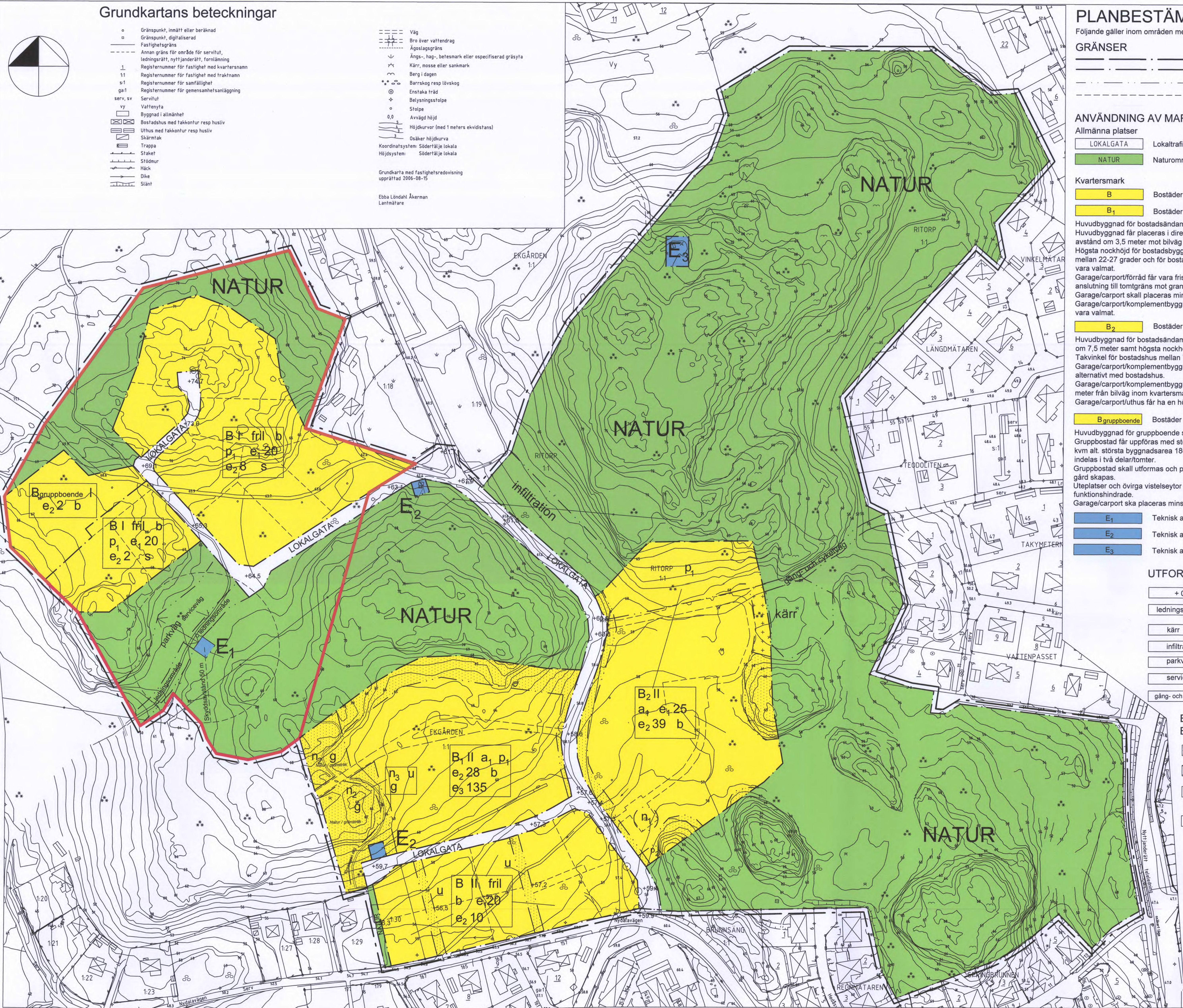
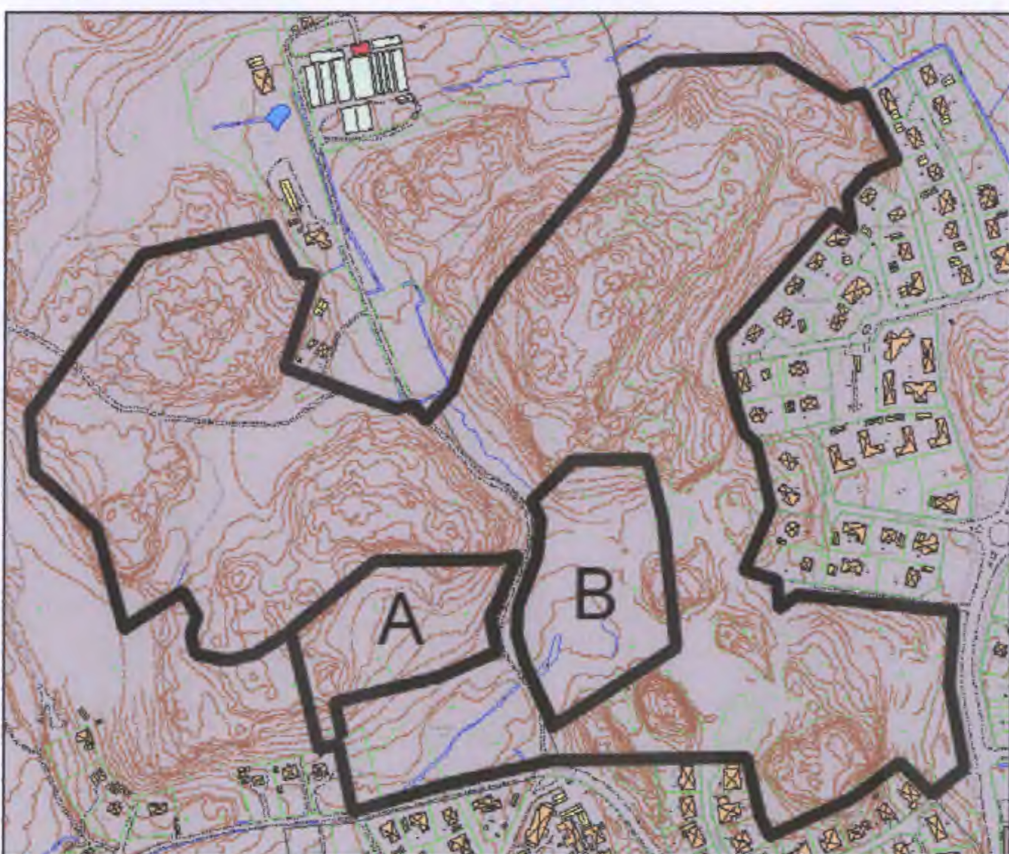




Bygglövsbefriade inglasade uterum samt uthus för respektive delområde enligt nedan:



2009-00039-214 (P04015)

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
2009-08-31 134
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2010-12-16
På byggherrens vägnar
Urban Dahlberg

Beslut om Upprättande av detaljplan: 2009-05-05
Beslut om Samråd: 2009-12-05
Beslut om Utställning: 2007-05-15
Nytt Beslut om Utställning: 2008-05-27
Beslut om ny Utställning: 2008-12-16

Detaljplan för
EKGÅRDEN södra
del av Ritorp 1:1 mm i Södertälje
Kommun
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret
Södertälje 2009-05-05
Reviderad 2010-03-01

Urban Dahlberg
Planchef
Christina Svartsjö
Planarkitekt

0181K-P1596 C



Akt nr:
0181K-P1596C

AU\$0181K-P1596C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2011	Ärendenummer P 1596 C
Ärende Detaljplan för Ekgården södra del av Ritorp 1:1 mm.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

25 sidor

1 karta (A 0)

0181K-P 1596 C



PLANBESKRIVNING

Dnr 2009-00039-214 (P 04015)

Detaljplan för

Ekgården södra del av Ritorp 1:1 mm i
Södertälje kommun

Arkivnummer: P 1596 C

Upprättad 2009-05-05, rev 2010-03-01

Laga kraft 2010-12-16

LAGAKRAFTHANDLING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är, att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse i enlighet med de tankegångar som redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

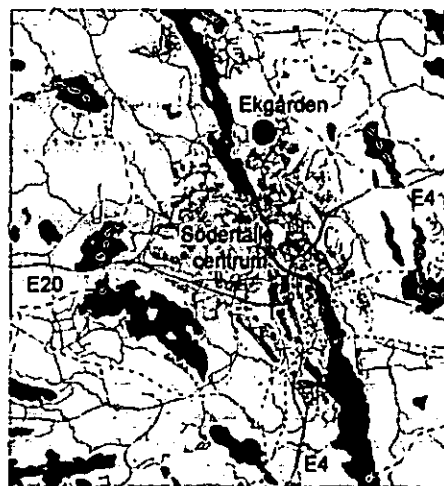
Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

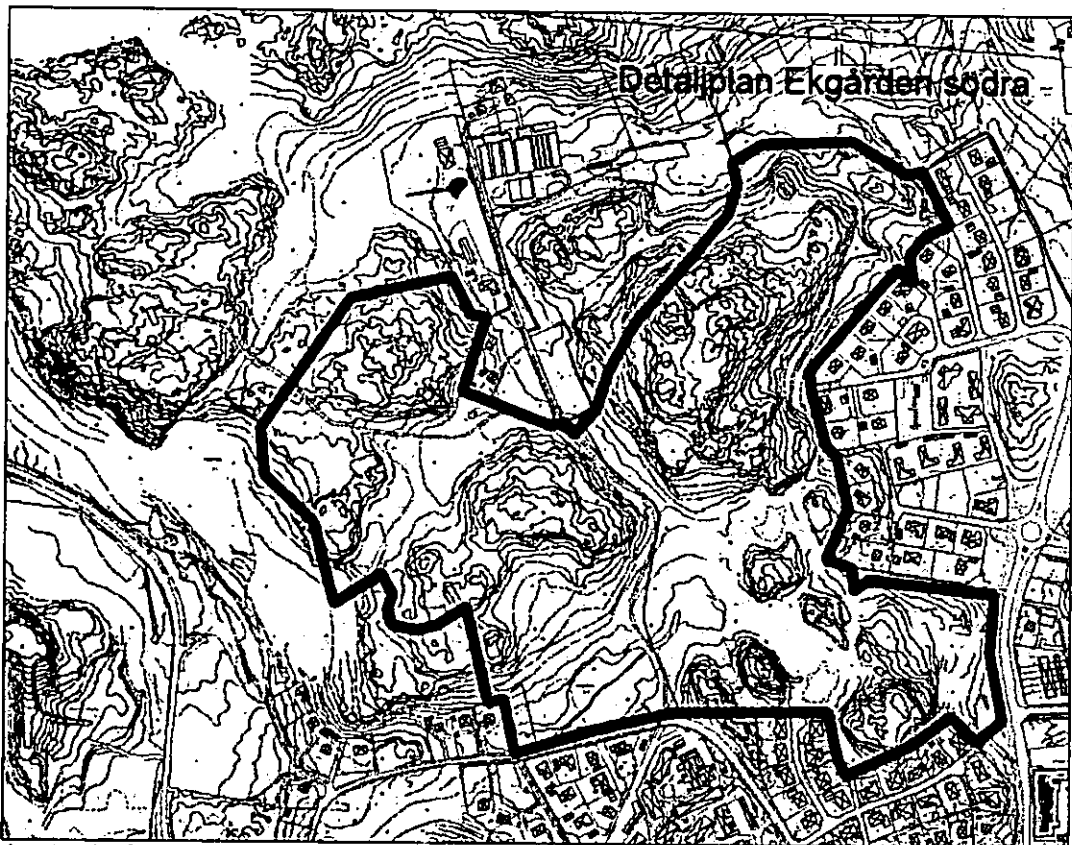
Övriga beslutsunderlag

- Barnchecklista
- Miljöchecklista
- Beskrivning av inverkan på miljön
- Dagvattenutredning



Plandata

Lägesbestämning och areal



Avgränsning för södra delen, för detaljplan Ekgården

Detaljplan för Ekgården har varit ute på samråd och utställning och efter justeringar kommer planen att ställas ut igen.

Efter samrådstiden delades planen för Ekgården in i två delar, norra och södra. Denna planbeskrivning gäller södra delen. För norra delen upprättas ingen detaljplan i detta skede.

Planområdet omfattar ca 26 ha och är beläget ca 1 km norr om Brunnsångs centrum, i den nordvästra delen av Ritorp. Södra delen av området är belägen vid Nydalavägens norra del och planområdet sträcker sig ca 700 meter mot norr och gränsar i nordost mot bostadsområdet Ritorps Hage.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden



Yttre breda linjen (svart) visar preliminär ny avgränsning för den fördjupade översiktsplanen. Den runda cirkeln (röd) visar var i den fördjupade översiktsplanen som detaljplanerna för Ekgården (södra och norra) kommer att tas fram.

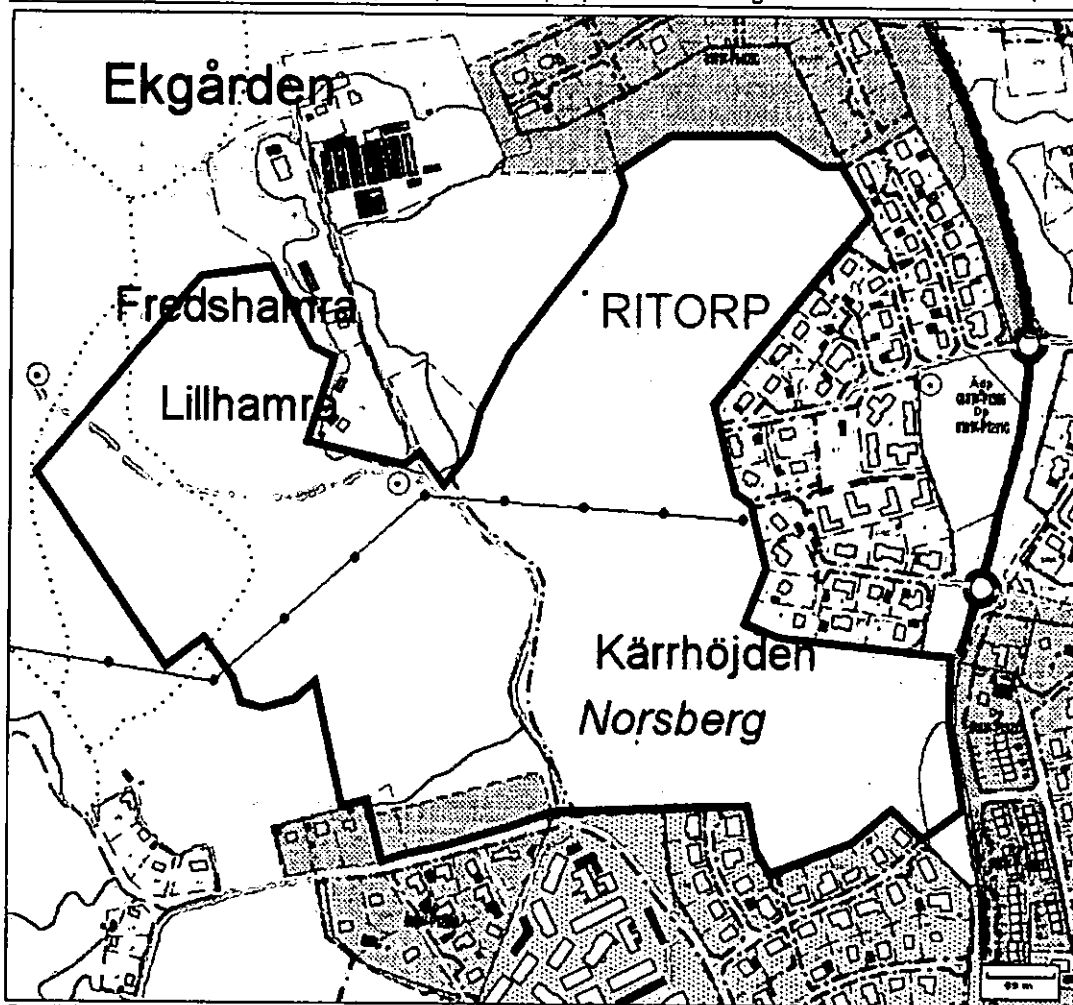
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan (FÖP)

I översiktsplan 2004 för Södertälje kommun antagen april 2004, utpekades området Ritorp-Viksberg som ett av områdena där en fördjupad översiktsplan skall tas fram. Området för detaljplan Ekgården södra ingår i detta område.

Ett arbete med fördjupad översiktsplan över Viksbergsområdet pågår, FÖP Viksberg, vilken har varit ute på samråd under 2004. Fördjupad översiktsplan Viksberg utreder den framtida markanvändningen inom området. FÖP Viksberg har i samrådsförslaget pekat ut ett antal områden som kan förtätas, exploateras eller omvandlas. För detaljplan Ekgården södra gäller främst exploatering då marken som ägs av Södertälje kommun till största del består av naturmark.

Nu pågår en genomgång av samrådsskedet och en rad utredningar om bl a dagvatten, trafik och miljökonsekvenserna tas fram. FÖP Viksberg beräknas att ställas ut under 2009.

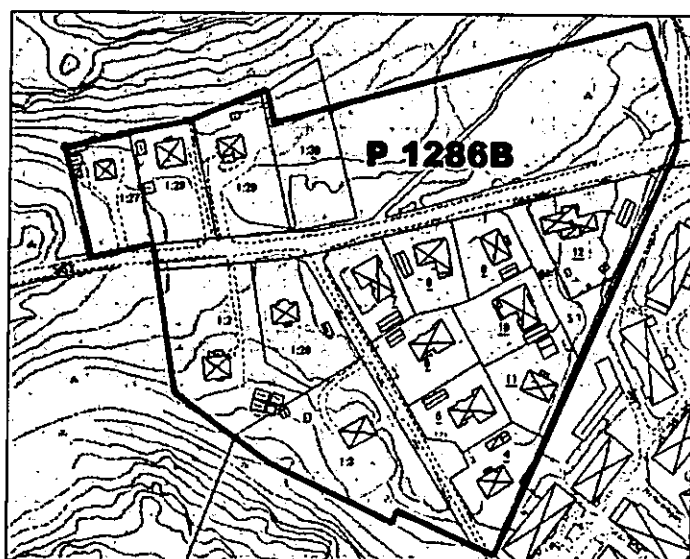
I det förslag till fördjupad översiktsplan som har utarbetats och varit föremål för samråd, föreslås det aktuella planområdet bebyggas med friliggande småhus och kedjehus.



Detaljplanegräns. Planområdet innefattar ett mindre markparti, södra delen av planområde (del av delområde D) som sedan tidigare är planlagd för bostäder.

Detaljplan

Större delen av området är tidigare inte planlagd, förutom ett område om 8200 kvm utmed Nydalavägen, Detaljplan (P 1286B) för fastigheten Ekgården 1:28 m fl antagen 2000. Planens genomförandetid sträcker sig till år 2015 med syfte att möjliggöra för bostäder. Delar av detaljplan (P1286B) ligger inom den nya detaljplanen för Ekgården. Planbestämmelserna kommer inte att ändras i de delar som kommer att ingå i detaljplanen för Ekgården södra.



Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden har tagit beslut, 5 december, 2005 § 238, att detaljplan för Ekgården (Ritorp 1:1 mm) ska sändas ut på samråd. Ett program har inte bedömts nödvändig för att detaljplan Ekgården ingår i Fördjupad översiktsplan Viksberg.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut, 2008-05-27, att detaljplan för Ekgården (Ritorp 1:1 mm) ska ställas ut.

Ett till beslut togs 2008-12-16 att en ny utställning skulle ske för detaljplan Ekgården.

Miljöredovisning

Allmänt

Södertälje kommuns dagvattenpolicy, antagen 2001, ger anvisningar om hur dagvattnet skall tas omhand. Enligt utredning gjord 2006 av SWECO är det möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, i Ekgården.

Detaljplaneområdet ligger inom Mälarens vattenavrinningsområde.

Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till bebyggda fastigheter. Den del av skogen som tas i anspråk har idag ingen betydelse för skogsnäringen utan används i huvudsak för rekreation.

Detaljplanen innebär att områden där signal- och rödlistade arter påträffats exploateras. Planen kan därför medföra en reduktion av de miljöer som arterna är bundna till. Påträffade arter är inte direkt hotade men hänsynskrävande och kan vara tecken på miljöer intressanta ur naturvårdssynpunkt. Genom att vidta skadereducerande åtgärder som t.ex. planering av grönområden inom bostadsbebyggelsen, spara äldre träd och lågor samt att iakttä försiktighet under byggskedet finns dock goda förutsättningar till att påträffade arter även i fortsättningen har möjligheter till att finna attraktiva livsmiljöer inom planområdet.

Med stöd av 3 kap. 6§ i Miljöbalken skall behovet av grönområde i tätort särskilt beaktas. Planen fastställer stor del av planområdet för natur vilket ger möjlighet till fortsatt rekreation och lek i bostadsnära skog.

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra eller påverkas av några betydande hälso- eller miljökonsekvenser.

Behovsbedömning

Genomförande av detaljplanen för bostadsändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap i Miljöbalken. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Området uppvisar vissa unika naturvärden som är hänsynskrävande men inte hotade.
- Planen anses inte på ett betydande negativt sätt påverka miljön i det större kvarvarande naturområdet.

- Hela området kommer att anslutas till det kommunala avloppssystemet. Verksamheter med kommunalt vatten och avlopp belastar inte närmiljön med utsläpp.
- En dagvattenutredning har gjorts för området som påvisar att det är möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

Inverkan på miljön

Kommunen har gjort ställningstagandet att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför planen inte behöver genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap Miljöbalken inte upprättas. En separat utredning "*Beskrivning av inverkan på miljön*" (Structor Miljöbyrå, 2008) upprättades dock inför planens utställning för att beskriva planförslagets eventuella konsekvenser för människa och miljö.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området består i stor utsträckning av berg i dagen och morän med inslag av lera.

Inom området finns en stor ek, gamla tallar och mindre ekar som ska bevaras.

Marklov krävs för att fälla träd som har stammar med omkrets över 50 cm uppmätt kring stammen på 150 cm höjd. Ungtallar bör bevaras för att områdets karaktär ska bibehållas även i framtiden.



Större ek som ska bevaras

Förorenad mark

Inom området finns ingen känd förekomst av förorenad mark.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990, ligger detaljplaneområdet på normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

Verksamhet

Norr om och i direkt anslutning till planområdet ligger en mekanisk verkstad. Antal uppskattade transporter per dag med lastbil är tre stycken. Därutöver tillkommer ett 10-tal besökande med personbil.

Bebyggelseområden

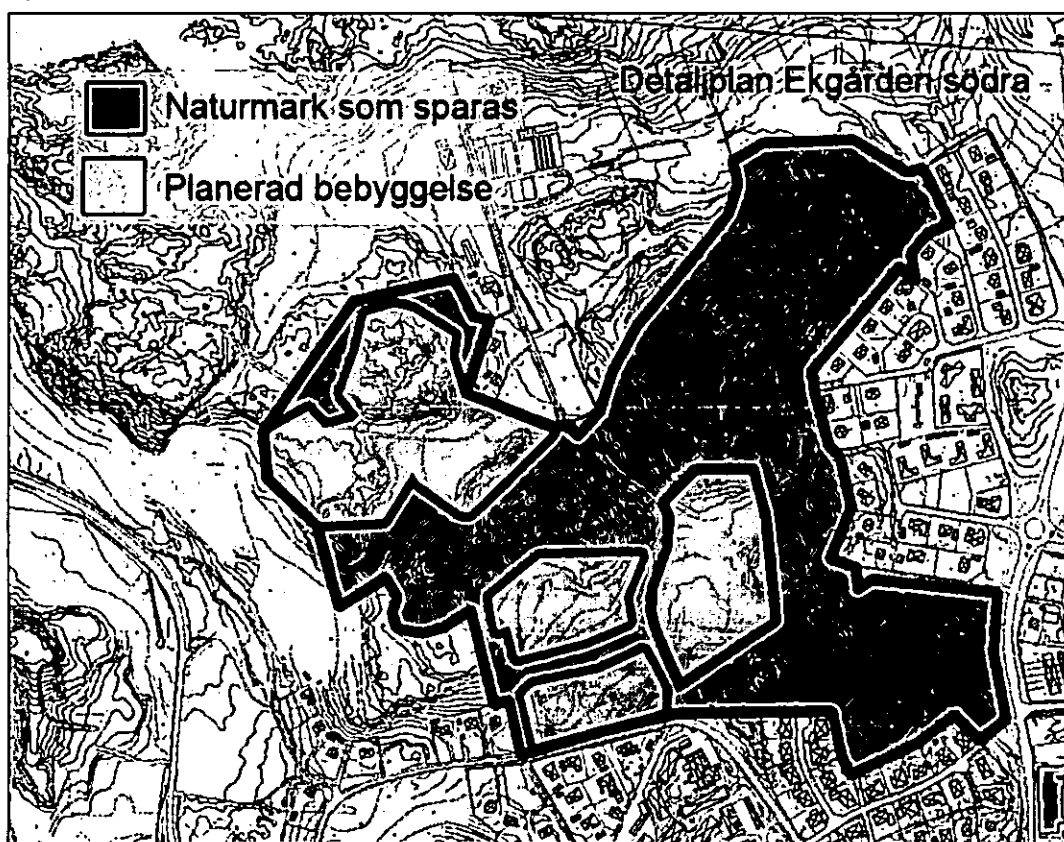
Delar av planområdet avses att bebyggas med friliggande småhus.

I den södra delen av området finns två, större sammanhängande områden som är lämpliga för gruppbyggda småhus; friliggande, rad- eller kedjehus.

Inom planområdet förbereds även yta för ett gruppboende.

Genomförandetiden sätts i den nya planen till fem år vilket medför en förlängning av den löpande genomförandetiden för de berörda fastigheterna.

Antalet tillkommande nya bostäder kan variera något, beroende på val av hustyper, byggnadssätt och täthet inom områdena med grupphusbebyggelse. Planområdet beräknas dock kunna inrymma ca 75 nya bostäder.



Grönt markerar mark som kommer bevaras eller omplanteras som naturmark/grönyta, rosa markering visar planerad bebyggd mark.

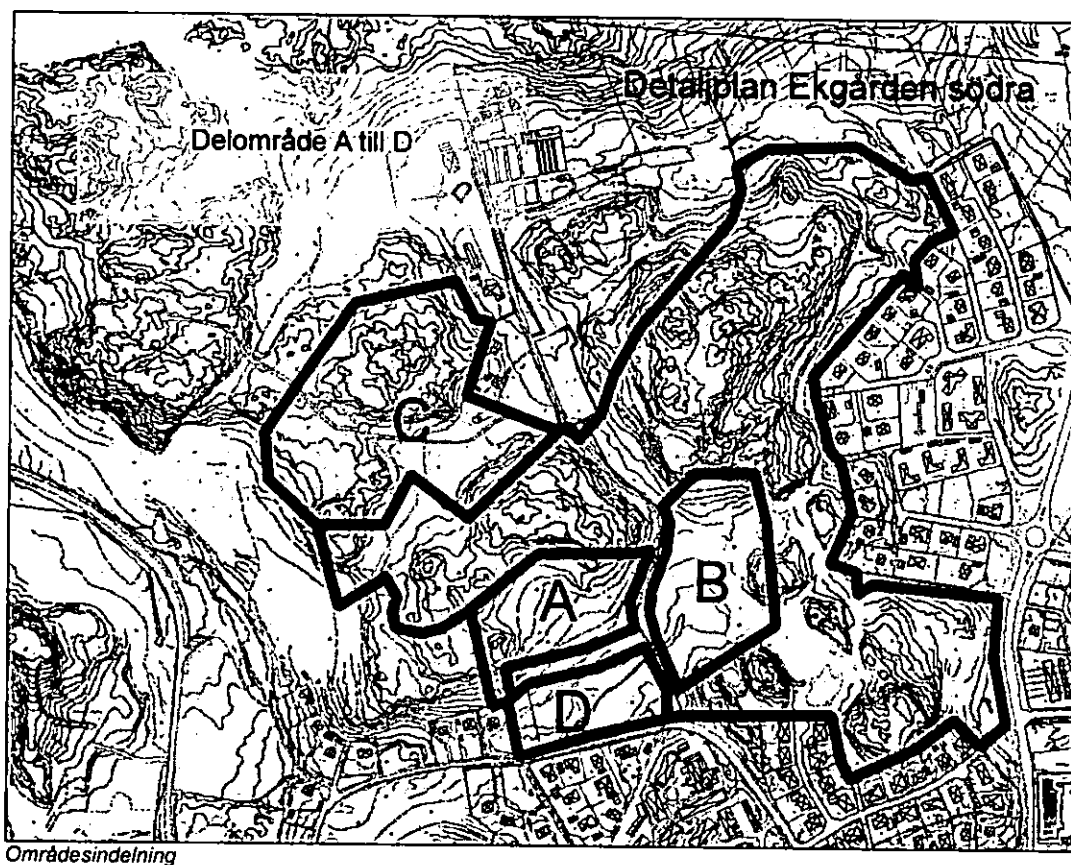
Befintlig bebyggelse

Inom planen ingår delar av ett befintligt bostadskvarter, kv. Trädgården (P1286B), från år 2000. Detaljplan Ekgården södra ersätter delar av den nuvarande detaljplanen som gäller för dessa fastigheter. Någon förändring av byggrätterna föreslås inte i dessa delar.

Gestaltning av byggnader

Delområden för bebyggelse Ekgården

Planområdet delas in i fyra delar, delområde A, B, C och D.



Delområde A

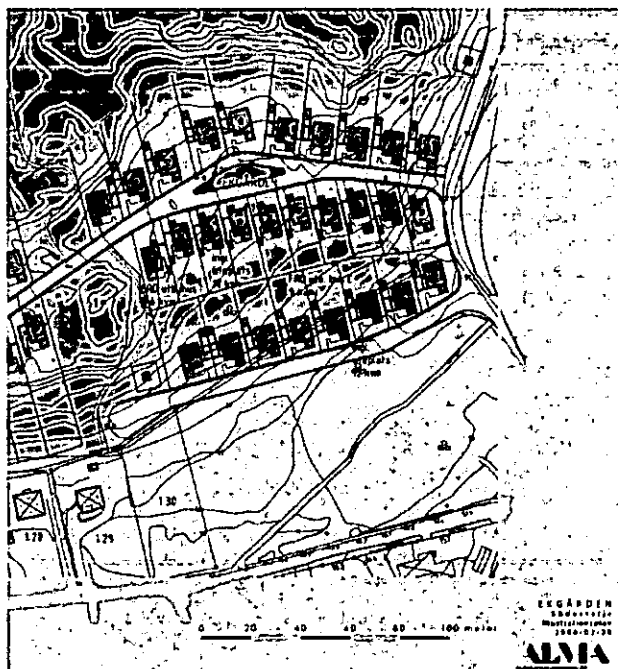
Planen medger högst antal bostadshus om 28 stycken, byggda i två plan med total byggnadsarea, yta på mark, på 135 kvm. I den totala byggnadsarean ingår även garage och övriga komplementbyggnader.

Bebyggelsen följer nivåkurvorna och husen ligger längs gatan som grändhus och passas i höjd mot befintlig mark. Carport och förråd fogas in mellan husen så att dessa inte blir dominanta i gatubilden och inte skuggar framsidans soliga uteplats. Stigar går mellan husen för att de som bor här lätt ska komma ut i naturen och flannörer ska kunna passera på sin väg ner mot Mälaren. Alla husen är vända för att få maximalt med sol och ljus.

Gaturummen i Ekgården är täta och har en sammanhängande känsla med trädgårdsstadskaraktär. Husens utformning och placering tar vara på sollägen och utblickar och skapar variation längs gatan. Syftet är att ge kvarteren och de offentliga rummen en god helhetsgestaltning, samt att uppnå goda bostadskvaliteter på en välutnyttjad mark.

Färgsättningen är gjord med målsättningen att skapa ett sammanhållet gaturum där de valda kulörerna förstärker gaturummets karaktär samtidigt som de ger ett varierande intryck när man rör sig genom bebyggelsen. För att uppnå detta är det viktigt att en tydlig rytm skapas genom växling och upprepning av kulörerna.

Illustrationer delområde A



Situationsplan över delområde A



sektion A-A



Sektionsskiss för delområde A

FR 082312
Färgskrivning
Eggården
Sektioner 1:200 (A1)

ALMA
Arkitektbyrå
Svea 1:12
Svea 1:12
Svea 1:12



Hustyp B

Exempel på bostadshus med carport, förråd och med möjlighet att bygga till inglasat uterum

Delområde B

Planen medger högst antal bostadshus om 39 stycken, byggda i två plan med total byggnadsarea, yta på mark, på 140 kvm. I den totala byggnadsarean ingår även garage och övriga komplementbyggnader.

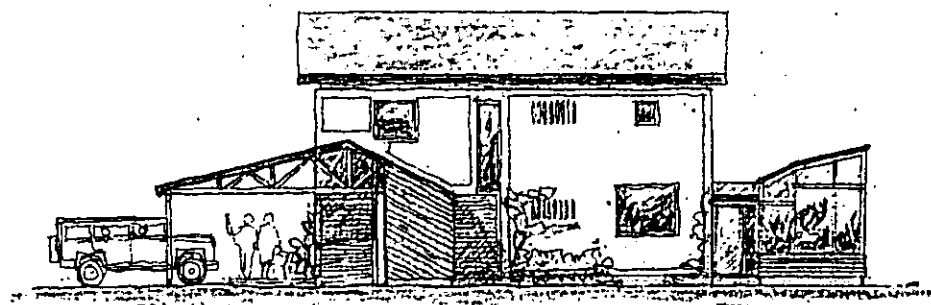


Byggnaderna är placerade i kvarterets ytterkanter och formar gårdar för gemensamma aktiviteter. Området innehåller yta för småbarnslek och sittplatser med bord.

Alla hus har trädgård med skyddad sida mot gård eller natur och en offentlig sida mot gata. Carport med bilplats framför finns på den privata marken. Gatubredder är emellertid tillräckliga för att inrymma parkerade bilar vid stora kalas eller liknande.

Gång- och cykelvägar är uppbyggda som ett nät. De leder alltid vidare, i vissa fall ut i den omgivande naturen som kan nås via portar mellan bebyggelsen. Gator, platser, gång- och cykelvägar samt gårdar har en utomhusbelysning som ger trygghet, säker trafik och ett estetiskt tilltalande sceneri kvälls- och nattetid.

Illustrationer delområde B



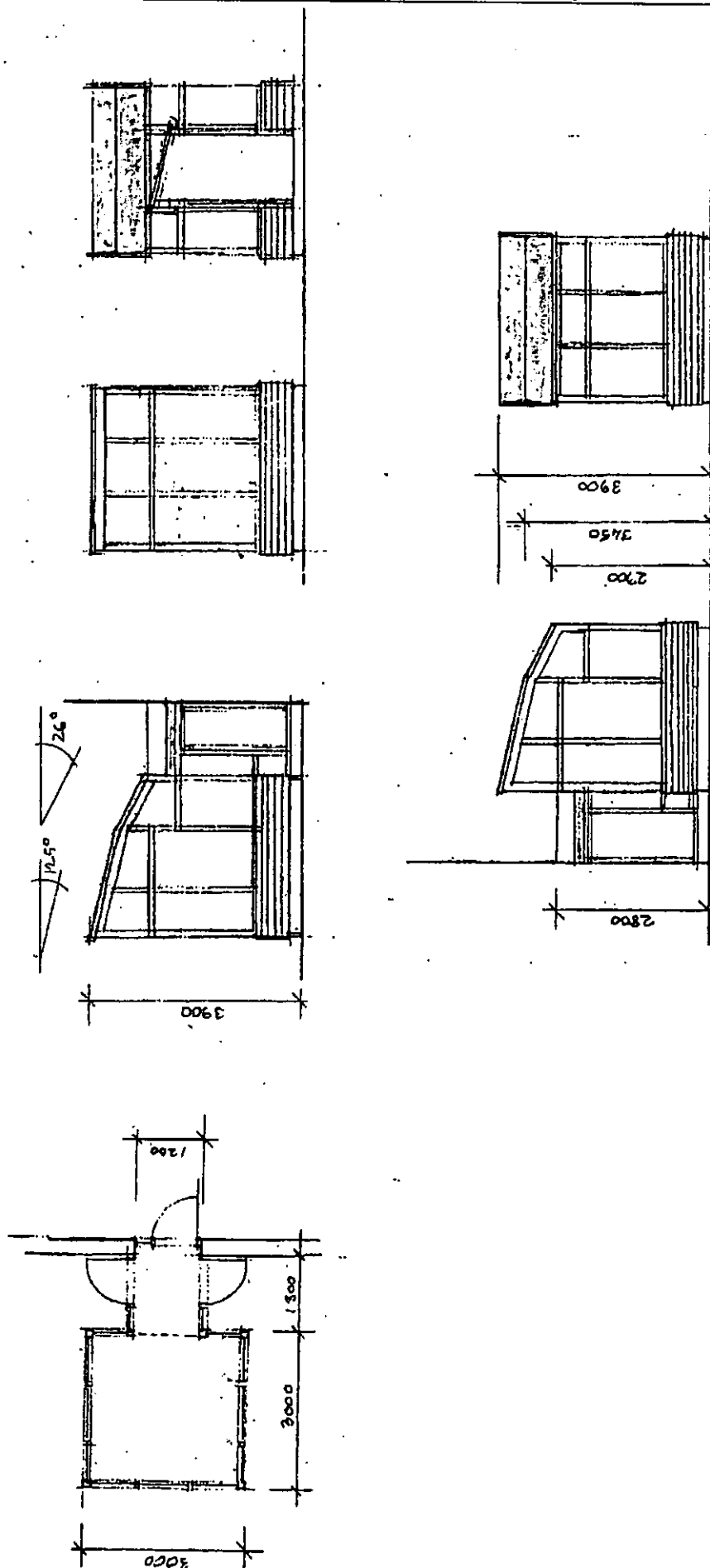
Bostadshus med carport och uthus



Ströket AB



Fasadillustration samt sektion över förslag på byggnader och placering i området



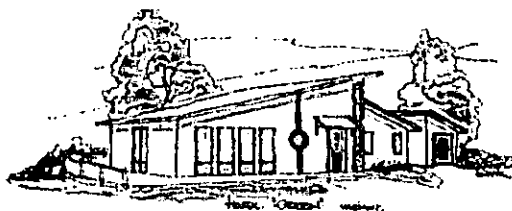
Delområde C

Planen medger högst antal bostadshus om 10 stycken, byggda i ett plan samt ett hus för gruppbostad. Högsta tillåtna byggnadsarea för bostadshus i ett plan är 180 kvm och komplementsbyggnad på 50 kvm. Suterräng får byggas där terräng medger.

Bostadshuset för gruppboenden planeras för 5-6 personer med en total högsta byggnadsarea om 500 kvm i ett plan. Tomten skall vara anpassad för personer med funktionsnedsättning och en skyddad innergård skall skapas.



Inspiration enplanshus, suterränghus och terränganpassning. Bildkälla: TVH Enplanshus



Bildkälla: Onsälavillan



Bildkälla: Myresjöhus

Delområde D

Planen medger högst 10 bostadshus. Bostadshusen ska vara småhus för en familj uppfört som en- eller tvåvåningshus. Byggnadsarea är 130 i två plan eller 180 i ett plan. Delar av denna mark ligger inom detaljplan (P1286B) som fortfarande har en genomförandetid kvar. Planbestämmelserna blir de samma som tidigare detaljplan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD

Inom planområdet skall dagvatten omhändertas lokalt (LOD), det vill säga regnvatten och smältvatten skall fördröjas inom den egna tomtmarken och möjliggöra infiltration i marken. För att möjliggöra LOD ska mängden hårdgjord yta inom varje fastighet begränsas till **10 %** av den del av tomt som inte är berg i dagen eller upptas av byggnader. Exempel på hårdgjord yta är asfalt, platsgjuten betongyta, plattlagd yta av betong eller sten samt tät trallbyggnad.

Ledorden för LOD är "fördröjning, utjämning, rening och avdunstning"

Vid bygglovsansökning skall byggherre redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet. Fördröjning, utjämning, rening och avdunstning kan ske på olika sätt, som t ex; gröna tak, regnvattentunnor, gräsmatta och övrig vegetation som träd och buskar. Garageuppfarter och trädgårdsgångar kan anläggas med andra mer genomsläppliga material som t ex grus, armerad grus eller gräs alternativt marksten. En **kombination** av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

Inspiration LOD:



Pelleplattan för gräs- eller grusarmering vilket ger en mycket god infiltration av dagvatten. Bildkälla: VegTech



"Lökrännan". Kan användas för borttransport av regnvatten från stuprör ut till gräsmattan. Foto: Nordform



Gröna tak av sedum, Pershagen, Södertälje. Sedumtäckta tak kan bidra till att upp till 75% av årsnederbörden avdunstar. Foto: VegTech.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om planområdet, inom fastigheten Ekgården 1:17, bedrivs mekanisk verkstad med varuleverans upp till tre gånger per dag med lastbil.

Inom fastigheten Ekgården 1:16 finns en före detta handelsträdgård/plantskola med växthus.

Offentlig och kommersiell service

I Brunnsängs centrum finns idag livsmedel, pizzeria, bankomat, blomsteraffär, postombud, gym och diverse småbutiker.

Skola och förskola

Förskolorna Sommaräng, Trädgården och Årsboken finns inom ett avstånd av 500 - 700 meter från planområdet. Cirka 800 meter öster om planområdet finns Björk-ängsskolan, som är en F-3-skola och 1 km söder om området, vid Brunnsängs centrum, finns Brunnsängsskolan (F-9-skola). I den fördjupade översiktsplanen för Viksberg tittar man på möjligheten att ge utrymme för ännu en skola/förskola eftersom skolorna börjar bli överbelastade och fler bostäder planeras i nordöstra delen av Södertälje tätort.

Tillgänglighet

I samband med utbyggnad av planområdet sker en upprustning av de kommunala gatorna. Vägen till delområde A, B och C blir ny allmän väg.

Kommunen tittar på möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg i samband med en upprustning av Nydalavägen från korsningen Nydalavägen/Birkavägen till korsningen Nydalavägen/Ragnhildsborgsvägen. Vidare planeras även gång- och cykelbana utmed Ragnhildsborgsvägen ner till Mälarbadet.

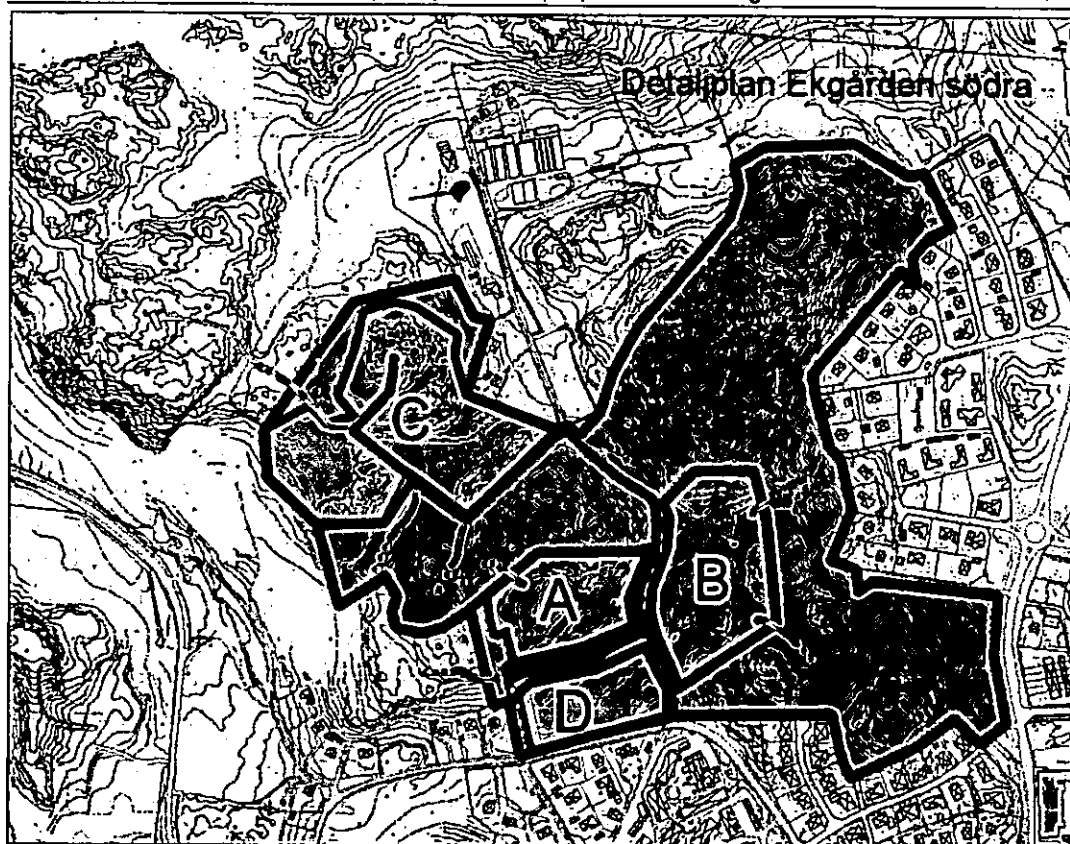
Friytor*Naturmiljö*

Stora delar av planområdet utgörs av skogsbevuxen naturmark som delvis genomkorsas av gångstigar. Avsikten är att delar av detta grönområde ska bevara sin nuvarande karaktär och bidra till att skapa ett lugnt bostadsområde, omgivet av natur som är tillgänglig för allmänheten.

Planområdet angränsar till ett naturområde som ligger i anslutning till Talbyskogens naturreservat.

Inom delområde A finns ett promenadstråk som går i nordsydlig riktning i den sydvästra delen av planområdet. Detta promenadstråk ska ge allmänheten möjlighet att ta sig genom delområdet.

Inom delområde B kommer allmänheten ha rätt att ta sig genom området via en väg som tar en till kärret och NATUR-området i nordöstra delen samt den gång- och cykelväg som tar en till bostadsområdet Ritorps Hage.

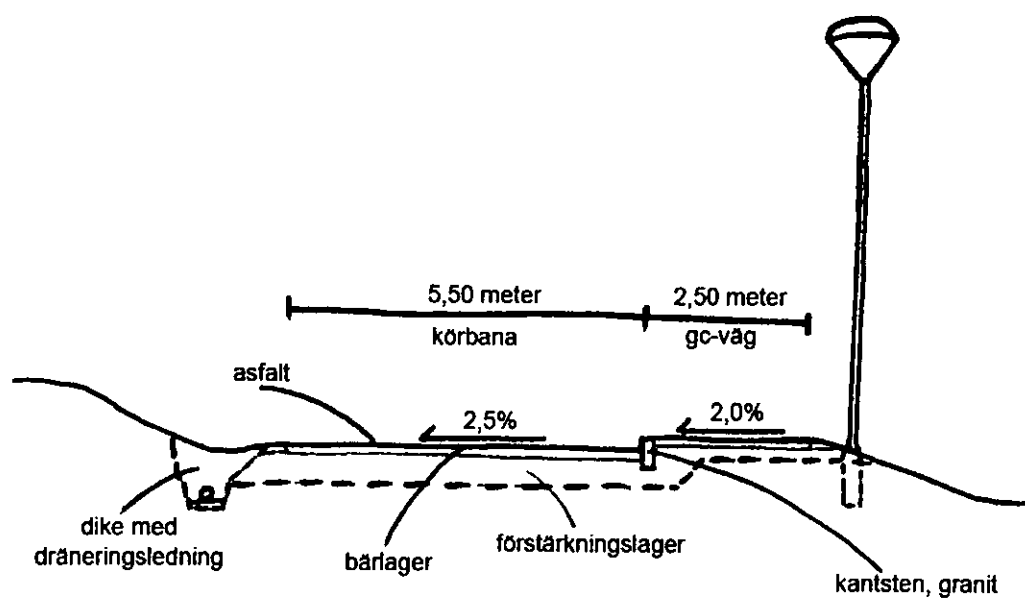


Naturområdet som sparas kan användas till det rörliga friluftslivet (röd linje).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikförsörjs via Nydalavägen alternativt Ragnhildsborgsvägen. Den befintliga grusvägen i nord-sydlig riktning, mellan Nydalavägen och den gamla handelsträdgården, rustas upp och tjänar som försörjningsled för huvuddelen av området.



Gatusektion för lokalgatan i nord-sydlig riktning, mellan Nydalavägen och gamla handelsträdgården

Kommunen tittar på möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg längs med Nydalavägen samt hastighetsdämpande åtgärder.

En ny gång- och cykelväg kommer att anläggas genom delområde B ner till ett av villaområdena i Ritorps Hage.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Birkavägen, ca 1000 meter från planområdets mitt. Under hösten/vintern 2005 anlades en ny busshållplats vid Viksbergsvägens nya sträckning, i höjd med bostadsområdet Ritorps Hage. Avståndet hit från den nya busshållplatsen till planområdets mitt är ca 500 meter.

Parkering, varumottag, utfarter

All bilparkering skall lösas inom kvartersmark. Parkeringsnorm för villa är två platser per tomt/bostadshus.

Från delområde D får inga utfarter göras mot lokalgatan som rustas i samband med utbyggnaden av delområden A, B och C. Utfart får dock ske direkt ut mot Nydalavägen och den lokalgata som anläggs mellan delområde A och delområde D.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fastigheter inom planområdet ansluts till det nya vatten- och spillvattenledningsnätet som byggs ut i samband med plangenomförandet. Samtliga fastigheter ansluts till ett konventionellt spillvattenssystem som ansluts till befintliga ledningar i Nydalavägen. För att möjliggöra utbyggnaden behöver ca 100 m av ledningsnätet i Nydalavägen uppdimensioneras.

I anslutning till ledningsområdet mellan delområde A och C har ett E-område för teknisk anläggning reserverats med avseende på befintlig övergångsbrunn för spillvatten. Runt området gäller ett skyddsavstånd på 50 m på grund av eventuella luktproblem.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom tomtmark (LOD). Dagvatten är regn, snö och smältvatten från hårdgjorda ytor t.ex. tak och plattlagd uteplats. Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom respektive fastighet vilket innebär att dagvattnet inte får ledas till närmaste granne eller ut på gatumark.

Det maximala dagvattenflödet som får släppas till dagvattensystemet får vid förbindelsepunkten ej överstiga 20 l/s per ha tomtyta vid 10-årsregn. Som hårdgjord yta avses hustak, vägytor och parkeringsytor.

Dagvattenlösningar skall redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät AB, Affärsområde Vatten.

Värme

Som en del av hållbar samhällsutveckling förordas uppvärmning med förnyelsebar energi som t ex pelletsteknik, solfångare, bergvärme och andra värmepumpar. Inom området bör inte uppvärmning ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Fjärrvärme erbjuds till delområde A, B och D. Husen bör vara möjliga att ansluta till fjärrvärme.

El

Området kommer att el-försörjs från två transformatorstationer. En befintlig transformatorstation i norra delen av planområdet och en tillkommande i den södra delen av planområdet.

Telefoni

I planområdets nordöstra del, inom naturområdet, har ett utrymme reserverats för en mobiltelemast. I enlighet med det förslag till mastpolicy som har utarbetats inom kommunen, har platsen valts så, att avståndet till bostäder inte understiger 150 meter.

Avfall och sophantering

Det finns tre återvinningsanläggningar i anslutning till Brunnsångs centrum som ligger ca 1 200 meter från planområdet. Hämtning av hushållssopor ombesörjs av Telge Återvinning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Frågor som berör plangenomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Föreslagen bebyggelse innebär att fler kommer att röra sig i området, belysning förbättras och området befolkas av fler, vilket medför en ökad informell kontroll som kan leda till ökad trygghet.

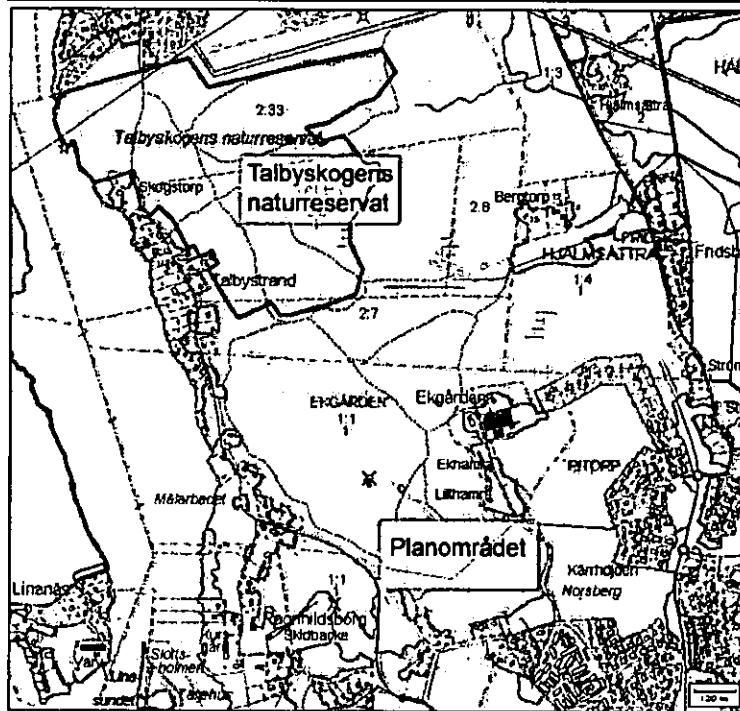
Barn och ungdomar

Planområdet ligger i anslutning till Ragnhildsborgs skidbacke och Mälarbadet som kan erbjuda aktiviteter för bl a barn och ungdomar. En BMX-bana finns vid Ragnhildsborg/Karlsborg. Skolbarn kommer att kunna ta sig säkert mellan området och Brunnsångs skola på befintliga gång- och cykelvägar och genom bostadsområden.

Naturmiljö och friluftsliv

Utbyggnad av bostadsområdet innebär att befintlig naturmark tas i anspråk och detta för med sig att planen gör intrång i ett rekreationsområde.

I planområdet planläggs en stor del naturmark som bostadsnära natur. Det finns möjlighet till skogspromenad strax norr om planområdet och ytterligare 700 meter norr om planområdet återfinns Talbyskogens naturreservat som bildades med syfte att fungera som tätortsnära skog.



Planområdet ligger nära Talbyskogens naturreservat.

Stads- och landskapsbild

Området är idag synligt från Nydalavägen och delar av Ritorps Hage samt Ragnhildsborgsbacken.

Detaljplanen föreskriver terränganpassade hus, där så krävs, för att värna den befintliga topografin.

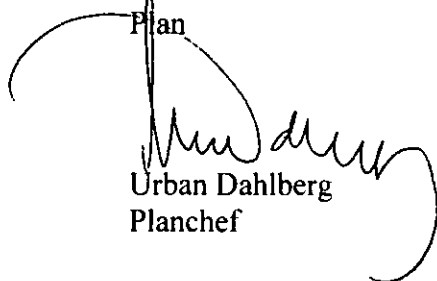
Medverkande tjänstemän

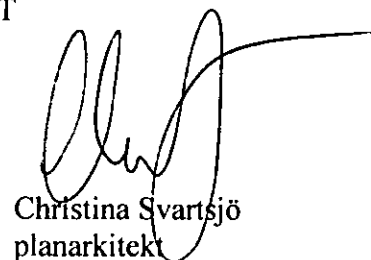
Kommunen

Planbeskrivningen har tagits fram av planarkitekt Charlotte Köhler och planarkitekt Christina Svartsjö.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


Urban Dahlberg
Planchef


Christina Svartsjö
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 2009-00039-214 (P04015)

Detaljplan för

Ekgården södra del av Ritorp 1:1
mm i Södertälje kommun

Arkivnummer: P 1596 C

Upprättad 2009-05-05, rev 2010-03-01

Laga kraft 2010-12-16

LAGAKRAFTHANDLING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är, att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse i enlighet med de tankegångar som redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga beslutsunderlag

- Barnchecklista
- Miljöchecklista
- Beskrivning av inverkan på miljön
- Dagvattenutredning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	årsskiftet 2005-2006
Utställning	tredje kvartalet 2008
Ny utställning	första kvartalet 2009
Antagande	sommaren 2009

Markägare

All mark inom planområdet är kommunal.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parkvägar. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till tomtgräns. Telge Nät AB ansvarar för dagvattenutbyggnad. Södertälje kommun ansvarar för lokalt omhändertagande av vägdagvatten.

Inom gruppbyggda småhuskvarteren och parhuskvarteren ansvarar den av kommunen utsedd exploatör för utbyggnad av gator, ledningar mm.

Den samfällighetsförening som bildas inom delområde A ansvarar för drift och underhåll av n2-området.

Den blivande fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av desamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kvartersmark inom detaljplanen kommer att bli belägen inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp vilket innebär att Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet samt dagvatten fram till tomtgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De nya villatomterna och gruppboendet (delområde C och D) avstyckas som enskilda fastigheter för bostadsändamål från de kommunala fastigheterna Ekgården 1:1 och Ritorp 1:1.

De nya gruppbyggda småhuskvarteren (delområde A och B) avstyckas som kvartersmark för bostadsändamål från de kommunala fastigheterna Ekgården 1:1 och Ritorp 1:1. All fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar den blivande fastighetsägaren för.

Inom både område A och B skall de blivande fastighetsägarna till förmån för Ekgården 1:1 upplåta servitut som ger allmänheten rätt att använda samtliga vägar inom de två exploateringsområdena som gång- och cykelvägar. Servitutet skall även innefatta ett promenadstråk, i nordsydlig riktning, i den västra delen av delområde A.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen erhåller intäkter vid försäljningen av tomtmark. Uttag för kostnaderna kopplat till upprättande av detaljplan kommer att regleras i försäljningspris i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastighet.

Genomförande

Kommunen svarar för kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande avseende gator, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning och nödvändiga utredningar för genomförande av kommunens ansvarsområde. Vidare svarar Telge Nät AB för kostnader vid projektering och utbyggande av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anslutningspunkt. Blivande markägare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten utgår enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i försäljningspris i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastighet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunala grönytor

Kommunal mark utanför detaljplanelagt område förvaltas av kommunens skogsförvaltare. I och med detaljplan Ekgården södra fastställs stora ytor som tätortsnära natur/skog. Planlagd naturmark blir allmän platsmark och förvaltas av kommunens stadsträdgårdsmästare.

Kommunala gator och gång- och cykelvägar

Kommunen bygger ut kommunala gator och gång- och cykelvägar inom ramen för exploateringsprojektet och ansvarar därefter för drift och underhåll för gatorna. När anläggningarna är slubesiktigade överförs dom sedan till "enheten för stadsmiljö" för förvaltning. Gatans avskrivningstid är 33 år och under den perioden får "enheten för stadsmiljö" betala ränta på investeringskostanden.

Gruppboende

Detaljplanen medger ett gruppboende. Marken för gruppboendet säljs och den blivande fastighetsägaren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Samtliga nytillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

De två gruppbyggda småhusområdena (delområde A och B) får varsin anslutningspunkt vid kvartersgräns. Ledningarna inom de gruppbyggda områdena ska byggas som samfällda ledningar och förbli samfällda. För delområde A kan vissa småhus (de med utfart mot den södra nytillkomna lokalgatan) komma att få egna anslutningspunkter för vatten och spillvatten.

Dagvatten skall om möjligt infiltreras lokalt. En dagvattenutredning, "*Utredning av dagvattenavrinningen – detaljplan Ekgården*" (Sweco Viak, 2007), har gjorts som redovisar hur dagvattnet kan tas om hand lokalt. Vid bygglovsansökning skall sökande redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet.

Gator och parkering

Utbyggnaden av den nord-sydliga gatan genom planområdet sker genom standardhöjning av befintlig körväg, medan övriga gator nyanläggs.

All parkering skall lösas inom kvartersmark.

Genomförandet

Utbyggnaden av gator och VA-ledningar skall samordnas mellan Södertälje kommun och Telge Nät AB.

Efter genomförd utbyggnad ansvarar Södertälje kommun för drift och underhåll av gatorna. Telge Nät AB ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar fram till tomtgräns. Genomförandet på tomtmark åvilar respektive fastighetsägare.

Bostadsbyggandet inom tomtmark skall ske av respektive fastighetsägare.

På prickmark råder förbud mot trädfällning. Man får inte heller använda prickmarken för upplag och för trädgårdsavfall. Åtgärder som strider mot dessa bestämmelser kan bli föremål för föreläggande tillsammans med vite.

Avtal

Mellan Södertälje kommun och av kommunen utsedd exploatör kommer ett avtal att tecknas där exploatören erhåller markanvisning för genomförande av bostadsexploatering inom de områden som är avsedda för gruppbyggda småhus och parhus.

Mellan Södertälje kommun och av kommunen utsedd exploatör kommer ett avtal att tecknas där exploatören erhåller markanvisning för genomförande av gruppboende inom det område som är avsedd för gruppboende.

Villatomterna kommer att förmedlas av Södertälje kommun och därefter kommer ett köpeavtal att tecknas mellan respektive tomtköpare och Södertälje kommun.

Medverkande tjänstemän

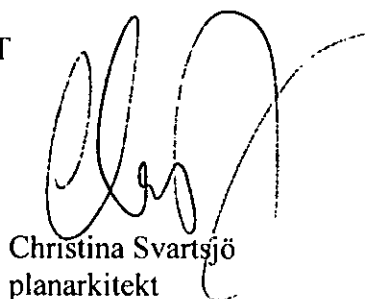
Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Charlotte Köhler och Christina Svartsjö, i samråd med exploateringsingenjör Görel Hällqvist.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Christina Svartsjö
planarkitekt