LAGA KRAFT

DETALJPLAN FÖR
KARLSKRONAVIKEN
Sydvästra Rönninge

Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING



Karlskronaviken juni 2003 Foto: Daniel Blomfeldt

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i februari rev i april 2015, dnr Bom 1997/300
Antagen i KF 2015-06-11 §23, Laga kraft 2017-06-02

80-47

SALEMS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Conny Olsson

PLANBESKRIVNING
15-02-23 rev 15-04-15 Dnr Bom 1997/300

Detaljplan för Karlskronaviken, plan nr 80-47

Planbeskrivning

HANDLINGAR
Planhandlingarna består av följande handlingar, plankarta med planbestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, gestaltningsprogram, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt reviderade och kompletterade natur- och miljöredovisningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDRAG
Planförslaget rymmer sammanlagt 57 byggrätter för friliggande småhus för åretruntboende och med minsta tomtstorlekar på 1500, 1800 , 2000 och 4000 kvm. En tomt föreslås som fritidshus med en byggrätt på högst 80 kvm byggnadsarea.

Detaljplanens syfte är att åstadkomma en god exploateringsekonomi för området. Det gäller både i form av skäliga gatukostnader och VA-avgifter och för de enskilda fastighetsägarna och samtidigt balansera detta så att kommunen får intäkter som svarar mot de beräknade utbyggnadskostnaderna för kommunala va-ledningar och utbyggnad av gator och gångbanor samt gång- och cykelvägar.

Ett större sammanhängande naturområde, Kallenäs, föreslås bli utlagd i den västra delen av planområdet. Området innehåller både kultur- och naturvärden, men är också berört av bullerstörningar från järnvägen.

I sydost skapas också ett naturområde som omfattar en fornlämning på berget.

Två mindre våtmarksområden bevaras vid änden på Karlskronaviksvägen som naturområde, och som kommer att utgöra sista steget i reningen av dagvattnet innan det rinner ut i sjön Uttran.

Strandskyddet råder 100 meter från strandlinjen, vilket avses bevaras i stora delar utom för de delar där befintlig bostadsbebyggelse och tomtmark redan

är ianspråktagen. På den mark som föreslås för villabebyggelse avses strandskyddet upphävas.

En ansökan till Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd har upprättats och har skickats in tillsammans med planhandlingarna i samband med utställningen av planförslaget. En sådan ansökan har redan skickats in till Länsstyrelsen vid den tidigare utställningen av planförslaget, som ägde rum under januari – februari 2013. Länsstyrelsen upphävde då strandskyddet för större delen av berörda områden. Några områden upphävdes dock inte. Planförslaget har nu reviderats för att tillgodose strandskyddet på sätt som stämmer överens med Länsstyrelsens uppfattning.
Frågan om upphävandet får således prövas av Länsstyrelsen på nytt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN
Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

PLANDATA
Lägesbestämning
Planområdet är beläget ca 3 km sydväst om Rönninge station. Området gränsar i väster och söder mot sjön Uttran och till Uttringe Hage i öster. I norr gränsar området delvis till järnvägsområdet, en våtmark och delvis till området Heliodal.

Avgränsningarna har gjorts bland annat med hänsyn till planerad etapputbyggnad av kommunens vatten- och avloppsledningar.

Areal
Planområdet omfattar ca 25,4 ha varav ca 4,2 ha öppet vatten.
Området består idag av 22 fastigheter varav 8 kan betraktas som bebodda av åretruntboende och 5 som fritidsboende. Resterande 9 är obebyggda.

En fastighet är klassad som kulturhistoriskt värdefull och en som kulturhistoriskt intressant. Större delen av området även naturmarken i väster, är att betrakta som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt den kulturhistoriska inventeringen av Rönninge som gjordes 1986.

Markägoförhållanden
Marken ägs i huvudsak av enskilda markägare. Kommunen äger dock två större fastigheter,Uttringe 1:128 och Uttringe 1:129 väster om Karlskronaviksvägen fram till sjön Uttran samt ett mindre område för parkering vid Karlskronaviksvägens vändplan, Uttringe 1:761.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer
En kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2006.

Följande övergripande mål och inriktningar för Salems kommun mandatperioden 2003-2006 vad gäller utveckling, miljö och planering antogs av kommunfullmäktige 2003-11-29. Revidering av mål 1 och 2 skedde 2006-06-15 för mandatperioden 2007-2010.

"1. Salems kommun skall präglas av en försiktig tillväxt i enlighet med översiktsplanen där befintlig kapacitet i skolor och förskolor utnyttjas.

2. Vattenkvalitén i Uttran förbättras genom att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Rönninge fullföljs. Dammar för rening av dagvatten till Flaten och Uttran ska kunna anläggas under mandatperioden 2007-2010.

3. Kommunens arbete skall sträva efter en miljö i ekologisk balans. Människor och natur skall skyddas mot skador och olägenheter."

Översiktsplanen, från juni 2006 anger området som ett förändringsområde, F8, där de övergripande riktlinjerna är följande.

"Övergripande riktlinjer
Sydvästra Rönninge föreslås byggas ut etappvis under planperioden enligt följande:

1. För att minska näringsbelastningen på sjöarna Uttran och Flaten ansluts all bebyggelse till det kommunala VA-nätet.

2. Antalet kostnadsbärare för VA och gata ska vara så många som möjligt för att uttaget per fastighet ska bli skäligt och det beräknade underskottet för VA minimeras.

3. Utmed Rönninge gårds väg och Uttringevägen behålls en öppen landskapsbild (en zon fri från bebyggelse).

4. Möjligheterna att ta sig mellan grönområdena i norr, söder och väster på naturstigar och mindre gator skall tas tillvara på, i den fortsatta detaljplaneringen.

5. För att få en skälig kostnadstäckning för VA-verksamheten och gatukostnadsersättning för den enskilde fastighetsägaren ska det prövas att vid avstyckning sänka minsta tomtstorlek till ca 2000 kvm.

6. En särskild utredning ska göras i förstudien till varje detaljplan som anger lämplig tomtstorlek mer i detalj med hänsyn till övergripande riktlinjer, befintlig fastighetsindelning, kostnad för VA och gata, strandskydd, tågbuller, kulturhistoriska och topografiska förhållanden.

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."

Karlskronaviken anges som delområde 1, vilket innebär det första utbyggnadsområdet. Därefter följer delområde 2 Ellensdal (numera Solliden) och 3 Eskilsborg (Heliodal) osv.

Karlskronaviken anges ha 7 befintliga permanentbebodda fastigheter och få 25 tillkommande.

Översiktsplan för södra Rönninge (fördjupning av översiktsplanen) som antogs i april 1990, anger i sina rekommendationer för markanvändningen inom Karlskronaviken att

"Pågående markanvändning för bostäder bör fortgå. Visst inslag av arbetsplatser får förekomma, dock inte sådana som är störande för omgivningen. Stränderna, speciellt vid badviken, bör behållas som grönområde för allmänheten.

En förtätning av området kan ske med 20 friliggande småhus. Hänsyn till kulturvärden i området bör tas vid till- och nybyggnad av hus. Det gäller främst utseende på, och lokalisering av bebyggelse.

Exploateringssamverkan kan prövas. Detaljplan bör upprättas."

I samma översiktsplan för Södra Rönninge (1990) anges att Karlskronaviken skall byggas ut 1998.

En reviderad översiktplan för södra Rönninge antogs av kommunstyrelsen i maj 1994. Den redovisade i första hand en ny tidplan för utbyggnaden och redovisade en ny exploateringskalkyl för området.

Exploateringssamverkan har prövats inom området i mitten av 1990-talet. Områdesbestämmelser skulle också upprättas och antas. Det arbetet slutfördes dock aldrig.

Områdesplan för östra Rönninge antagen av kommunfullmäktige i mars 1986 omfattade inte denna del av Rönninge.

Detaljplaner
Någon detaljplan för området finns inte. Någon fastighetsplan för området finns inte heller.

Program för planområdet
Ett program till detaljplan för Uttringe Hage och närliggande område godkändes 1996-01-08 av kommunstyrelsen. Programmet omfattade både Uttringe Hage och Karlskronaviken och är idag inte aktuellt.

Programförslaget sändes ut till berörda fastighetsägare och behandlades vid ett samrådsmöte 1996-03-04.

Programmet sändes dock aldrig på remiss till bl a Länsstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslöt 2007-05-28, § 86 att sända ett av plan- och exploateringsenheten i maj 2007 upprättat förslag till program till detaljplan för Karlskronaviken, plan nr 80-47 på samråd och remiss, enligt PBL 5:20. Programförslaget har varit utsänt på remiss- och samråd under tiden 2007-06-19 – 2007-09-07. Många synpunkter framfördes på planprogrammet.

Kommunstyrelsen beslöt 2009-03-02 § 36 att
1. godkänna program till detaljplan för Karlskronaviken med några kompletteringar och justeringar, upprättat av plan- och exploateringsenheten i maj 2007 och reviderat i februari 2009, innebärande 50-60 byggrätter.
2. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för Karlskronaviken utifrån detta reviderade planprogram.
3. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta gatukostnadsutredning över Karlskronaviken utifrån detta reviderade planprogram.
4. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt plan- och exploateringsenheten att förhandla fram de genomförandeavtal som krävs för plangenomförandet med de större markägarna inom planområdet.
5. Kommunstyrelsen beslöt att uppdra åt plan- och exploateringsenheten att slutföra förhandlingar/överläggningar med Södertälje kommun om deras medverkan i projektet, gång- och cykelvägsbro över Dånviken.

Förslag till detaljplan
Bygg- och miljönämnden beslöt 2010-01-26, § 6 att sända ett detaljplaneförslag för Karlskronaviken på samråd och remiss. Under samrådstiden inkom en hel del synpunkter på planförslaget. Ett antal utredningar har därför utförts gällande naturvärden, arkeologi, geoteknik, bullerkartläggningen har reviderats, miljöteknisk markundersökning samt förprojektering av gator, gång- och cykelvägar samt va-ledningar.

Ägarna till en av fastigheterna Uttringe 1:125 har begärt att inte ingå i detaljplanen, vilket kommunstyrelsens arbetsutskott har godkänt under hösten 2012. En liten del av denna fastighet ingår dock för att tillförsäkra fastighetens angörning till Karlskronaviksvägens blivande vändplan och för att uppfylla formella krav för uttag av gatukostnadsersättning. Fastighetsägarna är mycket angelägna att fastigheten får anslutning till det kommunala va-nätet.

En central fråga som har diskuterats efter samrådstidens utgång har varit strandskyddsfrågan. En konsult har hjälpt kommunen att formulera ansökan om strandskyddets upphävande. Kommunen har uppvaktat förre landshövdningen i Stockholns län Per Unckel i frågan. Det har lett till en annan utformning av planförslaget än vad samrådsförslaget hade.

Förhandlingar med åtta större markägare har genomförts. Resultatet av dessa förhandlingar är åtta genomförandeavtal, som i princip är klara. Kommunen kan godkänna dessa efter det att utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning har skett. Avtalen kan då godkännas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige samtidigt med att detaljplanen antas och gatukostnadsutredningen godkänns.

Bygg- och miljönämnden beslöt 2012-12-11 att ställa ut detaljplan för Karlskronaviken, 80-47 tillsammans med en gatukostnadsutredning för området. Utställningen pågick under januari till februari 2013. Därefter har förhandlingar pågått med de större markägarna inom området. Dessa förhandlingar har lett till överenskommelser om genomförandeavtal.

Behovsbedömning av miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Bedömningen ska också göras utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalken 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

Ett av de utpekade ändamålen i PBL 5:18 är köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse.

Trots detta ska det i det särskilda fallet göras en bedömning om projektet kan innebära en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen har gjort en sådan behovsbedömning och kommit fram till att planförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

Detaljplanen bedöms ej innebära betydande miljöpåverkan, då samtliga viktiga områden beaktas, såsom värdefulla biotoper (våtmarker, träd m m), strandskydd, järnvägsbuller. Speciellt viktigt är att översvämningsområdet

norr om badstranden beaktas, med anledning av att sjön Uttran är klassad som ekologiskt särskilt känslig.

Kommunala beslut i övrigt
Kommunstyrelsen beslöt 2004-10-25 att följande riktlinjer skall gälla för sydvästra Rönninge i det fortsatta arbetet med Översiktsplanen.
"Karlskronaviken skall ingå i sydvästra Rönninge som första utbyggnadsområde. Sydvästra Rönninge skall redovisas som förändringsområde med förslag till indelning av delområden (detaljplaner) med översiktlig tidplan för utbyggnad av delområden. För att underlätta enskild och kommunal finansiering av VA-utbyggnad skall det prövas att sänka minsta tomtstorlek till 3000 kvm."

Kommunfullmäktige beslöt 2014-06-12 att ansöka hos Länsstyrelsen om förordnande enligt 6:19 ÄPBL för fastigheterna Uttringe 1:772, del av Uttrineg 1:198, Uttringe 1:199 och Uttringe 1:301.
Senare beslöt dock kommunfullmäktige 2014-12-18 att dra tillbaka ansökan om förordnande enligt 6:19 ÄPBL eftersom en överenskommelse kom till stånd mellan kommunen och de berörda fastighetsägarna.

Kommunstyrelsen beslöt 2014-12-01 att ge fastighetsägarna till fastigheten Uttringe 1:124 en byggrätt till så att sammanlagt fem byggrätter skapas inom fastigheten, vilket innebar att gångstigen och naturområdet i norra delen av fastigheten utgår.

Kommunen hade också efter Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet för Karlskronaviken överklagat detta beslut till Miljödepartementet. Även fastighetsägarna till fastigheterna Uttringe 1:772 m fl hade gjort det. Båda parter hade övernskommit i avtal om att dra tillbaka överklagandena. Men regeringen beslutade 2014-12-18 att avslå överklagandena.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
Natur

Mark och vegetation
Planområdet är idag ett område med stora gröna naturområden som utgörs av kuperad terräng, med flera höjdpartier. Genom området sträcker sig en dalgång där även vägen till området är belägen. Landskapet består av skogsmark och öppna ängar samt gles bebyggelse. Fastigheterna är stora med företrädesvis liten yta per fastighet anlagd trädgårdstomt. Det är idag få permanentboende i området vilket bidrar till ökad ostördhet för djurlivet. Det syns även tydligt att området är viktigt ur friluftssynpunkt med många mindre stigar som är upptrampade av besökare och strövande djur.

Att området är mycket varierat med flera olika naturtyper bidrar till att det hyser stora naturvärden. Ett antal rödlistade arter samt ett flertal signalarter har påträffats i området vid en inventering som gjordes av Adoxa naturvård i juni 2010, se bilaga 11. Närheten till sjöarna Dånviken och Uttran bidrar till ett rikt fågelliv.

Ett våtmarksområde som finns i norra delen hamnar i huvdsak utanför planområdet.

Inventeringen visar att de rödlistade arterna och de flesta fynden av signalarter återfinns inom de planerade naturmarksområdena, se karta 11. Belastningen på den kvarvarande naturmarken kommer att öka vid planläggningen. En tydlig skötselplan för områdets naturmark som verkar för att bibehålla den variationsrika naturmiljön behövs för att behålla de naturvärden som finns i området i dag.

Området präglas av styckebyggda friliggande enfamiljshus i varierande storlek och ålder, på relativt stora tomter med både åretrunt- och fritidsboende. De stora tomterna innehåller ibland trädgårdar. I övrigt är stora delar av marken obebyggd bevuxen med skog eller öppna ängar med stora ekar och andra träd.

Markbeskaffenhet
Eftersom marken är mycket kuperad så är markförhållandena mycket olika. På de höga höjderna går berget upp i dagen, medan marken på de lägre nivåerna utgörs av lera och våta markområden.

Geotekniska förhållanden
Området består till största delen av berg eller berg i dagen. I dalgången, i den mittersta delen av området består marken av lös jord. Norra delen av området innehåller marken organisk jord dvs. ytlager av torv, dy eller gyttja. Här finns stor risk för stora sättningar. Den organiska jorden måste tas bort innan andra åtgärder kan vidtas.

Här förekommer också lös jord dvs lera utan genomgående torrskorpa, risk för stora sättningar, 20-80 cm. Hus grundläggs på pålar till fast mark, ledningar bör grundförstärkas normalt.

I samband med förprojektering av gator och vatten- och avloppsledningar, som utförts av Structor för området har även en bedömning av markens geotekniska kvalitet gjorts. ”I Karlskronavikens dalgång förekommer en postglacial sannolikt lös lera som centralt i dalgångens södra del har en mäktighet som överstiger 10 m. I dalgångens norra del är lermäktigheten ca 7 m. Lerans översta del har en torrskorpa som i norra delen är ca 5 m, och som avtar mot söder och vid Uttran är mindre än 1 m.

Leran underlagras av finkornig morän på berg. Moränens mäktighet är inte undersökt men torde centralt i dalgången uppgå till som mest mellan 5 och 10 m.”

En översiktlig geoteknisk undersökning, utfördes av Tyréns 2011-06-27 för några utvalda områden inom Karlskronaviken, på de flacka partierna inom fastigheterna Uttringe 1:128, Uttringe 1:129 och Uttringe 1:301. Av denna utredning framgår att marken är besvärlig men kan bebyggas med friliggande småhus som detaljplanen föreslår men att det kommer att krävas

pålning 10-17 meter i norra delen (Uttringe 1:301) och 5-10 meter inom de södra delarna (Uttringe 1:128 och Uttringe 1:129). Dränerande ingrepp kan göras ner till 1,5 m djup under markytan utan skadlig grundvattenpåverkan. Kommande byggnader får därför inte bygga källare, vilket hindras med en särskild planbestämmelse.

Hydrologi

Två vattendelare går igenom området i nord-sydlig riktning. Norra delen avvattnas mot sjön Dånviken och södra delen avvattnas mot sjön Uttran. Väster om området och platån finns ett fuktstråk och en liten bäck som rinner ner mot Uttran.

Kommunen är mycket restriktiv till ökade utsläpp av näringsämnen och tungmetaller i de värdefulla recipienterna eftersom övergödning förekommer. Detta innebär att dagvattenhanteringen inte får påverka sjön Uttran negativt. Särskilda åtgärder bör därför övervägas för att rena dagvattnet så långt som möjligt innan det rinner ut i sjön Uttran.

De enskilda tomtägarna ska ta hand om sitt egna regnvatten själva genom lokalt omhändertagande (LOD) dvs. genom infiltration eller fördröjningsmagasin.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas, finns en utpekad markförorening på fastigheten Uttringe 1:301. Det är troligen en f d hushållsdeponi, som inte använts på många år. Markägaren hävdar dock att den inte finns.

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco 2011-09-15. Undersökningen gjordes inom två fastigheter Uttringe 1:301 och Uttringe 1:299 inom tre begränsade områden. Slutsatser och rekommendationer av rapporten säger följande.

”Syftet med genomförd markundersökning var att lokalisera den tidigare hushållsdeponin samt undersöka förekomst av pesticider i tidigare odlingsmark.

De förhöjda halterna PAH H och kvicksilver, samt förekomsten av plast- och keramikrester, är en indikation på att avfall har dumpats inom delområde 1 (Uttringe 1:299). Då jorden föreföll bestå av naturliga massor och de synliga resterna endast påträffades på markytan bedöms omfattningen av dumpningen vara liten. De uppmätta halterna är i nivå med riktvärdena för KM (känslig markanvändning) och bedöms ej utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Det kan dock inte uteslutas att den tidigare hushållsdeponin är belägen inom någon av de delar av fastigheten som inte undersöktes under provtagningen. Vid framtida markarbeten bör aktsamhet iakttas och eventuella indikationer på en deponi bör rapporteras till tillsynsmyndigheten.

Rester av plast som troligen har täckt odlingar samt historiska flygbilder, tyder på att delar av fastigheten har varit uppodlad. I det samlingsprov som analyserades med avseende på klorerade pesticider har dock inga detekterbara halter uppmätts.

I enlighet med gällande miljölagstiftning ska fastighetsägaren meddela tillsynsmyndigheten om innehållet i denna rapport."

Radon
Enligt kommunens översiktsplan från 2006, finns ingen högre radonförekomst i området. Markradon förekommer alltid mer eller mindre i berggrund.

Risk för höga vattenstånd
Risk för högt vattenstånd finns längst i söder på Karlskronaviksvägen och på ömse sidor om Karlskronaviksvägens vändplan och vid badplatsen. Prickmark har lagts ut närmast strandzonen för den byggrätt som lagts ut där för ett friliggande småhus.
Även vid Dånvikens inre del vid befintligt fritidshus på fastigheten Uttringe 1:772 kan höga vattenstånd påverka marken och bebyggelsen. Därför föreslås befintliga byggnader som fritidshus inte få bygga källare.

Fornlämningar
En registrerad fornlämning finns inom området, inom fastigheten Uttringe 1:124, högst uppe på berget. Den delen av fastigheten föreslås skyddas genom att naturmark läggs ut för denna mark.
En arkeologisk utredning genomfördes under 2011-2012 för ett större område som omfattade delar av Karlskronaviken, Heliodal, Solliden samt Södra Ekdalen. Inom Karlskronaviken påträffades inga boplatslägen av intresse eller nya fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder
Illustrationsplanen redovisar sammanlagt 57 tomter för friliggande småhus för åretruntboende och en tomt för fritidshus.

Exploateringsförutsättningarna dvs en gatu- och Va-plan togs fram i april 2000 av dåvarande Scandiaconsult AB genom Tage Tillander utifrån en tidigare skiss över Karlskronaviken. Den har sedan setts över av Structor genom Tage Tillander i en förstudie daterad 2007-03-12.

Anpassning av husen till terrängen är viktigt. Det innebär att suterränghus bör väljas när marken sluttar tillräckligt mycket. Stora sprängningar bör undvikas. Husen bör placeras på de lägre partierna av terrängen och inte på höjderna. Marken bör bevaras så långt det är möjligt. Stora uppfyllnader med långa slänter bör undvikas. Stödmurar bör göras högst 80 cm höga och utföras släta, i grå färgskala. Slänter ska avslutas inom den egna tomten och får inte gå in på grannfastighet eller naturmark.

Slänter och stödmurar som krävs för anläggande av vägar omfattas inte av dessa begränsningar.

Nytillkomna hus bör utformas med anpassning till befintliga hus, i första hand hus från sekelskiftet 1900. Det gäller val av husutformning och val av fasadmaterial som i första hand bör vara träpanel. Takform bör helst vara sadeltak, med öppen takfot och med ordentliga taksprång.

Takmaterial utförs med takpannor eller falsad plåt. Färgsättning bör anpassas på samma sätt till den befintliga bebyggelsen särskilt de från 1900-talets början. Kulörer som bör väljas är falurödfärg, gulockra, umbra, ljusa kulörer i grått. Kulörer som blått eller svart bör undvikas. Takkulörer föreslås bli tegelrött, svart eller grått.

Stenmaterial som t ex tegel, mexisten osv., bör undvikas som fasadmaterial. Puts kan accepteras. Se vidare Gestaltningsprogrammet för Karlskronaviken.

Stora delar av marken i väster föreslås bevaras som naturmark bland annat för dess kultur- och naturvärden men också för att marken är mycket kuperad och bullerstörd från järnvägsbullret. Området ligger också delvis inom strandskyddsområde. De stora ekarna föreslås skyddas med särskilda planbestämmelser.

Även i sydost föreslås marken läggas ut som naturmark för att bevara berget och den fornlämning som ligger där. En tidigare föreslagen gångförbindelse från Uttringe Hage-området ner till Karlskronaviksvägen har utgått för att istället få ut en tomt till och för att förbindelsen skulle bli svårframkomlig pga stora höjdskillnader i terrängen.

Stora delar av den mark som föreslås läggas ut som allmän plats, naturmark är för närvarande i privat ägo. Dessa fastigheter erhåller genom detaljplaneläggningen ett större antal byggrätter (BR), vilket medför en mycket kraftig värdestegring på fastigheterna. Kommunen anser därför att det är skäligt, att delar av dessa fastigheter kan överföras till allmän plats utan ersättning, som tankegången var i PBL 6:19 (SFS 1987:10).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området finns Berglunds f d mekaniska verkstad. Den används idag både som bostad och verkstad.

Närmaste arbetsplatser i övrigt finns bl a i Rönninge centrum och i Salems centrum samt utmed Salemsvägen i Hantverksbyn.

Offentlig service

En f-9 skola inryms i Rönninge skola som ligger ca 2 km öster om planområdet. En förskola finns vid Toredalsvägen och utmed Uttringe Gårds väg ligger Rosenlundsskolan, en relativt ny förskola och skola årskurs f-3, som uppfördes år 2008. Verksamheten drivs av Pysslingen.

Dessa förskolor och skolor kommer att rymma det behov som den kommande bebyggelsen i Karlskronaviken och i sydvästra Rönninge i övrigt alstrar.

Som reserv finns en reservtomt för en förskola, LSS e dyl utlagd inom detaljplanen för Heliodal, som antogs den 2 oktober 2014.

Övrig offentlig service såsom kommunalhus, bibliotek m m finns i Salems centrum.

Barnens skolvägar ska utformas säkert. De kommer att kunna gå via två alternativa gångförbindelser till Rosenlundsskolan. Antingen via ny gångbana längs Karlskronaviksvägen och gång- och cykelväg fram till Uttringevägen. Efter säkert övergångsställe över Uttringevägen in i Ekdalen/Källdalen på en planerad gång- och cykelväg fram till Rosenlundsskolan. Det andra alternativet är att gå på separat gångbana längs Uttringevägen och Uttringe gårds väg fram till skolan.

Kommersiell service
Kommersiell service finns i Rönninge Centrum, på ett avstånd av ca 3 km. Ett större utbud finns i Salems centrum.

Tillgänglighet
God tillgänglighet kan bli svårt att uppnå för alla inom området föreslagna villatomter. Det beror på att marken är kraftigt kuperad.

Byggnadskultur och gestaltning
En inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader har utförts av Stiftelsen Stockholms Läns Museum och Salems Kommun, 1986. En fastighet inom området är i inventeringen klassad som kulturhistoriskt intressant. Hela planområdet utgörs av kulturhistoriskt värdefulla områden, som s k helhetsmiljö. Det området omfattar Uttrans norra och Dånvikens östra strand. Inom Karlskronaviken utgör den västra delen, området väster om Karlskronaviksvägen fram till järnvägsspåren och Uttrans strand en s k närmiljö.
”Området är glest bebyggt och representerar väl de natursköna värden som utmärkande för Rönninge villasamhälle vid sekelskiftet. Poppeholm och Stigberga är goda exponenter för det tidiga 1900-talets villaarkitektur.”

”*Närmiljö*
Området omfattar Karlskronaviksvägen samt ett område väster om Karlskronaviken och norrut fram till järnvägen. Vägen, som i sin sträckning delvis är från 1800-talets senare del, löper i dalsänkan medan området i övrigt består av en bergsrygg med brant strandlinje och delvis kala berghällar mot nordväst.

Området styckades vid sekelskiftet för villatomter vilka sträcker sig från Karlskronaviksvägen över berget fram till Uttrans strand. Högt belägen på udden ligger Poppeholm, Karlskronaviksvägen 160 (la 94), en f d

sommarvilla av det större formatet byggd 1908. Mycket tidstypisk utformning med panelarkitektur, hög naturstensockel, brutet tak samt verandor gör byggnaden till en god representant för sekelskiftets villaarkitektur. Stigberga, Karlskronaviksvägen 74 (la 194) från omkring 1910 är byggd som chaufförsbostad till en planerad men aldrig förverkligad permanent bostad högre upp på berget. Byggnaden är utformad i en för tiden mycket typisk arkitektur med brant takfall, fönster av varierande storlek samt utskjutande veranda, förstuga och burspråk. Färgsättningen är karaktäristisk med fasader i röd slamfärg, vita och gröna snickerier samt lertegeltak. I övrigt består bebyggelsen i området av några mindre sommarhus från 1900-talets början."

(1:4 Karlskronaviksvägen, ur Rönninge kulturhistoriska miljöer, se ovan)

Inom området finns tre byggnader som är medtagna i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen från 1972.
De två nämnda byggnaderna under Byggnadskultur och gestaltning ovan, är nr 94 Poppeholm, som är klassad som gul (2) byggnad, dvs kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och nr 194 Stigberga (*även kallad pepparkakshuset*), som har beteckningen grön (3), kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse.



Neg.nr.617
Norrfasaden och gaveln mot väster, mot Dånviken.
Hus nr 94 Poppeholm, Karlskronaviksvägen 160, U 1:125



Neg.nr.308

Foto från sydost.

Hus nr 194 Stigberga (*även kallad pepparkakshuset*), Karlskronaviksvägen 74, U 1:771

Fastigheten Uttringe 1:125 ingår dock inte längre i planförslaget.

En byggnad, som är inventerad men inte klassad, finns också inom området och har beteckningen blå (-). Det är nr 149, Bergdala, Uttringe 1:290, Karlskronaviksvägen 99.

Fastigheten Uttringe 1:1039 är obebyggd och är belägen inom Karlskronaviksområdet och är en avstyckning från Uttringe 1:121 som i sin tur ligger inom Uttringe Hage. Huvudbyggnaden heter Svalnäs, nr 93, Karlskronaviksvägen 35 och är klassad som gul (2) dvs. kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Inom området finns några större mycket vackra naturmarksområden inom vilka befintliga träd bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Här finns utrymme för skogslek, rörligt friluftsliv och rekreation.

Badstranden längst ned vid Karlskronavägens ände är ingen kommunal badplats. Det har tidigare varit en kommunal badplats, men är inte det längre. Marken är samfälld för ett stort antal fastigheter, av vilka kommunen äger några och ett antal är belägna utanför planområdet. Kommunen äger marken vid vändplanen, som ser ut som en parkeringsyta och som tidigare nyttjas som en sådan, samt fastigheterna Uttringe 1:128-1:129.

Planförslaget innebär att marken betecknas som friluftsområde och gemensamhetsanläggning kan bildas, men att den fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten.

Naturmiljö

Naturmiljön inom området är unik framförallt inom det som kallas för Kallenäs, området väster om Karlskronaviksvägen. Här föreslås

naturmarken göras allmänt tillgänglig genom att den marken läggs ut som naturmark i detaljplanen.

Inom de delar längs med Karlskronaviken, som föreslås bli kvartersmark för bostäder, för friliggande villor, växer en hel del ekar. Dessa ekar har mätts in på grundkartan och avses med särskilda planbestämmelser skyddas i detaljplanen. Trädfällningsförbud föreslås därför införas för dessa träd. Samtidigt införs krav på marklov vid eventuell fällning av sådana träd.

Strandskydd
Strandskydd råder med 100 m från strandlinjen, på land och i vatten.

Ansökan om upphävande av strandskyddet har insänts till Länsstyrelsen i samband med utställelsen av detta detaljplaneförslag. Omfattningen av det område där strandskyddet föreslås upphävas framgår av den särskilt framtagna ansökningshandlingen till Länsstyrelsen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för bostäder m m avseende fastigheterna Uttringe 1:124, del av Uttringe 1:128, Uttringe 1:733, Uttringe 1:734, Uttringe 1:735, Uttringe 1:736 samt Uttringe 1:772.

Vattenområden
Inom vattenområdet föreslås både öppet vattenområde gälla (W) och bryggor och badplats för intilliggande fastigheter tillåtas (WB_1).

Möjlighet ges i planförslaget att kunna bygga en gemensam bad- och båtbrygga vid gemensamhetsanläggningen vid Karlskronaviken. Huvudman för denna föreslås bli en samfällighetsförening. Tanken är att både nuvarande delägare i marksamfälligheten och de framtida fastigheterna inom planområdet ska ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen. Därför har WB1-området för brygga förlängts i förhållande till samrådsförslaget för att rymma bryggplatser åt dessa.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Karlskronaviken trafikförsörjs via Karlskronaviksvägen som kommer att byggas om och förses med en gångbana. Karlskronaviksvägen föreslås bli 5,0 meter bred och förses med 1,5 meter bred gångbana. Vägens slitlager föreslås bli asfalt. Eventuella mötesplatser för bil och lastbil behöver övervägas.

Lokalgator, som löper från Karlskronaviksvägen föreslås bli 4,5 m breda, enskilda vägar dvs. gemensamhetsanläggningar 3,5 m breda, båda utan gångbanor. Båda gattyperna avslutas med vändplaner som utformas med 12 meter i diameter för att klara sopbilens vändradie.

I norra delen av området föreslås en ca 3,5 meter bred, belyst, gång- och cykelväg anläggas i öst-västlig riktning fram till föreslagen vändplan vid Uttringe 1:772 och sedan 2,5 m bred i fortsättningen söderut mot Södertälje. På en delsträcka i norra delen av området förläggs gc-vägen längs med lokalgatan. Gc-vägen föreslås, i den västra delen, byggas mellan de befintliga fjärrvärmeledningarna och järnvägsbanken. En ny gc-bro föreslås byggas över Dånviken. En överenskommelse i form av ett genomförandeavtal med berörd markägare finns nu framme. För gc-vägens fortsättning in i Södertälje fordras att Södertälje kommun planerar för en sådan, vilket också är fallet.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik inom området är inte aktuellt. Däremot har en ny busslinje startats längs Dånviksvägen - Uttringevägen – Uttringe gårds väg -Sandbäcksvägen.

Avståndet från planområdet till Uttringevägen och närmaste framtida busshållplats kan då bli mellan ca 300 och ca 800 meter.

Västra stambanan, som passerar väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer, enligt Trafikverket.

Parkering, allmän parkering

Tre mindre allmänna parkeringsområden föreslås i området, vid Karlskronaviksvägens södra del. Tanken med parkeringarna är för badgäster och för de som vill promenera ut i det föreslagna naturområdet i väster.

Störningar

Järnvägsbuller

En reviderad bullerkartläggning av trafikbullret på Västra Stambanan har utförts av ÅF-Ingemansson AB 2011-05-12.
Beräkningarna baseras på en framtida pendeltågtrafik på 238 tåg/dygn och en hastighet av110 km/tim och 7 godståg/dygn med en hastighet av 100 km/tim.

De ekvivalenta ljudnivåerna i dB(A) för dygn redovisas på ritningar, bifogas i bilaga. Värdena avser nivåerna 2 meter och 5 meter över mark.

De maximala ljudnivåerna i dB(A) för dygn redovisas på ritningar, bifogas i bilaga. Värdena avser nivåer 2 m och 5 m över mark.

Jämförelse med tidigare beräkningar av bullervärden.
Det föreligger en viss skillnad mellan de nu utförda och de tidigare, år 2008, utförda redovisningen av ljudutbredningen. Skillnaderna beror främst på följande faktorer.
Den maximala ljudnivån bestäms nu av bullret från passerande pendeltåg inte godståg som för 2008.

Beräkningsprogrammet har uppdaterats med avseende på bland annat bullerutstrålning från tunnelmynningar.

Dessutom föreligger generellt i alla beräkningar en viss differens trots samma ingångsdata. Beräkningsnoggrannheten bedöms i denna typ av beräkningar till +-2 dB(A) för ekvivalentnivån och +-3 dB(A) för maximalnivån.

Stomljud
Bedömning av riksområden med avseende på stomljud i framtida bostadsbebyggelse där tågen går i tunnel har studerats. Vid grundläggning på berg krävs särskild utredning och mätning om avståndet mellan grundsulan och järnvägsspåret är kortare än 150 m.
Pendeltågstrafiken är dimensionerande för stomljudet. Områden med risk för stomljud har förändrats i förhållanden till utredningen från år 2008, beroende på förfining av beräkningsmodellerna.

Vibrationer
Med hjälp av geotekniska kartor har riskområden för vibrationer från spårtrafiken bedömts av samma konsult.

Minsta avstånd redovisas för olika grundläggningsmetoder och hustyper. För t ex ett trähus som grundläggs på pålar, där marken är halvfast eller lös jord fordras ett avstånd på 85-180 m till järnvägen för att inte riskera att få för stora vibrationer. Lämpligt mål kan vara högst 0,3 mm/s i vibrationshastighet i bostäder, enligt konsulten. Om 0,4 mm/s accepteras kan avståndet minskas till mellan 65-120 m.

Riskanalys
En riskanalys av farliga godstransporter längs järnvägen i sydvästra Rönninge har gjorts av Södertörns Brandförsvarsförbund, SBFF, 2009-01-21.

Sammanfattningsvis kan sägas att *" Rekommendationerna till fysisk ram anger efter denna rapport ett avstånd på 50 meter mellan järnvägsspår och bostadsbebyggelse. Detta trots att det inte med beräkningarna kan motiveras ett längre skyddsavstånd än 30 m. Om det i något fall skulle bli aktuellt att diskutera bostäder närmare än 50 m från spåret bör det göras en noggrann övervägning av nyttan med denna etablering. Trots att analysen visar på låga sannolikheter för en olycka på den utvalda sträckan, kan en sådan, om den inträffar, ha stora konsekvenser."*

Befintliga fritidshus på fastigheten Uttringe 1:772 ligger idag på ett avstånd av ca 22 m, men skärmas av en befintlig vall som är uppbyggd ovanpå befintliga fjärrvärmeledningar. Vallen har både en skärmande funktion som skyddar både mot ev urspårning men skyddar även för bullret från järnvägen. Vallen kommer att förlängas och ett insynsskydd kommer att byggas ut längs med vallen 1,80 m högt. Planket kommer att skärma av för järnvägsbullret. En särskild planbestämmelse har införts för att säkerställa att ny bebyggelse (en villa och ett fritidshus) inom Uttringe 1:772 ska uppfylla riktlinjer för järnvägsbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar byggs ut i området via Uttringe Hage, i Uttringe Hages vägs förlängning och via den gång- och cykelväg som planeras att förlängas in i området i dess norra del.

En avloppspumpstation förläggs i områdets södra del vid Karlskronaviksvägens slut. En annan avloppspumpstation föreslås byggas i områdets norra del.

Kommunala VA-ledningar byggs ut utformade som självfalls- och tryckledningar för spillvatten och samtliga fastigheter ansluts, även det föreslagna byggrätten för ett friliggande småhus och en fritidshusfastighet som föreslås inom Uttringe 1:772. Vattenledningar förläggs parallellt med avloppsledningarna.

Dagvattnet tas om hand med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, och infiltreras i marken. För vägvattnet vid Karlskronaviksvägens ände planeras särskilda åtgärder för att rena dagvattnet som kommer från vägen innan det släpps vidare ut i de två våtmarksområdena som ligger på ömse sida av vägen och vidare ut i sjön Uttran.

Värme

Parallellt med järnvägsspåren, som ligger i områdets västra del, ligger två fjärrvärmeledningar ovan mark. De förbinder fjärrvärmeverken i Igelsta i Södertälje med Fittja i Borkyrka kommun.

Energiförsörjning av befintliga och nya villor i området kan uppvärmas med olika energikällor. Vattenburen uppvärmning bör väljas bland annat med tanke på en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet.

El och tele

El- och tele-ledningar finns framdraget i området.

Avfall

SRV-återvinning ansvarar för renhållningen i Salems kommun. Lokal kompostering och källsortering bör eftersträvas.

Administrativa frågor
Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag då planen vinner laga kraft. För kvartersmark för bostäder föreslås genomförandetiden börja två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft med hänsyn till att kommunen ska få tid för att detaljprojektera, handla upp entreprenörer och bygga ut de allmänna anläggningarna som gata, gång- och cykelväg samt vatten- och avloppsledningar i området.

Huvudman för allmän plats, dvs lokalgatan, gångbana, gång- och cykelväg samt naturmarken skall vara kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande
En konsekvens av planens genomförande är att området förtätas med nya bostadshus, friliggande villor. Det kommer att innebära en stor förändring, med en tätare bebyggelse, men en förändring som ändå kommer att bli utsträckt i tiden. Allt kommer inte att byggas på en gång.

Däremot kommer området att förses med kommunala vatten- och avloppsledningar och gator, lokaklgator m m samt en ny gång- och cykelväg till Södertälje kommer att byggas ut.

Utbyggnaden av kommunens va-nät är mycket värdefull för att det kommer att leda till en bättre vattenkvalitet i sjön Uttran på längre sikt.

Stora delar av den befintliga naturen kommer att bevaras och göras tillgänglig för fler människor, både de som bosätter sig inom och som bor utanför planområdet.

De vägar som föreslås bli gemensamhetsanläggningar (ga-anläggningar) kommer att skötas av samfällighetsföreningar.

Övrigt
Till planförslaget fogas en slutlig gatukostnadsutredning, som omfattar hela planområdet. Gatukostnadsutredningen hanteras parallellt med detaljplaneförslaget och hanteras med ett särskilt förfarande.

Övriga genomförandefrågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET EFTER SAMRÅD OCH REMISS
Sammanfattning av revideringar och kompletteringar av planförslaget samt gjorda utredningar.

1. Planförslaget har delvis omarbetats, allmän plats naturmark har delvis lagts ut vid strandzonerna,
2. Fastigheten Uttringe 1:125 utgår ur detaljplaneförslaget, en avstyckningsmöjlighet tas bort från Uttringe 1:290,
3. En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts.

4. En särskild ansökan ställd till Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet har upprättats. Den kommer att skickas in till Länsstyrelsen tillsammans med utställningshandlingen.
5. Avståndet till pumpstationer för avlopp har ökats,
6. Särskilda planbestämmelser om buller, b, har införts,
7. En E-tomt för transformatorstation har införts,
8. En geoteknisk undersökning har genomförts för vissa områden, planbestämmelse om att källare inte får byggas har införts på sådana platser där pålning föreslås som grundläggningsmetod.
9. Badplatsen har fått beteckningen N, friluftsområde istället för B, bostäder, samt g för gemensamhetsanläggning,
10. Översvämningsrisk har beaktats, lägsta grundläggningsnivå + 18,00 m ö h har införts som planbestämmelse,
11. Förorenad mark har undersökts, gränsvärden överskrids inte,
12. En arkeologisk utredning har genomförts, inga nya intressanta fynd eller lämningar har påträffats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
En projektgrupp finns inom kommunen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bestående av
Magnus Hansson, exploateringsingenjör
Maria Kavcic, gatu/park och va-chef
Heikki Hautamäki, utredningsingenjör gata, VA
Karina Hälleberg, miljöinspektör och kommunekolog
Conny Olsson, kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten samt projektledare för detaljplanen.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING 1 (jan-febr 2013)

1. Naturmarken, med våtmarksområdet (Uttringe 1:298) i norr utgår ur detaljplanen,
2. Naturmarken i nordväst (Uttringe 1:299) på andra sidan gc-vägen ändras till kvartersmark för bostäder, och prickmarkeras.
3. En vändplan som allmän plats införs vid nuvarande fritidsfastigheten Uttringe 1:772.
4. Byggrätten på berget, söder om befintlig boplats inom Uttringe 1:772 utgår och ersätts av prickmarkerad kvartersmark för bostäder,
5. Kryssmarkerad mark inför på samma fastighet mot järnvägen,
6. På fastigheten Uttringe 1:735 har byggrätten mot gatan, Karlskronaviksvägen flyttats uppåt med hänsyn till strandskyddet,
7. På fastigheten Uttringe 1:736 har brygga med kryssmarkerad mark vid stranden utgått istället prickmarkeras marken där. Det kryssmarkerade området på Uttringe 1:735 utökas något,
8. Naturmarken mellan Uttringe 1:735 och Uttringe 1:734 har förskjutits något norrut för att få en bättre utformning,
9. En mindre justeringar av infartsvägen, gemensamhetsanläggningen till Uttringe 1:736 har gjorts,

10. En ny byggrätt möjliggörs på fastigheten Uttringe 1:124 norrut närmast U1:290, efter begäran av fastighetsägarna med hänsyn till att en stor del av fastigheten blir allmän platsmark, naturmark. Därmed utgår den tidigare gångstigen från Karlskronaviksvägen till Uttringe Hages vägs förlängning,
11. En byggrätt har också tillkommit på fastigheten Uttringe 1:122 efter ägarbyte och önskemål från fastighetsägaren, vilket ger fler kostnadsbärare till den mindre stickgatan, gemensamhetsanläggning, från Karlskronaviksvägen och fördelningen av gatukostnader.
12. I övrigt har mindre justeringar av egenskapsgränser m m i plankartan gjorts,
13. Planbeskrivningen har justerats utifrån ovan nämnda revideringar,
14. En ny planbestämmelse införs i bullerfrågan, att avstegsfall ska tillämpas så att en tyst sida ordnas på huvudbyggnad,
15. En planbestämmelse om högsta tillåtna vibrationer om 0,4 mm/sek införs, med hänsyn till järnvägen,
16. En upplysning om föreslagen grundläggningsmetod införs på plankartan. Det gäller de flackare partierna där marken till stora delar består av lera.
17. U-områden införs på ett par ställen och ett u-område för Vattenfalls elkablar utgår.
18. Planbestämmelsen v3, att källare alternativt suterrängvåning får anordnas, införs för fastigheten Uttringe 1:300.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING 2 (rev i april 2015)
Planförslaget föreslås få följande smärre revideringar.

1. Planbestämmelsen e9 kompletteras med att högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 200 kvm respektive högst 300 kvm bruttooarea,
2. Ny planbestämmelse införs om att uthus får uppföras i högst en våning, högst 3,5 m i nockhöjd och att vind inte får inredas,
3. Planbestämmelsen e1 kompletteras med att uthus får högst vara 50 kvm byggnadsarea,
4. Illustrationsplanen justeras för fastigheten Uttringe 1:290, för den nya avstyckningstomten men med en minsta area av 2000 kvm,
5. Komplettering av planbeskrivningen med beskrivning om att järnvägen utgör riksintresse.
6. x1 och x2 ändras till x med bestämmelsen; "Marken ska varar tillgänglig för allmän gångtrafik".
7. En ny byggrätt införs för fastigheten Uttringe 1:771, med begränsningen att en ny huvudbyggnad på den nya tomten inte får skymma den befintliga villan.
8. Marksamfälligheten S:46 kommer att skrivas in på grundkartan.

Conny Olsson
Kommunarkitekt/chef för
plan och exploatering

Salems kommun

LAGA KRAFT

2015-02-23 REV 2015-04-15
Dnr 1997/300

DETALJPLAN FÖR
KARLSKRONAVIKEN
Sydvästra Rönninge
Salems kommun
Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Karlskronaviken juni 2003 Foto: Daniel Blomfeldt

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i februari rev i april 2015, dnr 1997/300 **80-47**

Antagen i KF 2015-06-11 §23, Laga kraft 2017-06-02

Post: Salems kommun, 144 80 Rönninge
Besök: Säby Torg 16, Salem
Telefon: 08-532 598 00
Fax: 08-532 598 87
E-post: info@salem.se
Webb: www.salem.se
Org nr: 212000-2874
Bankgiro: 210-9569

SALEMS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Magnus Hansson

Dnr: 1997/300
2015-04-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING slutligt förslag till detaljplan (80-47) över KARLSKRONAVIKEN, Uttringe, Salems kommun, Stockholms län

1. INLEDNING

2. HUVUDMANNASKAP

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV
3.1 Befintliga markägarförhållanden
3.2 Markförvärv
3.3 Markupplåtelse för ledningsrätt
3.4 Markupplåtelse för släntservitut
3.5 Gångstigsservitut

4. AVTAL
4.1 Avtal om fastighetsreglering
4.2 Genomförandeavtal
4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt
4.4 Avtal om inrättande av släntservitut
4.5 Avtal om inrättande av gångstigsservitut

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
5.1 Stomnät och kartförsörjning
5.2 Utbyggnad av VA-nätet
5.3 Utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar

6. PLANEKONOMI
6.1 Gatukostnadsutredning
6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
6.3 Kommunala investeringar
6.4 Sammanställning av kommunala intäkter
6.5 Kostnader för att tillskapa en enskild byggrätt

7. FASTIGHETSINDELNING OCH FASTIGHETSBILDNING
7.1 Fastighetsindelning
7.2 Fastighetsbildning
7.3 Gemensamhetsanläggning
7.4 Ledningsrätt
7.5 Servitut för allmän gångtrafik

8. GENOMFÖRANDETID

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de ekonomiska, tekniska, organisatoriska och fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplaneläggningen av Karlskronaviken 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 och u-områden inom planområdet. Detta arbete beräknas påbörjas efter det att detaljplanens antagandebeslut vunnit laga kraft. Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska- och telekablar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV (kommunala)

3.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning är upprättad över planområdet februari 2015. Salems kommun äger fastigheterna
- Uttringe 1:128
- Uttringe 1:129
- Uttringe 1:761
- Uttringe 1:935

Inom planområdet finns ett antal andra stora fastighetsägare.

3.2 Markförvärv (kommunala för allmän plats)

För breddning av Karlskronaviksvägen inkl två P-ytor och tre E-tomter,
markåtkomst för två nya allmänna vägar och gång- och cykelvägar (gc-vägar) samt
naturmark inom planområdet skall kommunen förvärva:
- hela marksamfälligheten Uttringe S:45 (Karlskronaviksvägen) om ca 3560 kvm
- del av marksamfälligheten Uttringe S:46 (båtplats) om ca 320 kvm
- del av marksamfälligheten ae (vägområdet) om ca 40 kvm
- del av fastighet Uttringe 1:298 om ca 430 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:299 om ca 6640 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:772, tre områden om c:a 9390 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:124, tre områden om ca 7930 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:301, två områden om ca 440 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:119 om c:a 1480 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:122 om ca 620 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:733, tre områden om ca 3640 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:734, tre områden om ca 1370 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:735, två områden om ca 1270 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:736, två områden om ca 600 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:300 om ca 70 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:1039 om ca. 110 kvm
- del av fastigheten Rönninge 9:1 om ca 130 kvm

3.3 Markupplåtelse för ledningsrätt
Inom detaljplaneområdet kommer merparten av det allmänna VA-nätet vara förlagt inom allmän plats, men även förläggas inom kvartersmark och då i regel i gatumark med två undantag, u-områden över fastigheterna Uttringe 1:301 och Uttringe 1:124.

3.4 Markupplåtelse för släntservitut
Utefter Karlskronaviksvägen och lokalgata 1 (gatan över fastigheten Uttringe 1:119) har det lagts ut z-områden för att det vid behov ska kunna upprättas släntservitut. Behov och omfattning kan bestämmas först efter detaljprojektering av berörda vägar.

3.5 Markupplåtelse för gångstigsservitut
För att förbinda allmän plats/natur har det på fastighet Uttringe 1:772 lagts ut två x-områden, på fastighet Uttringe 1:301 lagts ut ett x-område och på fastigheten Uttringe 1:124 lagts ut ett x-område, för att gångvägsservitut ska kunna bildas till förmån för den kommunala fastigheten Uttringe 1:935, för att formellt trygga allmänhetens passage över enskild mark.

4. AVTAL (med kommunen som ena parten)

4.1 Avtal om fastighetsreglering
Avtal om fastighetsreglering bör upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastighet Uttringe 1:300 och ägarna till marksamfälligheterna Uttringe S:45 och S:46 enligt punkt 3.2 ovan. Överenskommelse om fastighetsreglering skall upprättas med Trafikverket som ägare till Rönninge 9:1 angående anläggande av kommunal gång- och cykelbana. Salems kommun ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering vilka bekostas av kommunen och fastighetsägarna inom planområdet.

4.2 Genomförandeavtal
Genomförandeavtal/överenskommelse om fastighetsreglering och i vissa fall även ledningsrätt och gångstigsservitut har upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna Uttringe 1:298, 1:299, 1:301 och 1:772, med ägarna till Uttringe 1:124, med ägaren till Uttringe 1:119, med ägarna till Uttringe 1:733-1:736 och Uttringe 1:122 samt med ägarna till Uttringe 1:1039. Salems kommun ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för ledningsrätt och gångstigsservitut. Salems kommun ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering vilka bekostas av kommunen och fastighetsägarna inom planområdet.

4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt
För allmänna VA-ledningar inom detaljplanens u-område skall avtal upprättas med berörda fastighetsägare om inrättande av ledningsrätt. Då dessa fastigheter kommer att ha nytta av VA-ledningarna bör någon intrångsersättning ej utgå för ledningsrättsupplåtelser i det fall ledningarna kommer att ligga i kvartersgator.

Endast full ersättning för eventuell skada på staket, häckar och grönytor m.m skall ersättas. För de två fastigheterna Uttringe 1:124 och 1:301, där u-områdena går över tomtmark, har detta reglerats i genomförandeavtal enligt punkt 4.2 ovan.

4.4 Avtal om inrättande av släntservitut
Innan om- och nybyggnad av de kommunala vägarna inom detaljplaneområdet påbörjas skall avtalsservitut tas fram mellan kommunen och de fastighetsägare som berörs av de z-områden, som måste tas i anspråk för vägutbyggnaden. Vilka fastigheter som kommer att beröras kan bestämmas först

i samband med den slutliga detaljprojekteringen av de kommunala vägarna. Kostnaderna för inskrivning av släntservitut hos Lantmäteriet inskrivning bekostas av kommunen.

4.5 Avtal om inrättande av gångstigsservitut.

I genomförandeavtalen med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:298, 1:299, 1:301 och 1:772, samt med ägarna till Uttringe 1:124 har detta reglerats.

5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Stomnät och kartförsörjning

Någon förtätning av befintligt polygon- och höjdfixnät erfordras inte, då merparten av nuvarande och kommande mätningsarbeten inom detaljplanområdet sker med hjälp av GPS-teknik, SWEPOS (fasta referensstationer). Befintlig digital primärkarta har ajourförts inför upprättande av grundkartan till detaljplaneförslaget. Primärkartan skall användas som underlag vid upprättandet av projekterings-, nybyggnads- och fastighetsbildningskartor.

5.2 Utbyggnad av VA-nätet inkl fördröjningsmagasin för dagvatten

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) har i samarbete med Structor 2007-03-12, reviderad 2011-03-01, upprättat en VA-utredning, som redovisar hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör en bilaga till detaljplaneförslaget.

5.3 Utbyggnad av gator och GC-vägar

MSB har i samarbete med Structor 2007-03-12, reviderad 2011-03-01, upprättat en gatuutredning som redovisar hur och till vilka kostnader allmänna och enskilda gator och gc-vägar skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör en bilaga till detaljplaneförslaget.

6. PLANEKONOMI

6.1 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplaneförslaget över Karlskronaviken har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats av plan- och exploateringsenheten. Denna utredning är en separat handling. Kommunen har under januari 2015 räknat upp kostnaderna efter utställt detaljplaneförslag.

Enligt denna uppräkning beräknas följande preliminära gatukostnader utgå:

- en nytillkommen villa vid kommunal gata 207 100 kr
- en nytillkommen villa vid en ga-anl 165 600 kr
- en befintlig villa vid kommunal gata 103 900 kr
- en befintlig villa vid en ga-anl 83 300 kr

6.2 Anläggningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar

För samtliga fastigheter debiteras anläggningsavgiften enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. För anslutning av spillvatten och vatten (ej dagvatten) debiteras (inkl. moms) för en bebyggd normalstor tomt på 2000 kvm f.n:

- Grundavgift ca 48 tkr
- Tomtyteavgift ca 50 tkr
- Lägenhetsavgift ca 90 tkr (debiteras vid bygglovstillfället för en obebyggd tomt)
- Dagvattenavg allm.pl ca 12 tkr

Totalt (inkl. moms) ca 200 tkr

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

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nuvarande taxa en intäkt på ca. 11 400 tkr.

6.3 Kommunala investeringar

De bedömda kostnader som redovisas här avser utbyggnaden av kommunala anläggningar (gator och gc-vägar inom planområdet) enligt 5.3. Bedömda kostnader för utbyggnad av kommunala VA-anläggningar inom planområdet redovisas under 5.2.

Kostnader för utbyggnad av kommunala gator, gc-väg, gc-bro		16 463 tkr
Kostnader för utbyggnad av kommunala VA-ledningar	12 200 tkr	
Kostnader för marklösen och lantmäteri		864 tkr
SUMMA KOSTNADER		29 527 tkr

6.4 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

Gatukostnadsersättning:		
- Privatpersoner, inklusive kommunala tomter	9 314 tkr	
Anläggningsavgift (vatten och avlopp)	11 400 tkr	
*Tomtförsäljning, fyra st.		6 000 tkr
SUMMA INTÄKTER	26 714 tkr	

* Budgeterat försäljningspris exkl gatukostn, men tomterna skall försäljas till marknadspris, som bestäms i samband med försäljningen till dem som står i kommunens tomt- och småhuskö.

6.5 Kostnader för att skapa en enskild byggrätt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar. Vid andra förutsättningar kan kostnaderna för VA-anslutning och gatubyggnadskostnader avvika från det nedan redovisade typexemplet.

Avgifter för att erhålla en byggklar villatomt inom detta planområde belägen vid kommunal väg och med VA-förbindelse i tomtgräns med en byggnadsyta på ca 130 m^2 och en tomtyta på 2000 kvm uppgår till :

* Fastighetsbildning, lagfart m.m, nybyggnadskarta, planavgift, bygglovsavgift samt utstakning och kontroll ca	150 tkr
** Gatubyggnadskostnad	ca 210 tkr
*** VA-anslutning, inkl moms	ca 200 tkr
SUMMA AVGIFTER	ca 560 tkr

* Myndighetsavgift, moms utgår ej
**Myndighetsavgift, moms utgår ej. I det fall tomten ej har direktanslutning till kommunal väg tillkommer en kostnad för skaftväg/del i gemensamhetsanläggning på ca 50-300 tkr.
*** Exkl. dag- och dränvattenavgift från fastighet men inkl. dagvattenavgift för allmän plats, kostnad för servisledning från anslutningspunkt (vid tomtgräns) till byggnaden tillkommer.

7. FASTIGHETSINDELNING OCH FASTIGHETSBILDNING

7.1 Fastighetsindelning

I illustrationsplanen framgår utformning av tänkta fastigheter/tomter. I planbestämmelserna till detaljplanen regleras minsta tomtstorlekar vilka är 1500, 1800, 2000 och 4000 kvm. Planbestämmelse e8 anger högsta antalet tomter området får indelas i. Bildande av gemensamhetsanläggningar för vägar och badplats skall ske.

7.2 Fastighetsbildning

Under genomförandetiden tillkommer det på den/de enskilda fastighetsägarna, att ansöka hos Lantmäteriet om fastighetsreglering och avstyckning för att tillskapa de byggrätter som illustreras i detaljplanen (dp) och även svara för lantmäterikostnaderna.

Kommunen skall ansöka hos Lantmäteriet om, att genom fastighetsregleringen tillskapa de allmänna platser som detaljplanen föreskriver, vilket redovisas under punkt 3.2 och ledningsrätt för allmänna va-ledningar enligt 3.3 samt genom avstyckning från fastigheterna Uttringe 1:128-129 tillskapa fyra småhustomter, som kommer att försäljas genom kommunens tomt- och småhuskö. Kommunen svarar för dessa lantmäterikostnader.

Kommunen har rätt, att under vissa förutsättningar lösa den mark (byggrätter) som ej bebyggts efter det att detaljplanens genomförandetid gått ut, för att tillförsäkra kommunen alla intäkter för gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter. Den rätten har dock aldrig tillämpats i Salems kommun.

7.3 Gemensamhetsanläggning (ga)

För att kunna genomföra byggandet (i förekommande fall) och framtida drift av de föreslagna kvartersvägarna inom planområdet bör gemensamhetsanläggningar bildas. Berörda fastighetsägare med utfart mot kvartersväg ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggning. Inom följande fastigheter bör gemensamhetsanläggningar för vägändamål bildas:

- Fastigheterna Uttringe 1:299 och 1:772 för fyra byggrätter
- Fastigheterna Uttringe 1:733-736 för sju byggrätter
- Fastigheterna Uttringe 1:122, 1:291, 1:441 och 1:1039 för sju byggrätter.
- Fastigheten Uttringe 1:301 för sex byggrätter
- Fastigheten Uttringe 1:124 har tre byggrätter som skall anslutas till en befintlig ga, Uttringe ga:18.

För nyanläggning, framtida drift och underhåll av bryggor för båtplatser samt naturbad förutsätts att en ga bildas inom del av den befintliga marksamfälligheten Uttringe S:46 vid Karlskronaviken. Deltagande fastigheter föreslås vara alla nuvarande och tillkommande fastigheter inom planområdet samt de fastigheter som har andel i marksamfällighet Uttringe S:46. Även den kommunala fastigheten Uttringe 1:935 (allmän plats) bör ingå i gemensamhetsanläggningen för naturbad, detta för att garantera allmänhetens tillgång till naturbadet. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen är det nödvändigt att inrätta en samfällighetsförening.

7.4 Ledningsrätt

För att säkerställa rätten till utrymme för kommunala VA-ledningar skall kommunen svara för att

ledningsrätt bildas inom detaljplanens u-områden med Salems kommun som förmånstagare, se även 3.3.

7.5 Servitut för allmän gångtrafik
Inom detaljplanens fyra x-områden skall det bildas servitut för allmän gångtrafik. x-områdena är belägna på nuvarande fastigheterna Uttringe 1:124, 1:301 och 1:772. Servitutsupplåtelserna har reglerats i två genomförandeavtal, se 4.2 ovan. Detta gäller även detaljplanens z-områden. Där skall det bildas släntservitut om så behövs, vilken omfattning kan bestämmas först efter den slutliga projekteringen av Karlskronaviksvägen.

8. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för allmän plats startar då planen vinner laga kraft, och för kvartersmark två år efter laga kraft datum. För att kommunen och övriga ledningshavare ska få en rimlig tidsfrist för att projektera, handla upp och genomföra utbyggnaden av gator, VA och övrig teknisk försörjning innan ny bostadsbebyggelse tillkommer, startar genomförandetiden vid olika tidpunkter inom planområdet. Om vägarna utsätts för tung byggtrafik innan de byggts om till den bärighet som behövs finns risk att VA-anläggningar o dyl tar skada. Kvartersvägar kan byggas ut så snart allmänna VA-ledningar i respektive kvartersväg är färdig. Genomförandetiden för planen som helhet slutar femton år efter laga kraft datum.

Om utbyggnaden av gator och VA skulle bli färdig så att anläggningar kan tas i bruk innan genomförandetiden för kvartersmark börjat löpa och det därmed finns förutsättningar för att bebygga villatomter, så bör det bli möjligt att bevilja bygglov med startbesked. Eventuella bygglov innan genomförandetidens start för kvartersmark ska stämmas av med kommunens gatu- och VA-ansvariga.

När genomförandetiden har gått ut gäller detaljplanen fortfarande intill dess detaljplanen ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

9. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad och ombyggnad av kommunala gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar ombesörjes av Salems kommun. För övrig utbyggnad av gator/vägar och VA-ledningar svarar enskilda/grupper av enskilda markägare.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av MSB/Pex i Salems kommun som också handlägger de kommunala markförvärven.

Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställs hos MSB/Pex i Salems kommun.

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

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmäteriförrättningar söks hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. MSB i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka med upplysningar om lantmäteriförrättningar.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom exploateringsingenjör Magnus Hansson.

Magnus Hansson
Exploateringsingenjör

Anders Ötttenius
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Conny Olsson
Kommunarkitekt, chef för plan och exploatering

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
RÖNNINGE 9:1 (3)	
Lagfarna ägare	
1/1	Staten Trafikverket 78189 Borlänge
UTTRINGE 1:119 (1)	
Lagfarna ägare	
1/1	Uttringe 1:119 Ab C/o Ryberg Lilla Varvsgatan 14, Lgh 345 21115 Malmö
UTTRINGE 1:122 (1)	
Fastighetsadresser	
Karlskronaviksvägen 73, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/4	Kraftlex Ab C/o Östgren Äppelviksvägen 18 16753 Bromma
1/4	Östgren, Håkan Arne Planteringsvägen 4 18352 Täby
1/8	Östgren, Jan Nils Harald Äppelviksvägen 18 16753 Bromma
1/4	Östgren, Per Jonas Äppelviksvägen 6 16753 Bromma
1/8	Östgren, Svetlana Burlaka Äppelviksvägen 18 16753 Bromma

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:124 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 111, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
19/90	Andersson, Karin Ingegärd Svartvallsvägen 36 82794 Ljusdal
19/90	Berglund, Björn Johan Sigtunagatan 17 Lgh 1201 11322 Stockholm
7/90	Berglund, Gerd Wictoria Lundholm Kantarellstigen 57 14440 Rönninge
19/90	Berglund, Hans Edwin Bertheliusvägen 28 14638 Tullinge
7/90	Berglund, John Julius C/o Berglund Kommendörsgatan 28 Lgh 1102 11448 Stockholm
	Box 2030 14402 Rönninge
19/90	Berglund, Susanna Maria Thyra C/o Gökans Gårds Hvb Gökan 4 76294 Rimbo
	C/o Ulf Hedin
	Svampstigen 85 14440 Rönninge

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:125 (2)	
Fastighetsadresser	
Karlskronaviksvägen 160, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Jörlén, Gunny Pauline Karlskronaviksvägen 160 14463 Rönninge
1/2	Jörlén, Hans Magni Karlskronaviksvägen 160 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:128 (1)	
Lagfarna ägare	
1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge
UTTRINGE 1:129 (1)	
Lagfarna ägare	
1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge
UTTRINGE 1:290 (1)	
Fastighetsadresser	
Karlskronaviksvägen 99, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/3	Wennerberg, Gunnar Andreas Klockarvägen 3 Lgh 1504 14161 Huddinge
1/3	Wennerberg, Jan Erik Karlskronaviksvägen 99 14463 Rönninge
1/3	Wennerberg, Lars Olof Mosshagestigen 123 Lgh 1101 14451 Rönninge C/o Wennerberg Karlskronaviksv 99 14463 Rönninge

Beteckning på kartan **Ägare/innehavare, adress**

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

UTTRINGE 1:291 (1)

Fastighetsadresser
Karlskronaviksvägen 59, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2 Erlandsson, Annie Caroline Kjellman
Helgagatan 36 A Lgh 1204
11858 Stockholm

1/2 Kjellman, Bengt Anders
Helgagatan 36 A Lgh 1204
11858 Stockholm

UTTRINGE 1:299 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Foghammars Dödsbo, Siv
Konstantia Vilhelmina
C/o Åke Foghammar
Slåttervägen 23
17837 Ekerö

UTTRINGE 1:300 (1)

Fastighetsadresser
Karlskronaviksvägen 50, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/2 Broberg, Caroline Maria
Elgerudsvägen 43
14463 Rönninge

1/2 Martti, Hemmi Kristian
Elgerudsvägen 43
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:301 (1)

Lagfarna ägare
1/1 Foghammar, Siv Konstantia
Vilhelmina

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:441 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 57, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/1	Rosén, Mats Robin Matrosbacken 10 Lgh 1001 11767 Stockholm C/o Gunilla Rosèn Lussekattsvägen 16 12869 Sköndal
UTTRINGE 1:444 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 97, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/1	B. J. P Fastighets Ab Karlskronav 97 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:733 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 110, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
13/75	Östgren, Håkan Arne Planteringsvägen 4 18352 Täby
31/75	Östgren, Jan Nils Harald Äppelviksvägen 18 16753 Bromma
31/75	Östgren, Per Jonas Äppelviksvägen 6 16753 Bromma

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:734 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 112, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/3	Östgren, Håkan Arne Planteringsvägen 4 18352 Täby
1/3	Östgren, Jan Nils Harald Äppelviksvägen 18 16753 Bromma
1/3	Östgren, Per Jonas Äppelviksvägen 6 16753 Bromma
UTTRINGE 1:735 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 132, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/4	Johnson, Karin Birgitta Öberg Timmervägen 7 16755 Bromma
1/4	Öberg, Karin Birgitta
1/4	Öberg, Sven Erik Skaldvägen 11 18770 Täby
1/4	Öberg, Sven Magnus Sämjevägen 49 16271 Vällingby
UTTRINGE 1:736 (1)	
Lagfarna ägare	
1/4	Johnson, Karin Birgitta Öberg Timmervägen 7 16755 Bromma
1/4	Öberg, Karin Birgitta
1/4	Öberg, Sven Erik Skaldvägen 11 18770 Täby
1/4	Öberg, Sven Magnus

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
	Sämjevägen 49 16271 Vällingby
UTTRINGE 1:761 (1)	
Lagfarna ägare	
1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge
UTTRINGE 1:771 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 74, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Fällström, Cristina Elisabeth Karlskronaviksvägen 74 14463 Rönninge
1/2	Fällström, Rolf Lennart Karlskronaviksvägen 74 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:772 (1)	
Lagfarna ägare	
1/2	Foghammar, Curt Åke Wilhelm Slåttervägen 23 17837 Ekerö
1/2	Hagström, Siv Barbro Ulrika Motionsvägen 5 Lgh 1103 18129 Lidingö
UTTRINGE 1:935 (8)	
Lagfarna ägare	
1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:1027 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 47d, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Markström, Ann Christin Uttringe Hages Väg 47 D 14463 Rönninge
1/2	Markström, Göran Anders Uttringe Hages Väg 47 D 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1039 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 37, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Martinsson, Erik Anders Furusångsvägen 52 16767 Bromma
1/2	Martinsson, Helena Gabriella Juristvägen 21 14173 Segeltorp

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE S:30 (1)	
Delägande fastigheter	
UTTRINGE 1:458	Uttringe Hages Väg 47b, 144 63 Rönninge
Lagfarna ägare	
1/1 Tvillingvägen 9 14464 Rönninge Särskild adress: Box 2002 14404 Rönninge	Hagander, Ulf Mikael Henrik
UTTRINGE 1:1027	Ägare, se ovan
UTTRINGE 1:1028	Uttringe Hages Väg 47c, 144 63 Rönninge
Lagfarna ägare	
1/2 Uttringe Hages Väg 47 C 14463 Rönninge	Listermark, Lars Niklas
1/2 Uttringe Hages Väg 47 C	Listermark, Linda Jennifer Caroline Mercedes 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1029	Uttringe Hages Väg 47a, 144 63 Rönninge
Lagfarna ägare	
1/2 Uttringe Hages Väg 47 A 14463 Rönninge	Hasselmark, Susanna Margaretha
1/2 Uttringe Hages Väg 47 A 14463 Rönninge	Wohlgethan, Bernd Sebastian

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE S:45 (1) och S:46 (1)	
Delägande fastigheter inom planområdet	
UTTRINGE 1:114	Pohl, Mattias Christer Torgny Pilfinksvägen 13 341 42 Ljungby
UTTRINGE 1:115	1/6 Frölén, Lou Marie-Louise Wadmansgatan 8 Lgh 1301 41253 Göteborg
	1/2 Fröléns Dödsbo, Lars Gunnar Uttringevägen 100 14463 Rönninge
	1/6 Harrington, Ulla Suzanne Frölén Uttringe Hages Väg 9 14463 Rönninge
	1/6 Söderberg, Blanche Elizabeth Törnskogsvägen 50 19248 Sollentuna
UTTRINGE 1:117	1/2 Jonsson, John Uttringevägen 56 14463 Rönninge
	1/2 Persson, Gerd Ulla-Britt Uttringevägen 56 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:119	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:121	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:122	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:124	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:125	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:128	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:129	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:132	NCC Vallg. 3 17080 Solna

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:215	Danielsson, Bo Staffan Heliosdalsv. 14 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:217	Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:218	Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:238	Lindblad, Maj-Britt Elisabeth Uttringevägen 80 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:239	Miettinen, Ulla Kerstin Anderssson Olsson, Stig Anders Långlötsvägen 10 172 76 Sundbyberg
UTTRINGE 1:240	Lundgren, Rut Berit Olsson Olsson Bengt Erik Tallsätravägen 10 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:241	Miettinen, Ulla Kerstin Anderssson Olsson, Stig Anders Lundgren, Rut Berit Olsson Olsson Bengt Erik Adresser, se ovan
UTTRINGE 1:290	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:291	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:298	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:299	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:300	Adress, se ovan

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:301	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:733	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:734	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:735	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:736	Adress, se ovan
UTTRINGE 1:758	Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 144 63 Rönninge
UTTRINGE 1:772	Adress, se ovan

Litt. e1, e2

Delägarfastigheter

Uttringe 1:114 — Karlskronaviksvägen 2a, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/1 Pohl, Mattias Christer Torgny
Pilfinksvägen 13
34142 Ljungby

Uttringe 1:115 — Uttringevägen 100, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare
1/6 Frölén, Lou Marie-Louise
Wadmansgatan 8 Lgh 1301
41253 Göteborg

1/2 Fröléns Dödsbo, Lars Gunnar
Uttringevägen 100
14463 Rönninge

1/6 Harrington, Ulla Suzanne
Frölén
Uttringe Hages Väg 9
14463 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
	1/6 Söderberg, Blanche Elizabeth Törnskogsvägen 50 19248 Sollentuna
Uttringe 1:117	Uttringevägen 56, 144 63 Rönninge Lagfarna ägare 1/2 Jonsson, John Uttringevägen 56 14463 Rönninge 1/2 Persson, Gerd Ulla-Britt Uttringevägen 56 14463 Rönninge
Uttringe 1:119	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:121	Lagfarna ägare 1/2 Vejby, Anna Ingela Veronika Karlskronaviksvägen 35 14463 Rönninge 1/2 Vejby, Jonas Patrik Karlskronaviksvägen 35 14463 Rönninge
Uttringe 1:122	Ägare se ovan, adress se ovan
Uttringe 1:124	Ägare se ovan, adress se ovan
Uttringe 1:125	Ägare se ovan, adress se ovan
Uttringe 1:128	Ägare se ovan, adress se ovan
Uttringe 1:129	Ägare se ovan, adress se ovan
Uttringe 1:132	Lagfarna ägare 1/1 Ncc Ab Vallg 3 17080 Solna
Uttringe 1:215	Lagfarna ägare 1/1 Danielsson, Bo Staffan Heliodalsvägen 14 14463 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Uttringe 1:217	Lagfarna ägare 1/1 Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 14463 Rönninge
Uttringe 1:218	Lagfarna ägare 1/1 Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 14463 Rönninge
Uttringe 1:238	Lagfarna ägare 1/1 Lindblad, Majbritt Elisabet Uttringevägen 80 14463 Rönninge
Uttringe 1:239	Lagfarna ägare 1/2 Miettinen, Ulla Kerstin Andersson Långlötsvägen 10 17276 Sundbyberg 1/2 Olsson, Stig Anders Oskarsvägen 15 18132 Lidingö
Uttringe 1:240	Lagfarna ägare 1/2 Lundgren, Rut Berit Olsson Tallsätravägen 10 14463 Rönninge 1/2 Olsson, Bengt Erik Tegelövägen 1 13237 Saltsjö-Boo
Uttringe 1:241	Lagfarna ägare 1/4 Lundgren, Rut Berit Olsson Tallsätravägen 10 14463 Rönninge 1/4 Miettinen, Ulla Kerstin Andersson Långlötsvägen 10 17276 Sundbyberg

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
	1/4 Olsson, Bengt Erik Tegelövägen 1 13237 Saltsjö-Boo 1/4 Olsson, Stig Anders Oskarsvägen 15 18132 Lidingö
Uttringe 1:290	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:291	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:298	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:299	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:300	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:301	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:733	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:734	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:735	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:736	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:758	Lagfarna ägare 1/1 Lundgren, Sven Håkan Rutger Heliodalsvägen 7 14463 Rönninge
Uttringe 1:772	Ägare se ovan

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET	
	Adress se ovan
Litt. ae	
Delägarfastigheter	
Uttringe 1:298	Ägare se ovan Adress se ovan
Uttringe 1:299	Ägare se ovan Adress se ovan

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**	
RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Serv Last: Rönninge 9:1	Ägare se ovan Adress se ovan	Ledningsrätt vatten 0127-95/71 Ledningsrätt tele 0127-98/49
Serv Last: Uttringe 1:119	Ägare se ovan Adress se ovan	Ledningsrätt VA 0128-07/2
Serv Last: Uttringe 1:122. Till förmån för :Uttringe 1:291 och Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för väg, 01-IM7-14/128
Serv Last: Uttringe 1:291. Till förmån för Uttringe 1:441 Förmån: Uttringe 1:291. Till lastför Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Serv. för vattenledn (last), avlopp, väg (förmån). 01-SAE-1050
Serv Last: Uttringe 1:291	Ägare se ovan Adress se ovan	Serv. för kraftledning 01-IM7-18/151
Serv Till förmån för: Uttringe 1:124 Till förmån för: Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för gångstig 0128IM-01/21104
Serv Till förmån för: Uttringe 1:298 Till last Uttringe 1:299	Ägare se ovan Adress se ovan	0128IM-12/4319
Serv Last: Uttringe 1:124. Till förmån för Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för gångstig 0128IM-07/25697
Serv Last: Uttringe 1:298	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för fjärrv.led. 01-IM7-83/5633
Serv Last: Uttringe 1:299	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för fjärrv.led. 01-IM7-83/5610
Serv	Ägare se ovan	Serv. för

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**	
RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Last: Uttringe 1:300	Adress se ovan	kraftledning 01-IM7-18/116
Serv Last: Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för gångstig 0128IM-07/25705
Serv Last: Uttringe 1:441	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för avloppsledn, väg 01-SAE-1050
Serv Last: Uttringe 1:444	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för Vattentäkt ledning, 01-SAE-1050
Serv Last: Uttringe 1:772	Ägare se ovan Adress se ovan	Servitut för fjärrv.led. 01-IM7-83/5645

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET	
RÖNNINGE 9:1 (3)	
Lagfarna ägare	
1/1	Staten Trafikverket 78189 Borlänge
UTTRINGE 1:121 (1)	
Fastighetsadresser	
Karlskronaviksvägen 35, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Vejby, Anna Ingela Veronika Karlskronaviksvägen 35 14463 Rönninge
1/2	Vejby, Jonas Patrik Karlskronaviksvägen 35 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:125 (2)	
Fastighetsadresser	
Karlskronaviksvägen 160, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Jörlén, Gunny Pauline Karlskronaviksvägen 160 14463 Rönninge
1/2	Jörlén, Hans Magni Karlskronaviksvägen 160 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:132 (1)	
Fastighetsadresser	
Plantskolevägen 20, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/1	Ncc Ab Vallg 3 17080 Solna

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:241 (1)	
Lagfarna ägare	
1/4	Lundgren, Rut Berit Olsson Tallsätravägen 10 14463 Rönninge
1/4	Miettinen, Ulla Kerstin Andersson Långlötsvägen 10 17276 Sundbyberg
1/4	Olsson, Bengt Erik Tegelövägen 1 13237 Saltsjö-Boo
1/4	Olsson, Stig Anders Oskarsvägen 15 18132 Lidingö
UTTRINGE 1:298 (1)	
Lagfarna ägare	
1/1	Ab Dånviken Slåtterv 23 17837 Ekerö
UTTRINGE 1:442 (1)	
Fastighetsadresser Plantskolevägen 17, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
2/3	Malmros, Louise Maria Plantskolevägen 17 14463 Rönninge
1/3	Ohranen, Markku Johannes Plantskolevägen 17 14463 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:467 (1)	
Fastighetsadresser Plantskolevägen 25, 144 63 Rönninge Plantskolevägen 27, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Adenlöf, Jan Mikael Plantskolevägen 25 14463 Rönninge
1/2	Adenlöf, Katherine Ann Plantskolevägen 25 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:570 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 43, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/1	Aly, Karl-Otto Uttringe Hages Väg 43 14463 Rönninge Särskild adress: C/o Westlund Rönninge Skolväg 2 14462 Rönninge
UTTRINGE 1:594 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 45, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Kock, Bengt Mikael Uttringe Hages Väg 45 14463 Rönninge
1/2	Svanvall, Kerstin Margaretha Uttringe Hages Väg 45 14463 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:935 (8)	
Lagfarna ägare	
1/1	Salems Kommun 14480 Rönninge
UTTRINGE 1:991 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 20, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Klerkefors, Per Anders William Karlskronaviksvägen 20 14463 Rönninge
1/2	Klerkefors, Sarah Anne Karlskronaviksvägen 20 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1021 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 16a, 144 63 Rönninge Karlskronaviksvägen 16b, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/1	Bostadsrättsföreningen Silverasken C/o Ahlén Karlskronaviksvägen 16 A 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1027 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 47d, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Markström, Ann Christin Uttringe Hages Väg 47 D 14463 Rönninge
1/2	Markström, Göran Anders Uttringe Hages Väg 47 D 14463 Rönninge

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan	**Ägare/innehavare, adress**
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET	
UTTRINGE 1:1028 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 47c, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Listermark, Lars Niklas Uttringe Hages Väg 47 C 14463 Rönninge
1/2	Listermark, Linda Jennifer Caroline Mercedes Uttringe Hages Väg 47 C 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1029 (1)	
Fastighetsadresser Uttringe Hages Väg 47a, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Hasselmark, Susanna Margaretha Uttringe Hages Väg 47 A 14463 Rönninge
1/2	Wohlgethan, Bernd Sebastian Uttringe Hages Väg 47 A 14463 Rönninge
UTTRINGE 1:1032 (1)	
Fastighetsadresser Karlskronaviksvägen 33, 144 63 Rönninge	
Lagfarna ägare	
1/2	Martinsson, Erik Anders Furusångsvägen 52 16767 Bromma
1/2	Martinsson, Helena Gabriella Juristvägen 21 14173 Segeltorp

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan **Ägare/innehavare, adress**

MARKSAMFÄLLIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

UTTRINGE S:30

Delägande fastigheter

UTTRINGE 1:458 Uttringe Hages Väg 47b, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/1 Hagander, Ulf Mikael Henrik
Tvillingvägen 9
14464 Rönninge
Särskild adress:
Box 2002
14404 Rönninge

UTTRINGE 1:1027 Ägare, se ovan

UTTRINGE 1:1028 Uttringe Hages Väg 47c, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2 Listermark, Lars Niklas
Uttringe Hages Väg 47 C
14463 Rönninge

1/2 Listermark, Linda Jennifer
Caroline Mercedes
Uttringe Hages Väg 47 C
14463 Rönninge

UTTRINGE 1:1029 Uttringe Hages Väg 47a, 144 63 Rönninge

Lagfarna ägare

1/2 Hasselmark, Susanna Margaretha
Uttringe Hages Väg 47 A
14463 Rönninge

1/2 Wohlgethan, Bernd Sebastian
Uttringe Hages Väg 47 A
14463 Rönninge

Salems kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plan- och exploateringsenheten

Fastighetsförteckning till detaljplanen för Karlskronaviken i Salems kommun, upprättad

Beteckning på kartan **Ägare/innehavare, adress**

MARKSAMFÄLLIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

Till denna fastighetsförteckning hör en kartbilaga, som är ett utdrag ur kommunens fastighetskarta.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Anders Freeman
GIS-admin

Fastighetsförteckningen bestyrks av

Marie-Louise Olsson
Plantekniker

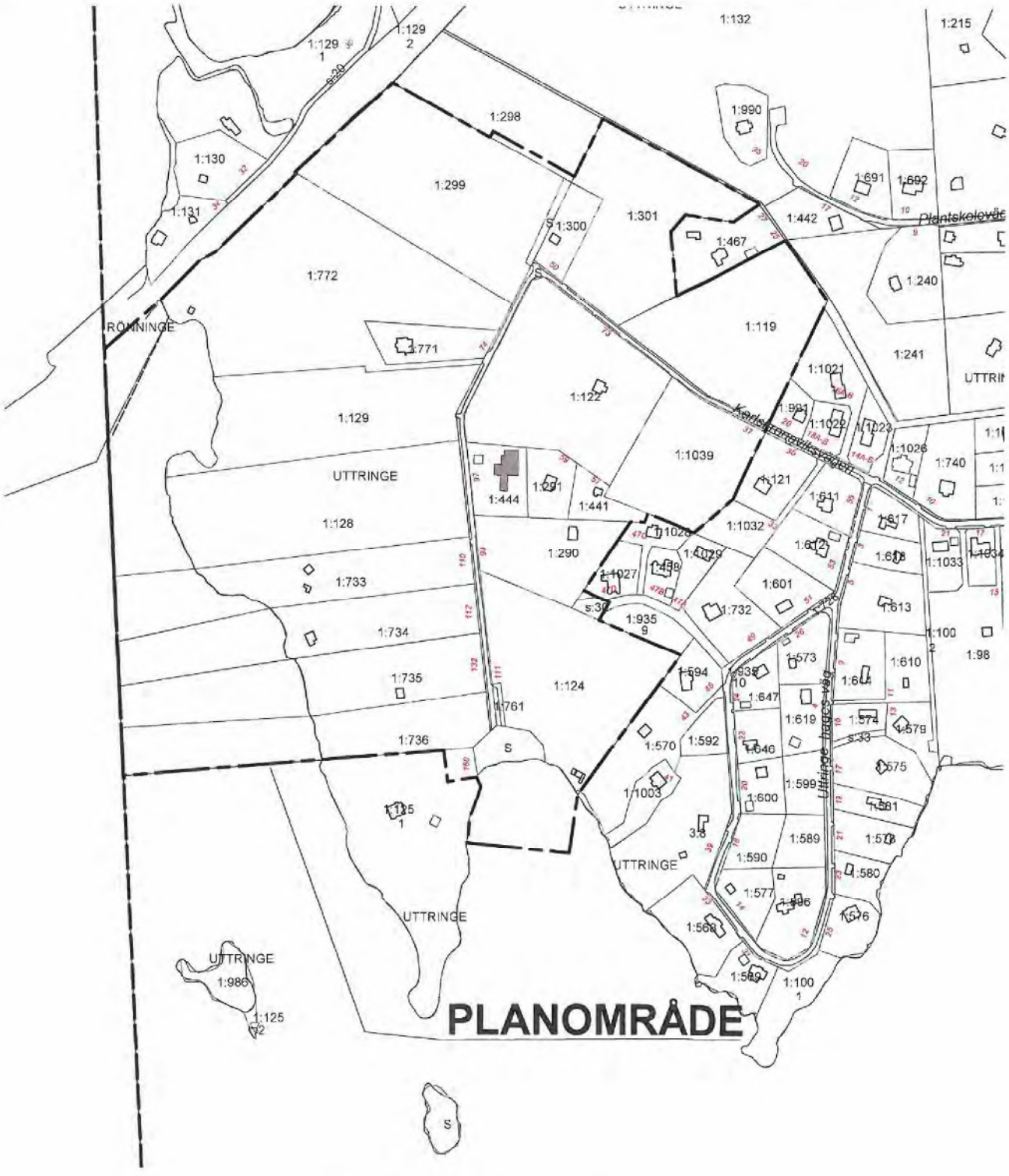
SALEMS KOMMUN

KARLSKRONAVIKEN

Kartbilaga till fastighetsförteckningen

Karta	Adresskarta
Datum	2015-02-23
Utskriven av	Anders Freeman
Skala	1:5000





SALEMS KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten
Conny Olsson

GESTALTNINGSPROGRAM

15-02-23 rev 15-04-15 Dnr Bom 1997/300

Gestaltningsprogram för Karlskronaviken
Bilaga till detaljplan för Karlskronaviken, plan nr 80-47

LAGA KRAFTHANDLING upprättad i februari 2015,rev i april 2015



Karlskronaviken foto: Daniel Blomfeldt

Gestaltningsprogram för Karlskronaviken

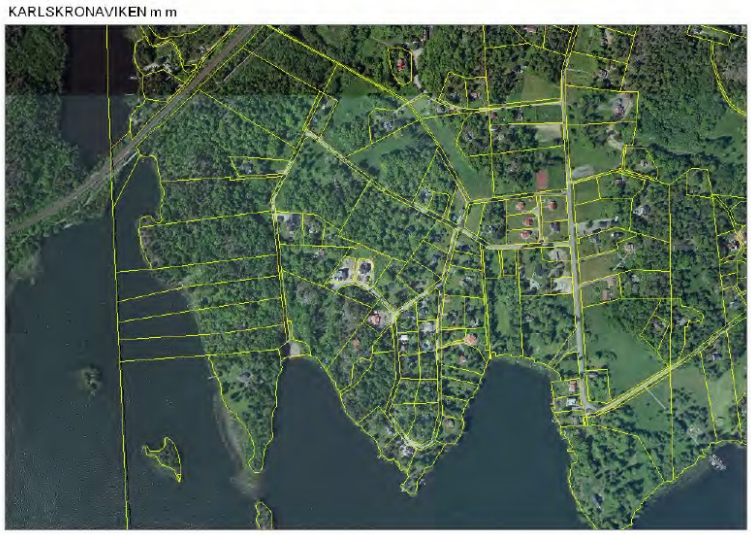
Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar och att möjliggöra förtätning med ny bebyggelse, friliggande villor, inom planområdet. Det ska göras med största möjliga hänsyn till och bevarande av kulturmiljön och naturen.

Syftet är att skapa en rik bebyggelsevariation samtidigt som hänsyn skall tas till den kulturhistoriska bebyggelsen och bebyggelsetraditionen som finns i södra Rönninge.

Gestaltningsprogrammet formulerar några riktlinjer för de miljömässiga kvaliteter som skall genomsyra den nya bebyggelsen och området som helhet.

Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett instrument för kommande projektering och bygglovshantering.



Natur

De stora ekarna bevaras

De stora och gamla ekarna bevaras genom en särskild planbestämmelse, n1, på kvartersmark för bostäder. För att få fälla träd måste markägaren söka marklov hos kommunens bygg- och miljönämnd.

Delar av kvartersmarken punktprickas, vilket innebär att marken där inte får bebyggas. På så sätt ges förutsättningar för att marken och dess vegetation, värdefulla ekar m fl, bevaras på vissa utvalda platser och inte blir bebyggd. Det gäller framför allt den större fastigheten Uttringe 1:122.

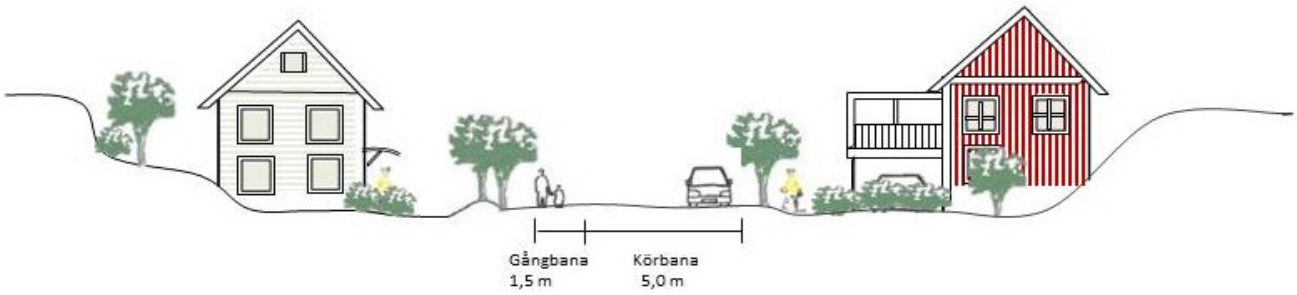
Gaturummen
Den nuvarande Karlskronaviksvägen breddas från ca 3 meter till 5 meter körbana och förses med en gångbana på 1,5 meter, från gränsen till Uttringe hage ned till Karlskronaviksvägens vändplan i söder.

I norr kommer gångbanan breddas upp till 2,5 m för att där utgöra gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägen ansluts i nordost till den utbyggda gång- och cykelvägen i Uttringe hage och fortsätter sedan i en västlig riktning parallellt med järnvägsspåren via en ny gång- och cykelbro till Södertälje kommun. Gång- och cykelvägen blir 3,5 m bred fram till en vändplan vid Uttringe 1:772 och sedan 2,5 m bred.

Ett par lokalgator utformas med 4,5 m breda körbanor, där blandas flera trafikslag såsom bilar, cyklar och gående. Det innebär att bilarna får hålla låg hastighet.

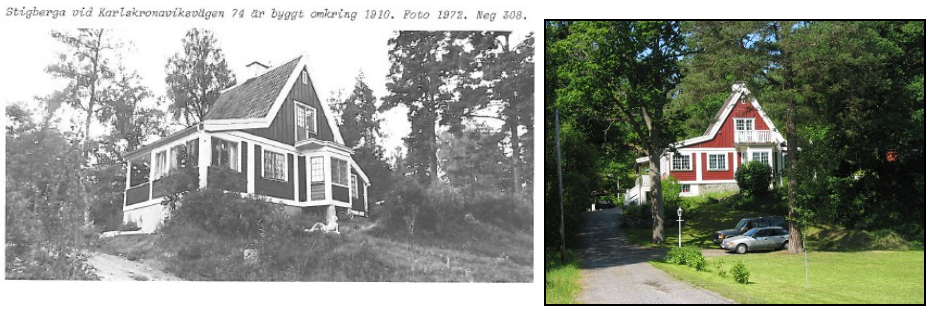
Några enskilda gator, kvartersgator, kommer att bildas som gemensamhetsanläggningar, och få en bredd på 3,5 m körbana, med blandtrafik.

Gaturummet Karlskronaviksvägen planeras för en gatusektion som i princip ser ut som skissen nedan.



Gatusektion,	gångbana	körbana
	1,5 m	5,0 m

Generella principer för husutformning m m
Gestaltningen av Karlskronaviken baseras på idén om att utbyggnaden ska ske efter Trädgårdsstadens principer. Det innebär bland annat att utbyggnaden och utformningen av gaturummen och bostadskvarteren ska ske parallellt och i samklang med varandra och med naturen.



Ett bra exempel på villaarkitektur från början av 1900-talet,
Stigberga eller ”Pepparkakshuset”, foto från 2003
av Daniel Blomfeldt.



Poppeholm, uppfört 1908 som sommarvilla på udden vid Karlskronaviken. Numera permanentbostad. Foto 1972. Neg618.

Poppeholm, U 1:125
Ett bra exempel på villaarkitektur från 1900-talets början. (Numera utanför planområdet)



Svalnäs vid Karlskronavikavägen 15 är exempel på en något större trävilla i två våningar, uppförd 1904 i typisk panelarkitektur. Foto 1972. Neg 611.

”Gröna huset”, Uttringe 1:121 i Uttringe hage



”Anpassning” på ett modernt sätt

Grundläggning och terränganpassning
Husens placering anpassas till terrängen, dvs suterränghus ska väljas där det är lämpligt med hänsyn till markens lutning.

Husformer
Hus utförs i en, 1½- eller två våningar och ges vackra proportioner.

Fönster
En symmetrisk placering av fönster på fasader eftersträvas.

Takform
Takformer på huvudbyggnader bör i första hand vara sadeltak eller mansardtak och pulpettak. Platta tak undviks. Uthus och garage utformas likt huvudbyggnaden.

Taklutningar
Normala taklutningar 22-45 grader bör väljas.

Takmaterial
Lertegeltak, takpannor i betong eller falsat plåttak bör väljas.

Fasadmaterial
Träpanel väljs i första hand. Enstaka putsade fasader kan förekomma.

Färgsättning av fasader
Traditionella kulörer som falurött, gulockra, umbrabrunt och grått väljs.
Svartmålade hus undviks.

Uthus och garage
Uthus och garagebyggnader utformas som huvudbyggnaden. Sådana byggnader bör byggas i högst en våning och utan vinds- eller källarinredning. Byggnadshöjden bör vara högst 3,5 meter och taknockshöjden högst 4,5 m.

Uppfyllnad av tomtmark undviks
Höga och branta slänter undviks. Slänter skall avslutas inom den egna tomten med ett minsta avstånd till grannens tomt av 0,5 m.

Stödmurar
Stödmurar bör ej förekomma mot gatan.
Stödmurar mot tomtgräns får uppföras till en högsta höjd av 80 cm.
Dessa utförs i natursten (med fog), som putsade murar eller med släta murstenar. Murarna skall vara gråa.

Staket kan uppföras mot gatan till en högsta höjd av 110 cm. Vid gatuhörn högst 80 cm. Staket utförs som ”pinnastaket” , som glesa stående pinnar.

Häckar
Tomter kan avgränsas mot gatan som klippta häckar, och bör ha samma mått som staket, högst 110 cm höga och 80 cm mot gatuhörn.


Exempel på häck


Klippta häckar


Exempel på ”pinnastaket”.

Exempel på trevliga häcksorter är Liguster, Avenbok och Måbär.

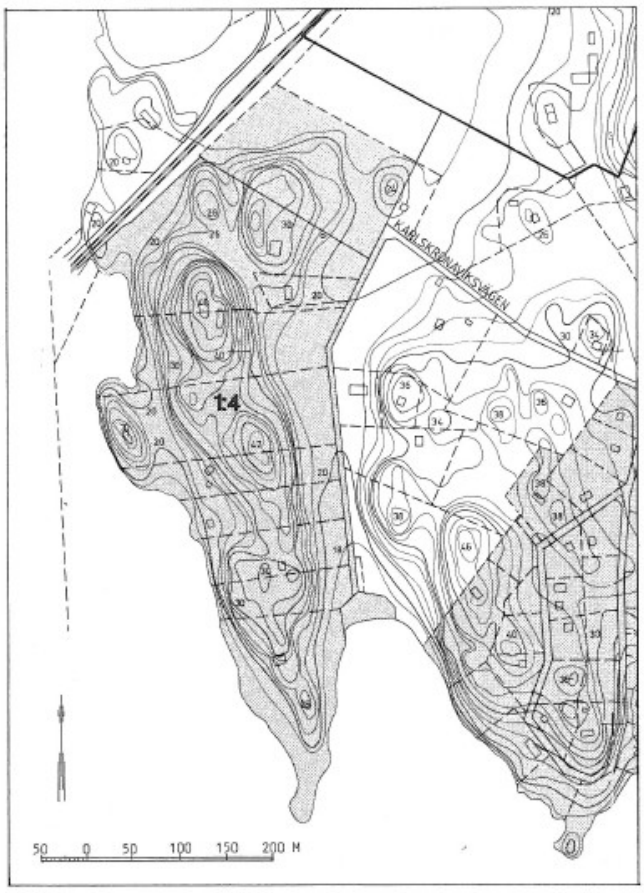
Plank
Bör ej förekomma i gräns mot gatan. Plank får uppföras i anslutning till uteplats högst 1,80 m, gärna med glesa horisontella spjäler.

Kulturhistoriska hänsyn
Anpassningsregeln, f, i planbestämmelserna av ny bebyggelse till bebyggelsen från 1900-talets början har sin grund i de kulturhistoriska värdena som finns hos en del av bebyggelsen inom området.

1 UTTRANS NORRA OCH DÅNVIKENS ÖSTRA STRAND (enligt ”Rönninge kulturhistoriska miljöer” av Stiftelsen Stockholms Läns museum, 1986).
Helhetsmiljö
Område med kulturhistoriskt värdefull struktur omfattar hela planområdet.

Närmiljö 1:4 Karlskronaviksvägen
Omfattar i princip hela området väster om Karlskronaviksvägen.

1:4 KARLSKRONAVIKSVÄGEN



Conny Olsson
Kommunarkitekt/chef för plan- och exploateringsenheten