



Salems
kommun

PLANPROGRAM FÖR SÖDRA EKDALEN

Plan
81-66

SAMRÅD

ORGANISATION

BESTÄLLARE

Sofia Granström, Plan- och exploateringschef

STYRGRUPP

Sofia Granström, Plan- och exploateringschef

Per-Johan Hurtig, Gatu chef

Christina Lood, Förvaltningschef

Senad Palic, VA-chef

PROJEKTGRUPP

Emmatora Alfin, Trafikingenjör

Sargon Garis, VA-ingenjör

Johanna Henningsson, Planarkitekt

Gunnar Wargert Andersson, Miljöinspektör och kommunekolog

REFERENSPERSONER

Niclas Areteg, GIS-ingenjör

Sonia Khan, Exploateringsingenjör

Eva Lindé, Kart- och mätningsingenjör

ILLUSTRATIONER

Johanna Henningsson, Planarkitekt

Cecilia Törning, Planarkitekt

UTREDNINGSUNDERLAG

ADOXA Naturvård, Naturvärdesbedömning av naturområde för Södra Ekdalen, Salems Kommun, 2012

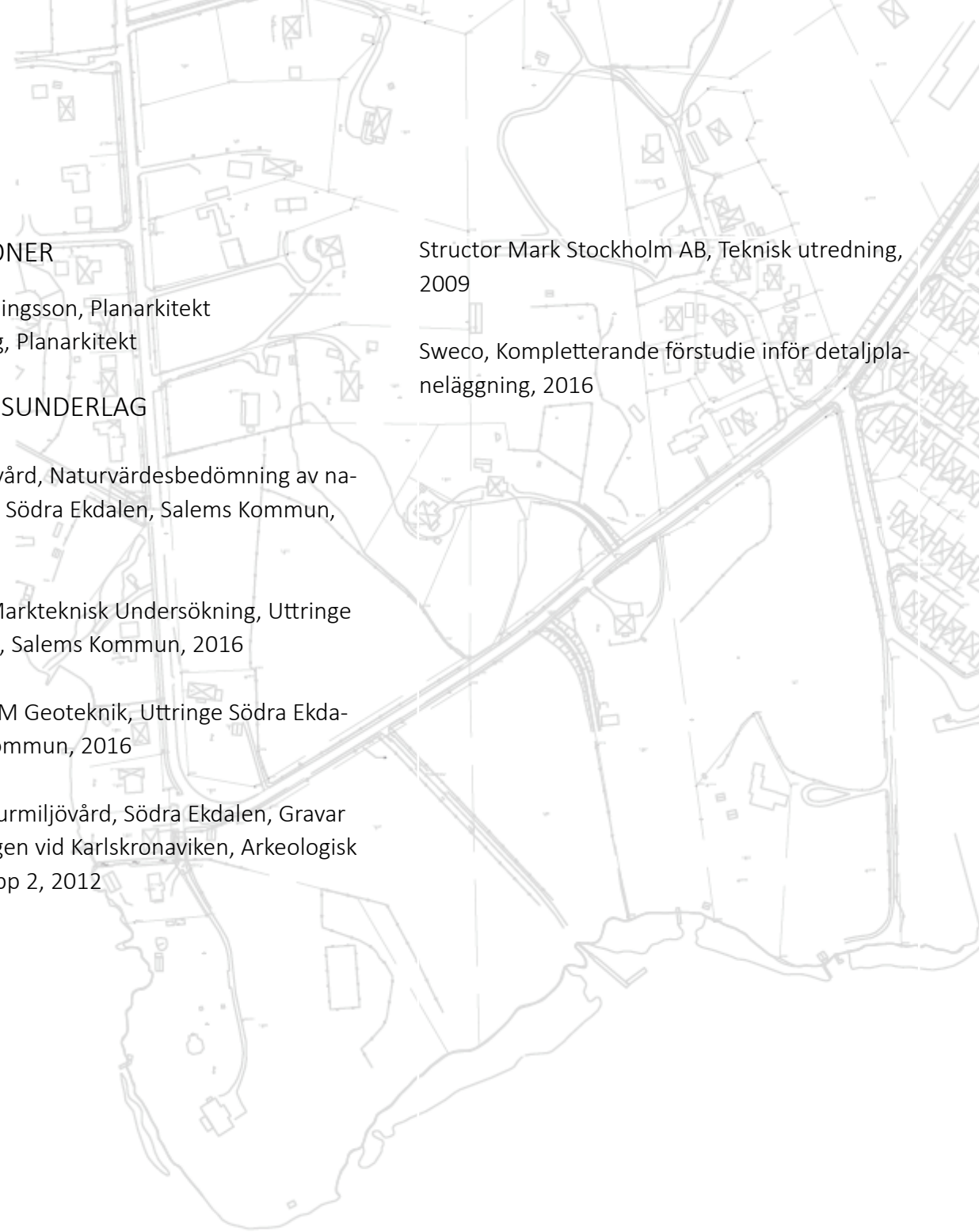
Bjerking AB, Markteknisk Undersökning, Uttringe Södra Ekdalen, Salems Kommun, 2016

Bjerking AB, PM Geoteknik, Uttringe Södra Ekdalen, Salems Kommun, 2016

Stiftelsen Kulturmiljövård, Södra Ekdalen, Gravar och boplatslägen vid Karlskronaviken, Arkeologisk utredning etapp 2, 2012

Structor Mark Stockholm AB, Teknisk utredning, 2009

Sweco, Kompletterande förstudie inför detaljplanläggning, 2016



INNEHÅLL

SYFTE OCH HUVUDDRAG	1	Potentiellt förorenad mark	5	Dagvatten	12
Plandata	1	Radon	6	Föroreningar	12
Syfte	1	Fornlämningar	6	KOMMANDE PLANARBETE	13
Mål	1	Vatten och avlopp	6	Etappindelning	13
PLANOMRÅDE OCH FASTIGHETER	2	Pumpstation för avlopp	6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE OCH RIKTLINJER	3	Vägar och trafik	6	Programområdet	14
Politiska beslut	3	El	6	Markinlösen	14
Översiktsplan	3	DET SAMMANFATTADE FÖRSLAGET	7	Kommunala vägar	14
Förstudie	3	Bebyggelsestruktur	8	Naturmark	14
Gällande detaljplaner	3	Kultur och arkeologi	8	Gemensamhetsanläggning	14
Recipient	3	Gestaltning	8	Befintlig gemensamhetsanläggning i anslutning till planområdet	14
Undersökning av miljöpåverkan	3	Strandskydd	8	Tillkommande gemensamhetsanläggningar	14
Riksintressen och strandskydd	3	Natur- och grönstruktur	9		
Gatukostnader	3	Trafik	10		
BEFINTLIGT OMRÅDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	4	Uttringe gårds Väg	10		
Bebyggelse	4	Delområdena A, B, C och D	10		
Natur	4	Område A	11		
Kultur	4	Område B	11		
Områdets karaktärsdrag	4	Område C	11		
Geotekniska förhållanden	5	Område D	11		
Strandskydd	5	Korsningen Uttringe Gårds Väg, Ekbacksvägen och Elgerudvägen	12		
		Gång- och cykelbana	12		
		Kollektivtrafik	12		
		Vatten och avlopp	12		

SYFTE OCH HUVUDRAG

PLANDATA

1

Planområdet omfattar cirka 18 hektar och är beläget i den sydvästra delen av Salems kommun i Rönninge. Området gränsar mot sjön Uttran och mot planområdena Uttringe Hage, Heliodal och Linden. Kommunen äger två av fastigheterna inom området och resterande är privatägda. Området omfattar en del större fastigheter, främst i den södra delen av planområdet.

SYFTE

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för förtätning och bevarande av natur och miljö inom Södra Ekdalen. Syftet är också att utreda utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Kommunen har som avsikt att ta fram ett övergripande förslag för att klargöra ett helhetligt mönster för bebyggelsestrukturen och vägnätet inom området.

Genom att ta fram ett planprogram är avsikten att visa kommunens intentioner för området i ett tidigt skede. Genom att programmet går ut på samråd får kommunen chans att fånga upp synpunkter från de boende inom området då programmet kommer ligga till grund för vidare framtagande av detaljplaner.

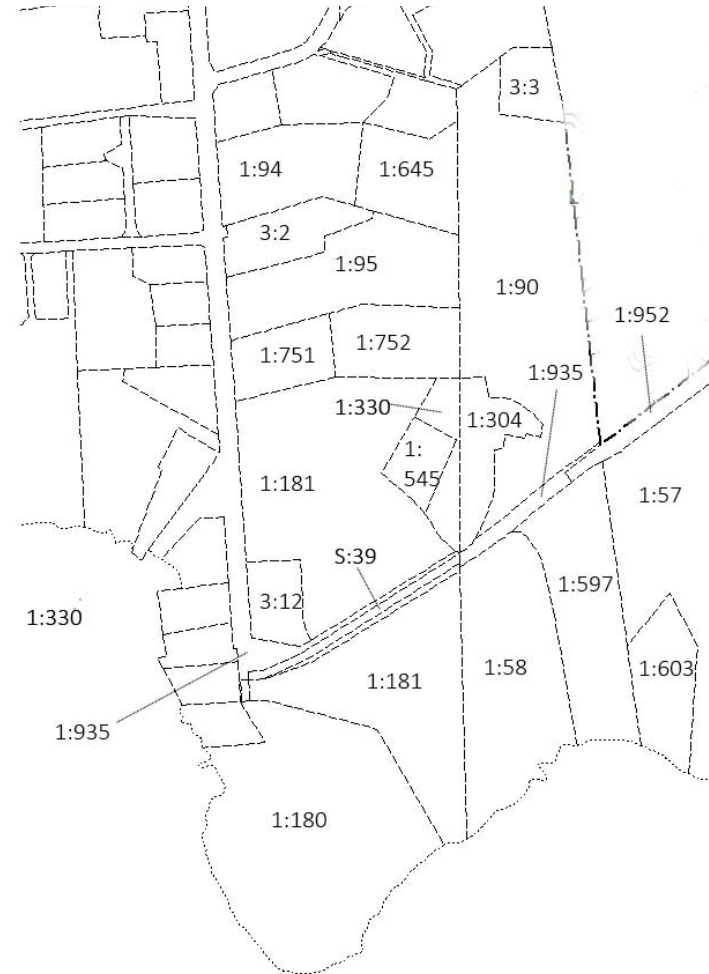
MÅL

Målet med planprogrammet är att, så tydligt som möjligt, ta fram riktlinjer för kommunens fortsatta planarbete inom området. Detaljplaner ska kunna upprättats etappvis och oberoende av varandra och planprogrammet ska ligga som en stadig grund för detaljplanearbetet.

PLANOMRÅDE OCH FASTIGHETER



FIGUR 1. Illustration över planområdet.



FIGUR 2. Fastigheter inom planområdet. Samtliga fastigheter är betecknade med Uttringe.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE OCH RIKTLINJER

POLITISKA BESLUT

Den nionde april 2018, beslutade Kommunstyrelsen KS § 35, att uppdra Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta program till detaljplaner för Södra Ekdalen. Beslutet grundade sig på en förstudie som tagits fram, Förstudie för planläggning av Södra Ekdalen, daterad 2018-03-21.

Kommunstyrelsen beslöt den 28 november 2016, KS § 104, att möjliggöra för bostäder i friliggande småhus inom Södra Ekdalen med en minsta tomtstorlek av 1200 kvadratmeter.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan "Översiktsplanen för Salems kommun 2030" antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. I översiktsplanen benämns området som ett förändringsområde som föreslås byggas ut med cirka 50 permanentbebodda småhus efter år 2023 med minsta storlek om 1200 kvm i fastighetsstorlek. All bebyggelse ska anslutas till det kommunala avloppsnätet. Uttringe Gård är beläget inom Södra Ekdalen, vilket också belyses som en viktig del av Salems kommun, ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

FÖRSTUDIE

En förstudie, Förstudie för planläggning av Södra Ekdalen, daterad 2018-03-21, har tagits fram inför planprogrammet. Syftet med förstudien var att få en översiktlig uppfattning om förutsättningarna för planläggningen och genomförandet. Förstudien var avsedd att ligga till grund för ett politiskt beslut att uppdra förvaltningen att påbörja planläggning enligt Plan- och bygglagen att upprätta ett planprogram.

GÄLLANDE DETALJPLANER

I huvudsak är området inte tidigare detaljplanelagt. Undantag är en smal remsa kvartersmark för bostadsändamål utan byggrätt, längs Uttringevägen som ingår i Uttringe Hages detaljplan av gatukostnadsskäl. Genomförandetiden har löpt ut.

RECIPIENT

Programområdet ligger i anslutning, och har sitt avrinningsområde, till Uttran. Enligt VISS senaste klassning år 2013 uppnådde Uttran (vattenförekomst SE656562-131394) en måttlig ekologisk status och i en klassning 2015 ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och polybromeradedifenyletrar (PBDE) överskrider aktuella gränsvärden.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap. § 5 har tagits fram. Den sammantagna bedömning är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. Undersökningen belyser dock att vikten av hänsyn tas att hänsynstagande ur ett ekologiskt perspektiv avseende de naturvärden som finns inom området. Det är viktigt att både skydda och bevara en del av de grönområden som finns inom planområdet samt att skapa gröna samband. Undersökningen belyser även att vidare utredningar kommer behöva göras gällande dagvatten, buller, skred och föroreningar. Den kulturhistoriska miljön inom området benämns också som viktig att beakta.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Inga riksintressen berör planområdet. Strandskydd gäller 100 meter från Uttrans strand både på land och i vattnen.

GATUKOSTNADER

Enligt kommunens gatukostnadspolicy kommer gatukostnader tas ut i samband med att området detaljplaneläggs.

BEFINTLIGT OMRÅDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE

Nuvarande bebyggelse består av tio friliggande småhus och Uttringe gård. Uttringe gård nyttjas som en föreningslokal och intill det finns ett småhus i föreningens ägo som inte är permanentbostad. Uttringe gård är utpekad som kulturhistoriskt intresse.

Fastigheterna inom planområdet är stora och exploateringsgraden är låg i relation till områdets yta, vilket är en bra förutsättning för förtätning.

NATUR

Inom Södra Ekdalen finns en varierad naturmiljö bestående av öppna gräsytor och skogsterräng. Inom området återfinns bland annat, ek, hassellundar, gran, tall och björk.

I södra delen av programområdet finns en kommunal småbåtsbrygga med 130 platser. Området nås via en enkel grusväg längs en öppen sluttning ner mot sjön Uttran. Området är inte inhägnat och bryggan kan nås av allmänheten.

Södra Ekdalen gränsar i den norra delen till området Källdalen/Ekdalen, som är ett bevarat skogs- och

hagmarksområde i Rönninge. Området har inslag av lövträd och utgör en värdefull trädmiljö med bland annat ek och alkärr.

År 2012 togs en naturvärdesbedömning fram för naturområdet i Södra Ekdalen. I utredningen hittades bland annat rödlistade arter värda att bevara. Vid exploatering av Södra Ekdalen bör hänsyn i första hand tas till de hasselmiljöer med inslag av signalarter, ädellövträd, grov tall, gran och ek som hittats i området. I andra hand bör hänsyn till grövre träd tas. Mer information om naturvärden återfinns i utredningen gjord av ADOXA Naturvård, "Naturvärdesbedömning av naturområde för Södra Ekdalen, Salems Kommun, 2012".

KULTUR

Uttringe gård, i programområdets södra del, är utpekad som en värdefull kulturhistorisk miljö i Rönninge. Närmiljön kring Uttringe gård bidrar till förståelsen för en väsentlig del av Rönningetraktens historia. Gården har samma bebyggelseläge som vid 1700-talets början. Även Uttringevägen norrut mot Rönninge gård har, i stort sett, behållit samma sträckning som redovisas 1706 års karta.

En del av byggnaderna inom planområdet har genomgått en kulturhistorisk inventering, varav tre byggnader inom området blivit utpekade att vara av värde. Uttringe gård, som är belägen på fastigheten Uttringe 1:180, är klassad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Befintligt bostadshus på fastigheten Uttringe 1:545, kallad Björkås, och bostadshuset samt dess uthus på fastigheten Uttringe 1:304, kallad Fagerås, är båda klassade som kulturhistorisk intressanta eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse.

OMRÅDETS KARAKTÄRSDRAG

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Rönninge. I den delen av Rönninge brukar generellt bebyggelsen från epoken kring sekelskiftet 1900 framhållas som den mest karaktäristiska, även om också senare tidsperioder finns representerade. Några tidstypiska karaktärsdrag från tidigt 1900-tal är att bostadshusen vanligen är uppförda i en och halv eller två plan med källare eller torpargrund. Fasader är ofta av träpanel målade i röd slamfärg (falurött) eller oljefärg, främst i ljusa milda kulörer som gult, ljusgrått eller grågrönt, med snickeridetaljer i en eller två kontrasterande färger/nyanser, dock sällan rent vitt.

BEFINTLIGT OMRÅDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Taktäckning är oftast lertegel eller falsad plåt. Takformen kan vara sadeltak, brutet och ibland halvvalmat, med tunt takutsprång som sticker ut relativt långt vid både takfot och gavlar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet är markförhållanden varierande. Jordarter inom området är bland annat lös lera, berg i dagen och mindre områden med sandig morän. Bjerking AB har tagit fram en geoteknisk undersökning inom området. Enligt de geotekniska undersökningarna lämpar sig området för exploatering av bostäder. På grund av områdets växlande topografi och jordmån från berg i dagen till lös lera behövs olika grundläggningsmetoder för uppförande av bostäder. Utredningen belyser även att det finns risk för skred. I utredningen som tagits fram har restriktioner presenterats om vad som bör tillämpas vid uppförande av bebyggelse inom området. För mer information hänvisas till utredningen, "PM Geoteknik, Uttringe Södra Ekdalen Salems Kommun, 2016."

STRANDSKYDD

Vid Uttran gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. Strandskyddet är inte upphävt i någon del av planområdet. Inom strandskyddsområdet finns fem fastigheter med friliggande småhus. Det finns även en kommunal båtuppläggningsplats och bygga.

POTENTIELLT FÖRORENAD MARK

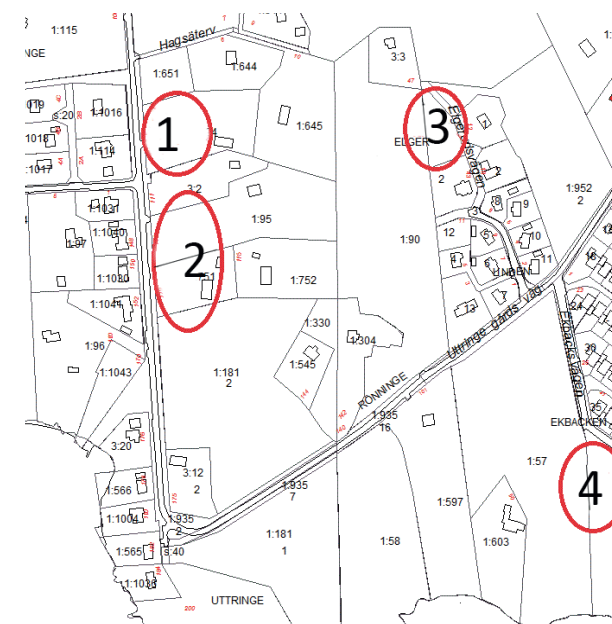
Inom området har det funnits verksamheter som kan ge markföroreningar. Potentiellt förorenade områden enligt EBH-registret redovisas i Figur 3.

Område 1, Åkeri och upplag, berör fastigheten Uttringe 1:94. Inom detta område behövs en mindre utredning göras, eventuellt med provtagning. Föroreningen är inte MIFO-klassificerad.

Område 2, Gustafssons handelsträdgård berör enligt registret Uttringe 3:2, Uttringe 1:95, Uttringe 1:751. Utredning och provtagning kommer att behöva göras på fastigheterna. Föroreningen är riskklassad 2 enligt MIFO.

Område 3, Ljusfabriken Pelavia, är beläget på fastigheten Elgerud 1. Detta område ligger i anslutning till planområdet. Vidare utredning behövs göras för att kunna göra en bedömning om provtagning eventuellt behöver genomföras. Föroreningen är inte MIFO-klassificerad.

Område 4, Ekbackens handelsträdgård, berör enligt registret Uttringe 1:952, Ekbacken 31, 35, 36, 37, 38 och Ekbacken s:5. Detta område ligger i anslutning till planområdet och provtagning kan komma att vara nödvändig beroende på hur långt ifrån exploateringen sker. Föroreningen är inte MIFO-klassificerad.



FIGUR 3. Förorenade områden inom planområdet.

BEFINTLIGT OMRÅDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

RADON

Södra Ekdalen ingår inte i ett område som är utpekad som ett högriskområde för markradon.

FORNLÄMNINGAR

Stiftelsen Kulturmiljövård utförde 2012 en arkeologisk utredning inom Södra Ekdalen. Inom planområdet finns det tre konstaterade fornlämningsområden, varav ett gravfält och två gravrösen (se figur 5). Gravfältet är placerat norr om Uttringe gårds väg och är beläget på delar av fem fastigheter. Ytterligare längre norrut är de två andra gravrösen belägna. Ett av gravrösen ligger på fastigheten Uttringe 1:752 och den andra är beläget norr på fastigheten Uttringe 1:90. Objektens närmare utbredning och läge kan behöva utredas ytterligare. Därtill finns ett stenröse på Uttringe 3:12 som kan vara en fornlämning, men som ej är utredd. Ytterligare ett område kring Uttringe Gård, som formellt sett inte är fornlämning eftersom gården ej är varaktigt övergiven, har ett snarlikt lagskydd.

Mer information om dessa fornlämningar och dess undersökning finns att läsa i utredningen, *”Södra Ekdalen, Gravdar och boplatzlägen vid Karlskronaviken, Arkeologisk utredning etapp 2, 2012”*.

VATTEN OCH AVLOPP

En utbyggnad av det kommunala VA-systemet gjordes i början av 2000-talet i samband med detaljplan för Uttringe Hage och detaljplan för Linden 3 m fl. Flertalet befintliga hus inom planområdet, cirka elva stycken, är sedan tidigare anslutna. I Elgerudsvägen är ledningarna förberedda för anslutning västerut över Uttringe 1:90. Kommunalt VA finns därmed utbyggt inom större delar av planområdet dels längs Uttringevägen, dels längs Uttringe Gårds väg och dels längs Elgerudsvägen.

PUMPSTATION FÖR AVLOPP

En avloppspumpstation finns söder om Ekbacksvägens vändplan, cirka 30 meter öster om planområdet. Ytterligare en avloppspumpstation finns vid Uttringevägens västra sida, mittemot Hagsätervägen nordväst om planområdet. Hänsyn bör tas till befintliga pumpstationer vid byggnation för att undvika luktstörningar.

VÄGAR OCH TRAFIK

Inom planområdet går delar av Uttringe Gårds väg. Området ansluter till Uttringevägen, Elgerudsvägen

och Ekbacksvägen. Dagens befintliga utbyggda gatunät försörjer Södra Ekdalens relativt stora fastigheter. Uttringevägen och Uttringe Gårds Väg sköts av Salems kommun. Delar av Uttringe Gårds Väg är belägen på en marksamfällighet där delägande fastigheterna är Uttringe 1:180 och Uttringe 181. Kommunen äger dock mark 1-1,5 meter längs med/ på sidorna av vägen.

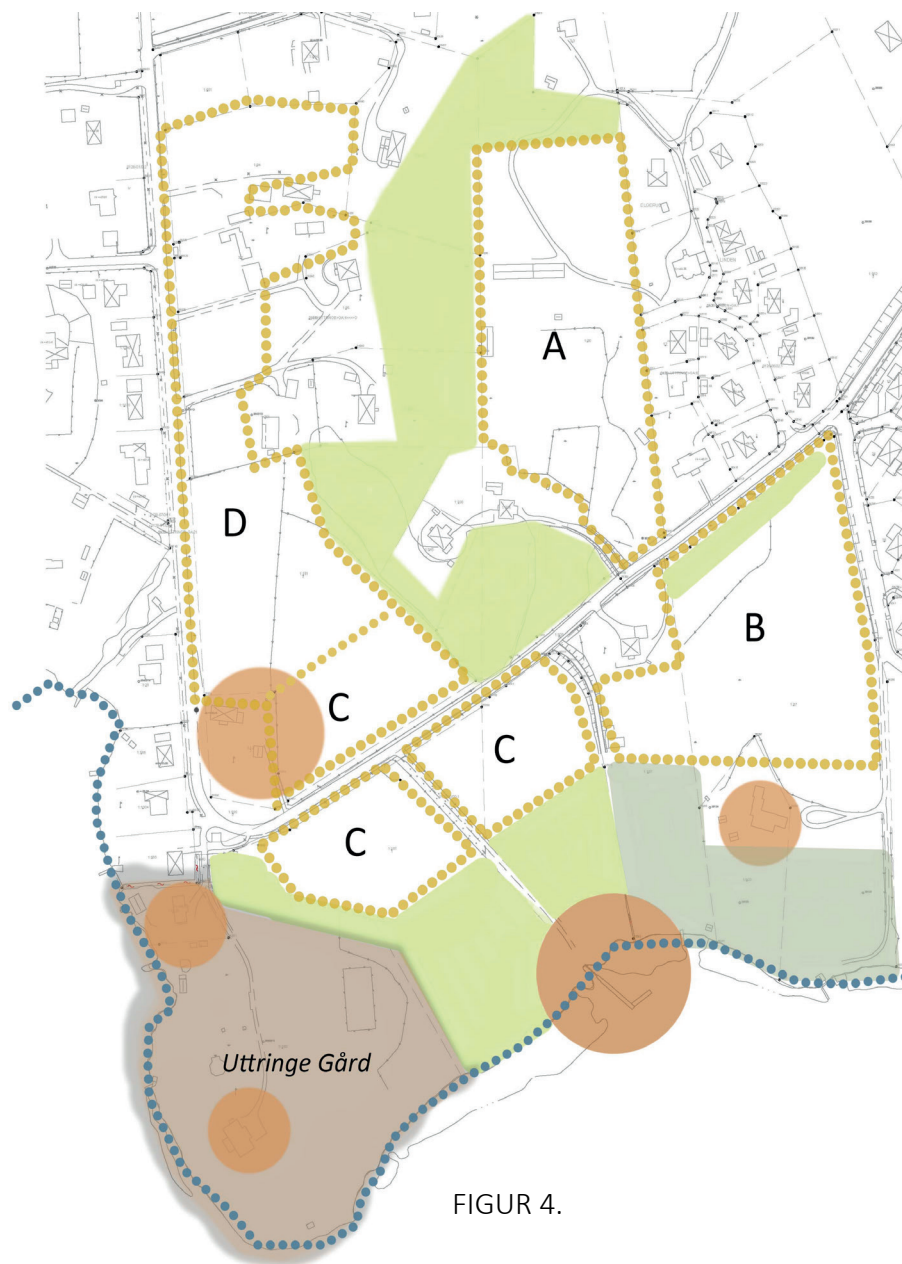
Uttringe Gårds väg är cirka 5,5 meter bred och längs med södra delen av vägen går en gångbana med cirka 1,5 meter bredd. Vägen har relativt god kvalitet. Busslinje 731 trafikerar vägen och åker vidare norrut på Uttringevägen. Uttringevägen ligger utanför planområdet och har på sin östra sida en gångväg som i höjd med Hagsätervägen övergår i en 2,5 meter bred gång- och cykelväg.

Elgerudsvägen liksom Ekbacksvägen ligger utanför planområdet. Båda vägarna bedöms klara trafikökningen med bibehållen utformning och uppbyggnad. Elgerudsvägen är en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Ekbacksvägen är en kommunal gata.

EL

Elnätstationer finns vid Uttringe Gårds väg och vid Uttringevägen. Eventuellt kan ytterligare en elstation behövas.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET



TECKENFÖRKLARING

●●●●●● Förändringsområde

●●●●●● Strandlinje

● Bevarandeområde
kulturmiljö

● Grönstruktur

● Strandskydd föreslås
upphävas

● Markanvändning
utreds inom
detaljplan

A - Förtätas med cirka tio småhus

B - Förtätas med cirka tio småhus

C - Förtätas med cirka tio småhus

D - Förtätas med cirka tio småhus

FIGUR 4.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET

BEBYGGELSESTRUKTUR

Planområdet föreslås förtätas med cirka 45 friliggande småhus. Inom samtliga områden, A, B, C och D, förväntas cirka tio småhus vardera kunna uppföras.

Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm enligt beslut i kommunstyrelsen den 28 november 2016, § 104.

Största byggnadsarea föreslås vara 200 kvm eller max 20 % av fastighetsarean (240 kvm) med uthus om max 80 kvm. Beroende på terrängförhållanden kan den tillåtna byggnadsarean variera.

Bebyggelsen längs med Uttringevägen och Uttringe Gårds Väg föreslås placeras en bit in på fastigheten med öppen förgårdsmark intill vägen med hänsyn till områdets landskapsbild.

UTTRINGE GÅRD

Avstyckning och nytillkommen bebyggelse bör inte tillåtas på grund av strandskydd, kulturmiljövärde och arkeologiska förutsättningar. Eventuellt skulle någon komplementbyggnad kunna tillåtas uppföras.

KULTUR OCH ARKEOLOGI

Då Uttringe Gård är utpekad som en av Rönninges kulturhistoriska miljöer av betydelse. Det är viktigt att hänsyn tas i samband med förtätningen av området. I den utredning som tagits fram för Rönninges kulturmiljöer beskrivs att Uttringe Gård och Uttringevägen norrut mot Rönninge Gård, har samma bebyggelseläge som vid 1700-talets början. Vidare utredningar under detaljplaneprocessen bör göras för att i första hand skydda Uttringe Gård. Annan bebyggelse inom planområdet kan även komma att behöva skyddas med planbestämmelse.

För att inte förändra Uttringevägen norrut mot Rönninge gård i allt för stor utsträckning vore det lämpligt att bebyggelse längs med vägen placeras med öppen förgårdsmark längs med vägen. Detta för att bibehålla områdets karaktär.

Områden där fornlämningar har återfunnits föreslås planläggas som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. De fornlämningar som återfinns på kvartermark bör skyddas i planen på annat sätt.

GESTALTNING

Bebyggelsen föreslås uppföras i en och en halv till två våningar med träfasad. Hänsyn ska tas till befintliga kulturbyggnader. Utformningsbestämmelser kan bli aktuella i samband med detaljplan.

STRANDSKYDD

Vid Uttran gäller strandskydd 100 meter efter strandlinjen på land och i vatten. För de delar som berörs av strandskydd och där det inte finns särskilda skäl i lagens mening att upphäva strandskyddet är huvudalternativet att planlägga marken som naturmark. För de fastigheter som redan är bebyggda får lämplig lösning övervägas från fall till fall. Strandskyddet föreslås upphävas för kommunens båtuppläggningsplats och brygga.

I utbyggnadsområde C och D sträcker sig strandskyddet en bit in i området. Då befintlig bebyggelse och Uttringevägen är belägen närmare stranden och fungerar som en barriär mot det föreslagna utbyggnadsområdet, föreslås strandskyddet för den delen upphävas.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET



NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Delar av programområdet omfattar en betydande naturmiljö med en rik mångfald av arter som bör skyddas. Vid exploatering av Södra Ekdalen bör hänsyn i första hand tas till de hasselmiljöer med inslag av signalarter, ädellövträd, grov tall, gran och ek som återfinns i området.

För att möjliggöra ett grönt samband inom planområdet föreslås att en grön lunga, i den norra delen av området, planläggs som naturmark och allmän platsmark. Det faller sig naturligt att begränsa exploatering inom detta område på grund av den biologiska mångfalden. Mycket av de naturvärden som återfinns inom programområdet är belägen inom detta område. Här återfinns bland annat grov gran, tall och ek samt en hassellund som bör skyddas. Inom detta område återfinns också fornlämningar, så som gravfält och gravlösen. Genom att skapa ett grönt samband förväntas fragmentering motverkas. Fragmentering kan begränsa möjligheterna till spridning och fortplantning för vissa arter.

Programmet föreslår även att den gröna dungen längs med Uttringe Gårds Väg, i den östra delen av planområdet skyddas. Området är bevuxet med bland annat

lövträd såsom ek och björk. Genom att bevara området kan trädungen fungera som en naturlig barriär mellan vägen och den nya bebyggelsen. Förslagsvis kan marken planläggas som kvartersmark med planbestämmelser som skyddar träden. Marken skulle också kunna planläggas som natur- eller parkmark med kommunalt huvudmannaskap. Vidare utredningar behöver göras i detaljplaneskedet.

Markområdet längs med sjön Uttran föreslås planläggas som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Vidare utredningar under detaljplanen bör göras för att utreda markanvändningen i den sydöstra delen av planområdet.

Vid inventeringar genomförda väster om programområdet har populationer av fladdermöss identifierats. Dessa fynd föranleder eventuellt en liknande undersökning av området under detaljplaneprocessen.

FIGUR 5.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET

TRAFIK

De nya fastigheterna ska nås från befintlig infrastruktur genom utbyggnad av befintligt vägnät. Utgångspunkten för det utarbetade förslaget till ny gatustruktur är att befintliga gator i första hand behålls och att gatunätet kompletteras för att möjliggöra trafikförsörjning av nybildade fastigheter.

UTTRINGE GÅRDS VÄG

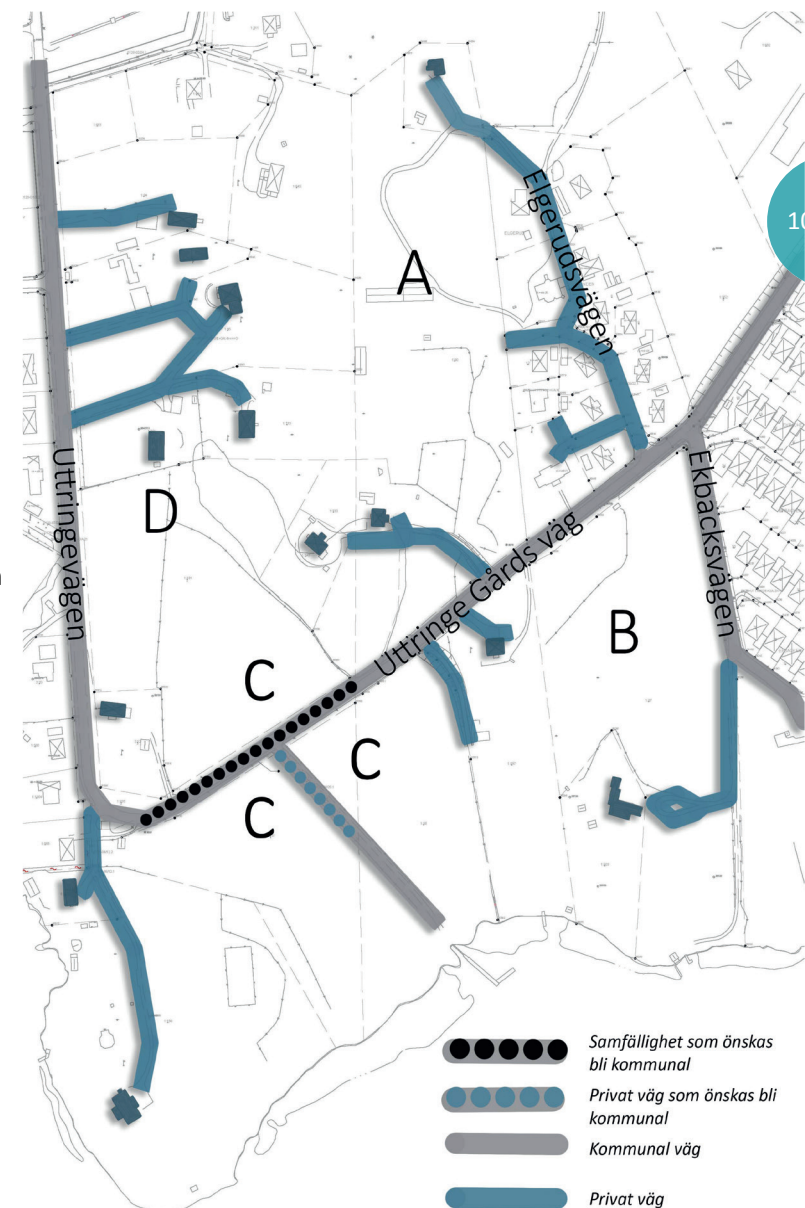
Åtgärder behöver genomföras på Uttringe Gårds Väg för att tillgodose den ökade trafikmängden till området och för att höja säkerheten för oskyddade trafikanter liksom trafiksäkerheten. Enligt förslaget behöver Uttringe Gårds väg breddas med en meter till totalt sex och en halv meter. Uttringe Gårds Väg har idag en godkänd standard men vägens befintliga geometri inbjuder till högre hastighet än vad som tillåts. Svängen i den sydvästra delen har skymd sikt och väggränskörning är inte möjlig. Svängen bör breddas mot innerkurvan.

Uttringe Gårds Väg består även av ett krön i höjd med infarten till fastighet Uttringe 1:304, där vägens lutning för trafik som färdas i nordöstlig riktning uppgår till nästan 13 %. Lutningen tvingar tyngre fordon att hålla högre hastigheter för att komma upp utan att växla ner till krypkörning. Som åtgärd föreslås en profilsänkning av vägen.

Kommunen föreslås bli fortsatt huvudman för allmän plats på Uttringevägen, Uttringe Gårds Väg och Ekbacksvägen. Kommunen föreslås bli huvudman för hela vägen ner till kommunens båtplats. Övriga gator föreslås bli gemensamhetsanläggningar. Hur tillfarten via Elgerudsvägen ska lösas behöver utredas vidare.

DELOMRÅDEN A, B, C OCH D

För att lättare beskriva utbyggnadsförslaget har planområdet delats upp i fyra olika delar, namngivet A till D, Figur 6.



FIGUR 6.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET

OMRÅDE A

Trafiklösningen till område A föreslås ske via Elgerudsvägen. Elgerudsvägen förlängs i västlig riktning med en vändplan som medger vändning med typfordon LBn utan backning. Körbanebreddens bör bli fem meter för att möjliggöra möte mellan personbil och lastbil. Gatan får en relativt kraftig lutning i den norra delen, cirka 10 %. Hur tillfarten via Elgerudsvägen ska lösas behöver utredas vidare.

OMRÅDE B

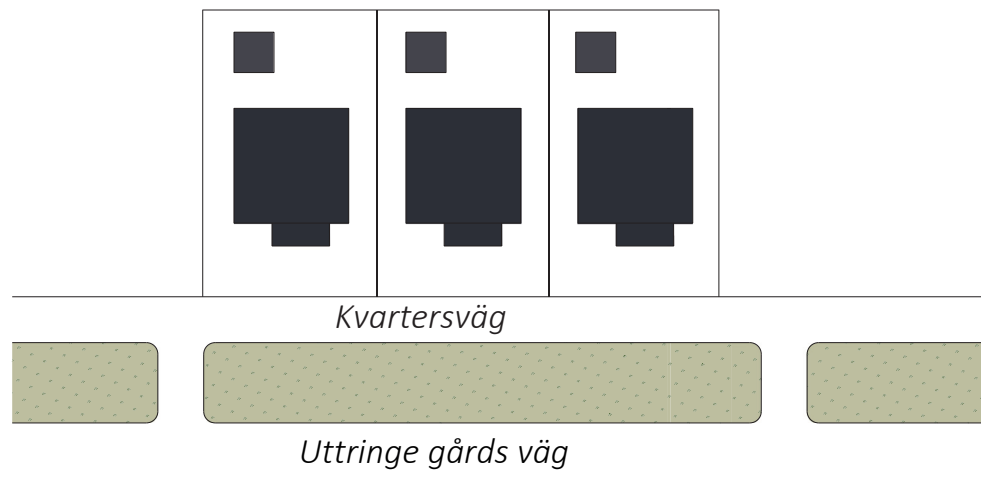
Område B föreslås ansluta till Ekbacksvägen via en ny kvartersgata. Denna kvartersväg bör ansluta till Ekbacksvägen, cirka 140 meter från Uttringe Gårds väg, för att trafikförsörja den sydöstra delen, även denna med vändplan som medger vändning med typfordon LBn utan backning. Förlängningen av Ekbacksvägen bör ha en körbanebredd om fem meter för att möjliggöra möte mellan personbil och lastbil. Gatan föreslås bilda en gemensamhetsanläggning.

OMRÅDE C

Två nya kvartersvägar bör anläggas för att trafikförsörja fastigheterna norr och söder om Uttringe Gårds Väg, cirka hundra meter från Uttringevägen. Kvartersvägarna bör utformas för att tillgodose trafiksäkerheten i området. Vidare utredningar för in- och utfart samt köbredd behöver göras i samband med att detaljplanen för området tas fram. Figur 7 är ett exempel på en möjlig utformning.

OMRÅDE D

Befintliga infarter från Uttringevägen bör nyttjas för anslutning till kommande exploatering. En ny kvartersväg bör eventuellt anläggas för att tillgodose trafikförsörjningen. Körbanebreddens bör bli fem meter för att möjliggöra möte mellan personbil och lastbil. En vändplan som medger vändning med typfordon LBn utan backning bör eventuellt anläggas beroende på fastigheternas utformning och områdets bebyggelsestruktur. Gatan föreslås bilda en gemensamhetsanläggning.



FIGUR 7.

BESKRIVNING AV PROGRAMFÖRSLAGET

KORSNINGEN UTTRINGE GÅRDS VÄG, EKBACKSVÄGEN OCH ELGERUDSVÄGEN

I och med exploatering av området kan korsningen vid Uttringe Gårds Väg, Ekbacksvägen och Elgerudsvägen komma att behöva byggas ut för att säkerställa ett hållbart och trafiksäkert vägnät. Uttringe Gårds Vägs geometri medför högre hastigheter och dålig sikt. Siktförhållanden i korsningen bör därför ses över.

GÅNG- OCH CYKELBANA

Gångbanan längs med Uttringe Gårds Väg södra sida föreslås breddas och bli en två och en halv meter bred gång- och cykelbana.

KOLLEKTIVTRAFIK

Buslinje 731 trafikerar sträckan från Rönninge station, via Tallsättravägen, Rosenlundsskolan och tillbaka till Rönninge station. De två närmaste hållplatserna till Södra Ekdalen finns lokaliserade vid Toredalsvägen och Hagsättervägen. Avståndet mellan hållplatserna är cirka en kilometer, vilket skapar möjlighet att anlägga ytterligare en hållplats på Uttringe Gårds väg. Lokalisering av hållplatsen ska ske med utgångspunkt från bussresenärernas behov och möjligheterna att skapa

goda gång- och cykelförbindelser till och förbi hållplatsen. Vidare utredning bör därmed genomföras i och med framtagande av detaljplan.

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheter där kommunalt vatten och avlopp ännu inte är framdraget föreslås byggas ut. Det är framförallt området mellan Uttringe Gårds väg och Ekbacksvägen som kräver utbyggnad. Utöver detta behöver ett flertal servisledning med förbindelsepunkter anläggas från befintlig huvudledning längs Uttringe Gårds väg. Ledningarna längs Uttringe Gårds väg behöver även sänkas vid en profilsänkning av vägen.

En sammankoppling mellan VA-ledningarna längs Uttringe gårds väg och Elgerudsvägen, för rundmatning av vatten, bör utredas vidare. I samband med detta bör även dimensionen på ledningarna längs Uttringe Gårds väg ses över för att säkra vattentillgången i området.

DAGVATTEN

Dagvatten inom kvartersmarken ska tas om hand enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvatten från Södra Ekdalen bör tas om hand i

fördröjningsmagasin och med eventuell rening innan det kan föras ut i sjön Uttran. Vidare utredning kommer krävas i samband med upprättande av detaljplan.

Dagvattendammen vid Uttringe Hage tjänar ett väldigt stort avrinningsområde för tillfället. En noggrannare utvärdering är därför nödvändig i samband med detaljplan. Dels för att undersöka möjligheterna till att utvidga den befintliga dammen och dels undersöka andra alternativa åtgärder.

FÖRORENINGAR

Det behövs göras vidare utredningar under detaljplaneprocessen angående de föroreningar som har utpekats. Utredning behövs för att klargöra om marken är förorenad eller ej och vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas. Då sanering eventuellt blir aktuell ska detta göras under detaljplanearbetet. Ett alternativ är att planlägga dessa områden för annan markanvändning med mindre stränga riktvärden.

Särskilt viktigt att ta i beaktan är att det finns flera identifierade föroreningsobjekt att hantera inom ett relativt begränsat område. Detta kan innebära att det kan vara lämpligt att behandla flertalet av dem i en gemensam utredning och även identifiera hur föroreningarna eventuellt kan ha spridit sig.

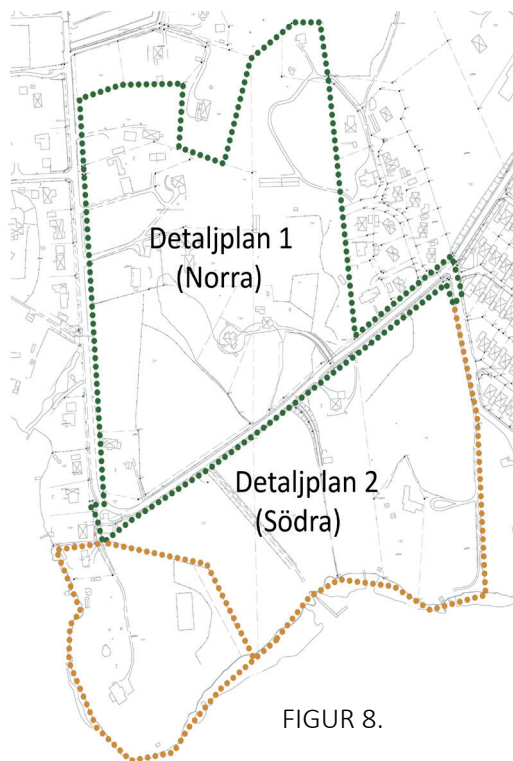
KOMMANDE PLANARBETE

När programmet är godkänt kommer detta ligga som grund för kommande detaljplanearbete. Processen för att ta fram en detaljplan är fastlagd i Plan- och bygglagen, läs mer om detta på Boverkets hemsida: www.boverket.se.

Detaljplanerna föreslås i första hand tas fram med standardförfarande. Utökad förfarande kan bli aktuellt om nya planförutsättningar identifieras. Under detaljplaneprocessen kommer tillfällen finnas för berörda invånare och verksamma att återigen lämna synpunkter på förslaget.

ETAPPINDELNING

Programområdet föreslås delas upp i två detaljplaneområden, en för den norra och en för den södra delen. I den norra delen föreslås Uttringe Gårds Väg och korsningen mellan Uttringe Gårds Väg och Ekbacksvägen ingå. I den södra delen föreslås Uttringe Gård ingå. Denna del skulle eventuellt kunna brytas ut. Vidare utredningar kan innebära en förändrad etappindelning.



FIGUR 8.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet omfattar 19 fastigheter och två samfälligheter samt kommunala vägfastigheter. Inom planområdet innehar kommunen en fastighet där exploatering är möjlig. Resterande fastigheter där exploatering föreslås är privatägda. Det finns tre fastigheter vars storlek möjliggör flera avstyckningar. Antalet avstyckningsmöjligheter kommer noggrannare fastställas i samband med att området detaljplanläggs.

Planavgifter kommer att debiteras i samband med bygglov alternativt genom plankostnadsavtal med de större fastighetsägarna.

MARKINLÖSEN

KOMMUNALA VÄGAR

I samband med utbyggnaden av Uttringe Gårds Väg kommer kommunen behöva lösa in marksamfälligheten Uttringe s:39. Kommunen föreslås bli huvudman för vägen. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att behöva tecknas.

Kommunen föreslås bli huvudman för vägen som sträcker sig ner till kommunens båtuppläggningsplats och brygga. Mark kommer därför behöva regleras från fastigheten Uttringe 1:181 till kommunens fastighet. I samband med det behöver det befintliga vägservitutet över Uttringe 1:181 upphävas.

NATURMARK

Delar av programområdet föreslås planläggas som naturmark och allmän platsmark. För dessa fastighetsregleringar kommer överenskommelse om fastighetsreglering eller genomförandeavtal behövas att tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

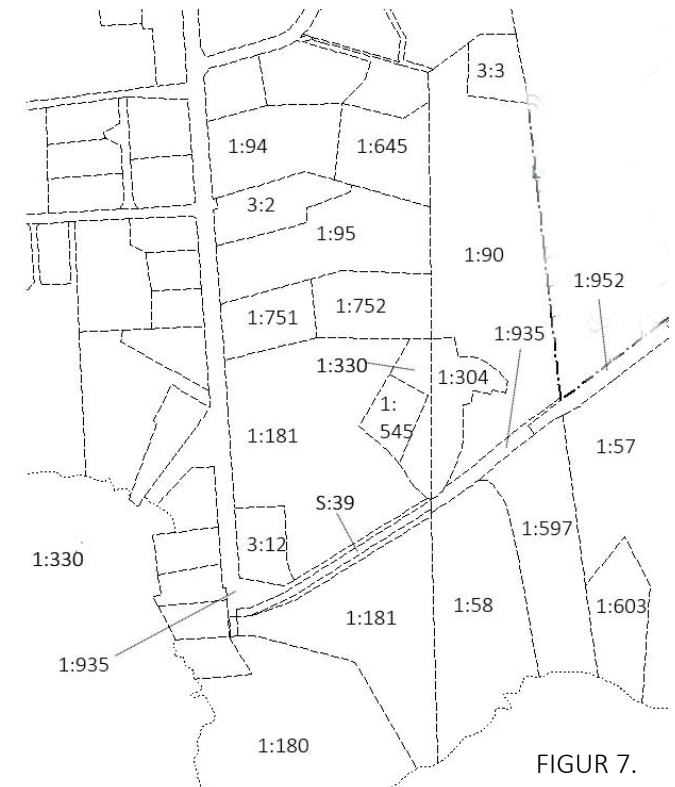
Elgerudsvägen är en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Vägen består av en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Vägen föreslås nyttjas av tillkommande bebyggelse i utbyggnadsområdet A (Figur 4). Hur tillfarten via Elgerudsvägen ska lösas behöver utredas vidare.

TILLKOMMANDE

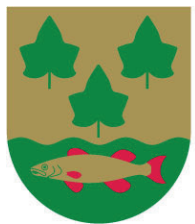
GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

I anslutning till Elgerudsvägen föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för utbyggnadsområde A (Figur 4).

Resterande kvartersgator i övriga utbyggnadsområdena föreslås bli gemensamhetsanläggningar med enskilt huvudmannaskap.



FIGUR 7.



Salems
kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofia Granström
Plan- och exploateringschef

Johanna Henningsson
Planarkitekt