



Akt nr:

0181K-P1384C

AU\$0181K-P1384C



PLANBESKRIVNING

Pnr: 99046

Detaljplan för del av fastigheten

Östertälje 1:15 (LUGNET)

i Östertälje i Södertälje

Upprättad 2002-01-29

Handlingar

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

Till planen hör dessutom

- Planbeskrivning (denna beskrivning)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

LAGA KRAFT

2003-04-10

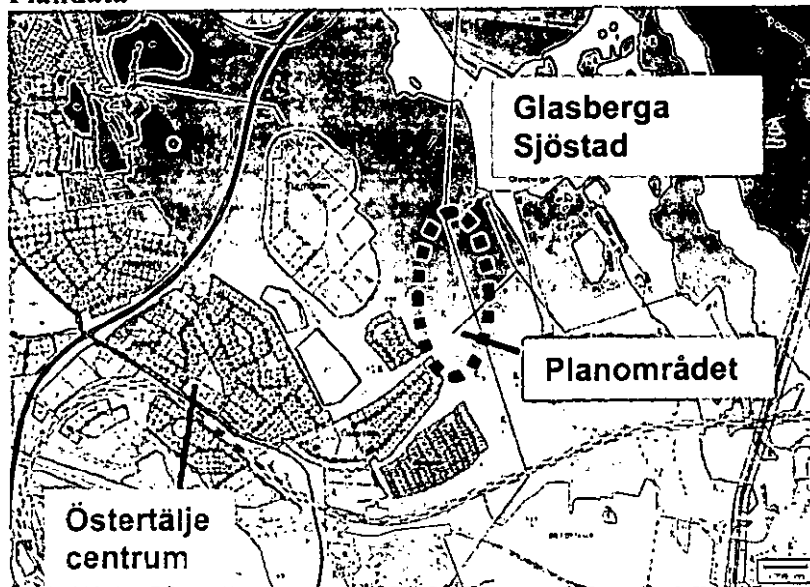
Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i anslutning till Glasbergavägen, i enlighet med kommunstyrelsens beslut och intentionerna i kommunens översiktplan.

En intention är att den föreslagna bebyggelsen skall bidra till en bättre anknytning mellan den framtida stadsdelen Glasberga Sjästad och befintlig bebyggelse i Östertälje.

Lägesbestämning

Plandata



Området är beläget i Östertälje kommun, öster om befintlig bebyggelse i Glasbergavägens förlängning. Området är beläget inom fastigheten Östertälje 1:15.

Areal	Planområdets areal är cirka 13 hektar. (inkl. naturmark)
Markägoförhållanden	All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.
Översiktsplan	Tidigare ställningstaganden I det förslag till program för ny översiktsplan som kommunstyrelsen beslutade om i december 1999, redovisas det aktuella området som utbyggnadsområde för bostäder.
Detaljplaner	För södra delen av området gäller detaljplan, lagakraftvunnen 1970-09-16, som anger parkändamål. Övriga delar av området är inte detaljplanelagt. Området gränsar i söder till detaljplaner, lagakraftvunna 1963-11-19 och 1957-09-02.
Program för området	Ett program för området har varit utställt för samråd. Planförslaget omfattar något fler bostäder än vad som angavs i programmet. Detta beror på att den bebyggelsegruppen med villor i södra delen av området har ändrats till att omfatta fem mindre flerbostadshus.
Övriga planer	För Glasberga Sjöstad gäller en fördjupad översiktsplan som antogs 1992. Arbetet med en detaljplan för området pågår. Planarbete för den nya vägen mellan Morabergs trafikplats och Astra pågår (väg 225).
Mark och vegetation	Förutsättningar och förändringar Området är starkt kuperat och bevuxet med blandskog, huvudsakligen grån och tall. I de delar där ny bebyggelse föreslås är marken relativt plan och huvudsakligen bevuxen med lövvegetation. Utmed Glasbergavägens östra sida är marken delvis sank. Ett alkärr bedöms ha högt naturvärde och kommer att bevaras. I vissa delar av området är det nödvändigt att gallra befintlig vegetation för att förbättra solförhållandena för den nya bebyggelsen.

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen gränsar till befintlig bebyggelse i Östertälje i sydväst och till två äldre villor i nordöst. Inom området finns idag ingen bebyggelse. Den norra delen av området har tidigare varit bebyggd, men efter en brand under 1990-talet finns idag inga byggnader kvar.

Förslaget omfattar totalt cirka 70 bostäder. Av dessa utgörs 30 av lägenheter i fem mindre flerbostadshus i södra delen av området, 12 parhus (24 lgh) utmed Glasbergavägen och 18 friliggande villor i norra delen av planområdet.

Byggnaderna får uppföras i högst två våningar.

I den norra bebyggelsegruppen har en trädbevuxen åkerholme bevarats inom parkmark i anslutning till kvartersgatan.

Trafik

Biltrafik

Tillfart till de nya bebyggelsegrupperna sker från Glasbergavägen, som byggs som så kallad 30-gata fram till den norra bebyggelsegruppen.

Gång- och cykeltrafik

I detaljplanen ges möjlighet att bygga en separat gång- och cykelväg utmed Glasbergavägen.

Kollektivtrafik

Östertälje pendeltågstation är belägen cirka 1000 meter från planområdet. Närmaste busshållsplats ligger vid Glasbergavägen cirka 400 meter från den södra delen av området och cirka 800 meter från norra delen.

Parkering och angöring

Parkering sker på tomtmark för villa- och radhusbebyggelse. För flerbostadshusen i södra delen av området anordnas parkering utmed lokalgatan. (inom kvartersmark)

Lek och rekreation

Mindre lekplatser kan anordnas i anslutning till nya bebyggelsegrupper. Bollplan finns i anslutning till befintlig bebyggelse vid Kummelvägen.

Bebyggelsen lokaliseras så att det även i fortsättningen blir lätt att ta sig ut i skogen mellan och igenom bebyggelsegrupperna. Befintliga stigar bevaras där så är möjligt.

Geoteknik

En översiktlig markundersökning har utförts av BR Consulting AB.

I huvuddelen av området kan grundläggning utföras med plintar på sula eller platta på mark efter ned/urschaktning till 0,9 meter under markytan.

I norra delen av planområdet måste grundläggning delvis ske med pålar till fast botten (2,6-6 m) med anledning av förekomst av löst lagrad lera.

Fornlämningar

Inom de delar av området där ny bebyggelse föreslås finns inga fornlämningar redovisade på ekonomiska kartan. Inom den norra delen av planområdet berörs dock två objekt som redovisas i den arkeologiska utredningen för Glasberga Sjästad. Det är en vägbank, objekt RAÄ 257 och lämningar efter ett 1800-talstorp, Pettersberg, objekt RAÄ 256. Dessa objekt har dock inte fornlämningsstatus enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister.

Service

Offenlig service

Skolor finns i Östertälje (låg och mellanstadium) och i Fornhöjden (låg- mellan- och högstadieskola).

I Fornhöjden och Östertälje finns även förskolor

Vårdcentral finns i Fornhöjdens centrum.

Östertälje idrottsplats ligger i närheten av området.

Kommersiell service

Östertälje centrum och Fornhöjdens centrum är belägna ca 800 meter respektive 1100 meter från planområdet.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

Utbyggnaden av vatten och spillvatten till området kommer att

samordnas med utbyggnaden av ledningsnätet till Glasberga Sjästad.

Dagvatten skall där det är möjligt omhändertas lokalt inom området.

Elförsörjning

Öster om Glasbergavägen sträcker sig en 20 kV kraftledning, samt en mindre kraftledning.

Befintliga kraftledningar måste delvis förläggas i mark, alternativt omlokaliseras för att möjliggöra ny bebyggelse. Den stora kraftledningen (20kV) planeras att förläggas utmed nya väg 225 då den byggs.

Två E-områden för nätstationer har reserverats inom området.

Värme

Ledningar för fjärrvärme planeras. Direktverkande el kommer inte att tillåtas.

Källsortering

Källsorteringsmöjligheter finns i områdets närhet.

Miljökonsekvenser

Detaljplanens miljökonsekvenser redovisas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Genomförande

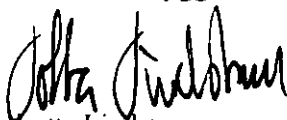
Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är femton år.

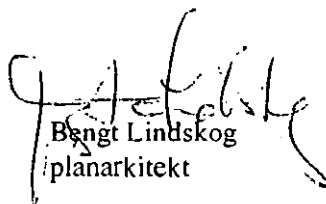
Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och Byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Bengt Lindskog
planarkitekt

LAGA KRAFT

2003-04-10



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av fastigheten Östertälje 1:15 (Lugnet)
inom Östertälje i Södertälje

INLEDNING

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

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

För det södra området gäller detaljplan, lagakraftvunnen 1970-09-16, som anger parkändamål. Övriga delar av området är inte detaljplanlagt. I program för ny översiktsplan redovisas det aktuella området som utbyggnadsområde för bostäder.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i anslutning till Glasbergavägen. Den föreslagna bebyggelsen skall bidra till en bättre anknytning mellan den framtida stadsdelen Glasberga sjöstad och befintlig bebyggelse i Östertälje.

Enligt planförslaget avses området bebyggas med småhus och mindre flerbostadshus. Totalt omfattar förslaget ca 70 bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen kan föras fram till antagande under hösten 2001.

Markfrågor

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområde. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av allmänna gator och parkanläggningar. Samma sak gäller för vatten- och avloppsledningarna fram till tomtgränser.

Ansvar för utbyggnad

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna gator, parkvägar och ledningar. Inom flerbostadshuskvarteren och parhuskvarteren ansvarar av kommunen utsedd exploatör för utbyggnad av gator, ledningar mm. Bostadsbyggnationen genomförs av exploatör och kommande markköpare.

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 medger en nybyggelse av ca 20 friliggande villor sam ett antal parhus och mindre flerbostadshus. Totalt omfattar planförslaget ca 70 nya bostäder.

Parkering, gator etc

Erforderligt parkeringsbehov för kommande bebyggelse skall lösas på respektive tomtplats. För flerbostadshusen sker parkering på kvartersmark.

Glasbergavägen kommer att utformas som så kallad "Lugn gata". Den planerade gång- och cykelvägen kan anslutas till befintlig cykelväg vid Fornhöjdsvägen.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. För att klargöra områdets va-försörjning skall en va-utredning göras.

Områdets va-försörjning kan, men behöver inte nödvändigtvis, samordnas med va-utbyggnad för Glasberga sjöstad. U-områden för va-ledningar kan komma att erfordras.

Ledningssystem inom kvartersmark kommer att bli enskilda, dvs kommer att ligga utanför kommunens ansvarsområde.

Geoteknik, radon etc

Erforderliga geotekniska undersökningar på tomtmark åvilar blivande markägare. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Kraftledningar

Två luftburna kraftledningar korsar området. Dessa ledningar måste delvis förläggas i mark, alternativt omlokaliseras för att möjliggöra ny bebyggelse.

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI*Gatukostnader*

Uttag av kostnader för gata till bostadsfastigheterna kommer att regleras i försäljningspriset i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastigheter.

El- och Va-avgifter

Elavgifter samt anläggnings- och bruksavgifter för vatten och avlopp skall erläggas av blivande markägare enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Mark, gator, fastighetsförsäljning mm

Kommunen kommer i ett inledande skede att belastas av kostnader för administration, fastighetsbildning, gatubyggnad inom planområdet mm. Dessa kostnader bedöms kunna täckas av intäkter från fastighetsförsäljningen.

Genomförande

Mellan Södertälje kommun och av kommunen utsedd exploatör kommer ett avtal att tecknas där exploatören erhåller markanvisning för genomförande av bostadsexploateringen inom de områden som är avsedda för flerbostadshus och parhus. Vidare kommer ett genomförande-avtal att upprättas mellan kommunen och exploatören som närmare reglerar genomförandet av bostadsbebyggelsen och åtgärder på kvarters-, park- och naturmark. Avtalet kommer närmare att belysa tidplan, genomförandeansvar och ekonomiska frågor.

Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör