

Akt nr:
0181K-P1643C

AU\$0181K-P1643C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1643 C
Ärende Detaljplan Ritorp 1:186 m fl.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

8 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1643 C



BESKRIVNING

Dnr 2009 - 00094-214

Arkivnummer 0181K- P1643 C

Detaljplan för fastigheten

RITORP 1:186 m fl

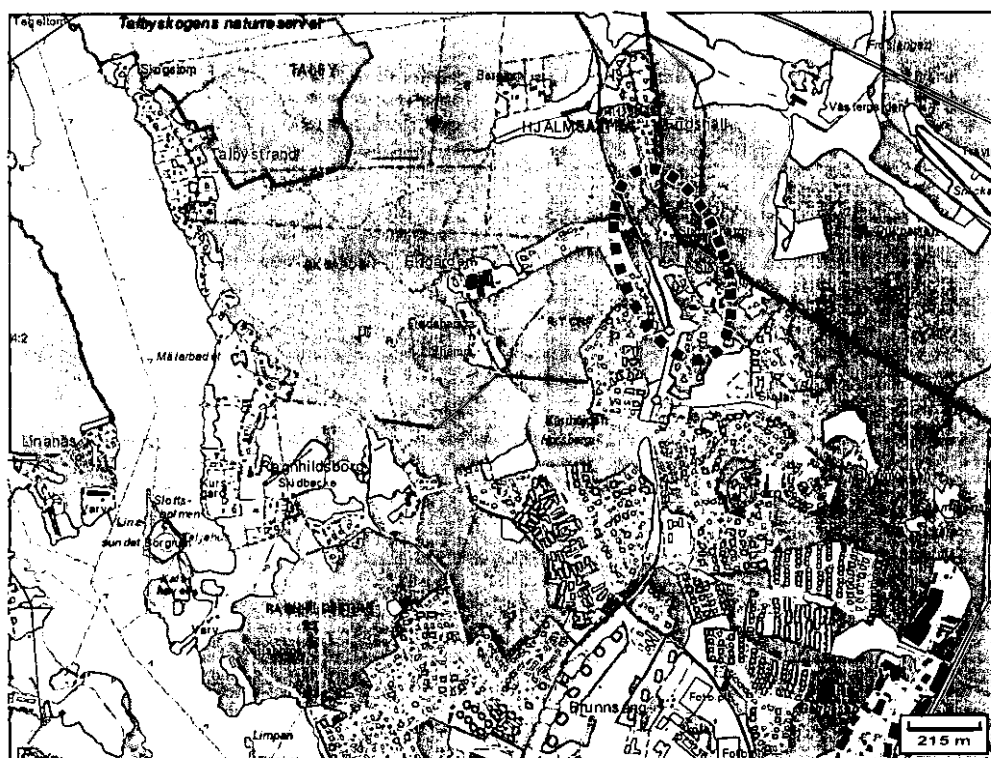
(vid Stora Ritorp) i Södertälje kommun

Upprättad 2012-05-25

Reviderad 2012-11-05

Laga kraft 2013-07-11

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Utställningshandlingarna utgörs av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser.
- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- utställningsutlåtande
- fastighetsförteckning, förenklad
- dagvattenutredning
- trafikbullerutredning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillskapa ca 20 småhustomter på kommunal mark i anslutning till Fridshällsvägen.

Miljöpåverkan

Bedömningen är, delvis med stöd av pågående markanvändning, att föreslagen exploatering inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att det kräver att man upprättar särskild miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) eller MKB-förordningen.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanens begränsade utbyggnadsmöjlighet bedöms inte påverka vattenförekomsterna eller leda till svårigheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Ökade trafikrörelser bedöms vara marginella varför MKN för luft i området inte försämras.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger öster om Södertälje kanal ca 3 km norr om Södertälje centrum, inom stadsdelen Ritorp och i anslutning till Fridshällsvägen.

Markägoförhållanden

Större delen av området (Ritorp 1:1, Hjälmstättra 1:4 m fl) ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2004

Gällande Översiktsplan (ÖP) för Södertälje kommun antogs den 26 april 2004. Planområdet ligger inom ett grovt redovisat område som är betecknat som utredningsområde för bostäder. Område där en fördjupad översiktsplan bör göras.

Området är ej detaljplanelagt.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Inom området finns två privata bostadshus. Området skall förtätsas med småhus i huvudsak i anslutning till Fridshällsvägen. Ca 20 tomter kan tillskapas på kommunal mark. De privata villatomterna, Ritorp 1:186, Hjälmsättra 3:1 och 3:2 inordnas i planförslaget.

Kvarteret öster om Fridshällsvägen ges möjlighet att användas för gruppboende.

Naturområdena norr och söder om Ritorp 1:186 utgör bl a grönstråk genom området. Inom det södra stråket finns ett antal ekar. Inom det norra stråket skall bl a dagvatten från terrängen öster om Fridshällsvägen avledas mot diket längs Viksbergsvägen.

Terrängförhållanden

Terrängen sluttar mot väster. Vegetationen utgörs av blandskog med inslag av ekar. Ekbeståndet har inventerats. Vissa ekar söder om Ritorp 1:186 står inom Naturmark.

Kultur

Inom planområdet finns en "övrig kulturhistorisk lämning" i form av en husgrund med tillhörande växtlighet. Lämningen berörs ej av föreslagen bebyggelse.

Trafik

Området får sin trafikförsörjning via Birkavägen, rondellen vid Prismavägen och Fridshällsvägen. Tomterna grupperas så att vissa tomter nås över gemensamhetsanläggningar. Direkta utfarter mot Fridshällsvägen begränsas. Gatuhöjderna på Fridshällsvägen anpassas till befintliga förhållanden. Trafikmängderna på Fridshällsvägen föranleder inga reglerande åtgärder.

Kommunen bygger gemensamhetsvägarna till berörda tomter.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet. Befintlig gångväg flyttas. Ny gångväg illustreras mellan Fridshällsvägen och hållplats. Gående till busshållplats Ritorp, hänvisas till Björkängsvägen.

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats i mars 2012. Slutsatsen enligt denna utredning är att "Med föreslagna bebyggelsezoner innehålls riktvärdena med avseende på vägtrafikbuller, med dagens trafikmängder".

Riktvärden för trafikbuller: Ekv 30 dBA, inomhus / 55 dBA vid fasad. Max 45 dBA inomhus / 70 dBA vid fasad. Antal fordon idag; 2600, max hastighet 50.

Med en framtida ökad trafikmängd till 4000 fordon överskrider riktvärdet på andra våningen på 37 m avstånd från vägmitt.

Avståndet mellan tomtgräns och vägmitt föreslås bli ca 27 meter. På tomten föreslås dessutom en zon på 10 meter där förråd får uppföras.

Tomterna närmast rondellen i sydväst har anpassats till bullerutredningen.

Vatten och avlopp

Hela området avses att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy skall dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att undvika eller minimera dess bortledande. Enligt jordartskartan skiftar markförhållandena inom området mellan berg, morän och lera. Angående dagvatten: Se bestämmelse på plankartan.

En utredning beträffande dagvattnets hantering i övrigt har upprättats i februari 2012. Dagvattnet samlas upp i ett dike längs Viksbergsvägen. Inom Naturområdet närmast rondellen i söder skall diket breddas och fördjupas till en damm (vattenmagasin)

Utdrag ur ”Hydralisk modellering av dagvatten för stadsdelarna Ritorp och Brunnsäng” Den nya bebyggelsen kommer inte att bidra med att risken för översvämning i rondellen Viksbergsvägen- Boklidsvägen kommer att ökas.

Dagvattenhanteringen för stadsdelarna Ritorp och Brunnsäng har utretts. Förslag till åtgärd inriktas mot att fördröja avrinningen från naturmark så nära källan som möjligt. Kapaciteten i de fyra dammarna i området kommer att ökas.

Sophantering

Sopsorteringskärl skall placeras inom utvidgat g-område intill Fridshällsvägen.

Radon

Området ligger inom normalrisk för markradon.

Skyddsområde

Området ligger inom Bornsjöns vattenskyddsområde. Kommunen har ansökt om dispens för uppförande av aktuell bostadsbebyggelse inom Bornsjöns vattenskyddsområde. Viss del av samrådsförslaget för detaljplan för Ritorp 1:186 m fl (ca 7 tomter) har undantagits från dispensen.

Dispens medges för detaljplan daterad 2012-05-25.

SÄMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg

planchef

Bengt Lindskog
arkitekt

Revidering efter utställning

På plankartan har:

Bestämmelsen om dagvattenhantering redovisas under Byggnadsteknik. Markhöjder inom g-områden utgår. U-område för teleledning längs Fridshällsvägen införes. GC-vägen längs Prismavägen ligger ej inom Natur.

Beskrivningen har kompletterats beträffande kollektivtrafik och dagvatten.

Urban Dahlberg



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 2009-00094-214

Arkivnummer 0181K- P1643 C

Detaljplan för fastigheten

Ritorp 1:186 m fl

(vid Stora Ritorp)

i Södertälje kommun

Upprättad 2012-05-25

Laga kraft 2013-07-11

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning, förenklad

Organisatoriska frågor

Tidplan

Programsamråd vinter 2009.

Plansamråd våren 2010.

Utställning och antagande sommaren/hösten 2012.

Planens syfte

Syftet med planen är att tillskapa ca 20 småhustomter i anslutning till Fridhällsvägen.

Markägarförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Hjälmsättra 1:4 och 1:11, Ritorp 1:1, 1:187 och 1:219 samt Fridshäll 1:1.

Fastigheterna Hjälmsättra 3:1 och 3:2 samt Ritorp 1:186 ägs av privata fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden för Detaljplan för Ritorp 1:186 m fl är fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar förslag till ny detaljplan och genomför exploateringen på kommunal mark. För privatägd mark svarar respektive fastighetsägare.

Kommunen ansvarar för att bygga ut de infarter som ska vara gemensamma för blivande fastigheter. Övrig utbyggnad på kvartersmark ansvarar blivande fastighetsägare för.

De blivande fastighetsägarna svarar för framtida drift och underhåll för de gemensamma utrymmena för infart och sophämtning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Telge Nät är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till tomtgräns.

Avtal

Kommunen tecknar vid behov fastighetsregleringsavtal med berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Ritorp 1:186 utökas genom att ett markområde om ca 960 kvm regleras över från kommunens fastighet Ritorp 1:1.

Gatumark som idag ligger på fastigheten Hjälmsättra 3:1 regleras till kommunens fastighet Ritorp 1:1 eller annan lämplig fastighet.

Villatomter för bostadsändamål ska bildas genom avstyckning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt mm

Gemensamhetsanläggningar kommer att tillskapas för infartsändamål. Det kommer även att vara möjligt att tillskapa gemensamhetsanläggningar för sophämtning.

För att säkerställa rätt till VA-ledningar och teleledningar inom kvartersmark ska ledningsrätter bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader belastar det kommunala exploateringsprojektet.

Genomförande

Kommunen svarar för de kostnader som är förenade med exploateringen. På kvartersmark svarar blivande fastighetsägare för utbyggnaden. Telge Nät AB bekostar utbyggnad av media till tomtgräns. Anslutningsavgifter utgår enligt taxa. Eventuell flytt av befintliga allmänna VA ledningar belastar exploateringsprojektet.

Kommunen erhåller intäkter genom tomtförsäljning.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Planförslaget tillåter ny bebyggelse om ca 20 fristående småhus

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning av tillkommande bebyggelse. Fjärrvärme finns inte tillgänglig i området.

Vatten och avlopp

Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Telge Nät AB ansvarar för vatten och avlopps försörjning. Telge Nät AB bygger ut VA ledningar för försörjning av befintliga och tillkommande tomter.

Dagvatten

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy i största möjliga mån omhändertas lokalt. Saknas förutsättningar för infiltration eller fördröjning inom egen fastighet får dagvatten ledas bort med hjälp av det allmänna dagvattennätet.

Gator och parkering

Kvarteret försörjs med befintliga allmänna gator, gång och cykelvägar. Infart till nya bostadstomter anläggs på kvartersmark. Parkering skall lösas inom kvartersmark.

Tekniska utredningar

Enligt jordartskartan skiftar markförhållandena inom området mellan berg, morän och lera. Området är delvis bebyggt och inga geotekniska undersökningar

planeras under planarbetet. Det åligger fastighetsägarna att redovisa grundläggningsförhållanden och tekniska lösningar i samband med bygglovsansökan.

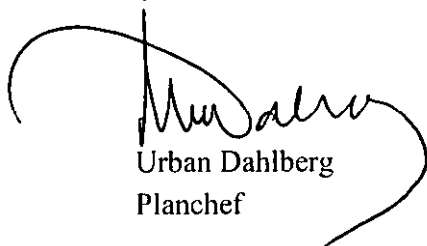
En dagvattenutredning och en bullerutredning har upprättats.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Åsa Hansson, exploateringsingenjör och Bengt Lindskog, arkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Urban Dahlberg
Planchef

Åsa Hansson
Exploateringsingenjör