



Kommunstyrelseförvaltningen
Jan Forsman
Projektledare Översiktsplan

Kommunstyrelsen

Utställning Översiktsplan Salem 2030

Redovisning av inkomna synpunkter

Förslag till "Översiktsplan Salem 2030" har varit utställd tiden 8 mars- 8 maj 2018.

Skriftliga yttrande via email eller post har inkommit från 12 regionala organ, myndigheter, byggföretag m.fl. Dessutom inkom 11 enskilda skrivelser med angiven e-adress eller postadress med synpunkter på översiktsplan. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inhämtat synpunkter från Försvarmakten, Svenskt Kraftnät, Lantmäteriet och Trafikverket Region Stockholm som medföljer länsstyrelsens yttrande.

Länsstyrelsens granskningsyttrande skall enligt 3 kap. 20 § PBL redovisas tillsammans med översiktsplanen.

Nedan följer en kortfattad sammanställning av yttrandena, uppdelat på olika ämnesområden, med kommentarer:

Allmänna synpunkter

Länsstyrelsen stödjer kommunens ambitioner att skapa förutsättningar för bostadsbyggande i kollektivtrafiknära lägen. Kommunens visar också en bra ambition att bevara skyddsvärda natur- och kulturmiljöer. Tillväxt- och regionplanenämnden är positiva till förslagen i den nya översiktsplanen. Planen stödjer länets vision att bli Europas mest attraktiva storstadsregion. Bygg- och miljönämnden är positiva till planförslaget och ställer sig bakom förslaget. Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker förslaget med vissa tilläggsyrkanden.

Tillväxt- och regionplanenämnden anser dock att översiktsplanen kan ännu tydligare lyfta fram potentialen i kommunens fördelaktiga läge i regionen med god regional tillgänglighet och närhet till tre regionala stadskärnor.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen och Tillväxt- och regionplanenämnden anser att utbyggnad av förändringsområde F21 Högantorp påverkar den regionala grönkilen Bornsjökilen och att detta måste konsekvensbeskrivas. Om kommunen går vidare med planeringen av Högantorp kommer konsekvensbeskrivningen att följas upp av länsstyrelsen i den efterföljande detaljplaneringen. Länsstyrelsen anser att i det fortsatta arbetet med detaljplan är en samverkan med angränsade kommuner nödvändigt.





Södertälje kommun anser att den nya reserverade beskrivningen av planerad utbyggnad av Högantorp överensstämmer med de synpunkter Södertälje tidigare framfört.

Kommentar: Text kompletteras med konsekvensbeskrivning av utbyggnadsområde F21 Högantorp.

Riksintressen För Mälarens öar och strandskyddsområden

Länsstyrelsen delar inte kommunens avgränsning av strandskyddsområdet som sammanfaller med det utvidgade strandskyddet på 300 meter. Länsstyrelsen menar att det inte finns någon fast gräns som kan likställas med strandskyddsområdet.'

Kommentar: Gräns för Riksintresse för Mälarens öar och strandskyddsområden tas bort på karta.

Riksintressen för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att den visuella läsbarheten av kulturmiljön i riksintresse Söderby sjukhus påverkas av föreslaget förändringsområde F6 Del av Salem 5:3.

Kommentar: Förändringsområde F6 Del av Salem 5:3 är beläget ca 500 meter från fd sjukhusbyggnad i Söderby i kuperad terräng. Förändringsområde F6 ligger söder om Söderby Gärde som byggdes i slutet av 1980-talet varför krav på visuell anpassning till den riksintressanta bebyggelsen i Söderby är något svårförståeligt. Text för förändringsområde F6 Del Av Salem 5:3 och F9 Kv Trekanten kompletteras med att den föreslagna bebyggelsen i möjligaste mån bör anpassas visuellt till Söderby sjukhusområde.

Riksintresse för friluftsliv

Naturvårdsverket fattade de 19 januari 2017 beslut om nytt riksintresseområde för friluftslivet kring Bornsjön. Översiktsplanen bör uppdateras med denna information.

Kommentar: Översiktsplan kompletteras med denna information.

Riksintresse för energidistribution

Enligt länsstyrelsen och Svenskt Kraftnät är det inte längre aktuellt att 220 kV skall grävas ned.

Kommentar: Text korrigeras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen saknar en bedömning hur vattenförekomsterna status påverkas av översiktsplanens genomförande.

Kommentar: I kommunens vattenplan beskrivs hur vattenförekomsterna skall skyddas. Utbyggnad av föreslagna förändringsområden i sydvästra Rönninge med bostäder, vägar och VA är en förutsättning för att på sikt kunna skydda kommunens vattenförekomster i kommundelen Uttran.





Bygg- och miljönämnden bedömer att områden som idag anses svåra att bebyggas pga geologi, buller mm kommer med tiden bli intressanta att exploatera. Detta ställer krav på uppsamling av dagvatten i de fall det inte går att omhändertaga lokalt.

Kartunderlag

Länsstyrelsen anser att kartornas innehåll och utformning bör ses över.

Kommentar: Text och kartor uppdateras enligt länsstyrelsens påpekande.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen efterfrågar en strategi för hur områden med förorenad mark skall hanteras i efterföljande planering.

Kommentar: Text om att arbetet med detaljplanering skall behandla förorenad mark skrivs in för berörda utbyggnadsområden.

Länsstyrelsen saknar översiktlig ställningstagande för hur kommunen skall hantera risker för bebyggelse som ligger närmare än 150 meter från farligt godsled.

Kommentar: Text om att detaljplanering för berörda förändringsområden skall ta hänsyn till risker för farligt godshantering.

Personalbehov MSB

Bygg- och miljönämnden anser att förslaget får konsekvenser för enhetens verksamhet de närmaste tio åren. Antalet bygglovsansökningar och det ökade behovet av service inom miljö- och hälsoskyddsområdet kommer att ställa högre krav på bemanningen på enheten.

Kommentar: I beslut om budget 2018-2020 har Bygg- och miljönämnden tilldelats ytterligare en tjänst som till stor del avgiftsfinansieras. I övrigt får personalbehov diskuteras i samband med budgetprocesserna.

Kultur och fritid

Kultur och fritidsnämnden anser inte att att översiktsplanen kompletteras med inventering av Salemstaden och Rönninge villaförort ur kulturhistoriskt perspektiv

Kommentar: En uppdaterad inventering av kulturhistoriska byggnader i Rönninge har gjorts i arbetet med Översiktsplan 2030. En översiktlig kulturhistorisk inventering utfördes 2004 i arbetet med Översiktsplan 2015 för kommundelen Salem av två studerande från Stockholms Universitet (Kommundelen Salem- Inventering och förslag på bevarandeplan av Linn Denefeldt och Anna Knight). I planbeskrivning av respektive detaljplan från kommundelen Salem som omarbetats finns en utförlig dokumentation av befintlig bebyggelse med råd om mindre tillbyggnad, färgsättning mm. Se även kommentar Salems Centrum (F1).

Kultur och fritidsnämnden föreslår att ett kultur- och idrottspolitiskt program upprättas för Salems kommun med särskilt fokus på hur kultur- och fritidsverksamheten ska utvecklas i samklang med föreslagen exploatering i översiktsplan. Medel för detta skall





äskas i ordinarie budgetprocess.

Kommentar: Bidrag kan sökas från länsstyrelsen för att utarbeta detta program.

Kultur och fritidsnämnden föreslår att en kulturgeografisk konsekvensanalys biläggs översiktsplanen där en sammanhållen plan visar hur föreslagen utveckling ska knyta an till befintlig stadsplanering i Rönninge och inte minst Salemstaden.

Kommentar: I arbetet med detaljplan för Salems Centrum föreslås att en separat utredning utförs som visar hur planerad bebyggelse kan anpassas till befintlig bebyggelse (gestaltungsprogram) i kommundelen Salem.

Kultur- och fritidsnämnden anser att övergripande plan saknas för rekreation, parkytor och mötesplatser lämpliga för kultur och fritidsaktiviteter saknas i översiktsplanen.

Kommentar: Ytor för rekreation, parker och mötesplatser är en del av all detaljplanering i kommunen.

Kyrkberget (F2)

Salems församling anser att Salems kyrka och dess omgivande markområden bör i första hand bevaras. Om kyrkberget exploateras skall det ske varsamt och i samråd med församlingen.

Kommentar: Utbyggnaden av kyrkberget skall ske i samråd med församlingen.

Vitsippan norra delen (F5)

Bygg- och miljönämnden upplyser att det planeras för 90 bostäder i området.

Kommentar: Ändras till 90 bostäder från 70.

Del av Salem 5:3 (Söderby Gärde F6)

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur den visuella läsbarheten påverkas av föreslagen bebyggelse i förändringsområde F6.

Kommentar: Se riksintressen för kulturminnesvård.

Kv Våren (F11)

6 boende i Vårstigen önskar att ängen i kv Våren får vara kvar. Ängen används för lek, samling och pulkabacke på vintern.

Kommentar: En stor del av nuvarande lek område bl a pulkabacke skall bevaras.

Kv Sandbäck (F13) och Södra Ekdalen (F15)

2 Rönningebor anser att utbyggnad av dessa två områden kommer att medföra negativa konsekvenser för både boende och djur- och växtlivet i området och därför ej bör byggas ut.

Rönninge Kungsgård (F14)





Länsstyrelsens bedömning är att det inte föreligger skäl att upphäva strandskyddet för huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen inom strandskyddat område och att kommande detaljplaner behöver anpassas till strandskyddet. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att anläggningar inom strandens närområde (30 meter från normalstrandlinje) kan innebära försämring av miljö kvalitetsnormen ekologisk status för vattenförekomster. Även Stockholms Läns Museum anser att det finns ett antal karaktärsdrag i området som bör värnas och är tveksam till att anlägga en strandpromenad.

1 boende invid Kungsgården anser att kommunens ambition att anlägga en strandpromenad måste vägas mot de negativa konsekvenser en strandpromenad får för växt- och djurlivet, orimliga kostnader och att det kommer att försvåra vidare planläggning av området.

1 boende invid Kungsgården och 1 Rönningebo är negativa till utbyggnadsplanerna och anser att det förstör områdets karaktär och medför negativa konsekvenser för natur och befintlig bebyggelse.

Kommentar: Hänsyn skall tas till länsstyrelsens synpunkter om strandskydd och MKN i det kommande arbetet med detaljplan för Rönninge Kungsgård. I den fortsatta planeringen skall möjligheterna undersökas om lokalt omhändertagande av dagvatten samt att anlägga en grusad strandpromenad.

Sjöudden/Mårdnäs (F17)

6 fastighetsägare i området önskar att detaljplanering med förtätning av bostäder och utbyggnad VA tidigareläggs för i första hand förbättra vattenkvalitet i Dånviken/Uttran. De anser att arbetet med detaljplanen bör starta redan 2020 och förstudien bör snarast påbörjas.

De 6 fastighetsägarna har även gemensamt skissat på hur en sådan förtätning skulle kunna se ut med bussförbindelse, ny vägdragning, cykelväg Mårdnäs-Glasberga och bevarande av strandpromenaden längs Dånviken.

Kommentar: Enligt bygg- och miljöenheten har inte vattenkvaliteten i Uttran/Dånviken inte försämrats de senaste åren. Krav kan ställas på fullgoda avloppslösningar på befintliga fastigheter och idag finns endast en fastighet i området avlopp med bristande funktion. Däremot kan en utbyggnad av området med bostäder och vägar innebära ökad belastningen på vattnet i Dånviken och närmiljön. Vattenplanen har ej ställt krav på åtgärder som behöver vidtas.

Tidplanen föreslås därför ligga kvar med detaljpaneläggning efter 2025 men en förstudie kan bli aktuell innan planläggning startar 2025.

Ny skola (F20)

Brf Rönningeborg framför att den oro som kringboende känner inför störningar och parkeringsproblem som den tilltänkta skolbyggnaden och idrottshallen medför kvarstår.

Högantorp (F21)





Länsstyrelsen anser att utbyggnad av Högantorp leder till ökad biltrafik och försvårar möjligheterna att minska miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att utbyggnad i Högantorp riskerar att försvaga sambanden i "Bornsjökilan". Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver beskriva tydligare konsekvenser av utbyggnad i Högantorp får för gröna kilen och de nationella riksintressena i Bornsjöområdet. Trafikverket menar att föreslagen utbyggnad i Högantorp skulle leda till ökad biltrafik och gång- och cykeltrafik till området vilket dagens utformning av Högantorpsvägen (statlig väg) ej är utformad för och avråder för att gå vidare med exploatering av området.

Landstinget konstaterar att föreslagen utbyggnad i Högantorp ligger i den regionala grönstrukturen och bedömer att samma volym bostäder som planeras i Högantorp skulle kunna inrymmas i Salems Centrum och Rönninge.

Kommentar: Den fortsatta planeringen av Högantorp skall ske i samarbete med Södertälje kommun, Försvarmakten och Trafikverket. Kontakt skall tas med SL för att planera för utbyggnad av kollektivtrafik i området. Bussförbindelse finns idag med Södertälje men dålig turtäthet.

Text i planen kompletteras med tydligare beskrivning av vilka konsekvenser utbyggnad får för den regionala Bornsjökilen.

Trafikverkets ändrade hållning om att lämna ifrån sig väghållaransvaret innebär att det råder stor osäkerhet om projektet kan genomföras. Salems kommun har protesterat mot Trafikverkets förhållningssätt. Kommunen ser positivt på att fastighetsägaren engagerar sig för lösning av tillfart till området.

Högantorps Fastigheter AB noterar att stora delar av deras fastighet består av riksintressen och andra restriktioner som begränsar förändrings- och utvecklingsarbeten på deras fastighet. Även Stockholms Läns Museum noterar att bebyggelsen kommer i konflikt med riksintressen och eventuell exploatering bör föregås av kulturmiljöutredning.

Kommentar: I arbetet med detaljplan görs en lämplighetsbedömning av hur stor del av fastigheten som berörs av utbyggnadsplanerna. En kulturmiljöutredning bör göras innan exploatering med förslag till anpassning av bebyggelsen och teknik till omgivande bebyggelse och natur.

Plantskoleområdet

Ägaren Bonava AB (dotterbolag till NCC) anser att området mycket väl lämpar sig för bostäder i form av småhus med gemensamma ytor för lek och bollspel. Företaget redovisar en skiss till utbyggnad. Idag finns kommunalt vatten och avlopp framdraget till Bonavas fastighet.





Mats Bergström
Kommundirektör

Jan Forsman
Projektledare Översiktsplan

