

Akt nr:

0181K-P1377A

AU\$0181K-P1377A



PLANBESKRIVNING

P 020013

Detaljplan för kvarteret **KALENDERN** m fl inom Ritorp i SÖDERTÄLJE

Upprättad 2002-10-09

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra gällande plan från småindustri och hantverk med bostäder för tillsyn samt handel med skrymmande varor, ej livsmedel till bostadsändamål där även hantverk och småindustri av icke störande karaktär medges tillsammans med boende. Ändringen innebär att områdets huvudändamål blir boende, där icke störande verksamhet i samband med boendet är tillåtet istället för såsom tidigare verksamhet där boende för tillsyn var tillåtet.

Plandata

Lägesbestämning	Planområdet är beläget öster om Birkavägen och söder om Ritorpsvägen inom stadsdelen Ritorp.
Areal	Områdets areal uppgår till cirka 0,9 hektar.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Kalendern 1, Dagboken 1 och 2 är privatägda. Del av fastigheten Ritorp 1:1 ägs av Södertälje Kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner	För området gäller detaljplan, lagakraftvunnen 1989-04-20, som anger småindustri- och hantverksändamål med bostäder för tillsyn, handel med skrymmande varor, ej livsmedel samt allmänplatsmark/park.
--------------	---

Förutsättningar, förändringar

Natur

- radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Bebyggelseområden

- bostäder

När den nu gällande planen upprättades redovisades området öster om Birkavägen för småindustri och hantverk med tillsynsbostad samt handel med tanke på att området skulle utgöra en zon mellan den föreslagna nya villabebyggelsen öster om Annalundsvägen och det planerade området för industriändamål norr om Ritorpsvägen. Då intentionerna i den gällande planen inte har genomförts och detaljplanen för området norr om Ritorpsvägen har ändrats från industriändamål till bostadsändamål, friliggande villor, bedöms att området istället kan bebyggas med villor.

Fastigheten Kalendern 1 inrymmer ett bostadshus, villa, jämte uthusbyggnader. Fastigheten Dagboken 1 är obebyggd och Dagboken 2 är bebyggt med en tillsynsbostad samt ett garage och en mindre uthusbyggnad.

Planen redovisar att området får användas för bostadsändamål där även hantverk och småindustri av icke störande karaktär medges tillsammans med boende. Planbestämmelser har införts som medger att befintliga fastigheter får delas och bebyggas i huvudsak med friliggande hus, villor. Högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Högsta tillåtna totalhöjd 7,0 meter. För den sydöstra delen av Kalendern 1 rekommenderas att huvudbyggnaden uppförs med suterrängvåning.

För fastigheten Dagboken 1 medges, som alternativ till friliggande hus, att området får bebyggas med radhus. Vid uppförande av radhusbebyggelse medges att högst sex (6) radhuslägenheter får anordnas. Vid uppförande av radhusbebyggelse bör en gemensamhetsanläggning bildas där gästparkering, lekplats och gemensamma friytor för utevistelser kan anordnas och skötas gemensamt av de boende.

För fastigheten Dagboken 2, som idag inrymmer ett mindre åkeri, medges att högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Högsta tillåtna totalhöjden 7,0 meter. Befintligt garage, som uppgår till 150 m²:s byggnadsarea och en totalhöjd av 6,4 meter har uppförts i enlighet med den gällande planen från 1989, kan vara kvar i enlighet med bygglovet.

För fastigheten Kalendern 1, som enligt gällande plan redovisar ett planterat skyddsområde i anslutning till den norra och nordöstra fastighetsgränsen, föreslås att denna planterade zon skall vara kvar.

Allmänplatsmark

- park/gc-väg

Ett mindre område, som är beläget mellan fastigheterna Kalendern 1 och Dagboken 2, redovisas i den gällande planen som allmänplatsmark/park där en gång- och cykelväg är utbyggd. Någon ändring av detta område är inte aktuellt i den nya detaljplanen.

Gator och trafik

- gatunät, gång-, cykel- trafik

Området trafikförsörjs via Annalundsvägen.

Avstyckas fastigheter inom planområdet så att de inte ligger i anslutning till Annalundsvägen, skall gemensamhetsanläggning anordnas för gemensam in- och utfartsväg på kvartermark. Gemensamhetsanläggning regleras i samband med kommande fastighetsbildning.

Gång- och cykelvägar är utbyggda i anslutning till området.

- kollektivtrafik

Området trafikeras med SL-busstrafik. Busshållplats finns i anslutning till Annalundsvägen.

- parkering

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten.

Störningar

Området är beläget i anslutning till Birkavägen och Ritorpsvägen, som utgörs av huvudgator. Enligt trafikräkning från 2000 beräknas trafikmängden på Birkavägen uppgå till 4 000 fordon/dygn och ekvivalenta bullernivån beräknas till 60 dB(A) på ett avstånd av 17,0 meter från Birkavägens mitt. Trafikmängden på Ritorpsvägen bedöms idag uppgå till 1 000 fordon/dygn.

En planbestämmelse har införts som innebär dels att ett bullerplank skall anordnas till en höjd av 1,4 meter kompletterat med plantering utmed plankets utsida utmed Birkavägen och del av Annalundsvägen och dels att vid ny bostadsbebyggelse skall fasaderna bullerdämpas enligt Naturvårdsverkets riktlinjer samt att riktlinjerna för god utomhusmiljö skall beaktas vid ny bostadsbebyggelse. Vid uppförandet av bullerplanket i korsningen Birkavägen och Annalundsvägen skall planket uppföras så att goda siktförhållanden uppnås i korsningen. Öppningar i planket för körbar in och utfart mot Birkavägen får inte anordnas. Innan arbetet påbörjas med uppförandet av planket skall samråd ske med Samhällsbyggnadskontorets VA-enhet och Telge Energi AB.

Teknisk försörjning

- vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga VA-ledningar finns inom området. Den befintliga bebyggelse är ansluten till det kommunala VA-nätet. Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt för detta kommer att anges av VA-enheten.

Befintliga ledningar har säkerställts med erforderligt ledningsområde.

- dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor bör om det är möjligt omhändertas inom den egna fastigheten.

Värme

- el

Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas.

Administrativa frågor

- genomförandetid Genomförandetiden är fem år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
- ändrad lovplikt, lov med villkor Bygglov får inte ges förrän bullerplank har anordnats.
- plankostnadsavtal Plankostnadsavtal har tecknats mellan ägaren av fastigheten Kalendern 1 och Samhällsbyggnadskontorets Plan- och byggenhet.
För fastigheterna Dagboken 1 och 2 tas plankostnad ut i samband med avgift för bygglov.

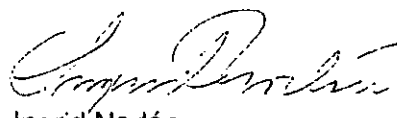
Medverkande tjänstemän

Medverkande tjänstemän

- kommunen Eleonor Eklind - Strategi- och exploateringsenheten
Essi Bagheri - VA-enheten
Yngve Yderbrink - Park- och gatuenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitektIngrid Norlén
plantekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 02013

**Detaljplan för kvarteret
KALENDERN mfl
inom Ritorp i
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2002-10-09 kompl 2002-12-02

	Organisatoriska frågor
Tidplan	Detaljplanen beräknas att kunna föras fram för antagande under december 2002.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år.
Mark	All mark inom planområdet är privatägd, förutom en remsa med parkmark som är kommunalägd.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Detaljplanen ligger inom ett område där kommunen är huvudman för allmänplats. Planen skall genomföras på privat initiativ. De privata fastighetsägarna ansvarar för genomförandet på tomtmark. Kommunen ansvarar för parkmarken.
	Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildning	De privata fastighetsägarna ansvarar för erforderlig fastighetsbildning.
	Ekonomiska frågor
Ekonomi	Samtliga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar de privata fastighetsägarna. Kommunen ansvarar dock för allmänplats/park.
	Tekniska frågor
Bullerplank	Uppsättning av erforderligt bullerplank längs Birkavägen för fastigheterna Kalendern 1 och Dagboken 1 åvilar och bekostas av respektive fastighetsägare. Bygglov får inte ges förrän bullerplank har anordnats. Vad gäller fastigheten Dagboken 2 erhåller fastighetsägaren ett 100 %-igt bidrag från kommunen för att uppföra ett bullerplank. Innan arbetet med uppförande av bullerplank påbörjas skall samråd ske med samhällsbyggnadskontorets va-enhet och Telgeenergi.

0181K-P1377A

Tekniska utredningar

Erforderliga geotekniska undersökningar åvilar de privata fastighetsägarna. Detsamma gäller för eventuella radonundersökningar, fornlämningsutredningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Vatten och avlopp

Den kommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

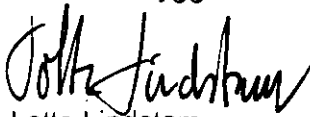
Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs av de privata fastighetsägarna enligt vid tiden gällande anläggningstaxa.

Medverkande tjänstemän

Ingrid Norlén, plan- och byggenheten
Per Idesten, gatu- och parkenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten/strategi- och exploateringsenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Eleonor Eklind
exploateringsingenjör

