exploatera 1:181. Kortfattat kan man säga att ägaren beskriver på ett behjärtansvärt sätt hur det skulle vara bra för "alla" om man

på området norr om Uttringe gårds väg fick *tillskapa minst 50 bostäder och söder om Uttringe gårds väg –kanske bara med ett 30 tal bostäder.*

Kommunen har varit föredömligt tydlig i sitt svar. I svaret kan man bl a läsa:

"... Inom området föreslås friliggande enbostadshus med en fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter då de äldre Rönninge karaktäriseras av stora fastigheter med friliggande enbostadshus.(min förstärkning) kommunens strävan är att den nya bebyggelsen harmoniserar med områdets karaktär och landskapsbild ...".

Efter drygt tre månader fattas nedanstående beslut.

2. SAMMANTRÄDESPROTOKOLL från 2021-05-31 sida 13-14 (KS § 64 KS/2021:119 kan kanske hjälpa den kunnige att hitta protokollet)

I protokollet kan man bl a läsa att:

"Kommunstyrelsen uttalar att huvudinriktningen för bebyggelsestrukturen skall vara enbostadshus. Den kommande detaljplanen ska inte ge möjlighet till parhus som tillsammans med "Attefallare" kan resultera i upp till fyra bostadsenheter på en fastighet".

Jag har tidigare tolkat beslutat som att man inte får bygga parhus på 1:181 vare sig med eller utan "Attefallare". Vid en andra läsning fann jag min tolkning kan vara tveksam/felaktig. Men fortfarande gäller att "... huvudinriktningen för bebyggelsestrukturen skall vara enbostadshus"

Mitt yttrande – som lika mycket är en frågeställning:

- i vilken handling kan man läsa om argumenten som får kommunen att gå från friliggande enbostadshus till ovanstående rubricerat beslut och

- vilka fastighetsägare deltog i denna process

Dessa frågeställningar är viktiga eftersom de ger svar på hur friliggande enbostadshus med tomter om minst 1200 kvadratmeter blir 13 parhus.

Kommunens svar

Avseende Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3 och 4.

Inför granskning har trafikutredningen uppdaterats. Det bedöms inte föreligga trafikmässiga risker med den utformning som valts. Boende inom Uttringe 1:181 kommer att välja att använda både in-och utfarten till Uttringe gårds väg och till Uttringevägen.

Fastighetsägare 13. [REDACTED]

Här kommer våra synpunkter om detaljplan gällande fastigheten [REDACTED]

D1 - minsta fastighetsstorlek 1200 kvm. Varför kan inte vi få omfattas av möjligheten D2 (fastighetsstorlek 1000 kvm)? Fastigheten ligger idag på gränsen med en storlek 2211 kvm.

Anledningen är få möjligheten att avstycka för att inom familjen få upprätta 2 permanentbostäder på fastigheten 3:3.

E1 - ok

E6 - vi vill ha möjligheten att ha 2 familjehus på [REDACTED] Vi består idag av en familj av [REDACTED] [REDACTED] Vi ombesörjer även [REDACTED] som idag bor i kedjehus i Salem som börjar bli till åren och har svårt att sköta hus själva men stormtrivs hemma hos oss. Vi vill med det unika läge som vår fastighet har få möjligheten att använda fastigheten som ett generationsboende. Dvs vår familj i 1 hus och ett mindre hus till [REDACTED] Som vi tolkar förslaget är att ni även ska vara restriktiva gällande upprättande av attefallshus/Bolundare. Det är även något vi önskar att upprätta som ett poolhus med möjlighet att tonårsbarn kan bo i periodvis.

E7 - komplementbyggnad 50 kvm. Önskvärt att få möjlighet till något större utbyggnad så man kan ha få bygglov om 60 kvm + carport/garagedel.

H2 - ok

P1 - 4m ok

P2 - 2m ok

F3 - ok

Egenskapsbestämmelser. Komplementbyggnad 4,5 m. Finns möjlighet att vara något mer flexibel kring det höjdmåttet?

Fasader - svart kulör. Vår permanentbostad och friggebod är idag falu svart. Om vi nu ska ersätta friggebod med komplementbyggnad samt bygga ut permanentbostad vill vi självklart ha samma kulör och enhetlig kulör på samtliga byggnader.

Marklov fällning träd - vi har flera träd på tomten varav 2 större ekar. Ena eken förstör bostaden och skadar lösöre samt takpannor. Denna ek vill vi avverka men har idag ej gjorts pga att den måste fällas över den vedbod vi brukar för minst skada på fastigheten. Vid bygglov ska vedboden rivas och ersättas med komplementbyggnad.

Pulpettak har vi ovan befintlig hall och badrum. Taket har en för liten lutning för att det ska vara bra att ha tegel eftersom ytan på vintern ibland behöver skottas. Pulpettak kan även i kommande utbyggnad vara en bra möjlighet för att det ska matcha husets befintliga design.

Tack på förhand och återkom gärna vid frågor.

Kommunens svar

Fastighetsstorlek om 1200 ska gälla och undantag gäller endast inom några platser. Endast ett enbostadshus om högst 150 kvadratmeter byggnadsarea och i två våningar samt högst 50 kvadratmeter komplementbyggnader i högst en våning medges. För fällning av träd med större diameter än 100 cm mätt 1,3 från marken behöver marklov sökas. Takregleringen avser huvudbyggnadens huvudsakliga tak. Tak som är befintliga kan kvarstå, likaså gäller detta kulör.

Fastighetsägare 14. [REDACTED]

Jag och [REDACTED] som äger den av planförslaget högt påverkade [REDACTED].

Jag vill inkomma med följande synpunkter

1. Ängen som idag till stor del upptas av [REDACTED] och som omger vår fastighet. Även om vi uppskattar att ingen bebyggelse planeras på delen [REDACTED] och Kommunens mark 1:58 söder om Uttringe gårds väg (ner mot bryggan till) så anser vi förtätningen som uppstår genom att alla de hus som var tänkta att finnas ner mot bryggan också ska in på ängen runt vårt hus – i form av parhus, blir helt orimlig.

Vi anser att denna äng förtjänar att finnas kvar då det är den sista riktiga öppna ytan i området utan bebyggelse. Alla övriga har försvunnit och i många fall blivit riktigt fula och förstörda områden (t.ex. ner mot Karlskronaviken), knappast förbättrat av att de har varit föremål för ändlösa byggprojekt med problem varav byggzonen i praktiken permanentas.

Det vore acceptabelt med husbyggen, parhus eller enbostadshus norr om vår fastighet längs hela Uttringe vägs sträckning som gränsar mot 1:181. Ängen öster om vår fastighet bör förbli orörd för att bevara det öppna landskapet längs Uttringe gårds väg. Vi yrkar på en sådan planering. Detta är av både estetiska skäl, kulturhistoriska skäl, samt att det är en miljö där vi sett att djur trivs med att ha tillgång till, räv, rådjur osv. som använder området

2. Jag finner det föga tilltalande och högst orimligt att bli pålagd gatukostnad för en eventuell och potentiell avstyckning av min fastighet. Särskilt som Uttringe gårds väg och Uttringevägen i praktiken är en huvudled i Rönninge där den mesta trafiken är genomfartstrafik som inte rör oss i grannskapet, och vårt nyttjande av vägen utgör en försumbar andel av dess förslitning.



3. Jag hyser en oro för potentiella byggprojekt om föreliggande plan blir gällande, med tanke på hur dåligt det fungerat i närområdet (längs Karlskronaviksvägen), att vara ohjälpligt omringad av byggprojekt är skrämmande och kommer vara mycket störande att ha precis inpå huset från alla håll.
4. Som ägare till [REDACTED] skulle jag behöva få veta i detalj hur det blir med justering av fastighetsgränsen innan jag kan acceptera – hur kommer det bli konkret? Notera också att vi satt upp stängsel och lagt mycket arbete som nu görs om intet. Vi behöver ha helt inhägnad tomt för att skydda barn och husdjur. Hur ska detta hanteras? Av kommunen? Kompensation?

Kommunens svar

Avseende Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3 och 4.

Principen för gatukostnader ligger fast. Det finns en möjlighet att avstå från styckningsrätt. Det skulle i så fall innebära att ingen gatukostnad tillkommer.

Byggtiden kommer att vara relativt kort då hela området kommer att byggas ut i ett svep.

I södra delen ska en yta om cirka 286 kvadratmeter övergå från [REDACTED] till kommunens fastighet Uttringe 1:935. Detta för att kurvan ska kunna byggas om och bli mer trafiksäker. Stängsel mot gata som flyttas med anledning av ombyggnad kan kommunen ersätta.

I norra delen finns en rektangulär yta om cirka 320 kvadratmeter som är tänkt att övergå från [REDACTED]. Övriga gränser påverkas inte av planen.

Fastighetsägare 15. [REDACTED]

Våra synpunkter omfattar i huvudsak fastighet 1:181.

1. Vi yrkar att en ny detaljplan utarbetas, innehållande endast enbostadshus. Gällande planprogram, godkänt den 31 maj 2021, ger en intention av totalt ca 40 småhus, inkluderat kommande privata styckningar. Trafikutredning Södra Ekdalen skriver: "Salems kommun planerar för en förtätning av området Södra Ekdalen med ca 40 friliggande enbostadshus".

I den nya samrådshandlingen har planerade bostäder på 1:181 söder om Uttringe gårds väg flyttats till 1:181 norr om Uttringe gårds väg. Detta innebär en orimlig förtätning.

Området i detta planförslag är idag ett villasamhälle med enbostadshus och en förtätning ska inte behöva stå i total kontrast till detta.

2. Hus med 2 1/2 plan ska inte tillåtas, max 2 plan.

Kommunens svar

Avseende Uttringe 1:181, se svar till Friluftsfremjandet samt fastighetsägare 3 och 4.

Fastighetsägare 16. [REDACTED]

Bakgrund

Vi har tagit del av samråd om förslag till detaljplan för Södra Ekdalen. Som boende i direkt anslutning till planområdet är vi berörda sakägare. Vi värnar om vår boendemiljö samt natur och kulturvärdena i vår närmiljö inom planområdet. Därför påverkas vi mycket av planförslaget. Vi är tacksamma till att kommunen har anordnat samrådsmöten 12 december och 9 januari. Vi har blivit insatta i planförslaget och lämnar därför nedan synpunkter som vi anser ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Då vi är berörda sakägare anser vi att synpunkterna ska föranleda ändringar av planförslaget när detaljplanen skickas ut på granskning alternativt ett nytt samråd.

Sammanfattning

Det finns delar med detaljplan som vi tycker är bra. Detaljplanen har en stor mängd utredningar och det är gediget kunskapsunderlag, även om några delar kommer behöva kompletteras. Som närboende har vi stora kunskaper av närområdet och betydelsen av de öppna betesmarkerna samt grönområdena. Just bevarande av denna öppenhet anser vi är utav stor vikt. Vi anser att omfattningen av den exploatering som föreslås i sin helhet strider mot 2 kap 3 §, 5 § och 6 § Plan- och bygglag 2010:900 (PBL). Det handlar främst om att omfattningen av exploateringen inte är lämplig med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Vidare anser vi att detaljplanen strider mot 4 § artskyddsförordningen (2007:845) och 3 kap 4 § Miljöbalken avseende anspråkstagande av brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån de utredningar som har tagits fram avseende natur- och kulturvärden, ifrågasätter vi varför det inte tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då planförslaget i vår mening innebär en betydande miljöpåverkan. Det finns ett antal rättsfall kring artskydd som utgör prejudicerande grund för avgörande om bedömning om betydande miljöpåverkan.

inom planområdet finns det arter som omfattas av artskyddsförordningen och rödlistade arter där det saknas en fullvärdig konsekvensbeskrivning hur de påverkas av exploateringen. Planbeskrivningens konsekvensbeskrivning är dessutom bristfällig och behöver uppdateras och utökas. Främst avseende påverkan på ekologisk och kulturell hållbarhet. Det är svårt att avgöra hur planförslaget tillgodoser en hållbar utveckling.

Kopplat till ovan saknar vi en beskrivning av kommunen vilken samhällsnytta projektet medför förutom en bostadsexploatering. Vi saknar en fullvärdig målbild alltifrån ekologisk social och ekonomisk hållbarhet samt agenda 2030. Vi tycker att det är tveksamt att

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

detaljplanen uppfyller översiktsplanens mål: Salems kommun skall ta ansvar för utveckling mot en alltmer hållbar miljö. Detta med tanke på planförslagets exploatering av grönytor och dess påverkan på natur- och kulturvärden.

Vi anser därför att exploateringen, framförallt inom Uttringe 1:57 ska minskas för att detaljplanen ska kunna tillgodose lagstiftningen och oss sakens intressen. Går kommunen till antagandebeslut med liggande planförslag kommer vi att överklaga detaljplanen till mark och miljödomstolen. Efter samrådet önskar vi därför att kommunen ska inbjuda oss närboende till förutsättningslös dialog om hur området kan utvecklas med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Påverkan på naturvärden och artskyddsförordningen

De naturvärdesinventeringar och ar inventeringar som tagits fram visar redovisar *Ekologisk utredning, Södra Ekdalen, Salems kommun*, att exploateringen av området skulle kunna ha en negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Det tycker vi är en mycket allvarlig fråga.

Vi noterar exempelvis att skogen nordväst (objekt nr 3 i naturvärdesinventering) om Uttringe 1:57 är har påtagliga naturvärden. Även om de inte kommer ske en bostadsexploatering i skogen, ser vi att ny föreslagen bebyggelse och gata ligger i direkt anslutning till skogen utan något skyddsavstånd. Det finns t.ex. ingen prickmark i plankartan mellan byggrätten och skogen. Brynzoner är betydelsefulla för den biologiska mångfalden avseende population av värdefulla arter. Det är svårt att se utifrån illustrationer hur brynzonen påverkas. Det saknas en analys hur skogens brynzon kan påverkas. Vi undrar även hur om bebyggelsen kan medföra förändrade skuggförhållanden i skogen som påverkar dess naturvärden.

Trots två stycken framtagna fladdermusinventeringar går det inte att utläsa hur fladdermössens bevarandestatus kan påverkas genom föreslagen exploatering. Enligt rättsfall i mark- och miljödomstolen måste en detaljplan visa att en exploatering inte försvårar upprätthållande av en gynnsam bevarandestatus. I inventeringarna kan det konstateras att planområdet omfattas av födosöksområde lekmiljöer där exploatering föreslås. Ett exempel är Uttringe 1:57 där exploatering föreslås i direkt anslutning till skogen (objekt nr 3) där rödlistade fladdermöss har påträffats genom autobox. Det finns även i håligheter i träd som skulle kunna lämpa sig för bosättning även om sådana inte nu inte har identifierats. I inventeringarna står det även att kantonerna är viktiga och att fladdermössen kan påverkas starkt negativt vid mer omfattande belysning. Vi anser att det råder stora oklarheter hur fladdermössens födosöksområden påverkas och därmed deras bevarandestatus. Därför finns det en risk att detaljplanen inte följer 4 § artskyddsförordningen (2007:8a5).

Vi noterar enligt fågelinventeringen att bla häckande Grönfink och andra rödlistade fåglar har påträffats inom planområdet. Grönfinken är rödlistad och starkt hotad och kommer

påverkas negativt genom exploateringen inom Uttringe 1:57. I inventeringen står det att den lokala populationen bedöms ej påverkas av en eventuell exploatering. Vi saknar underlag för en sådan bedömning. Vi undrar varför kommunen är så måna genom tidigare planprogram och denna detaljplan om en bostadsexploatering som kan medföra försämrade livsmiljöer för rödlistade arter?

Vi undrar om en breddning av Uttringe gårds väg tar i anspråk på naturvärden? Vidare föreslås det i trafikutredningen att vegetation bör undanröjas för att förbättra siktförhållanden. Vi undrar vilken vegetation som avses här?

I planbeskrivningen saknas en konsekvensbeskrivning avseende påverkan på naturvärden. I kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan (12A22-72-A7) står det att områden där rödlistade arter finns kommer att undantas från exploatering. Det stämmer inte överens med kartunderlaget i resultatet från fågel- och fladdermusinventering.

Jordbruksmark

Vi kan konstatera utifrån Länsstyrelsen kartdatabas att betesmarker inom Uttringe 1:57 och Uttringe 1:181 omfattas jordbruksblock. All mark som brukas eller använts/har använts för bete är i princip att betrakta som lämplig för brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast utnyttjas för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vi kan konstatera att kommunen inte gjort denna prövning, delvis det saknas en lokaliseringprövning för att redovisa att föreslagen markanvändning är lämplig utifrån Miljöbalken.

Kulturmiljö

Den öppna siktlinjen från Uttringe gårds väg ner mot vattnet är mycket betydelsefull för områdets karaktär. Utifrån kulturmiljöutredningen (WSP) går det att utläsa genom historiska kartor att denna öppenhet och betesmarken utgör viktiga kulturhistoriska värden. I utredningen går det även att utläsa att ny bebyggelse inte bör uppföras på öppen mark. Vi anser att den exploatering inom Uttringe 1:57 som föreslås innebär en alltför stor påverkan på områdets historiska karaktär. Landskapsbilden kommer påtagligt förändras. Det saknas även visualiseringar från olika vinklar för att förstå planförslagets konsekvenser. Det innebär att detaljplanen bryter mot de krav som finns enligt 2 kap 6 § PBL avseende anpassning till landskapsbilden.

Trafik

Planbeskrivningen och trafikutredningen beskriver dagens bristfälliga siktförhållanden för korsningen Uttringe gårds väg/Ekbacksvägen, vilket innebär problem med trafiksäkerheten. Vi instämmer inte med denna skrivning. Med föreslagen exploatering blir det ökade trafikvolymerna som kommer

medföra ännu större problem. Korsningen ska enligt planbeskrivningen ges en tydligare och mer trafiksäker utformning samt ett nytt övergångsställe. En detaljplan kan inte säkerställa den här typen av åtgärder. Vi saknar ett exploateringsavtal eller dylikt som säkerställer att åtgärderna kommer att genomföras. Vi vill se detta avtal när detaljplanen skickas ut på granskning för att kunna avgöra om trafiksäkerheten blir tillräckligt tillgodosedd.

Geoteknik

Med tanke på att den lösa leran som finns i södra delen av planområdet, kan det enligt PM Geoteknik uppstå sättningar vid ny bebyggelse. Kommunen hänvisar till att sättningsutredningar kommer krävas i samband med bygglov. I PM geoteknik står det även att stabilitetsförhållanden måste säkerställas vid en eventuell höjning av marken. Vi anser att detta är frågor som måste utredas i detaljplanen för att säkerställa att planförslaget följer 2 kap 5 § PBL avseende människors hälsa och säkerhet. Även avseende risken för olyckor och erosion. Utredningen behöver kompletteras med stabilitets- och sättningsberäkningar för att bedöma om föreslagen markanvändning är lämplig.

Kommunens svar

Detaljplaneförslaget utgör en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Inom planområdet finns både höga kulturvärden och höga naturvärden. Ett flertal utredningar har tagits fram under arbetet. Utredningarnas rekommendationer har i olika grad styrt planens utformning.

Planen innebär att området kan förtätas. Förtätningen innebär att idag oexploaterade ytor tas i anspråk men planen innebär samtidigt ett permanent skydd från exploatering för stora ytor.

De områden som är särskilt utpekade som ekologiskt känsliga bevaras, det gäller framförallt områden längs stranden liksom den högre belägna skogsmarken. Hela ängsmarken söder om Uttringe gårds väg bevaras liksom fastigheten Uttringe 1:180 (Uttringe gård). Kopplingen mellan de södra och norra delarna utgör viktiga ekologiska spridningssamband. Ytor som bevaras utläggs som natur (NATUR på plankartan) och övergår till kommunen. Inför granskning har en skötselplan tagits fram för all naturmark inom området, vilken kommer att bli en del av kommunens övergripande skötselplan för kommunen. Detta säkerställer ett långsiktigt åtagande. Träd ska bevaras (givet att de inte är sjuka och/eller är en säkerhetsrisk) och gräsmarken kommer att hållas öppna lika idag. Påverkan på naturvärdena på platsen bedöms vara hanterat (i enlighet med ex. PBL 2 kap 3§).

Avseende kulturvärden innebär planen ett kraftigt utökat skydd. Rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser åläggs fem specifika byggnader. Planen innebär en strikt reglering avseende placering och gestaltning av tillkommande bebyggelse. Fornlämningar tydliggörs och skyddas med punktprickad mark eller utläggs som naturmark.

En fågelinventering och artskyddsutredning (Naturcentrum 2023-09-08) genomfördes inför samråd. I detaljplanen förtydligas åtgärderna, liksom i den nu framtagna skötselplanen.

De ytor inom planområdet som tidigare använts som jordbruksmark, och som i och med detaljplanen kan tas i anspråk för bebyggelse, är norra delen av fastigheten Uttringe 1:181 (ca 14 400 kvm) och norra delen av Uttringe 1:57 (ca 13 400 kvm). Vidare har en del av Uttringe 1:90, kring den glänta som föreslås för fyra nya villor, tidigare använts som åkermark. Nämnda marker har brukats i närtid, det vill säga under de senaste 100 åren. Markerna ingår dock inte längre i något sammanhängande jordbrukslandskap. Små skiften som är avskurna från övrig jordbruksmark förlorar sitt brukningsvärde. Ytorna lämpar sig inte för jordbruk då det skulle innebära många och utmanande transporter samt störningar för omkringboende. Denna situation kommer att bestå under överskådlig tid i och med att Rönninges villasamhälle är permanent. Sammantaget bedömer kommunen att den tidigare jordbruksmarken inom planområdet inte är brukningsvärd jordbruksmark.

Bygg- och miljöenheten har tillsammans med plan- och exploateringsenheten gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Miljöbalkens (MB) 6 kap. § 5. Den sammantagna bedömningen, som samråtts med länsstyrelsen (Diarienummer 402-11351-2023, 202303-31) är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En förutsättning är att frågorna behandlas (utreds och besvaras) inom ramen för planarbetet, se yttrande från länsstyrelsen.

Utformning och gestaltning har efter samrådet justerats för Uttringe 1:57. Enplanshus om högst 6,0 meter i nockhöjd ersätts med byggnader som kan vara något högre (1,5 plan och 7,0 meter) men istället mindre till fotavtrycket (120 istället för 200 kvadratmeter). De får därmed en volym som mer liknar intilliggande kedjehusområde. Planerad enskild lokalgata har ändrats till en slinga med vändyta kring en mindre grönyta. En ytterligare visualisering har lagts till i planbeskrivningen.

Ytan mellan planerad kvartersmark och Uttringe gårds väg (benämnt område 3 i Ekologisk utredning (Ekologigruppen 2020) utläggs som Natur och övergår till kommunen. Risken för skuggning av brynzoner bedöms som försumbar.

Kommunen följer de rekommendationer kring skyddsåtgärder avseende fladdermöss som beskrivs i Fladdermusinventering (Naturcentrum 2023).



*Ett par av Grönfink häckar sannolikt i området. Grönfink finns spritt häckande även i närområdet. Bedömningen är att varken den lokala, regionala eller nationella populationen bedöms påverkas negativt av en exploatering inom Södra Ekdalen. Orsaken bakom grönfinkens minskning tros vara sjukdomen gulknopp som orsakas av parasiten *Trichomonas gallinae* (flagellat) och som etablerat sig i Sverige 2008. Från att tidigare ansetts ha en livskraftig population listas den sedan 2020 på Artdatabankens rödlista som starkt hotad (EN). (Naturcentum)*

En ombyggnad av Uttringe gårds väg är en mycket viktig del i genomförandet av detaljplanen. Parallellt med detaljplanen görs en gatukostnadsutredning som beskriver ombyggnaden och kostnadsfördelningen av Uttringe gårds väg. Kommunen kommer att bygga om vägen i enlighet med framtagna ritningar.

Efter samråd har den geotekniska utredningen förtydligats avseende skredrisk och erosion.

Fastighetsägare 17. [REDACTED]

Efter samrådsmötet som ägde rum i Salem, Lilla Murgrönan den 9 januari, och efter läsning av planförslaget, framkommer flera punkter som inte är acceptabla.

Enligt dokumenten gällande detta ärende (i paragrafen Hushållningsbestämmelser) stipuleras att "inga riksintressen, naturvärden eller jordbruksmark påverkas negativt av planförslaget"..

Men detta stämmer absolut inte eftersom, vid bebyggelse av mark, så påverkas naturvärden givetvis.

Det kommer också att tillföras mycket biltrafik i området. Det ska byggas 50-60 bostäder och eftersom de flesta hushåll har 2 bilar så kommer detta att tillföra cirka 100 bilar med all den olägenhet och miljöförstöring som denna belastning innebär.

Tydligt ska också Uttringe Gårds väg breddas och detta ter sig mycket förvånande eftersom vägen gjordes om för bara 15 år sedan och kan rimligtvis inte redan vara omodern. Detta nya ingrepp kommer att vara till stor olägenhet för de boende vid vägen och orsaka stor påverkan på deras marker.

Området som nu ska exploateras är väldigt lugnt, underbara orörda fält, ängar och har fortfarande stor betydelse för djurlivet, rekreation och vila för de som bor där.

Stora delar är också naturligt mörklagda nattetid, det som är mycket viktigt för den biologiska mångfalden och en rik fauna.



Detta kommer nu att förändras med era planer eftersom nya bebyggelser betyder slutet på detta naturliga och viktiga mörker i och med att det tillkommer mycket belysning och tyvärr kan vissa husägare också tillsätta fasadbelysning som ytterligare förvärrar läget.

Denna ljusförorening är ett underskattat miljöproblem som drastiskt minskar livsutrymmet för nattlevande arter.

De negativa ekologiska aspekterna verkar inte vara tagna på allvar i era planer eftersom det sägs i dokumentet att "planförslaget bedöms inte påtagligt skada naturvärdena i området".

Kommunens svar

Avseende naturvärden, se svar ovan till fastighetsägare 16.

Trafikmängderna kommer i och med planen att öka. Påverkan är dock marginell och inom ramen för vad infrastrukturen bedöms kunna hantera. Trafikutredningen har uppdaterats.

Uttringe gårds väg ska breddas för att möjliggöra en något bredare körbana samt en utbyggd gång- och cykelväg. Ombyggnaden syftar till att öka trafiksäkerheten. En hastighetsdämpande åtgärd i form av en timglasformad busshållplats planeras.

Elektriskt ljus nattetid stör bland annat vissa fladdermöss. En anpassning av gatubelysningen på Uttringe gårds väg kan därför bli aktuell. Detta kommer att utredas vidare i detaljprojekteringen.

Fastighetsägare 18. [REDACTED]

Vi som bor på fastigheten [REDACTED] vill framföra våra invändningar mot kommunens planer för naturområdet som gränsar till vår tomt. Vi anser att de barrträd som finns där utgör en fara för vår säkerhet och vår egendom.

Vi har bott här i 16 år och har sett hur trädens skick har försämrats på grund av eksjuka och ytliga rötter. Flera träd har fallit under de senaste stormarna, både 2022 och 2023, och några av dem har hamnat nära vår tomtgräns. Markägaren har inte tagit hand om alla de nedfallna träden. Vi är oroliga för att de kvarvarande barrträden, som alla lutar mot vår fastighet, ska blåsa omkull och skada vår egendom eller oss själva. Vi tycker att det är oansvarigt av kommunen att föreslå att bevara dessa träd som ett naturområde. Vi anser också att risken för att träd ska falla ökar när omgivande träd tas bort i samband med byggandet av Södra Ekdalen.

Vi vill därför att kommunen tar ned alla de barrträd och sjuka träd som finns inom naturområdet som berör vår fastighet, [REDACTED] och den intilliggande fastigheten, [REDACTED]. Vi motsätter oss starkt kommunens förslag att låta dessa träd stå kvar.



Vi har också synpunkter gällande trafikbelastning på Elgerudsvägen i planförslaget för Södra Ekdalen.

I planen för Södra Ekdalen har kommunen också föreslagit en utbyggnad av Elgerudsvägen för att möjliggöra trafik till "bostadsområde A" som enligt förslaget är beläget på fastighet Uttringe 1:90. Våra synpunkter gällande ökad trafikpåverkan på Elgerudsvägen är följande:

- Fastigheten [REDACTED] motsätter sig att de planerade fastigheterna kopplas till Elgeruds samfällighetsförening för att undvika en ökad trafikpåverkan på Elgerudsvägen som vi har finansierat vid uppförande av [REDACTED]
- Fastigheten [REDACTED] motsätter sig att Elgerudsvägen belastas med byggtrafik under byggtiden då detta kommer att leda till ökad tung trafik på Elgerudsvägen samt en ökad underhållskostnad för Elgeruds samfällighetsförening.

Vi hoppas att Salems kommun tar med detta yttrande och tar våra synpunkter i beaktande gällande uppförande av Södra Ekdalen.

Kommunens svar

Området i direkt anslutning till [REDACTED] omfattas av kvartersmark med reglering n1: "Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk". Informationen om sjuka och potentiellt farliga träd vidarebefordras till markägaren. Syftet med regleringen är att säkerställa att träden kan stå kvar i så hög grad som möjligt.

För övriga frågor hänvisas till svaret till Elgerudsvägens samfällighetsförening nedan.

Fastighetsägare 19. [REDACTED]

Vi bor på [REDACTED] och vill lägga fram följande synpunkter.

Vi bor granne med det blivande området "bostadsområde A" och kommer med detta förslag att påverkas mycket negativt under flera år.

Vi motsätter oss att Elgerudsvägen ska trafikförsörja "bostadsområde A". Tung trafik kommer dagligen att passera precis utanför vår tomt vilket kommer att medföra både en ökad bullernivå samt nedsmutsning. En ökad risk för allvarliga olyckor föreligger då Elgerudsvägen är smal och flertalet barn bor här.

Vägen är inte dimensionerad för tung byggtrafik vilket kommer att påverka vägens skick och hållfasthet.

Vägen saknar idag gång- och cykelbana samt belysning. Enligt planförslaget föreslås att en gång- och cykelbana anläggs, vilket inte är möjligt utifrån dagens förutsättningar. Det kommer alltså att medföra att viss tomtmark behöver köpas loss från befintliga fastigheter.

Intresset bland oss som bor på Elgerudsvägen är troligtvis mycket lågt, i alla fall är vi inte intresserade av att minska vår tomt till förmån för att bygga trottoar.

Vi anser att kommunen bör utreda vägfrågan vidare innan eventuellt planförslag behandlas.

Planförslaget för "bostadsområde A" innebär fyra nya fastigheter samt en länga med radhus. Enligt planförslaget kommer bostadsområde A att gränsa direkt mot vår fastighet.

Marken har i utredning enligt underlag till planförslaget visat på berg, vilket kommer innebära eventuella sprängningsarbeten vilket i sin tur kommer leda till ökat buller under byggperioden.

Att välja att lägga de fyra fristående fastigheterna i direkt anslutning till vår fastighet/befintliga fastigheter på Elgerudsvägen skapar en förtätning av området och miljön vilket inte är önskvärt.

I ett tidigare skede var det inritat en grön kil mellan befintlig och ny bebyggelse. Detta ser vi som positivt och nödvändigt för att behålla områdets karaktär av äldre och glesare område.

Det finns stora marker att tillgå vilket gör att möjligheten att behålla grönområde mellan gammal och ny bebyggelse är möjligt.

Att det enligt planförslaget inte får tas ned träd på en prickad yta i direkt anslutning till vår fastighet [REDACTED] samt grannfastigheten [REDACTED] (enligt nedan) ser vi som utmanande då det enligt planförslaget är inritat ett garage för blivande grannfastighet i "bostadsområde A" ca 2 meter från vår tomtgräns. Vi motsätter oss att träden ska bevaras samt att den nya fastighetens garage får uppföras så nära vår tomtgräns.

Vi anser att den fastighet som planeras att uppföras närmast oss inte uppförs utan ersätts med ett grönområde som glesas ur och bevaras som öppen ängsmark med vissa kvarvarande lövträd.

Vi ställer oss också frågande till att det är prickmark upp till och runt radhuslängan som ska byggas. Hur kan det möjliggöra att en asfalterad väg anläggs upp till husen om träden inte får kapas eller marken anläggs? Är det tänkt att det ska anläggas en parkeringsplats i närheten av husen? Var i så fall?

För oss som bor på [REDACTED] medför anslutningen av vägen, mellan "bostadsområde A" och Elgerudsvägen, en mycket negativ inverkan på vår boendemiljö.



Prickmark där träd inte får fällas



Förslag på nya fastigheter

Kommunens svar

Byggtrafik kommer ofrånkomligen att innebära en viss olägenhet för boende längs Elgerudsvägen. Byggtrafik regleras genom en så kallad TA-plan (Trafikanordningsplan) i vilken det ska redovisa hur säker framkomlighet kan säkerställas.

Exploatören ska ansvara för att inte Elgerudsvägens skick och hållfasthet påverkas negativt.

Att anlägga en gång- och cykelbana längs Elgerudsvägen bedöms inte nödvändigt givet den begränsade mängd nya bostäder som tillkommer. Elgerudsvägen föreslås även i framtiden utgöra en gata med blandtrafik för cyklar och gående. Kommunen avviker på denna punkt från den rekommendation som finns beskriven i Trafikutredningen sida 28.

Kvartersmark och tänkt tomtindelning har planerats utifrån att minimera intrånget i skogen på Uttringe 1:90. Det innebär att bebyggelsen är placerad så långt österut som möjligt för att



bevara en nord-sydlig spridningskorridor längs bergskanten i väster. Träd ska i hög grad bevaras då de är viktiga för den biologiska mångfalden.

Parkering till radhuset är tänkt att ske intill radhusets östra gavel.

Fastighetsägare 20. [REDACTED]

För att vi skall kunna godkänna den nya detaljplanen vill vi att vår nya tomt ingår i den.

Den tomtuppdelning som nu görs skall inkludera den del som skall tillfalla vår tomt, det vill säga den del vi köper av Lagrelius. För oss är det viktigt att även den ingår i detaljplanen och att Lantmäteriet kan inkludera detta samtidigt som övriga tomter registreras.

Jag tycker att ert förslag nere i svängen Uttringevägen/ Uttringegårdsväg är riktigt bra. Snygga hus och en bra plan.

Husen vid stearinfabriken är också okej men vi tycker att de bör vara en sträng mark som en allmänning mellan det nya området och befintliga husen på Elgerudsvägen. Tomterna är redan väldigt små på Elgerudsvägen särskilt [REDACTED] och det är onödigt att trycka in husen när det går att göra ett grönområde mellan husen. Man skulle kunna vända på nya radhuset och placera de nya husen nedanför, se skiss.

Det blir bara en väg in, enklare med parkering och en bra lösning.

Planen för det nya området nedanför Uttringegårdsväg är bedrövligt tråkigt. Dålig 80-tals arkitektur som aldrig varit snygg.

Vi fick information om att ängen aldrig skulle bebyggas när vi flyttade in, för att det är viktig kulturmark. Nu har ni/ Eksjöhus klämt in så många hus som möjligt där. Jag har skissat upp ett förslag på lite blandad bebyggelse också från Eksjöhus. Blandat ladhus med vinkelhus och ett parhus.

Fortfarande enplanshus. Byggt runt en liten fyrkant med träd/marktäckare och några parkbänkar.

Mitt förslag är att måla området i olika slamfärger typ falurött med lertegeltak samt sätta upp snygg belysning. Ungefär som Tullinge villastad. Bygg inte ett nytt Toredal bara för att det är enkelt och billigt. Men i övrigt så tycker jag att ni har gjort ett fint jobb med planering och förberedelser inför samrådet.



EKSJÖHUS



Förslag 1

Hem / Husmodeller / Prio 129 / Prio 129 Industriell





Hem / Husmodeller / Holmsjö

Förslag 2



Kommunens svar

Den yta som avses att överföras från Uttringe 1:90 till [REDACTED] ingår i detaljplanen och är utmärkt genom en egenskapsgräns. Innanför denna gräns råder liknande reglering avseende byggrätter som för övriga Elgeruds-området. Det ankommer på fastighetsägarna till [REDACTED] och Uttringe 1:90 att komma överens kring ersättning och genomförande.

Utformning och gestaltning har efter samrådet ändrats för Uttringe 1:57. Enplanshus om högst 6,0 meter i nockhöjd ersätts med byggnader som kan vara något högre (1,5 plan och 7,0 meter) men mindre till fotavtrycket. Planerad enskild lokalgata har ändrats till en slinga med vändyta kring en mindre grönyta.

Elgerudsvägens samfällighetsförening

Bakgrund

Inom ramen för Södra Ekdalen har kommunen föreslagit en förlängning av Elgerudsvägen i syfte att trafikförsörja "bostadsområde A" som enligt förslaget är förlagt till fastigheten Uttringe 1:90. Under ordinarie stämma för Elgeruds samfällighetsförening som hölls den 1 juni 2023 närvarade en majoritet av föreningens medlemmar och frågan kring föreningens ställningstagande behandlades som en punkt på agendan. Mötet konkluderade enhälligt att föreningen vill lägga fram följande synpunkter:

- Elgeruds samfällighetsförening motsätter sig att de planerade fastigheterna ansluts till Elgeruds samfällighetsförening. Föreningen vill med detta undvika en ökad trafikbelastning på Elgerudsvägen.
- Elgeruds samfällighetsförening motsätter sig att Elgerudsvägen belastas med byggtrafik under entreprenadtiden då detta kommer att medföra ökad tung fordonstrafik på Elgerudsvägen samt en ökad underhållskostnad för Elgeruds samfällighetsförening. Det bor idag flertalet barnfamiljer på Elgerudsvägen, något som starkt påverkar att Elgeruds samfällighetsförening motsätter sig att vägen nyttjas för tung byggtrafik, detta utifrån en ökad risk för olyckor.

Övriga synpunkter från styrelsen i Elgeruds samfällighetsförening

1. I samband med kommunens samrådsmöte för Södra Ekdalen den 12 december 2023 ställdes frågan kring hur Elgerudsvägen påverkas av den planerade exploateringen, specifikt vad som händer om det uppstår åverkan på Elgerudsvägen i samband med arbetet. Det svar som föreningen fick var att vägföreningen behöver skriva ett avtal med exploatören alternativt ha servitut innan, annars får inga arbeten påbörjas. Med anledning av detta vill vi framföra följande:

- Elgeruds samfällighetsförening önskar att få information om vem exploatören är.
- Elgeruds samfällighetsförening har inte för avsikt att driva denna fråga. Vi vill även understryka att avtal ska finnas på plats innan byggtrafik för Södra Ekdalen eventuellt får nyttja Elgerudsvägen samt att det ska finnas separat avtal för att eventuellt nya fastigheter ska tillåtas att köpa in sig i Elgeruds samfällighetsförening.

2. I enlighet med den trafikutredning för Södra Ekdalen (Uppdragsnr: 108 26 00 version 1.1 2022-07-01) står följande att läsa på sidan 29:



- "För att möjliggöra för gång- och cykeltrafikanter till bostadsområde A föreslås att en gång- och cykelbana anläggs på Elgerudsvägen, med anslutning till Uttringe gårds väg."

Att anlägga en gång- och cykelbana på Elgerudsvägen i dess befintliga bredd är inte möjligt. Med anledning av detta förslag ställer sig styrelsen i Elegruds samfällighetsförening frågande till huruvida det överhuvudtaget gjorts någon analys av Elgerudsvägens påverkan i samband med projektet Södra Ekdalen.

Kommunens svar

I förrättningen där gemensamhetsanläggningen bildades (akt nr 0128-06/22) står följande i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören:

"§5 Exploatörens åtagande

Exploatören förbinder sig:

[...]

att fastigheten Uttringe 1:90 väster om planområdet i framtiden skall kunna väg- och VA-anslutas via detta detaljplaneområde och bygga ut lokalgatan enligt planförslaget till Uttringe 1:90:s östra fastighetsgräns

[...]

§ 6 Gemensamhetsanläggningen och ledningsrätt mm

[...]

När fastigheten Uttringe 1:90 kommer att exploateras skall andelstalen för drift och underhåll för denna gemensamhetsanläggning omprövas. "

I och med ovanstående anser kommunen att det varit tydligt från början att Elgerudsvägen på sikt ska byggas ut och samfälligheten utökas.

Kommunen bedömer att den ökade trafikmängd som blir följd av fyra nya villor och tre lägenheter i radhuset är hanterbar inom nuvarande gata.

Byggtrafik kommer ofrånkomligen att innebära en viss olägenhet för boende längs Elgerudsvägen. Byggtrafik regleras genom en så kallad TA-plan (Trafikanordningsplan) i vilken det ska redovisa hur säker framkomlighet kan säkerställas.

Exploatör är fastighetsägaren av Uttringe 1:90 i samarbete med företaget Eksjöhus AB.

Det ankommer på de tillkommande fastigheterna (avstyckade från Uttringe 1:90) att ansluta sig till samfälligheten. Anslutning till gemensamhetsanläggningen kan antingen ske genom omprövning av Linden GA:1 eller anslutning efter överenskommelse. Detta kan göras först när detaljplanen fått laga kraft.

Att anlägga en gång- och cykelbana längs Elgerudsvägen bedöms inte nödvändigt givet den begränsade mängd nya bostäder som tillkommer. Elgerudsvägen föreslås även i framtiden utgöra en gata med blandtrafik för gående, cyklar och gående. Kommunen avviker på denna punkt från den rekommendation som finns beskriven i Trafikutredningen sida 28.

Övrig 1

Vi föreslår att detaljplanen utformas så att en bastu enligt detta förslag kan uppföras vid Uttrands strand intill båtbyggnaden i Uttringe.

Bastu vid sjön Uttran

Ett förslag på upplägg och ansökan om tillstånd av Salems kommun. Finns det något härligare än att svalka sig i en sjö efter ett ångande bastubad?

Det tycker i varje fall inte vi. Drömmen om en bastu vid Uttrands strand har lockat oss länge. Nu har vi kommit så långt att vi formulerat ett förslag till kommunen, vilken kommer behöva vara en part i målet. Långtifrån alla kommuninvånare har en sjötomt och därmed möjlighet till egna bastubad. Längtan efter badet är dock stor, under åren har vi talat med en uppsjö personer och familjer om idén och vi märker att intresset är stort. Vi tänker oss ett samarbete med kommunen där vi står för lejonparten av arbetsinsatser och administration, och kommunen för upplåtande av plats och framdragningskostnader.

Projektidé

En flytande men permanent och fast förankrad bastu vid Uttrands strand, typ bastuflotte. En enkel brygga förbinder bastuflotten med land. Bastun ska vara öppen för alla som vill bada bastu. Vi tänker oss en medlemsbastu som vi sköter och tar hand om tillsammans. Bastun tänks hyras ut 1-2 h i taget men kan också vara öppen för gemensamma bad vissa dagar/tider, förbokning kommer dock alltid att behövas. Som medlem ska man kunna ta med två vänner, medlemmen ansvarar då för att dessa följer förhållningsreglerna. Vi kommer att fråga våra följare och medlemmar hur de föredrar att basta och tar därefter fram ett bastuschema.

Upplägg scenario

- Bastuflotten, brygga och övrig ev. utrustning köps in av:

Alt. 1. Kommunen.

Alt. 2. Huvudmedlemmar i en bastuförening genom så kallad crowdfunding.

Alt. 3. Ett aktiebolag är aktör.

Bastun ägs alltså av kommunen alternativt av huvudmedlemmar i en förening eller av en privat aktör.

- Kommunen upplåter nödvändigt vatten och mark på/vid sjön till föreningens

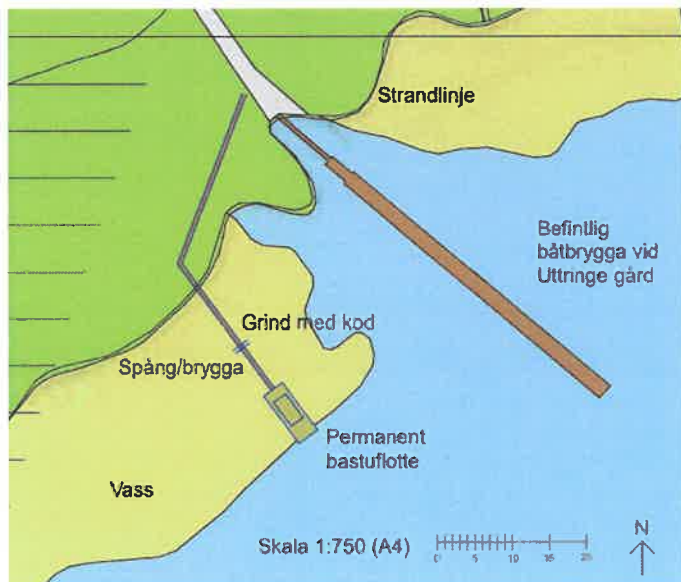


huvudmedlemmar/aktören utan kostnad.

- Kommunen drar fram el till bastun utan kostnad för föreningens huvudmedlemmar/aktören.
- Bastun värms med ved alternativt el som bekostas av föreningens huvudmedlemmar/aktören.
- Underhåll, bokning, försäkring och administration sköts av föreningens huvudmedlemmar/aktören.
- En grind med lås och eller ett larm kan behöva anordnas.
- Medlemmar som inte följer förhållningsreglerna kan komma att uteslutas och bli ersättningsskyldiga.
- Bastun ska vara en alkoholfri plats.
- Vi föreslår att bastun tar plats intill den kommunala båtbyggnaden vid Uttringe gård, se nedan. Platsen är plan och det går att parkera med bil och cykel intill. Om flotten ankras upp i vassen med den yttersta delen utanför vassruggen går det att basta relativt ostört. Ett insynsskydd kan också monteras på flottens sida mot byggnaden.

Förutsättningar

- Pris för bastuflotte (med byggnad och aggregat) uppskattas till 250 000-350 000 kr inkl. moms.
- Föreslagen plats har strandskydd 100 m.





Förslagsställare [REDACTED]

Kommunens svar

Idén är intressant men prövas inte inom ramen för aktuell detaljplan. Det krävs att strandskyddet upphävs för den yta som avses tas i anspråk. Det kan eventuellt vara möjligt att söka dispens i framtiden efter att planen fått laga kraft.

Övrig 2

En fråga jag ställer mig är varför man tillåts hårdgöra så stor del av marken: "Inom kvartersmark regleras att högst 50% av fastighetens yta får hårdgöras." Det låter mycket i mina öron, måste göra det svårt med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Sedan är det konstigt att trädens omkrets (vid markklov för trädfällning) ska mätas 1,5 m över marken. Normalt mäter man i brösthöjd, dvs 1,3 m över marken. En skitsak i sig, men ändå lite märklig...

Kommunens svar

Synpunkterna noteras. Procent av ytan som får hårdgöras utgör en avvägning mellan dagvattenhantering, ekologisk mångfald och den enskildes rätt att bebygga sin fastighet. Hårdgöringsgraden ändras efter samråd till 40% av fastighetsytan. Mätning av träd vid bedömning ändras till 1,3 meter över marken.

Övrig 3

Positivt:

Bra att bebyggelse inte sker på Sjösidan av Uttringevägen, vid Uttringebryggan och Uttringe Gård.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten



Nedan beskrivs sådant som absolut behöver ändras i planen:

Naturvårdsinventeringen har en fig. 3 där färgerna inte går att tyda, det ska vara fullt läsbart. Nu får man gissa.

En kompletterande fågelinventering är utförd. "Samtliga häckande fågelarter har noterats"? Detta uttalande verkar inte seriöst, hur vet man det?

Som boende i området i över 40 år kan jag intyga att den biologiska mångfalden redan har minskat map fåglar som kattuggla, fasan och morkulla.

Alla föreslagna åtgärder i fågelinventeringarna måste utföras för att inte fler arter ska försvinna. Inventering av insekter saknas. Det är allvarligt då tex flera gräsytor planeras att bebyggas utan vetskap om vad som försvinner. Den måste utföras före vidare planarbete, under lämplig årstid. Rödlistade arter finns dokumenterade i närheten, se Artportalen.

Gröna stråk: Fyra hus med friliggande garage (hur som helst) är placerade på tomt 1:90. Varför? Platsen bedöms som påtagligt naturvärde klass 3 och ska "upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå" se sid 8 i Naturvårdsinventeringen. Området ska lämnas orört och dessa hus ska inte byggas alls.

Det saknas dessutom helt information om hur man kan röra sig mellan olika områden, tex från Källdalen till Södra Ekdalen utan att behöva gå via bilvägar utan i grönområdet.

Det är utfört en KULTURMILJÖUTREDNING 2022.

Har ni ens läst den? Den anger på sid 24 mfl att nybebyggelse ska INTE utföras på näraliggande jordbruksmark (till Uttringe Gård) och att så mycket naturmark som möjligt ska bevaras. Husen ska vara max 1,5 våningar och max 140m². Detta gäller tomt 1:181. Ni har placerat in stora gröna hus (ser fina ut men inte här!) och rödbruna hus i 3 plan, helt oacceptabelt! Illustrationerna visar en STADSMILJÖ som fullständigt förstör den idag vackra landskapsbilden. Se stycket ovan.

Bygg istället några hus som ljusfabriken Palavia, lägre och i falurödfärg som kan passa in mot Uttringe gårds miljö. Sikten över fältet måste finnas kvar, mycket viktigt. Uttringe har en minst tusenårig historia och förtjänar att bevaras för framtiden på en hänsynsfullt sätt. Ett skräckexempel är Katrinebergsvägen i Tullinge- hur man förstör en kulturmiljö. Jag vill dessutom påminna er om några saker: Plan- och bygglagen säger att ni ska utreda olika frågor innan ni tar beslut. Det är av HÖGSTA VIKT att ni tar till er den info och de synpunkter som framkommer i de olika utredningarna för att få ett acceptabelt resultat.

Hur kommer ni att hantera alla förslag som finns gällande naturvård och biologisk mångfald?

Uttringevägen (och Uttringebryggan) är en mycket frekventerad promenadväg och har stor betydelse för väldigt många människor, många som inte ens bor i närheten, både vinter och sommar. Det är idag en mycket vacker väg med fin utsikt, åt alla håll. Den måste behållas. Ett skräckexempel i Salem är parhusen vid Flaten nedan viadukten till Sandbäcksvägen. Innan dessa byggdes så såg man fantastiska solnedgångar över Flaten när man gick där. Man fick en skönhetsupplevelse varje dag! Husen byggdes och sen även ett typ fängelseplank. Fult och förstörde helt i onödan för många människor. Inga fler misstag tack.

I Salem byggs det villor med friliggande garage, väldigt ofta på helt fel plats ur svensk tradition och snöskottningssynpunkt. De ligger fel på tomter, i förhållande till hus och väg samt i fel vinklar. Försök att få bort detta otyg, gärna garage under/i huset eller intill, bra också ur energisynpunkt. Vi människor av idag behöver ha vackra saker att vila ögonen på för att må bra. Glöm inte det! Det finns många utredningar gjorda som visar att alla behöver nära grönområden att gå i och vila ögonen på. Läs alla utredningar noga igen och tänk om så att vi kan bevara det idag vackra området, det sista i Uttringe.

Kommunens svar

I naturvärdesinventeringen klassas naturvärdena i olika delområden utifrån bedömningsgrunder som tagits fram av Svenska institutet för standarder. Naturvärdesklasserna framgår av figur 3 och beskrivs utförligt för respektive delområde efterföljande löptext. Delområdena är numrerade för att underlätta förståelsen av figur 3.

Inför granskning har en särskild skötselplan för naturmarken tagits fram

En mindre del av Uttringe 1:90 kan bebyggas. Övrig yta, liksom intilliggande fastigheter i skogen, utläggs som Natur och övergår till kommunen.

Avseende Uttringe 1:181, se svar till fastighetsägare 3 och 4.