



Akt nr:

0181K-P930C

AU\$0181K-P930C

Detaljplan för RITORP DEL 1
vid Birkavägen/Ritorpsvägen
inom Brunnsäng i Södertälje

PLANBESKRIVNING

Planförslaget omfattar karta med bestämmelser, beskrivning och illustration samt skiss till disposition av Ritorpsområdet. Kompletterande handling utgör den av kommunstyrelsen behandlade genomförandebeskrivningen.

PLANDATA

Förslaget omfattar ett område öster om Birkavägen och norr om Alvåsvägen/Lindsborgsvägen/Brunnsängshage. Avståndet till Brunnsängs centrum är mellan 1 och 1,5 km.

Planområdets areal är ca 16 ha och innehåller ca 160 lägenheter, 1,7 ha arbetsområde och en förskoletomt på 1,1 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare planarbete

Området behandlades i ett förslag till stadsplan 1982. Förslaget ställdes ut men fördes inte vidare för fastställelseprövning. Det nu framlagda förslaget har ändrats på några punkter men överensstämmer i stort med förslaget från 1982.

Program för Ritorp

I april 1982 antog kommunfullmäktige ett program för planeringen av Ritorp som bl a angav att området i huvudsak skulle användas för bostäder med storleksordningen 700 lägenheter.

Med hänsyn till behov av mark för arbetsplatser har förutsättningarna för programmet ändrats. Det förutsätts nu att programmet ändras så att området norr om den planerade Ritorpsvägen används för arbetsplatser och området söder därom för bostäder, ca 160 lägenheter. Detta medför bl a att den kommunala servicen med förskola och lågstadieskola kan få en annan lösning så att förskolan kan samordnas med övrig utbyggnad av förskolelokaler i Brunnsäng och att lokaler för lågstadiet kan anvisas i Brunnsängsskolan. Därmed finns heller inte behov av en planskild gångförbindelse med Ritorpsvägen.

I föreliggande planförslag har också exploateringsgraden för området söder om Ritorpsvägen minskats från ca 200 lägenheter till ca 160 lägenheter.

I bifogade skiss till dispositionsplan föreslås hur Ritorpsområdet i princip skall utnyttjas. Detaljplaner kommer att utarbetas för arbetsplatsområdena och Birkavägens ombyggnad norr om Ritorpsvägen. I öster ligger ett utredningsområde på Bornsjöns nederbördsområde vilket förutsätter att ställningstaganden om lämplig användning görs i samråd med Stockholms och Salems kommuner.

Bostadsbyggnadsprogrammet

I kommunens bostadsbyggnadsprogram finns upptaget en utbyggnad av Ritorpsområdet med 100 lägenheter 1989 och 40 lägenheter 1990. Som byggherrar inom planområdet har kommunstyrelsen tidigare utsett Riksbyggen och kommunens planeringskontor.

Gällande stadsplaner

I söder ansluter planförslaget till stadsplaner fastställda 19 december 1962, 3 september 1964, 15 februari 1967 och 19 januari 1977. Stadsplan fastställd den 29 mars 1984 ingår i förslaget.

Befintliga förhållanden

Behbyggelse

Utmed Birkavägen finns en industribyggnad med tillhörande bostadshus samt norr därom två villafastigheter. I Annalundsvägens förlängning finns fyra och vid Alvåsvägen och dess fortsättning ytterligare sex villafastigheter.

Vägar

Annalundsvägen fram till Alvåsvägen samt Alvåsvägen är utbyggda enligt gällande stadsplan. Från Alvåsvägens värdplan finns en enskild väg som utgör tillfart till Björkmossen och ett 10-tal fastigheter i nordost, varav tre utanför planområdet.

Ledningar

Befintliga ledningssystem för el, tele samt vatten och avlopp kommer att anpassas till planförslaget i erforderlig omfattning.

Ägoförhållanden

Inom planområdet finns ett 15-tal privata fastigheter. Kommunen äger huvuddelen av marken.

Topografi

Området karaktäriseras av en låglänt dalgång mellan Birkavägen och Annalundsvägens förlängning samt två markerade höjdparter norr om Brunnsängshage. Däremellan finns några relativt plana partier norr om och kring Alvåsvägens fortsättning.

Grundförhållanden

De geotekniska förutsättningarna har översiktligt undersökts 1980-81 av AB Jacobsson & Widmarks geotekniska avdelning. Grundläggningförhållandena är kostnadskrävande inom större delen av planområdet (berg och morän). I den norra delen måste också framhållas att stabilitetsproblem kan förväntas när ett område med organisk jord (kärr) skall utfyllas. Även sättningsrisker som följd av att grundvattennivån påverkas vid ledningsarbeten och dylikt kräver särskild uppmärksamhet.

Vegetation

De geologiska och topografiska dragen återspeglas i vegetationen. I höjdlägen finns hållmarker som oftast är lav- och ljungdominerade med få träd. Endast mindre partier av hållmarkerna har mer omfattande trädvegetation. På moränen i sluttningarna och mellan hållmarkerna växer gran- eller blandskog.

Vid områdets bebyggande bör största möjliga hänsyn tas till befintliga träd och trädgrupper som utgör en värdefull bas för en god boendemiljö. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör tillämpas där så är möjligt för att inte onödigtvis rubba växtbetingelserna.

Övrigt

Fornlämningar eller brukad jordbruksmark finns inte i området.

I planområdet ingår en mindre del av Bornsjöns nederbördsområde. Gränsen är angiven på plankartan. Spillvatten från denna del kommer att omhändertas i Södertälje VA-system.

Detaljplan för RITORP DEL 1
vid Birkavägen/Ritorpsvägen
inom Brunnsäng i Södertälje

PLANBESKRIVNING

Planförslaget omfattar karta med bestämmelser, beskrivning och illustration samt skiss till disposition av Ritorpsområdet. Kompletterande handling utgör den av kommunstyrelsen behandlade genomförandebeskrivningen.

PLANDATA

Förslaget omfattar ett område öster om Birkavägen och norr om Alvåsvägen/Lindborgsvägen/Brunnsängshage. Avståndet till Brunnsängs centrum är mellan 1 och 1,5 km.

Planområdets areal är ca 16 ha och innehåller ca 160 lägenheter, 1,7 ha arbetsområde och en förskoletomt på 1,1 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare planarbete

Området behandlades i ett förslag till stadsplan 1982. Förslaget ställdes ut men fördes inte vidare för fastställelseprövning. Det nu framlagda förslaget har ändrats på några punkter men överensstämmer i stort med förslaget från 1982.

Program för Ritorp

I april 1982 antog kommunfullmäktige ett program för planeringen av Ritorp som bl a angav att området i huvudsak skulle användas för bostäder med storleksordningen 700 lägenheter.

Med hänsyn till behov av mark för arbetsplatser har förutsättningarna för programmet ändrats. Det förutsätts nu att programmet ändras så att området norr om den planerade Ritorpsvägen används för arbetsplatser och området söder därom för bostäder, ca 160 lägenheter. Detta medför bl a att den kommunala servicen med förskola och lågstadieskola kan få en annan lösning så att förskolan kan samordnas med övrig utbyggnad av förskolelokaler i Brunnsäng och att lokaler för lågstadiet kan anvisas i Brunnsängsskolan. Därmed finns heller inte behov av en planskild gångförbindelse med Ritorpsvägen.

I föreliggande planförslag har också exploateringsgraden för området söder om Ritorpsvägen minskats från ca 200 lägenheter till ca 160 lägenheter.