



Akt nr:
0181K-P1642A

AU\$0181K-P1642A

Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1642 A
Ärende Detaljplan för Urberget 2 och 19	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band
10 sidor
1 karta (A 3)

0181K-P 1642 A



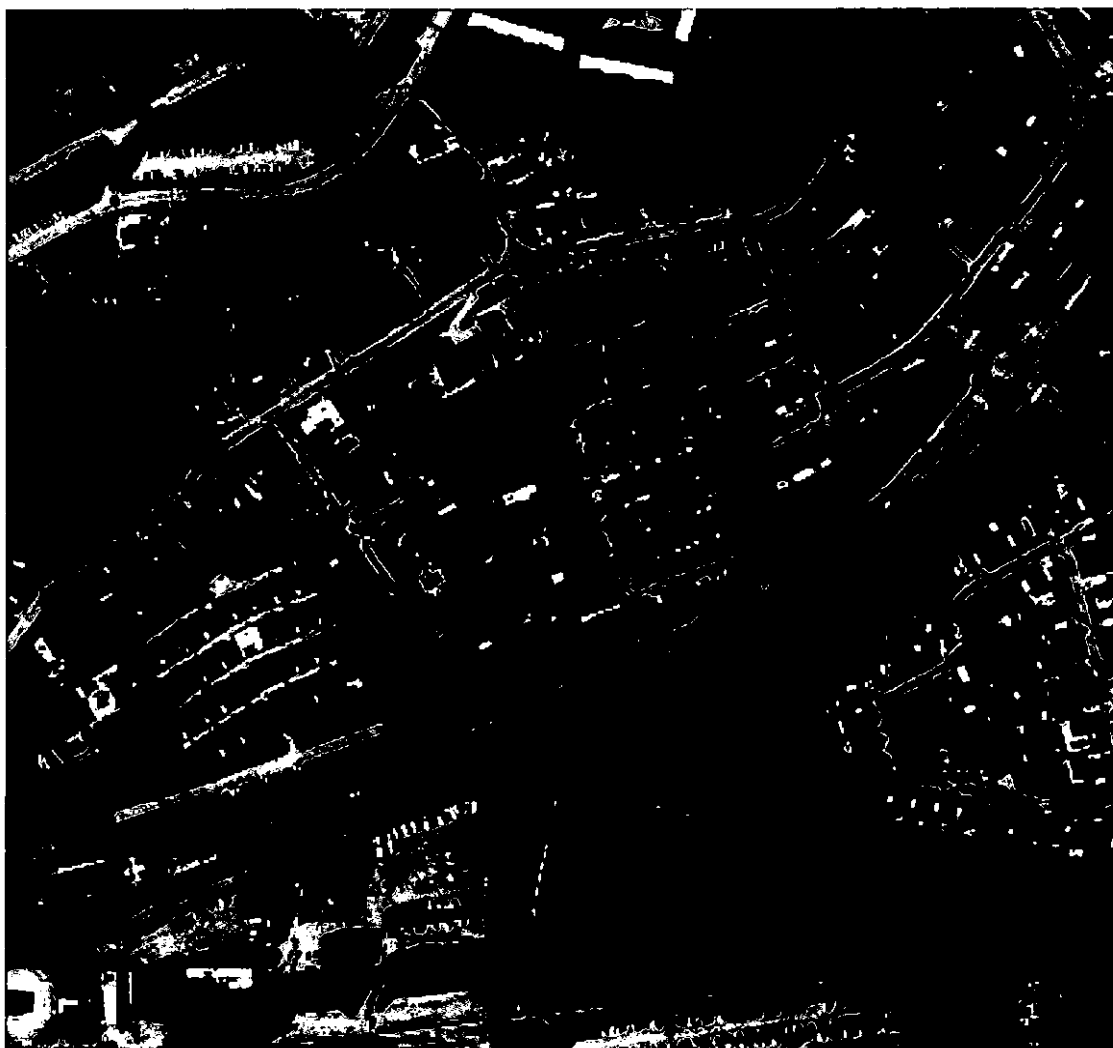
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Urberget 2 och 19
inom Ronna
i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1642A
Dnr: 2010-01312-214

Upprättad 2013-05-15
Laga Kraft 2013-07-09

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000/1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i södra Ronna. Området ger när det är fullt utbyggt 4 nya bostäder i sammanlagt två parhus.

Planområdet ligger i obebyggdmark i befintlig bostadsområde. Strax söder om planområde finns den stora trafikleden Strängnäsvägen.

Området är planlagt sedan tidigare och har i gällande plan bestämmelserna bostäder (B) och endast friliggande hus (fril). Planförslaget strider inte mot gällande ÖP eller den ÖP som under vintern 2012/2013 var ute på utställning.

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön då närområdet redan är ianspråktaget av befintligt bostadsbebyggelse.

Planområdets placering ger möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur däribland vägar och va-ledningar.

Behovsbedömning

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande.

Detaljplanen innebär att delar av planområdet planläggs som bostadsområde. Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Den nya bebyggelse kopplas in på det kommunala vatten- och avloppsnätet (eller utsläppsmässigt likvärdig lösning).

- att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden.

- Planområdet uppvisar inga unika eller särskilt biologiskt värdefulla naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på omgivningen. Området ingår ej heller Grönplan.

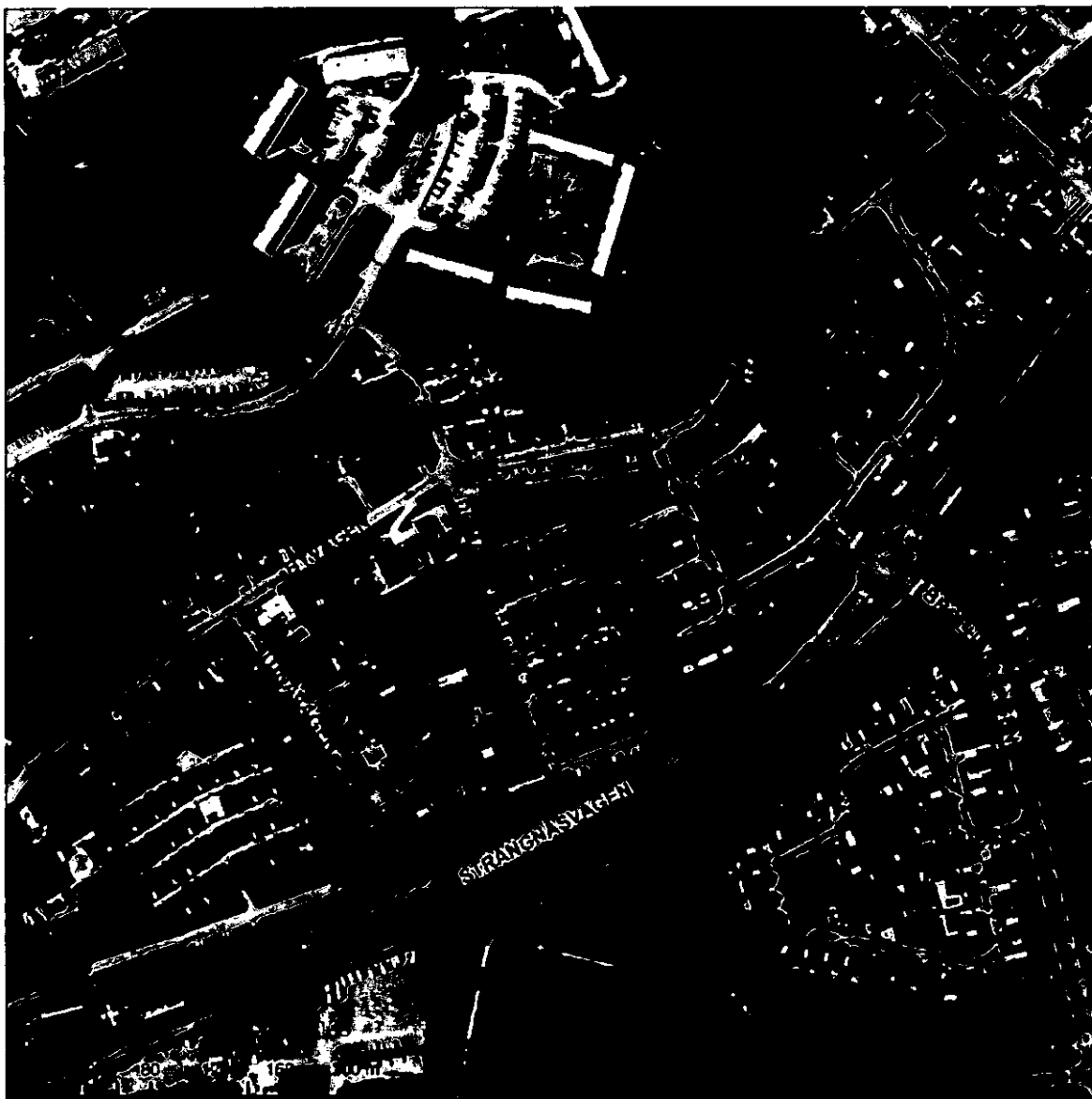
- Utformningen av utfarten mot den befintliga vägen ska noga ses över. Hänsyn ska tas till den befintliga gatumiljön.

- Bebyggelsen i planområdet ska gestaltas med hänsyn till omgivningen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Planområdet ligger i kanten av Ronna och har bra tillgång till kollektivtrafik samt offentlig- och kommersiellservice. Tekniska system så som till exempelvis olika kommunala ledningsnät finns utbyggt intill planområdet.



Områdesbild över planområdet Urberget 2 och 19

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i södra delarna av stadsdelen Ronna i de nordvästra delarna av Södertälje tätort. Området gränsar till befintligt bostadsområde med villor och radhus.

Planområdet är ca 1400 m².

Markägförhållanden

Urberget 2 och 19 är privatägd mark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planläggning av området innebär en förtätning av staden. Planen strider inte mot gällande ÖP från 2004 och ej heller mot den ÖP som under vintern 2012/2013 var ute på utställning.

Program för planområdet

Programhandlingar ska inte upprättas för planområdet.

Detaljplan

Området ligger inom planlagt område. Gällande detaljplan från 1991 redovisar området som kvartersmark för bostäder med endast friliggande hus.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2012-10-23 §219 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Urberget 2 och 19 samt skicka planen på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet är obebyggd yta som har till större delen gräs. I området finns det inga stora höjdskillnader och gröntstrukturen i området är mycket knapphändig och består av ett fåtal buskar.

Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller med i Grönplan.

Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna ”Grön värdekärna” eller ”Grönt svagt samband”. Planområdet är heller inte Natura2000-område eller är biotopskyddat.



Planområdet innan planläggning

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet består till större delen av lera.

I planområdet finns det inga krav på bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv.

Förorenad mark

Inga markföroreningar finns i planområdet och/eller i dess omgivning.

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för lågrisk i Södertälje kommun enligt undersökning gjord 2010. Nivån lågrisk kräver ej införande av ökade krav på den nya bebyggelsen.

Vattenområden

Det finns inte några vattenområden i planområdet eller dess närhet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risker för skred och höga vattenstånd finns inte i planområdet.

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämnningar.

Gator och trafik

Biltrafik

Till planområdet sträcker sig Domarstigen. Vägen är en smal 30-väg och som bland annat korsar Byvägen strax norr om planområdet. Domarstigen avslutas med en återvändszon. I och med att gatan är en återvändsgata så är antalet fordon som passerar planområdet relativt lågt.

Strax söder om planområdet sträcker sig i väst-östlig riktning Strängnäsvägen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet har bra anknytning till flertalet gång- och cykelvägar som finns i närområdet.

Kollektivtrafik

Storstockholm Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser. Dessa avstånd ska ej överstiga 700 meter.

Längsmed Strängnäsvägen har SL två busshållplatser. Avstånden till dessa är från planområdet max ca 430 meter. Planområdets placering leder därmed till möjligheter att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning.



Domarstigen, befintligt gaturum intill planområdet



Byvägen, befintligt gaturum norr om planområdet

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Planområdet har tidigare varit bebyggt med ett parhus. Området är dock under detaljplanens planhandläggning ej längre bebyggt. Planområdet ligger i ett bebyggt bostadsområde med framför allt villor och radhus.

Offentlig och kommersiell service

Strax norr om planområdet finns det en förskola. Från planområdet är det även nära till grundskolorna Bårstaskolan och Ronnaskolan. Avstånden till dessa är lite mindre än en kilometer.

Nordväst om planområdet finns en bollplan.



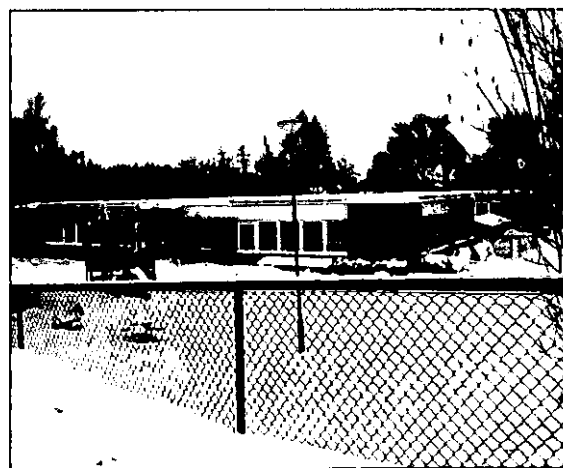
Befintlig bebyggelse söder om planområdet



Befintlig bebyggelse väster om planområdet



Befintlig bebyggelse öster om Domarstigen



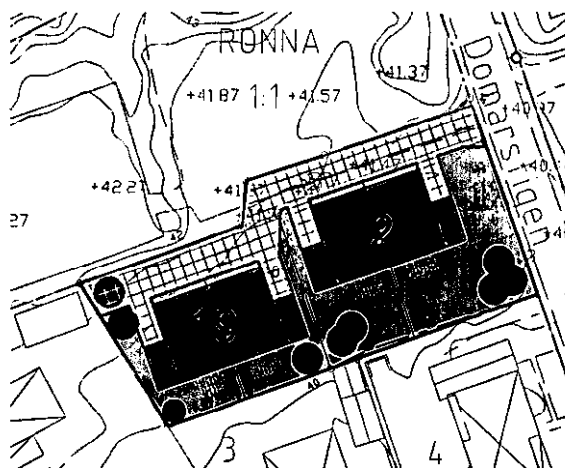
Förskolan strax norr om planområdet

FÖRÄNDRINGAR

Gator och trafik

Gatunät

I planförslaget redovisas en kort tillfartsväg. För att blivande fastighetsägares tillräde ska tryggas så kommer vägen bli en gemensamhetsanläggning för parhusen i planområdet. Planområdets utfart mot Domarstigen ska vara noggrant utformad så att den inte påverkar trafiksäkerheten i gatumiljön. Tillfartsvägen kommer att placeras på en sträcka där det tidigare har funnits en väg som har sträckt sig till fastighet Urberget 19.



Illustrationsskiss över planområdet

Parkering

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget är inte planlagt för nya gång- och cykelvägar.

Bebyggelse

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för två nya parhus i södra delarna av Ronna.

Planområdet avses när det är fullt utbyggt, ge fyra bostäder.

Bostadshusen får uppföras i högst två våningar och komplementbyggnaderna får uppföras med en totalhöjd på 3 meter.

Avståndet för huvudbyggnaden ska till fastighetsgränsen vara för minst 4,5 meter och för komplementbyggnader minst 2 meter.

Carport får uppföras med minst 6 meter från den gata som leds in i planområdet. Avståndet möjliggör för två bilar per fastighet, dels en i carport och dels en på uppfarten till carporten.

Fasaderna på samtliga hus ska vara utformade med omsorg. Det är av stor betydelse att val av färg görs med hänsyn till de befintliga som finns i planområdets omgivning.



Rester från den tidigare tillfartsvägen i de norra delarna av planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet ska anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

Tomterna ska gestaltas så att det är möjligt att utforma lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark. Stora områden med hårdgjorda ytor ska undvikas och istället ska val av genomsläppligt material prioriteras. Materialvalet kan vara till exempel gräs eller grus armerat med olika typer av plattor.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

Avfall/Återvinning

Sophämtning sker vid tomtgränsen till varje fastigheten genom enskilda soptunnor.

Planområdet kan nyttja befintliga återvinningsstationer som finns utanför området. Den närmsta stationen finns vid panncentralen på Väpnarevägen i Ronna. Vid denna station finns det möjlighet för sortering av glas, kartong, metall, plast och tidningar.

KONSEKVENSER

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på miljön eller påverka människors hälsa negativt.

Barn och ungdomar

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller ungdomar.

Säkerhet

Planområdets utfart måste utformas så att det inte sker negativa konsekvenser med trafiksäkerheten i gatumiljön.

Trygghet

Planområdet har idag ingen funktion och är dåligt belyst. Planläggning av området kommer leda till att den ödsliga tomten försvinner och att dess yta får en funktionell användning.

Tillgänglighet

När det gäller husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem så ska de alla uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Trafiken

Befintligt vägnät påverkas ej då ökningen av antalet bilar efter planläggning av området inte blir stor.

Stads-/ landskapsbild

Planläggning av området leder inte till att nya element eller fysiska ingrepp sker i den nuvarande stadsmiljön. Tomtstorlekarna och husens byggnadsvolymer/arkitektur ska vara anpassade efter de förutsättningar som finns i planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 1:a kvartalet 2013

Underrättelse: 2:a kvartalet 2013

Antagande/Laga kraft: 2:e kvartalet 2013

Planen bedömdes efter samrådet sakna intresse för allmänheten och planprocessen har ändrats från normalt till enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. § 7.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 till exempel förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Urberget 2 och Urberget 19 ägs av Christer Kvarnström, nedan kallad fastighetsägaren. Södertälje kommun, nedan kallad kommunen, äger ingen mark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs helt på privat initiativ och på den privata fastighetsägarens bekostnad.

Huvudmannaskap

Fastigheterna Urberget 2 och Urberget 19 ligger inom område med kommunalt huvudmannaskap men inga kommunala vägar eller annan allmän plats ligger inom detaljplaneområdet.

Avtal

Inga avtal mellan kommun och fastighetsägare gällande genomförandet av planen behöver upprättas. Eventuellt behöver fastighetsägaren göra en överenskommelse med Telge Nät angående ledningar och anslutningar. I övrigt utgår enligt gällande taxa anslutningsavgift för vatten, spillvatten, dagvatten el och fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra planen ska, på fastighetsägarens initiativ, 4 fastigheter bildas för bostadsbebyggelse.

Gemensamhetsanläggning

För infart till fastigheterna ska en gemensamhetsanläggning bildas och denna bekostas av fastighetsägaren.

Servitut och ledningsrätt

Vid behov ska servitut och ledningsrätt säkerhetsställas inom u-området i planen.

Medverkande tjänstemän

Jenny Åberg

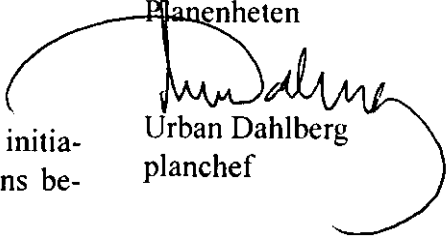
planhandläggare

Malin Hultman

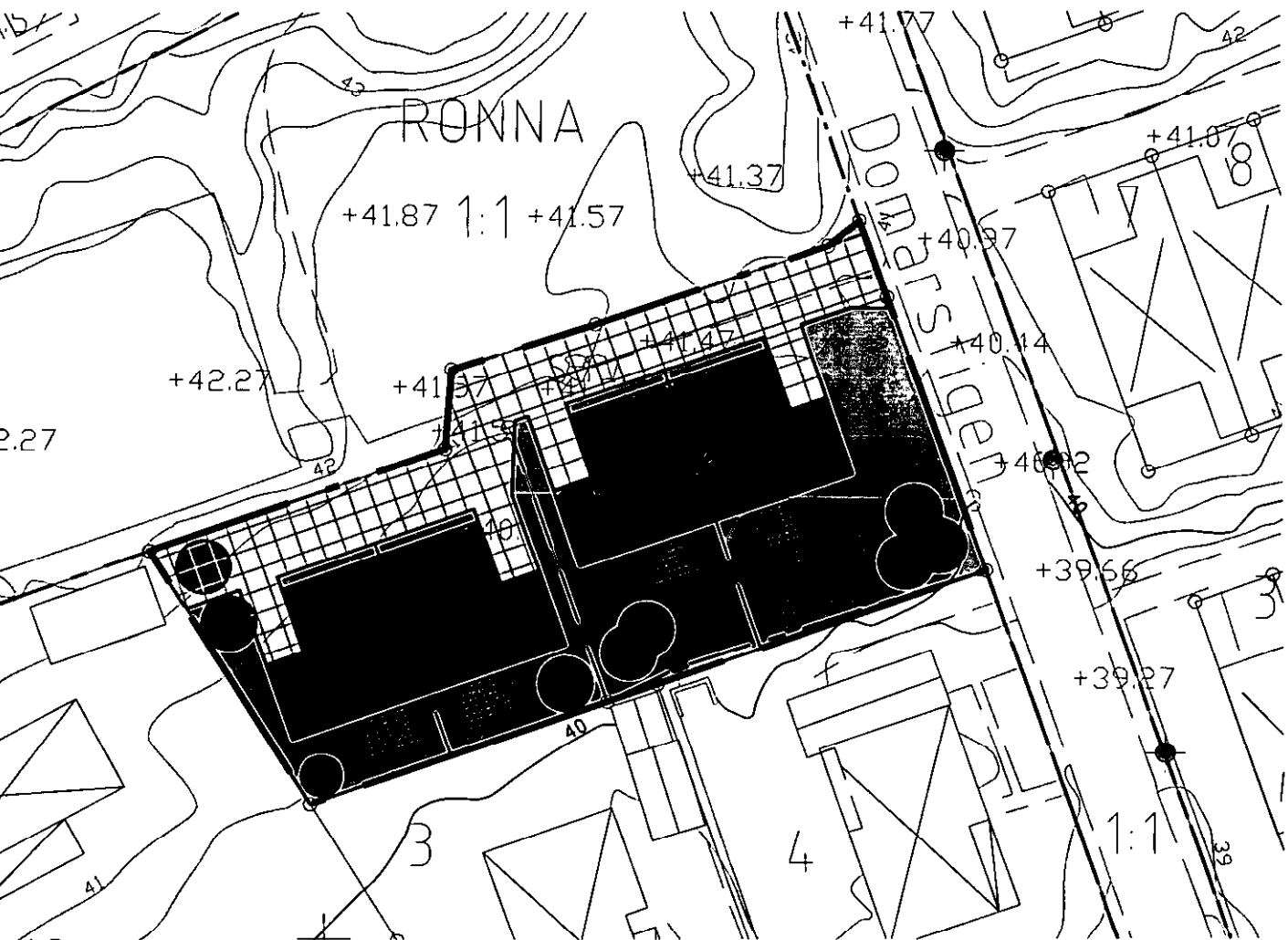
exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten


Urban Dahlberg
planchef


Jenny Åberg
planarkitekt



a: 1:500

