



Akt nr:

0181K-P1363B

AU\$0181K-P1363B



LAGA KRAFT

2002-04-27

PLANBESKRIVNING P 00005/b

Detaljplan för del av fastigheten
VIKSBERG 2:1
(område söder om Käggebodavägen)
inom Viksberg
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2001-09-10
Ändrad 2002-03-14

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa ett byggrättområde för bostadsändamål, friliggande enbostadshus.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget i Viksberg sydväst om korsningen mellan Käggebodavägen och länsväg 575. I söder och sydöst gränsar området till dels en grupp större förrådsbyggnader och dels till en skogsklädd bergknalle. Väster om området vidtar en barrskogsbevuxen skyddszon mot befintlig fritidsbebyggelse.

Areal

Områdets areal uppgår till närmare 4,0 hektar.

Markägoförhållanden

Hela området är i privat ägo.

Service

I Brunnsängs centrum, dit avståndet är cirka 3,0 km, finns ett utbud av dagligvaror samt post. Inom Wedaområdet finns ett mångfaciterat utbud av varor och tjänster. Dit avståndet är cirka 4,0 km. Avståndet till Södertälje Centrum uppgår till cirka 4,5 km.

Skolor

I Brunnsängsskolan, som är belägen intill Brunnsängs Centrum, finns en f-9 skola (förskoleklass samt låg-, mellan- och högstadium). Inom Ritorps Hage planeras en ny f-3 skola (förskoleklass och lågstadieskola) samt en ny förskola. Inom Brunnsängs- och Ritorpsområdet finns tillgång till flera förskolor.

Resor för barn till skolor inom Södertälje tätort är åldersuppdelade, yngre skolbarn åker taxi och äldre barn åker SL-lokaltrafik.

- Kommunikation Busslinje 750 trafikerar Viksbergsvägen. Närmaste busshållplats är belägen utmed Viksbergsvägen i nära anslutning till Käggebodavägens infart till Viksättersområdet. Turtätheten är gles - 2-timmars intervall. Denna busslinje anknyter i Brunn-sängs Centrum med busslinjerna 751 och 770 som går till Södertälje Centrum respektive Östertälje station via Weda-området och Grusåsen. Någon utökning av den befintliga kollektivtrafiken är inte aktuell.
- Återvinningsstation Återvinningsstation saknas inom Viksberg-Viksätters fritids-
husområde. Närmaste återvinningsstationer finns inom Brunn-
sängsområdet.
- Tidigare ställningstaganden**
- Översiktliga planer Kommunens översiktsplan, som antogs 1990 av kommun-
fullmäktige, anger för den allra sydligaste delen av planområdet
riktlinjer för det tätortsnära friluftslivet. Området ingår i sin hel-
het i Mälarens kustområde. Detaljplan eller områdesbe-
stämmelser saknas.
- Översiktsplan 2000
programsamråd Det nu aktuella planområdet ligger i anslutning till områden med
befintlig fritidshusbebyggelse. Översiktsplan 2000 (plan-
program) föreslår att Viksberg- och Viksättersområdet, som
utgörs av tätortsnära fritidshusbebyggelse, blir ett framtida
omvandlingsområde från fritidshusbebyggelse till permanent-
bebyggelse. Förutsättningarna för att detta skall bli möjligt är
dels att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp
utökas, dels att byggrätterna inom befintliga fritidshusområden
utökas, dels att Viksbergsvägens framtida standard höjs vad
avser försörjning med separata gång- och cykelvägar och dels
att kollektivtrafikförsörjningen utökas.
- Program för planområdet Programförslag (upprättat 2000-04-18) har varit föremål för
samrådsremiss. Resultatet av denna föranledde inte några
principiella förändringar av innehållet i här aktuell detaljplan.
- Plansamråd I anslutning till planområdet har nya överväganden om av-
loppsförsörjningen gjorts med resultat att området nu kommer
att anslutas till kommunens nät vid Fridshäll via överförings-
ledning. Se avsnittet "Teknisk försörjning"! För att förbättra
exploateringsekonomin har därför kvartermarken utökats
något med nordöst och sydöst samtidigt som tomtstorleken
minskats. På så vis kan området rymma cirka 15 tomter i stället
för de 8 - 10 tomterna i ursprungligt förslag.
- Förutsättningar och förändringar**
- Terräng och vegetation Huvuddelen av området utgörs av en relativt plan plåtå,
belägen cirka 10 meter över länsvägens nivå. Den nordligaste
delen lutar ner mot Käggebodavägens korsning med länsvä-
gen. Vegetation saknas i stort sett. Undantag utgör en
mindre dunge centralt i området. Befintlig vegetation utmed
länsvägen och förrådsbyggnaderna föreslås kompletterad med

	lövträd. Planen redovisar att all mark, som inte ingår i bebyggelse- och vägområde, skall utgöra allmänplatsmark/natur. Naturmarken skall skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Kommunen skall alltså inte vara huvudman.
Fornlämningar	Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet.
Grundförhållanden	Grundläggningsförhållandena är inte kända. De kan dock i allt väsentligt anses vara gynnsamma, då det översta marklagret till största delen består av grus och pinnmo. I anslutning till kommande bebyggelseprojektering görs grundundersökning om så erfordras. Området ligger inom normalriskområde för markradon.
Befintlig bebyggelse	Planområdet är obebyggt men gränsar i sydöst till ett område med förrådsbyggnader och garage. Förrådslokalerna används av Fortifikationsförvaltningen. Frekvensen till- och från-transporter är ringa. Planområdets bebyggelse kommer att ligga mer än 30 meter från närmaste förrådsbyggnad och på 8 – 10 meter högre nivå än denna.
Ny bebyggelse	På ömse sidor om en drygt 200 meter lång återvändsväg, som anslutes till Käggebodavägen i norr, ligger byggrättområden för friliggande villor. Vid en genomsnittlig tomtstorlek av cirka 1 200 m² kan ett femtontal tomter rymmas (se illustrationskartan). Det nordligaste respektive sydligaste byggnadsläget kräver speciell hänsyn med tanke på att få en bra och väl solbelyst uteplats. Sluttningshus bör eftersträvas här. Bebyggelsen får ha högst två våningar. Vind får inte inredas i sådant fall. I det fall terrängen påfordrar sluttningshus får utöver sluttningsvåning ytterligare en våning jämte vindsinredning anordnas. Högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnaden får dock inte ha större byggnadsarea än 200 m². Dessutom ges möjlighet att på varje fastighet uppföra två (2) uthusbyggnader om totalt högst 60 m² byggnadsarea varav den största uthusbyggnaden får uppgå till högst 50 m² byggnadsarea. Vid uppförande av ny bebyggelse rekommenderas dels att byggnaderna uppförs på ett miljö- och hälsoanpassat sätt och dels med inriktningen på att energibehovet minimeras. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med enkel planform, sadeltak och fasad av stående träpanel.
Trafikförhållanden buller	Områdestillfarten från Käggebodavägen är belägen cirka 50 meter väster om länsvägen. Dygnsmedeltrafiken på denna väg har beräknats att i framtiden uppgå till cirka 2 000 fordon, vilket utgör 30 – 35 % flera fordon än idag. Med detta som grund har en bullerberäkning gjorts. Länsvägens mittlinje utgör baspunkten vid beräkningen och hänsyn har inte tagits till terrängen i anslutning till vägen. Ekvivalentnivån för buller

beräknas uppgå till 54 dB(A) på ett avstånd av 25,0 meter från baspunkten. Föreslagna fastighetsgränser i den nordöstra delen av planområdet har beaktat detta avstånd. Dessutom redovisas en byggnadsfri zon om 10,0 meter.

Vägen inom bebyggelseområdet skall anläggas och skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Kommunen skall alltså inte vara huvudman.

Teknisk försörjning m m

Området ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid en utbyggnad skall området anslutas till kommunens VA-nät vid Fridshäll via överföringsledningar, som bekostas av exploatören.

Ett mindre byggrättområde för en teknisk anläggning, pumpstation, har redovisats i den norra delen av planområdet.

Inom planområdets sydöstra bebyggelseområde har ett ledningsområde för lokal såväl spillvatten- som dagvattenledning säkerställts med erforderlig planbestämmelse.

Dagvattnet skall tas om hand dels inom den egna fastigheten genom t ex infiltration och dels genom ett för planområdet gemensamt dagvattensystem, som ansluts till en infiltrationsanläggning, översilningsyta, inom naturområdets norra del. Detaljplanen redovisar här allmänplatsmark/naturmark. Infiltrationsanläggningen har säkerställts med erforderlig planbestämmelse.

Dagvattenutredning har upprättats och bifogas handlingarna. Fördröjningsmagasinet utformas som en skålformad yta med flacka slänter, där vatten vid mycket kraftigt regn kan sila över.

Hårdgjorda ytor bör beläggas med vattengenomsläppligt material.

Endast snålspolande armaturer bör anordnas.

Länsstyrelsen medgav 2001-11-29 med stöd av 7 kap 22 § Miljöbalken undantag från skyddsföreskrifterna för ytvattentäkten Bornsjön för överföringsledningarnas sydligaste del närmast Fridshäll för vatten och avlopp genom Bornsjöns vattenskyddsområde.

Uppvärmning

Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras som t ex panna/ kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativa energigällor som solenergi/ jordvärme bör övervägas.

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark (väg och naturområden) inom planområdet

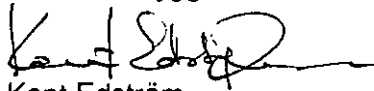
Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Genomförandefrågor	Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.
Ändrad lovplikt, lov medvillkor	Bygglov får inte ges förrän överföringsledning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, för vilken kommunen inte skall vara huvudman, har anordnats.
Medverkande kommunala tjänstemän	Benny Karlsson – Strategi- och exploateringsenheten Ann-Charlotte Gjöthlén – Strategi- och exploateringsenheten
Konsult	Erik Bengtsson – planfrågor Gunnar Bagge af Berga - dagvattenfrågor

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten


Kent Edström
tf stadsarkitekt

Ingrid Norlén
plantekniker

Efter genomförd utställning har detaljplanen ändrats 2002-03-14 enligt följande:

PLANKARTAN

- ett mindre byggrättsområde för en teknisk anläggning, pumpstation, redovisas i den norra delen av området
- ledningsområde redovisas inom del av det sydöstra bebyggelseområdet
- en planbestämmelse, som anger att dagvatten skall omhändertas lokalt, redovisas
- inom den norra delen av planområdet redovisats med en planbestämmelse ett gemensamt område för fördröjning av dagvatten

PLANBESKRIVNINGEN har kompletterats med uppgifter under rubriken

Teknisk försörjning

- anslutning till det kommunala VA-nätet
- uppförandet av en pumpstation
- säkerställandet av ett ledningsområde
- dagvattenhanteringen dels inom tomtmark och dels ett för området gemensamt dagvattensystem, infiltrationsanläggning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN har kompletterats med uppgifter under rubrikerna

Tekniska åtgärder

- dagvattenhantering
- avstyckning och bildandet av gemensamhetsanläggningar

Avtal

- säkerställandet av högspänningskabeln med erforderligt avtal, ledningsrätt

Ovanstående ändringar har skriftligen godkänts av exploatörerna 2002-03-14.

Södertälje 2002-03-14


Lotta Lindstam
stadsarkitekt

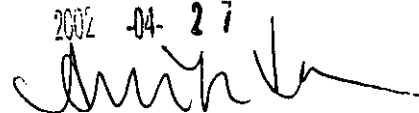
Ingrid Norlén
plantekniker

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi & exploatering
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2001-09-10
kompletterad 2002-03-14

LAGA KRAFT

2002-04-27



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av fastigheten Viksberg 2:1 (område söder om Käggebodavägen) inom Viksberg i Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenserna som detaljpaneläggning för rubricerade område medför.

Syftet med detaljplanen är att skapa 15 tomtplatser för friliggande villabebyggelse inom planområdet.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Området är beläget cirka 3 kilometer norr om Brunnsängs centrum.

Planområdet omfattar närmare 4 hektar mark och begränsas i norr av Käggebodavägen, i väster av en skogsbevuxen zon närmast Viksbergs fritidshusområde, i söder av en skogsbevuxen kulle och i öster av länsväg 575 och en grupp större förrådsbyggnader.

Området har inte tidigare varit föremål för detaljpaneläggning.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett byggrättsområde för bostadsändamål – 15 tomtplatser för friliggande villabebyggelse.

Bostadstomterna förutsätter att en ny drygt 200 meter lång lokalväg anläggs inom området. Infarten till området sker från Käggebodavägen, cirka 50 meter väster om länsväg 575. Några bullerstörningar från länsvägen föreligger inte och befintlig vegetation utmed länsvägen och befintliga förrådsbyggnader föreslås kompletteras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2002. Genomförandet är av markägaren tänkt att genomföras snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Mark

Marken inom hela planområdet ägs av samme enskilda fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan utan kommunalt huvudmannaskap och är belägen utanför kommunens va-verksamhetsområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 15 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Vägar, naturområde samt vatten och avlopp

Då detaljplanen är utan kommunalt huvudmannaskap och utanför kommunens verksamhetsområde ska densamma genomföras på privat initiativ. Utbyggnad av lokalväg, vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark etc utförs genom den private markägarens försorg.

Vatten- och avloppsfrågan löses genom enskild överföringsledning till det kommunala ledningsnätet. Möjlighet finns att skapa förbindelsepunkt till det kommunala va-nätet vid Fridshäll en knapp kilometer söder om planområdet.

Omhändertagande av dagvatten löses inom planområdet, dels genom infiltration på tomtmark och dels genom ett för planområdet gemensamt dagvattensystem med en infiltrationsanläggning / översilningsyta i planområdets norra del.

Efter utbyggnad av anläggningarna åvilar framtida drift, underhåll och förnyelse av dessa anläggningar blivande fastighetsägare / tomtköpare.

Gemensamhetsanläggningar bildas för ovanstående anläggningar som närmare reglerar andelstal och ansvar i de blivande anläggningarna. Fastighetsägaren är initiativtagare till att avstyckningar sker och gemensamhetsanläggningar bildas och bör i ett tidigt skede under planeringsprocessen inleda en dialog med Södertälje kommuns lantmäterienhet om bildande, omfattning etc av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

I samband med utbyggnad av överföringsledningen för vatten och avlopp från planområdet till Fridshäll bör om möjligt en gång- och cykelväg, i vart fall provisoriskt, ordningsställas på samma sträcka.

Byggande på tomtmark

Genomförandet av bostadsbyggande på tomtmark genomförs av markägaren eller blivande tomtköpare inom området.

Energiförsörjning

Direktverkande el får inte installeras i byggnaderna och uppvärmning med olja bör undvikas.

Buller, geoteknik, radon mm

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande.

AVTAL M.M

Inför byggandet av överföringsledningar som ansluts till det kommunala va-nätet ska särskild överenskommelse om detta upprättas mellan markägaren/exploatören och Södertälje kommuns va-enhet. En överföringsledning innebär även att överenskommelser ska träffas med berörda markägare utmed ledningssträckningen.

Om en gång- och cykelväg byggs i samma sträckning som va-ledningen bör även ett avtal upprättas mellan exploatören, kommunens park- och gatuenhet samt berörda markägare som närmare reglerar markupplåtelse, standardfrågor, utbyggnadskostnader och driftsfrågor för gång- och cykelvägen.

I samband med elförsörjningen av det nya bostadsområdet har Telge Energi för avsikt att försiärka högspänningsnätet mellan Viksberg och Ritorp med en högspänningskabel. Kabeln avses förläggas i den föreslagna lokalvägen och genom naturmarksområdet och

samordnas med va-utbyggnaden söderut mot Ritorp. Ledningens fortbestånd säkerställs lämpligen med avtal och servitut på berörda fastigheter.

PLANEKONOMI

Markägaren svarar för samtliga kostnader för exploaterings genomförande vad gäller gemensamma anläggningar (gator, va m m) och erhåller intäkter vid försäljning av tomtmarken inom området. Blivande tomtköpare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Då områdets genomförande ska ske helt i privat regi förväntas genomförandet ur exploateringssynpunkt inte medföra några kostnader eller intäkter för kommunen förutom ett eventuellt kommunalt engagemang i en gång- och cykelväg.



Benny Karlsson