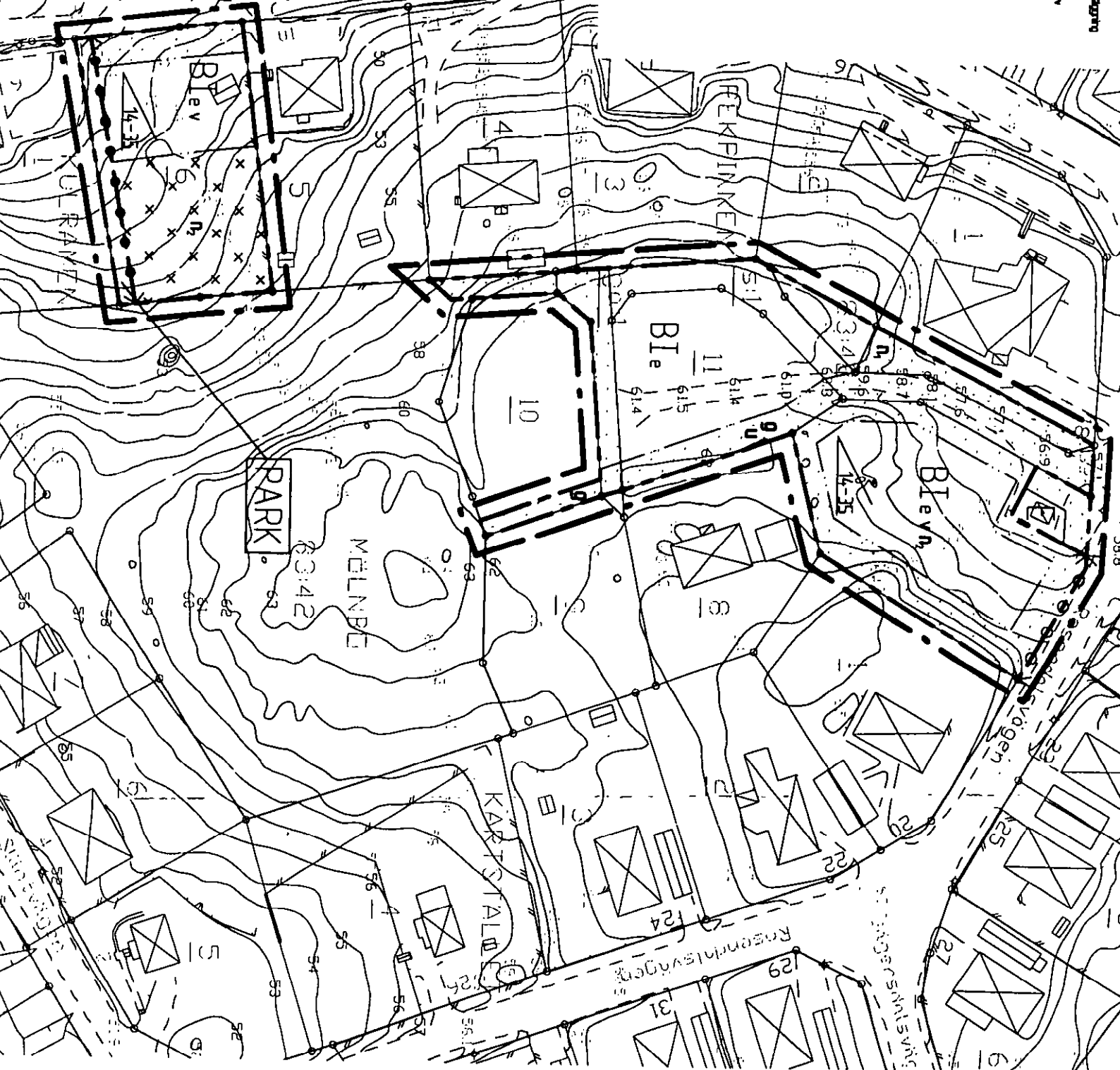




Akt nr:

0181K-P1443A

AU\$0181K-P1443A



Egenskapsgrans

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning på plankartan gäller inom hela planområdet.

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

PARK Parkmark

B Bostäder

E Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

e Huvudbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 150 m², stående komplementbyggnad uppföras med en sammanlagd Garage får inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Minsta t

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g Marken får inte bebyggas.

u Marken får endast bebyggas med uthus, med en högsta tillåte

h Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

h₁ Befintlig vegetation bibehålls

h₂ Marklov krävs om markens nivå ändras mer än 0,3 meter.

h₃ Stängsel skall finnas

PLACERING

Fristående huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgränsen. Kor placeras minst 1,5 meter från tomtgränsen.

UTFORMNING

10-100 Lägsta respektive högsta taklutning i grader

I Högsta antal våningar. Vind och souterängvåning får inredas

V Bostadshus skall uppföras i souteräng eller elage där terräng

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

För planområdet är genomförandetiden fem (5) år räknat från och med dagen el har vunnit laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2005

Detailplan för

PEKPINNEN 6 med fler



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

1(5)

PLANBESKRIVNING

P 04028

Detaljplan för

PEKPINNEN 6 med flera

inom Vårdinge kommundel
i Södertälje

Upprättad 2005-09-06

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra kompletterande småhusbebyggelse i ett befintligt villakvarter.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planen omfattar två områden vid Rosendalsvägen i östra Mölnbo om sammanlagt cirka 5600 m² (ungefär 1500 m² + 4100 m²).

Markägoförhållanden

Merparten av marken ägs av Södertälje kommun. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för utfart som belastar Kartstället 8-11.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För Pekpinne 6 gäller *Byggnadsplan för Mölnbo* från 1959 som anger parkering och natur som användning för marken. För den resterande delen av planområdet

gäller *Detaljplan för del av fastigheten Mölnbo 83:42* som antogs 1998 med en genomförandetid på 15 år. En del av den mark som föreslås tas i anspråk för småhusbebyggelse anges som naturmark i ovanstående plan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen skogbeväxt med både barr- och lövträd av varierande ålder. Vegetationen är delvis igenväxt med sly. Över fastigheten Pekkinnen 6 löper en eller flera stigar upp mot ett litet naturområde i bostadskvarterets mitt.

På fastigheten Pekkinnen 6 finns en gjuten kulle som ser ut att vara uppfylld mark. Bland annat finns en konstgjord form runt en trädstam. Här bör marken undersökas närmare innan tomten bebyggs.

Markbeskaffenhet

Planområdet ligger på morän eller berggrund. Marken sluttar relativt kraftigt vilket ger höjdskillnader på uppemot 7 meter inom de tillkommande tomterna.

Radon

Hela planområdet ligger inom område med normal risk för markradon enligt *Markradonutredning för Södertälje kommun* från 1999.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omfattar två mindre markområden i ett sammanhållet bostadskvarter med friliggande småhus. Husen ligger placerade kring en kulle öster om Mölnbo skola.

Efter planens genomförande blir det möjligt att bygga ytterligare två småhus inom området. Den tillkommande tomtmarken utgörs av två luckor i bebyggelsen.

Planen möjliggör bebyggelse i ett plan med möjlighet att utöver våningsplanet anordna vindsvåning samt även källarvåning i souterräng. Bostadshus ska uppföras i souterräng, eller etage, om man bedömer att den valda placeringen kräver det.

Största tillåtna sammanhängande byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Begränsningen är satt med hänsyn till skalan på den befintliga bebyggelsen i området. Där så prövas lämpligt av ansvarig nämnd får huvudbyggnad och komplementbyggnad dock byggas samman.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola ligger alldeles i närheten av den tillkommande bebyggelsen.

*Friytor**Lek och rekreation*

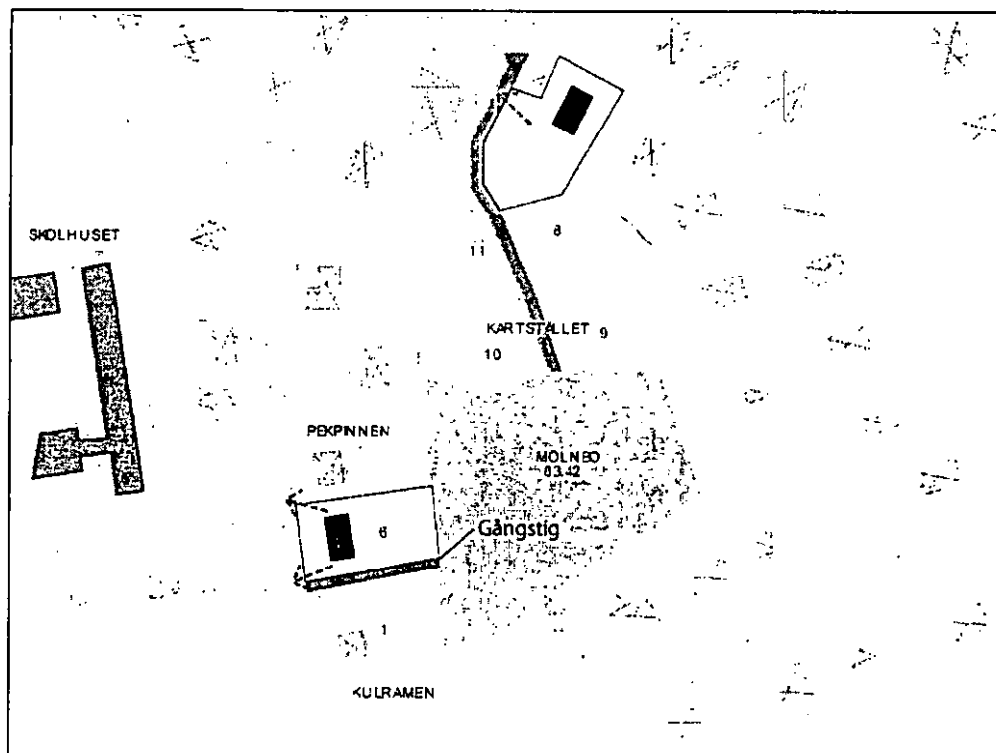
Mölbo skola ligger väster om Rosendalsvägen. Kontakten mellan skolan och det naturområde som ligger på kullen öster om Rosendalsvägen bör säkras – se nästkommande rubrik.

Naturmiljö

För att säkra tillgängligheten till naturområdet (Mölbo 83:42) i bostadskvarterets mitt, skall en grusad gångväg anläggas längs Pekpinnen 6 från infartsvägen till fastigheterna Kulramen 1, 2, 5 och Bläckhornet 1.

Gångvägen ska skiljas från den tillkommande tomten med ett staket för att garantera att marken upplevs som allmän.

En markremsa mellan fastigheterna Kartstället 10 och 9 ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gångstig till naturområdet.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns längs Rosendalsvägen från länsväg 57 till Mölnbo skola. Däremot saknas gång- och cykelväg längs Rosendalsvägen norr om korsningen med Skolvägen. I detta parti är vägen endast fem meter bred.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger en knapp kilometer från pendeltågsstationen i Mölnbo. Busshållplats finns på kortare avstånd. Turtätheten är dock begränsad.

Utfarter

I den norra delen av planområdet föreskrivs utfartsförbud mot Rosendalsvägen. Från Pekpinnen 6 bör utfart anordnas intill den ena eller den andra angränsande fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten ska i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy i möjligaste mån tas om hand inom tomtmark.

Värme

Direktverkande och fossila bränslen rekommenderas inte för uppvärmning.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

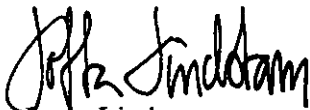
Naturmiljö och friluftsliv

Planens genomförande innebär att tillgängligheten till ett befintligt naturområde (Mölnbo 83:42) inskränks. Området blir svårare att sköta eftersom det enligt planförslaget kommer att omgärdas av tomter. Genom att bygga igen det breda släpp som finns idag mister man dessutom kvaliteten att området tydligt annonserar sig mot Rosendalsvägen.

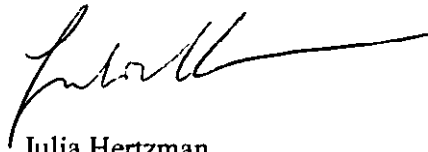
Eftersom efterfrågan på tomter är stor och läget är centralt, bedömer samhällsbyggnadskontoret ändå att fördelarna med att genomföra planen överväger dessa nackdelar.

Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Julia Hertzman i samråd med Basma Abdulahad, bygglovarkitekt och Kerstin Fogelberg, stadsträdgårdsmästare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**Plan- och byggenheten**

Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

1(2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 04028

Detaljplan för
PEKPINNEN 6 med flera
inom Vårdinge kommundel
i Södertälje

Upprättad 2005-09-06

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

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

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas efter årsskiftet 2005/2006.

Genomförandetid

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

Enligt planförslaget upphävs delvis *Detaljplan för del av fastigheten Mölnbo 83:42* från 1998 där genomförandetiden är femton år. Det innebär att genomförandetiden förkortas (från drygt sju år till fem år) i delar av ovannämnda plan.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att anordna gångväg vid fastigheten Pekpinnen 6.

I gränsen mellan Pekpinnen 6 och den tillkommande gångvägen ska ett staket uppföras. Vem som ska ansvara för uppförandet regleras i köpekontraktet när kommunen säljer tomten.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett särskilt avtal (genomförandeval) ska tecknas mellan berörda sakägare och kommunen innan planen vinner laga kraft. Avtalet ska reglera marköverlåtelse, servitut och gemensamhetsanläggning (se nästkommande rubrik).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

Befintlig gemensamhetsanläggning Kartstället ga:1 bör omfatta:

- Utfart till Rosendalsvägen
- Gångförbindelse till den allmänna naturmarken Mölnbo 83:42
- Kvartersmark väster om utfarten från Kartstället 8-11 (som i gällande plan är utlagd som allmän plats).

Utfarten från den nya tomten i kvarteret Kartstället är avsedd att ske via den gemensamma utfarten från Kartstället 8-11. Den nya tomten ska därför, i samband med att fastigheten avstyckas, lösa in sig som delägare i gemensamhetsanläggningen.

Eftersom det finns ett allmänt intresse av att kunna nå naturmarken Mölnbo 83:42 norrifrån, ska även kommunen ingå som delägare i gemensamhetsanläggningen.

För möjliggöra angöring till Pekpinnen 4 från ovansidan av tomten (behovet föreligger p.g.a. den kraftiga nivåskillnaden inom tomten) ska ett servitut för tillfart belasta Kartstället 11. Pekpinnen 4 ska dessutom ingå i ovannämnda gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

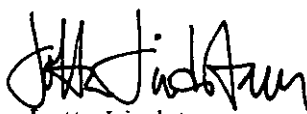
Genomförandet av planen är inte förenat med några merkostnader för kommunen.

Medverkande tjänstemän

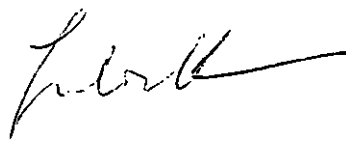
Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Julia Hertzman i samråd med Görel Hällqvist, exploateringsingenjör och Rolf Skoglund, lantmäterichef.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt