



Stockholm

Salem kn

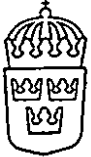
Akt nr:

0128

p96/

0222

17m ps



Lantmäterimyndigheten
Stockholms län
Ink 1996 -03- 19
Dnr 96/1875

Salems kommun
144 80 RÖNNINGE

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Rättssektionen
1996-03-13
2024-95-10096
10357

2024-96-2382 m.fl.

Överklagande i fråga om detaljplan för kv. Bergudden
m.fl., Rönninge i Salems kommun
1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Salems kommun beslutade den 27 april 1995 att anta detaljplan för kv. Bergudden m.fl., Rönninge i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 30 november 1995 att avslå överklagandena och fastställa kommunens beslut att anta planen, se bilagan.

Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och Niklas Edman har i en gemensam skrivelse överklagat länsstyrelsens beslut och bl.a. riktat invändningar mot den planerade förtätningen. Klagandena har också invänt att den planerade bebyggelsen i "Bergmanskogen" strider mot översiktsplanen. De anser att en översiktsplan inte bör ändras utan att nya förutsättningar tillkommit. Enligt klagandenas uppfattning är miljökonsekvensbeskrivningen bristfällig och den av myndigheterna gjorda avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen felaktig. Kostnaderna för va-utbyggnaden kommer att innebära en påtaglig ekonomisk belastning för dem.

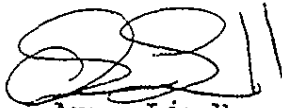
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner vid en avvägning att planens utformning inte kan anses medföra sådana olägenheter för Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och Niklas Edman att den inte kan godtas. Vad de anfört

0128-P96/0222

utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet
att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh

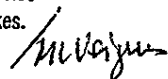


Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket
Välnsstyrelsen (handlingar återsänds)
Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och
Niklas Edman, c/o Elisabet Hanson, Runsavägen 34,
161 53 BROMMA

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.



2007-09-14-0110



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten
Göran Bjarme

Datum
30.11.1995

Beteckning
2024-95-10096
2024-95-10354

Rek+mb
Anders Edfelt
Bergviksvägen 38
144 62 RÖNNINGE

Carl och Kaj Hanson
Charlotte och Niklas Edman
Ombud: Lisa Hanson
Runsavägen 34
161 53 BROMMA

Överklagande i fråga om detaljplan för kv. Bergudden m.fl, Rönninge,
Salems kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Salems kommun antog genom beslut den 27 april 1995, § 27, ett förslag till detaljplan för kv. Bergudden m.fl.

Planområdet, som har en areal på 11,3 ha, är beläget ca 800 m sydost om Rönninge station. Planen medger en förtätning av nuvarande bebyggelse och möjliggör nybyggnad med 17 friliggande villor. Minsta tomtstorlek blir 1500 kvm. All befintlig och kommande bebyggelse förutsätts bli ansluten till det kommunala va-nätet, i några fall via enskilda gemensamma va-anläggningar. Eftersom huvuddelen av befintlig bebyggelse inte är ansluten till kommunalt va förutsätter planen en omfattande utbyggnad av va-ledningar, både allmänna och enskilda.

Antagandebeslutet har överklagats dels av Anders Edfelt såsom ägare av fastigheten Höganloft 12, dels av Carl och Kaj Hanson samt Charlotte och Niklas Edman såsom ägare av fastigheten Backebo 8.

Anders Edfelt vänder sig mot den gång- och cykelväg som läggs ut vid stranden över hans tomt. Han menar att vägen kommer att utgöra ett mycket stort intrång i hans fastighet eftersom den dels hamnar nära hans bostadshus, dels avskär huset från direkt sjökontakt. Han framhåller att



Datum
30.11.1995

Belegkning
2024-95-10096
2024-95-10354

vägen bl.a. skall tjäna som trafiksäker skolväg och menar att det är olämpligt att förlägga en sådan väg strandnära med hänsyn till drunkningsrisken för barn. Han föreslår att vägen i stället förläggs nordost och nordväst om sin fastighet.

Överklagandet av Carl och Kaj Hanson samt Charlotte och Niklas Edman avser inte blott detaljplanen för kv. Bergudden m.fl. utan även de samma dag antagna angränsande detaljplanerna för kv. Fiskarudden m.fl. och kv. Backebo m.fl. De anser att vatten-, avlopp- och vägförsörjning i området bör ske med mindre omfattande åtgärder än vad som föreslås i planerna. De menar att kostnaderna för plangenomförandena kommer att på ett orimligt sätt belasta deras fastighet. De framhåller vidare att detaljplanerna strider mot intentionerna i kommunens översiktsplan att bibehålla natur- och kulturmiljön i området. De anser att "Sten Bergmans skog" bör bevaras och vänder sig särskilt mot föreslagen nybebyggelse vid Bergviksvägen. De menar vidare att planerna inte tillgodoser miljöintresset att skydda Uttran från föroreningar och framhåller att bebyggelsen vid Bergviksvägen innebär att dagvatten från området dräneras direkt ut i Uttran. De anmärker slutligen mot planekonomin och miljökonsekvensbeskrivningen.

MOTIVERING

Länsstyrelsen prövar i detta ärende endast klagomålen mot detaljplanen för kv. Bergudden m.fl.

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Frågor om miljöutformning, exploateringsgrad, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor är interna kommunala angelägenheter. Stor vikt bör därför tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen.

Statliga bevärsmyndigheter skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Efter överklagande av enskilda kan Länsstyrelsen i princip bara pröva frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Vad gäller klagomålen från Anders Edfelt finner Länsstyrelsen att den planerade gång- och cykelvägen visserligen innebär ett stort ingrepp i fastigheten Höganloft 12. Kommunen har dock bedömt att det allmänna intresset av gång- och cykelvägen överväger de olägenheter som intrånget orsakar. Den av Edfelt föreslagna sträckningen skulle enligt kommunen dels bli för



brant för en cykelväg, dels leda till för stort intrång i fastigheten Höganloft 11. I ärendet har inte framkommit några omständigheter som ger Länsstyrelsen anledning till en annan bedömning. Edfelt får anses godtagbart kompenserad genom den utökade bygg rätt som fastigheten får. Vad gäller anmärkningen mot det strandnära läget med hänsyn till drunkningsrisken berör detta inte Edfelts enskilda intressen. Länsstyrelsen, som enligt 12 kap PBL har att kontrollera bl.a. att en plan inte blir olämplig med hänsyn till de boendes hälsa och säkerhet, har dock vid denna prövning inte funnit anledning att motsätta sig den i planen anvisade sträckningen.

Vad gäller klagomålen från de övriga finner Länsstyrelsen inte att den exploatering som medges genom detaljplanen kan anses som anmärkningsvärd. Exploateringen är lägre än vad som medges i nu gällande detaljplan fastställd 1947. De tre byggätter som läggs ut i "Sten Bergmans skog" öster om Bergviksvägen strider visserligen mot intentionerna i översiktsplanen i så måtto att detta område i översiktsplanen lagts ut som naturmark. Översiktsplanen har dock ingen bindande verkan utan utgör främst ett vägledande underlag för beslut om markanvändningen. Den bebyggelse som medges genom planen kan enligt Länsstyrelsens mening inte anses medföra att miljön förändras i högre grad än vad klagandena är skyldiga att tåla. Länsstyrelsen finner ej heller anledning att rikta anmärkningar mot den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats. Klagomålen synes till stor del avse det förhållandet att fastighetsägarna i området kommer att debiteras kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp samt för gator och andra allmänna platser samt att de klagande inte anser sig få en sådan nytta av dessa åtgärder som står i rimlig proportion till kostnaderna.

Länsstyrelsen finner inte att det förslag till väg- och gatuutbyggnad samt va-frågornas lösning som planen anvisar kan anses innebära sådana olägenheter för ägarna till Backebo 8 att planen inte kan godtas. Vad gäller den enligt planhandlingarna förutsatta va-utbyggnaden får Länsstyrelsen påpeka att detaljplanen i sig inte föreskriver att va-frågorna skall lösas på det sätt som anges i genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen utgör en del av bakgrundsbeskrivningen för planbeslutet och har inte någon självständig rättsverkan. Beskrivningen ger endast uttryck för hur kommunen anser att denna fråga bör lösas. Genom den gatumark och de områden för gemensamhetsanläggningar och underjordiska ledningar som läggs ut i planen ges visserligen förutsättningar för att genomföra en va-utbyggnad enligt kommunens intentioner. Beslut i fråga om va-utbyggnaden fattas dock i annan ordning. Även frågor om fördelningen av kostnaderna för planens genomförande (va-, väg- och gatuutbyggad) prövas i annan ordning.



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten
Göran Bjärme

Datum

30.11.1995

Beteckning

2024-95-10096


2024-95-10354

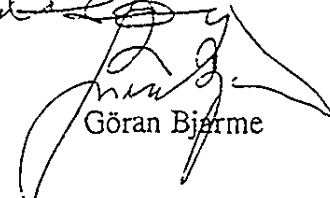
Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att kommunens avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen i detta fall inte medfört att de enskilda intressena åsidosatts på ett sådant sätt att planen skall upphävas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva planen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt bilaga.

I handläggningen av ärendet har deltagit länsassessor Bo G Carlsson, beslutande och länsassessor Göran Bjärme, föredragande, samt byrådirektör Åke Andersson, planenheten.


Bo G Carlsson


Göran Bjärme

Kopia till
akten
bygg- och miljönämnden

Kf § 27

SALEMS KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

INK. 1995-05-1 1

Detaljplan för Bergudden

Diariennr.

DETALJPLAN FÖR
BERGUDDEN

Ärendebeskrivning

Ett av bygg- och miljönämnden upprättat förslag till detaljplan för Bergudden har varit utställt under tiden 1994-11-29--1994-12-20.

Området är beläget 800 m sydost om Rönninge station. Planen medger nybyggnad av 17 friliggande villor. Minsta tomtstorlek är 1 500 m².

Bygg- och miljönämnden beslutade 1995-03-14, § 41, att godkänna planen samt vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll 1995-04-03, § 53.

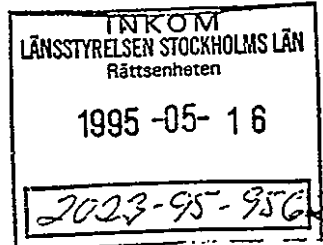
Yrkande

Berith Grönqvist (s):

Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Fullmäktige antar det 1993-11-09 upprättade detaljplaneförslaget för Bergudden.



95-05-89

Antagandebeslut enligt översiktligt beslut överklagats.

Därför begär länsstyrelsen att handlingarna sändas lämnade till länsstyrelsen.

Kerstin Lund

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 95.0522

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

M. Andersson *Helen Linder*

Kopierat överensstämmer
med originalet

U. Bladman

Sign

[Handwritten signature]

Beslutsexpediering

1995-05-11 Bygg- och miljönämnden

* PTILL
*
* 1996-03-18

MENY - AJOURFÖRING AV FÖRSLAG / TILLÄGGSINFORMATION

VÄLJ BILD

1. NYREGISTRERING
2. ÄNDRING
3. BORTTAG
4. ÖVERFÖRING TILL FRM
5. BEVAKNING AV BERÖRKRETS

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län
Ink 1996-03-21
Dnr

KOMMANDO ==> 4

ÖVERFÖRING AV AKTBETECKNING 80-36 UTFÖRD



Lantmäterimyndigheten

Stockholms län

Ink 1996-03-21

Dnr

SALEMS KOMMUN
TEKNISKA KONTORET

INK 1996-03-11

Diariernr

Salems kommun

144 80 RÖNNINGE

1996-03-11

Dnr.....

Överklagande i fråga om detaljplan för kv. Bergudden
m.fl., Rönninge i Salems kommun

80-36

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Salems kommun beslutade den 27 april 1995 att anta detaljplan för kv. Bergudden m.fl., Rönninge i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 30 november 1995 att avslå överklagandena och fastställa kommunens beslut att anta planen, se bilagan.

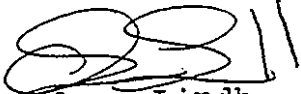
Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och Niklas Edman har i en gemensam skrivelse överklagat länsstyrelsens beslut och bl.a. riktat invändningar mot den planerade förtätningen. Klagandena har också invänt att den planerade bebyggelsen i "Bergmanskogen" strider mot översiktsplanen. De anser att en översiktsplan inte bör ändras utan att nya förutsättningar tillkommit. Enligt klagandenas uppfattning är miljökonsekvensbeskrivningen bristfällig och den av myndigheterna gjorda avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen felaktig. Kostnaderna för va-utbyggnaden kommer att innebära en påtaglig ekonomisk belastning för dem.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner vid en avvägning att planens utformning inte kan anses medföra sådana olägenheter för Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och Niklas Edman att den inte kan godtas. Vad de anfört

utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet
att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh



Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds).
Carl Hanson, Kaj Hanson, Charlotte Edman och
Niklas Edman, c/o Elisabet Hanson, Runsavägen 34,
161 53 BROMMA

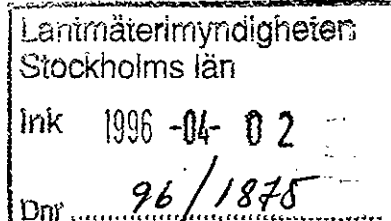


Bygg- och miljökontoret
Handläggare

1993-11-09
En datum

Er beteckning

Detaljplan för Bergudden, Rönninge,
Salems kommun, Stockholms län (80-36)
upprättad av bygg- och miljökontoret



**UTSTÄLLNINGSHANDLING
PLAN- OCH MILJÖKONSEKVEN-
BESKRIVNING**

Innehållsförteckning:

● **1. BAKGRUNSDATA**

Handlingar
Planens syfte
Plandata
● Tidigare ställningstaganden

2. BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan åtgärd

NATUR OCH FRIYTOR

Mark
Hydrologi
Vegetation
Djurliv
Vattendrag
Landskapsbild
Naturvärden
Rekreation
Gällande plan

● **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

Bebyggelse
Estetiska värden
Gällande plan

● **GATOR OCH TRAFIK**

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avlopp
Avfall
Energi
Gällande plan

3. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR DEN NYA PLANEN

Natur
Bebyggelse
Gator och trafik
Teknisk försörjning
Övrigt

4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH FRIYTOR
Förändringar
Konsekvenser

BEBYGGELSE
Förändringar
Konsekvenser

GATOR OCH TRAFIK
Förändringar
Konsekvenser

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Förändringar
Konsekvenser

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Medverkande tjänstemän

5. FÖRESLAGEN TIDPLAN

1. BAKGRUNDSDATA

HANDLINGAR

Planen består av plankarta i skala 1:1000 med fastighetsförteckning, bestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och denna beskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ersätta den gällande inaktuella stadsplanen fastställd 1947-03-07 och utgöra stöd för bygg- och miljönämnden vid prövning av bygglov.

PLANDATA

Området är beläget 800 meter sydost om Rönninge station.

Avgränsningen har gjorts med hänsyn till etapputbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Planområdet gränsar i söder mot sjön Uttran och Bergviks båtbygga. Utbredningen mot norr är till Fiskaruddsvägens korsning vid fastigheterna Björkdalen, Örjansgården och "Sten Bergmans hus". I öster gränsar området mot naturmark och i väster mot Soldalen.

Arealen är 11,3 ha varav 4,8 ha öppet vatten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTA- GANDEN

Området ingår i områdesplan för östra Rönninge, antagen av kommunfullmäktige i mars 1986. Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för södra Rönninge, som är antagen av kommunfullmäktige i april 1990. Enligt den fördjupade översiktsplanen anges att bostadsbebyggelse med ca 45 friliggande småhus kan tillkomma i Bergudden och Fiskarudden.

Hänsyn till områdets kulturhistoriska värde bör tas vid nytillkommande bebyggelse. Minsta tomtstorlek skall vara 1500 m².

2. BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET och KONSEKVENSERNA om det lämnas utan åtgärd

NATUR OCH FRIYTOR

Mark

Terrängen är kuperad med höjdskillnader upp till 20 meter i västra delen. Grunden består av huvudsakligen morän och berg i dagen. Ett område med lös lera finns utefter hela Bergviksvägen, vilket medför liten infiltrationskapacitet för området.

Hydrologi

Vattnet från sluttningarna samlas längs Bergviksvägen på väg mot Uttran.

Vegetation

Barrblandskog med stort lövinslag. Tomter övergår gradvis mot skogsmark, vilket gör att det är svårt urskilja tomtgräns. På platån strax invid Norrbergavägens förlängning ligger ett litet alkärr. Nere i svackan längs Bergviksvägen dominerar asp och björk. Kraftig gräsväxt och fuktigt (åtminstone i november). Tämligen unga träd. Utan åtgärder kommer utvecklingen gå mot färre lövträd och mer gran. Naturskogskaraktären förstärks.

Djurliv

Sångare och hackspettar gynnas av lövträdsbestånden och insektsrikedom vid alkärr och stränder. Rådjur, fasaner och harar.

Vattendrag

Öppna diken längs Bergviksvägen till Uttran. DÅLIG LUKT! Uttran kraftigt övergödd, vilket orsakar algblomning.

Landskapsbild

Strandremsan längs sjön Uttran används som privat tomtmark av de närmast boende. Vacker bård av äldre hängbjörkar, lind och al. Måttliga vassbestånd (stort vattendjup). I planens västra hörn förvildad strandtomt. Vackra vyer över sjön.

Naturvärden

Omväxlande topografi, omväxlande växtbetingelser, lövträd och döda träd som är viktiga för lavar, insekter, fåglar.

Ekologisk känsligt

1. Uttran, som skadas av näringstillförsel.
2. Fuktängar och små våtmarker (alkärret) som fungerar som näringsfällor. De minskar näringsutlakningen till sjön. Är också viktiga småbiotoper för faunan. Känsliga för dränering.

Rekreation

Ostördhet, frid, naturmiljö med möjligheter till strövtåg. Estetiska värden vid Uttrands strand. Båtbrygga vid Bergvik. Fiske/bad. Allmänheten något förhindrad att vistas i de allmänna naturområdena. Svårtillgängligt och känns inkräktande.

Gällande plan

Vid utbyggnad enligt gällande plan skulle alla befintliga grönytor tas i anspråk för villabebyggelse, förutom ca 10 m strand vid Uttran som naturmark.

BEBYGGELSEOMRÅ-
DEN

Bebyggelse

12 friliggande villor och 6 fritidshus av varierande storlek.

Fastigheterna Backebo 6-10 finns beskrivna som kulturhistoriskt värdefulla närmiljöer i Läns musei byråns rapport om Rönninge.

Estetiska värden

Vackra, välbevarade äldre villor på stora naturtomter. Skogspartier, smala grusvägar ger intryck av landsbygd. Lummigt, fridfullt.

Kommunen äger fastigheterna Backebo 10, Högdalen 10 och 11, Uttringe 1:5 samt Uttringe 1:935. Övriga fastigheter är privatägda.

Gällande plan

Vid utbyggnad enligt gällande plan skulle området kunna bebyggas med totalt 55 villor.

GATOR OCH
TRAFIK

Bergviksvägen är en ca 3 m bred grusväg med öppna diken;

Smal väg med dålig sikt, granhäckar skymmer och tränger.

Raksträckan inbjuder till hög hastighet. Vändplan samt p-möjligheter för båtägare saknas.

Gående och cyklister är oskyddade.

TEKNISK
FÖRSÖRJNINGAvlopp

Befintliga fastigheter är ej anslutna till kommunens VA-nät. Avloppsvatten går mer eller mindre orenat ut i Uttransjön.

Detta motsvarar 45 kg P/år (P=fosfor).

Dagvattnet rinner i öppna diken samt i dagvattenledning längs Bergviksvägen till Uttransjön. Belastar Uttransjön som är kraftigt övergödd med algblooming och bottendöd som följd.

Dålig lukt längs diken och vid utlopp i sjön!

Avfall

Soptunnor, hämtning varje vecka. Avstånd till miljöstation ca 2 km. Söpbil vänder vid korsning Sörlidenvägen/Bergviksvägen.

Energi

En transformatorstation finns inom området.

Gällande plan

En utbyggnad enligt gällande plan utan fullständig VA-anslutning, skulle förvärpa de redan allvarliga avloppsproblemen i området.

3. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR DEN NYA PLANEN

Natur

1. Avlasta Uttran från nuvarande näringstillförsel från avlopp och dagvatten.
2. Bevara naturmarkens nuvarande ekologiska kvaliteter.
3. "Sten Bergmans skog" skall ej splittras av väg eller bebyggelse utan behållas intakt från Bergviksvägen, över berget, ner till Uttran. Övrig naturmark skall hållas så sammanhängande som möjligt.
4. Tydlig avgränsning mellan privat tomt och naturmark. Detta för att undvika missförstånd mellan boende och allmänhet om var friluftsliv är välkommet.

Bebyggelse

1. Max 70 friliggande en- eller tvåfamiljshus i Fiskarudden/Bergudden. Detta innebär nybyggnad av sammanlagt 45 friliggande villor, för Bergudden/Fiskarudden.
2. Minsta tomtstorlek 1500 m². Enligt ÖP.
3. Hänsyn till kulturhistoriska värden vid husens utformning och placering.
4. Inga hus i norrsluttning (energi, dagsljus).

Gator och trafik

1. Förbättring av vägstandard med minsta möjliga utvidgning av vägutrymmet.
2. Väg med grusad yta.
3. Minska olycksrisken för cyklister och gångtrafikanter med tex farthinder och mötesplatser.

Teknisk försörjning

- 1.a) All befintlig bebyggelse skall anslutas till kommunalt VA-nät.
- 1.b) Hög driftsäkerhet skall utesluta framtida utsläpp i Uttran.
2. Dagvatten skall infiltreras inom varje fastighet. Skall ej ledas ut i Uttran.
3. Anpassning till avfallsplan -93. Källsortering, kompostering, miljöstation inom 300 m.

Övrigt

1. Radonsäkert byggande där motiverat.

4. PLANFÖRSLAGET: FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH FRIYTOR

Förändringar

- Naturmarkens vilda prägel bevaras. Stor aktsamhet vid byggande.
- Alkärret vid Norrbergabacken (Backebo 10) sparas. Särskilda åtgärder ("trösklar") skall förhindra utdränering vid ledningsdragning i backen.
- Rekommendation att tomtgränser markeras så att ingen tveksamhet om allmänhetens tillträde uppstår.
- Stigdragning längs Uttran från Höganloft till Bergvik. Stor aktsamhet om de gamla lövträden i strandkanten! Stigen kommer att gå där det röjs för avloppsledningen.
- Öppning för gångstig som korsar Bergviksvägen i Norrbergavägens förlängning. Skall möjliggöra "promenadstråk" över berget ner till Uttran/Sörlidenvägen. Endast utrymme lämnas, ingen anlagd stig.

Konsekvenser

Stigarna gör det lättare för andra än de närmast boende att komma nära Uttrands strand utan att skämmas eller begå hemfridsbrott.

Detsamma beträffande markerade tomtgränser.

Alkärret är en värdefull småbiotop:

- artrikedom hos flora och fauna
- näringsämnen hinner tillvaratagas från det stillastående vattnet.

Minimala ingrepp - bibehållen karaktär åt området. Värdefullt.

Ökat tryck från besökare - minskat rekreativt värde, slitage, störningar (särskilt för fastigheterna längs Uttrandsjön).

(Övrigt: Se alternativ 1, dvs ingen åtgärd.)

BEBYGGELSE

Förändringar

Planen medger nybyggnad av 17 friliggande villor. Minsta tomtstorlek 1500 m².

Konsekvenser

Fler människor - fler störningar, slitage, ökad trafik, mindre frid.

Dränering och fler hårdgjorda ytor för nybebyggelsen ökar transport av näring med markvattnet till Uttransjön.

Kostnad för utbyggnad av gatunät.

Trevligt med fler glada grannar...(social gemenskap).

GATOR OCH TRAFIK

Förändringar

- Bergviksvägen breddas till max 4,5 m körbana med mötesplats och max 8 m gatumarksområde.

- Granarna inom vägområdet tas bort. Alternativt är att körbanan förskjuts så mycket att "granhäckarna" ej skadas (c:a 3 m).

- Körbanan beläggs med asfaltimpregnerat gruslager som slityta.

- Farthinder där "Norrbergastigen" korsar Bergviksvägen.

- Alla vägar inom kvartersmark förutsätts ingå i gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

- Parkeringsutrymmen (i anslutning till båtbyggnad). Vändplan utvidgad.

Konsekvenser

Farthinder samt plats för mötande trafik, gående och cyklister, medför minskad olycksrisk.

Beläggning av slitytorna innebär billigare vägunderhåll med bibehållen "grusvägs-karaktär". Sämre infiltrationsförmåga.

Borttagande av granarna medför betydligt ljusare och trafiksäkrare vägområde. Granarnas fördröjande verkan av dagvatten försvinner.

Grusbeläggning bidrar till att bevara kulturmiljön.

Vändplan och parkeringsplats - förbättrad framkomlighet, även för servicefordon (post, renhållning) kan locka fler bilister och kan inbjuda till latparkering.

TEKNISK
FÖRSÖRJNING

Förändringar

All befintlig och kommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till avloppsnätet kommer att ske via självfall till pump vid Bergviks brygga, därifrån pumpning under Bergviksvägen till huvudledning vid Bintebovägen.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet, dvs i största möjliga utsträckning infiltration inom varje fastighet. För fastigheterna på lerunderlaget vid Bergviksvägen kan dock perkolationsmagasin behövas, med bräddavlopp till dike.

För att minimera utlakning till Uttran bör diken förses med fördröjningsdammar, lämplig krökning, vegetation. Dikena bibehålls öppna.

- Miljöstation för glas, batterier, papper planeras vid Bintebovägen vid utfarten från området.

Området är dimensionerat för att kunna uppvärmas med el, vilket inte utesluter andra uppvärmningssätt.

Konsekvenser

Minskning av belastning från avlopp med 45 kg P/år vilket medför friskare sjö!!

Dagvattenfördröjning - minskad utlakning.

Fler hårdgjorda ytor pga ökad bebyggelse medför ökad dagvattenavrinning, som minskar effekten av reningsåtgärderna.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

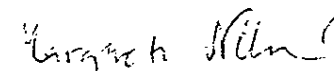
Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från fullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

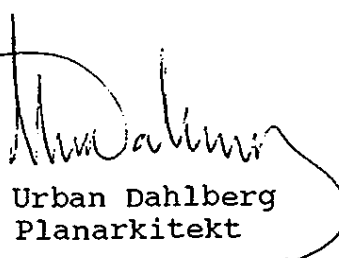
MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Bygg- och miljökontoret svarar för det formella planarbetet, plankarta, bestämmelser och beskrivning.

Genomförandebeskrivning och tekniska utredningar upprättas av tekniska kontoret. En teknisk utredning har utförts nov 1990 av Scandiaconsult gällande bl a trafik, avvattnings och gatuutformning.


Ola Ånsnes
Stadsarkitekt


Margareta Nilsson
Kommunekolog


Urban Dahlberg
Planarkitekt

Börje Larsson/Bb

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande 1993-11-09 upprättat slutligt förslag till detaljplan (80-36) över kv Bergudden mfl, Salems kommun, Stockholms län.

Innehållsförteckning

1. INLEDNING
2. HUVUDMANNASKAP
3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
 - 3.1 Befintliga markkägärförhållanden
 - 3.2 Markförvärv
4. AVTAL
 - 4.1 Genomförandeavtal
 - 4.2 Avtal om fastighetsreglering
 - 4.3 Avtal om servitut
 - 4.4 Avtal om gatukostnadsuttag
5. PROJEKTERING OCH OMBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
 - 5.1 Stomnät och karförsörjning
 - 5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA
 - 5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator
6. PLANEKONOMI
 - 6.1 Gatukostnadsutredning
 - 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
 - 6.3 Kommunala investeringar
 - 6.4 Sammanställning av kommunala intäkter
7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING
 - 7.1 Fastighetsplan
 - 7.2 Fastighetsbildning
 - 7.3 Gemensamhetsanläggning
 - 7.4 Ledningsrätt
8. GENOMFÖRANDETID
 - 8.1 Tidplan
 - 8.2 Genomförandetid
9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska och administrativa konsekvenser som detaljplaneanläggningen av kv Bergudden mfl med kringliggande gator och annan allmän platsmark medför.

2. HUVUDMANNASKAP

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av VA-ledningar i gatumark inom planområdet. Detta arbete beräknas påbörjas efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft. (se punkt 8.1)

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska- och teleledningar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning till detaljplaneförslaget är upprättad. Fastigheterna Backebo 10, Höganloft 10 och 11, Soldalen 2 och 7 samt Uttringe 1:5 och 1:935 ägs av Salems kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

För breddning och utbyggnad av vägar inom planområdet skall kommunen förvärva:

- en del av fastigheten Soldalen 6, ca 130 m²,
- en del av fastigheten Uttringe 1:44, ca 160 m²,
- en del av samf. S ar, ca 140 m²,
- en del av samf. S aq, ca 175 m² och
- en mindre del av fastigheten Solrosen 5, ca 45 m²

Upplåtelse av enskild tomtmark till servitut för allmänt ändamål (GC-väg och gångväg):

- ca 325 m² av fastigheterna Höganloft 12 och Uttringe 1:44
- ca 150 m² av fastigheten Bergudden 18 och
- delar av marksamfälligheterna Sag och Sar.

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal bör tecknas mellan kommunen och de fastighetsägare som skall ingå i den föreslagna gemensamhetsanläggningarna som förslås bildas för att bygga och förvalta enskild va-anläggning vid Sörlidenvägen och den enskilda VA-anläggning för Soldalen 6 och 7 samt Höganloft 10 och 11.

4.2 Avtal om fastighetsreglering (överföring av mark)

Avtal om fastighetsreglering bör tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna enligt punkt 3.2.

4.3 De i fastighetsförteckningen redovisade åtta inskrivna kraftledningsservitut under 3.2 till förmån för Rönninge 1:153 kan avtalas bort, då de ej fyller någon funktion idag.

4.4 Avtal om gatukostnadsuttag.

Den nordvästra delen av planområdet - fastigheterna som har vägangöring från Rosenstigen och Norrbergavägen ingår inte i Fiskaruddens gatukostnadsutredning. Fastigheterna som har väganslutning till Rosenstigen ingår i en annan gatukostnadsutredning och vissa fastigheter vid Norrbergavägen har reglerat gatukostnadsuttaget med exploateringsavtal.

Efter Norrbergavägen återstår det dock två fastigheter, för vilka gatukostnadsersättning skall regleras. Det är del av fastigheten Soldalen 2, som är kommunägd och del av fastigheten Backebo 9. För den sistnämnda fastigheten erfordras ett avtal för att reglera dess skyldigheter att erlagga gatukostnadsersättning för Norrbergavägen. Kan detta ej lösas avtalsvägen måste en gatukostnadutredning göras över denna del av Norrbergavägen, för att säkerställa kommunens rätt att ta ut en skälig gatukostnadsersättning.

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning

Befintligt polygonnät har kompletterats i samband med grundkartearbeten.

Befintlig primärkarta skala 1:400 har ajourförts i samband med upprättande av grundkarta till detaljplaneförslaget samt skall användas som underlag till upprättande av projekterings- nybyggnads- och fastighetsbildningskartor.

5.2 Förprojektering och utbyggnad av VA-aniläggningar.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning har gjorts av tekniska kontoret, som bilägges planförslaget.

Inom planområdet är idag endast sju fastigheter ansluten till kommunens VA-nät (Rosenstigen) via en tryckavloppsledning från en gemensam pumpstation vid Norrbergavägen.

För detaljplanens genomförande erfordras en omfattande utbyggnad av VA-ledningar, både allmänna och enskilda, vilket redovisas i den till detaljplanen hörande vatten- och avloppsutredningen.

5.3 Förprojektering och utbyggnad av gator.

Förprojektering har ej utförts. En teknisk utredning har utförts av tekniska kontoret som bilägges planförslaget.

Genomförandet av detaljplanen innebär att Bergviksvägen byggs om i samband med att renvatten och spillvattenledningar läggs. Norrbergavägen förlängs från befintlig vändplan fram till fastigheten Soldalen 9. Oklart hur denna del skall finansieras. (se punkt 4.4).

Sörlidenvägen och vägen som går in från Bergviksvägens vändplan i NV riktning är utlagda som kvartersvägar, vilket innebär att de ej byggs av kommunen.

6. PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning

Förslag till gatukostnadsutredning gemensamt för planområdena Backebo, del av Bergudden och Fiskarudden har upprättats av Salems kommuns tekniska kontor. Utredningen biläggs detaljplaneförslaget för utställning parallellt med detaljplanen. Norrbergavägen ingår ej i utredningen. (se punkt 4.4)

Enligt utredningen föreslås kommunen ta ut kostnaden för gatubyggnad och naturmark i detaljplaneförslaget av fastighetsägarna, dels inom det föreslagna planområdet och dels inom fördelningsområdet. (Det område större än detaljplaneområdet, där fastigheterna har nytta av gatubyggnad och kvartersmark). Inom planområdet finns 21 befintliga- och 19 tillkomna byggrätter.

Kostnaden per byggrätt inom fördelningsområdet blir ca 36-43 kkr för bebyggd tomt och ca 45-52 kkr för obebyggd tomt. Beloppets storlek är beroende på om tomten har direktanslutning till allmän väg eller ej.

Ett fullt utbyggt område innebär en intäkt på ca 1.260 kkr för Salems kommun varav ca 450 kkr ingår i priset vid försäljning av kommunala fastigheter.

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar.

För icke anslutna fastigheter debiteras anläggningsavgifter enligt gällande taxa (fn ca 70 kkr exkl. moms). När fastigheterna ansluts via en ga-anläggning reduceras avgifterna.

Anläggningavgiften skall täcka kostnaden för utbyggnad av det lokala VA-nätet, medan kostnaden för en generalplaneanläggning tas ut av hela VA-kollektivet via brukningstaxan.

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nuvarande taxa en intäkt på ca 1.630 kkr för Salems kommun.

6.3 Kommunala investeringar

För genomförande av detaljplanen erfordras följande kommunala investeringar

Utbyggnad av gator inkl. marklösen och förrättningskostnader.	1.400 kkr
--	-----------

Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar (lokaltät 2.265 kkr och generalplaneanläggning 3.250 kkr)	5.515 kkr
--	-----------

6.4 <u>Summa investeringar</u>	<u>6.915 kkr</u>
--------------------------------	------------------

6.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning (från privata fastighetsägare inom planområdet)	810 kkr
---	---------

Anläggningsavgift, vatten och avlopp	1.630 kkr
--------------------------------------	-----------

Tomtförsäljning (inkl. gatukostn. ersättning)	2.800 kkr
--	-----------

<u>Summa intäkter</u>	<u>5.240 kkr</u>
-----------------------	------------------

7 FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING

7.1 Fastighetsplan

Skulle det visa sig att i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsbildningen och inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar ej kan genomföras mellan privata fastighetsägare på frivillig basis bör bygg- och miljönämnden, innan bygglov beviljas, besluta att fastighetsplan skall upprättas över lämpliga delar av planområdet.

7.2 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall viss överföring ske mellan kommunal och enskild mark pga ändrade användningsgränser enligt 3.2.

Genom avstyckning skall enligt illustrationen i detaljplanen 15 st nya fastigheter bildas.

Kommunen ansöker och bekostar den fastighetsbildning, där kommunen är ägare av blivande fastigheter. Enskilda markägare ansöker och bekostar resterande fastighetsbildning.

Bygglov beviljas ej förrän berörd fastighet helt överensstämmer med detaljplan och i förekommande fall fastighetsplan.

7.3 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall bildas inom kv Bergudden för, kvartersväg (Sörlidenvägen) och gemensam VA-ledning samt en gemensamhetsanläggning för fastigheter inom kv Höganloft och Soldalen för kvartersväg och gemensam VA-ledning enligt vad som framgår av detaljplanens bestämmelser.

7.4 Ledningsrätt och servitut

För att säkerställa rätten att anlägga kommunala va-ledningar och GC-väg inom xu-område i detaljplanen skall ledningsrätt och servitut till förmån för Salems kommun inrättas inom xu-området från Bergviks brygga och väster ut mot plangränsen. Servitutet skall ha Uttringe 1:935 som härskande fastighet.

8. GENOMFÖRANDETID

8.1 Tidplan (se bilaga)

8.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara tio år räknat från kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut om antagande.

Genomförandetiden har valts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplanen genomförs relativt snabbt.

När genomförandetiden gått ut kan fastighetsägaren inte hävda någon rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov.

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar, ombesörjes av Salems kommun.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp, debiteras av tekniska kontoret i Salems kommun.

Kommunala markförvärv (inkl. försäljning av kommunala tomter) handlägges av tekniska kontoret i Salems kommun.

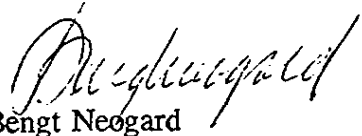
Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes från tekniska kontoret i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

Statliga räntebidrag för byggnation söks hos länsbostadsnämnden i Stockholms län.

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmåteriförrättningar söks hos fastighetsbildningsmyndigheten, Södertälje lantmåteridistrikt. Tekniska kontoret i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka vid upplysningar om lantmåteriförrättningar.

TEKNISKA KONTORET


Bengt Neogard
Teknisk chef


Börje Larsson
Mätningsschef