



Akt nr:

0181K-P1401C

AU\$0181K-P1401C



PLANBESKRIVNING

Pnr: P99052

Detaljplan för kvarteret

STENBROTTET m fl

(Österbyområdet)

inom HÖLÖ/MÖRKÖ kommun del
i Södertälje

Upprättad 2003-02-12

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är bl a att skapa möjligheter för permanentboende. Området var från början avsett för fritidshus. Gällande plan anger "bostäder vars användande ej påkallar anläggande av avloppsledningar". Gällande byggrätt är 1/20 av tomtytan.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger i södra delen av Hölö samhälle. Avstånd till kollektivtrafik är mellan 400 och 800 m och till Hölöskolan ca 500 m.

Areal/ägoförhållanden

Planområdet är ca 20 ha och ägs privat

Tidigare ställningstaganden

Oversiktliga planer	I förslag till Översiktsplan 2000 för Södertälje kommun föreslås Österbyområdet att omvandlas till ett område för året-runt-boende, förutsatt att vatten-och avloppsfrågan löses.
Gällande detaljplan	Gällande detaljplan (byggnadsplan) vann laga kraft 18 maj 1953. Inom planområdet gäller bl a bestämmelsen om att "byggnad ej får uppföras, vars användande påkallar anläggande av avloppsledning". Byggnadsarean är 1/20 av tomtytan. Bl a dessa bestämmelser justeras i ny detaljplan.
Kommunala beslut i övrigt	Hölö/Mörkö kommundelsnämnd har gett tekniska kontoret i uppdrag att undersöka möjligheterna att utvidga vatten- och avloppssystemet så att det omfattar Österbyområdet. Nämnden har även gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Förutsättningar och förändringar

	Inom området finns idag ca 70 bebyggda tomter, varav ca hälften bebos permanent. Bostadshusens standard och storlek varierar. Tomtytan varierar. Ett fåtal tomter är mindre än 1500 m ² . Ca tio tomter är mer än 3000 m ² . Befintliga kvarter och gator bibehålls i huvudsak enligt gällande detaljplan.
Utnyttjandegrad	Byggrätten inom området är max 200 m ² för huvudbyggnad och 60 för två uthus varav det största får vara max 50 m ² . Minsta tomtstorlek, vid ny avstyckning, är 1500 m ² .
Natur	Området är kuperat med berg i dagen och blandskog.
Friytor	I norr och i väster utgörs området av kuperad naturmark. I övrigt är området ianspråktaget av gator och kvartersmark.

Fornlämningar	Inom området finns ett flertal fornlämningar. Byggrätten begränsas på fastigheterna Brytplatsen 4 och 5, Stenbrottet 7 och Kompressorn 1. Kvarteret Kranspelet ligger till övervägande delen inom skyddsområdet för gravfältet nr 105. Ingen ny bebyggelse tillåts inom kv Kranspelet. Bestämmelsen Naturområde/Fornlämning införes vid gravfältet.
Gator och trafik	Tillfart till området sker dels västerifrån via Ekbacksvägen och dels söderifrån via Ängsvägen. Samtliga vägar inom området är grusvägar, vilka sköts av Österby vägförening. Gång- och cykelväg till skola finns.
Störningar	Trafikbuller från E4, ca 400 m öster om området, kan förekomma inom vissa delar. Se Mkb:n.
Transformatorstation	Plats för transformatorstationer skapas inom området.
Teknisk försörjning VATTEN, AVLOPP DAGVATTEN	Idag är området anslutet till kommunalt vatten via sommarvattenledningar. Vatten och avlopp tillgodoses i viss mån med enskilda anläggningar. Av 65 fastigheter har 27 fastigheter tillstånd till WC. 23 st av dem går till slutentank, 3 st tillstånd med infiltrationsanläggning och 2 st markbäddar. 37 fastigheter har ingen rening av bad-dusch- och tvättvatten och ytterligare 12 har otillräcklig rening för permanentbushåll (markbädd, stenkista, resorption eller anläggningar för max 300 l/dygn) Ett ökat permanentboende påverkar Österbys närområden i form av ökade avloppsmängder och behov av vatten året runt. Tekniska förvaltningen har låtit utreda möjligheterna att ansluta området till det kommunala ledningsnätet. Detta är möjligt.

Avlopp

Hela området, se bifogad karta, tas in i kommunens verksamhetsområde.

Vatten

Samtliga erbjuds anslutning till kommunalt vatten. Enskilda brunnar är tillåtet. Brunnen skall uppfylla Livsmedelsverkets krav på godkänd vattenkvalité.

Dagvatten

Dagvatten skall, så långt möjligt, tas om hand lokalt (på tomten)

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark såsom Natur, Lokalgata eller gång- och cykelväg.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år

Medverkande tjänstemän
- kommunen

Jutta Zeilon, Ann-Charlotte Gjöthlén, miljö
Eleonor Eklind, mark och exploatering
Pär Sandin, m fl, VA

Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Bengt Lindskog
arkitekt



Förslag till

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kvarteret Stenbrottet m fl (Österby-området) inom Hölö/Mörkö
kommundel i Södertälje

INLEDNING

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

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Inom området finns idag ca 70 bebyggda tomter, varav ungefär hälften bebos permanent. Trots att gällande detaljplan anger att inga avloppsledningar får anläggas inom området, finns ett antal av miljökontoret godkända anläggningar inom Österby. Samtliga vägar inom området är grusvägar, vilka sköts av Österby vägförening.

Gällande detaljplan är från 1953. I förslag till översiktsplan för Södertälje kommun ingår Österbyområdet som ett förtätningsområde som föreslås att omvandlas till året-runt-boende, förutsatt att vatten- och avloppsfrågan löses.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för permanentboende. Planen ger möjlighet till ca 10 nya tomter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen kan föras fram till antagande under hösten 2003.

Markfrågor

All mark inom planområdet är privatägd.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan utan kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen inte ansvarar för drift och anläggning av gator och parkanläggningar mm.

I detaljplanens planbeskrivning föreslås att hela Österbyområdet tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Ansvar för utbyggnad

Planen skall genomföras på privat initiativ. Det innebär att Österby vägförening ansvarar för eventuell ombyggnad av gator, parkvägar etc. Eventuell tillkommande bostadsbyggnationen på tomtmark genomförs av respektive fastighetsägare.

I det fall det blir aktuellt att området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ansvarar kommunens va-enhet för utbyggnad av ledningar inom området. I annat fall ansvarar Österby vägförening för utbyggnaden av annan gemensam va-lösning.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen ger förutsättningar för ca 10 nya tomter.

Väg och parkmark

Österby vägförening ansvarar för erforderlig ombyggnad av gator, parkvägar etc.

Vatten och avlopp

Hela området skall tas in i kommunens verksamhetsområde för avlopp. Samtliga fastighetsägare erbjuds anslutning till kommunalt vatten, men enskilda brunnar är tillåtna. Dagvatten, skall om då är möjligt, tas om hand lokalt.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning på tomtmark. Det kan bli aktuellt att tillskapa servitut eller ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar. Ledningsägaren ansöker och bekostar förrättningen.

Gatukostnader

Då gatorna inom området ägs, anläggs och sköts av Österby vägförening är det inte aktuellt att kommunen tar ut gatukostnader.

Va-avgifter

I det fall det blir aktuellt att området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp skall anläggnings- och brukningsavgifter för vatten och avlopp erläggas av respektive fastighetsägare enligt vid ersättningstillfället gällande taxa. Tidpunkt för uttagande av anläggningsavgift är under utredning. Även i det fall ledningarna inom området byggs ut av Österby vägförening och ansluts till det kommunens ledningssystem skall anläggnings och brukningsavgifter erläggas.

Genomförande

Samordning mellan kommunen, vägföreningen och de boende måste ske innan utbyggnad. Genomförandeavtal bör träffas mellan kommunen och vägföreningen.

Ekonomi

Då detaljplanen är utan kommunalt huvudmannaskap ska planen genomföras på privat initiativ och samtliga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar de privata markägarna. Vad gäller vatten- och avlopp, se ovanstående.



Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör