

PLANBESKRIVNING

Dnr SBN-2013-00033

Detaljplan inom

Viksberg 3:1 område B

inom Viksberg i Södertälje

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer 0181K-P 1758 B

Upprättad 2019-12-10

Laga kraft 2020-01-02



Förebild i planarbetet träpriset 2008 Östra Kvarnskogen Sollentuna Stockholm





INNEHÅLL

Vad är kommunalplanering	sid 5
--------------------------	-------

INLEDNING

Tidigare ställningstaganden	sid 7
Plandata	sid 8
Handlingar	sid 8
Planens syfte och huvuddrag	sid 8
Miljöpåverkan-Behovsbedömning	sid 9
Förenligt med 3,4 och 5 kep i miljöbalken	sid 10

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen	sid 10
Strandskydd och Naturmark och friytor	sid 11
Fornlämningar	sid 14
Geotekniska förhållanden och jordarter	sid 14
Förorenad mark	sid 15
Radon	sid 15
Vattenområden	sid 15
Gator och trafik	sid 16
Befintlig bebyggelse och verksamheter	sid 17
Offentlig och kommersiell service	sid 18
Buller från Vellinge skjutfält	sid 19

PLANFÖRSLAG

Gator och trafik	sid 20
Förändringar bebyggelse	sid 22
Förändringar teknisk försörjning	sid 25
Dagvatten	sid 26
El	sid 29
Uppvärmning/avfall	sid 29

KONSEKVENSER

Miljö hälsa ,buller,mm	sid 30
------------------------	--------

GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Organisatoriska frågor	sid 32
Tidplan	sid 32
Genomförande tid	sid 32
Markägoförhållanden	sid 32
Ansvarsfördelning	sid 32
Avtal	sid 33
Villkor för bygglov	sid 33
Fastighetsrättsliga frågor	sid 34
Tekniska frågor	sid 35
Ekonomiska frågor	sid 37
Konsekvenser	sid 38

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN



Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

De olika processerna

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret ser också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detaljplaneprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer(yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de nya tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Granskning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Samrådsgruppen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.



Bild ovan visar gällande detaljplan för planområdet

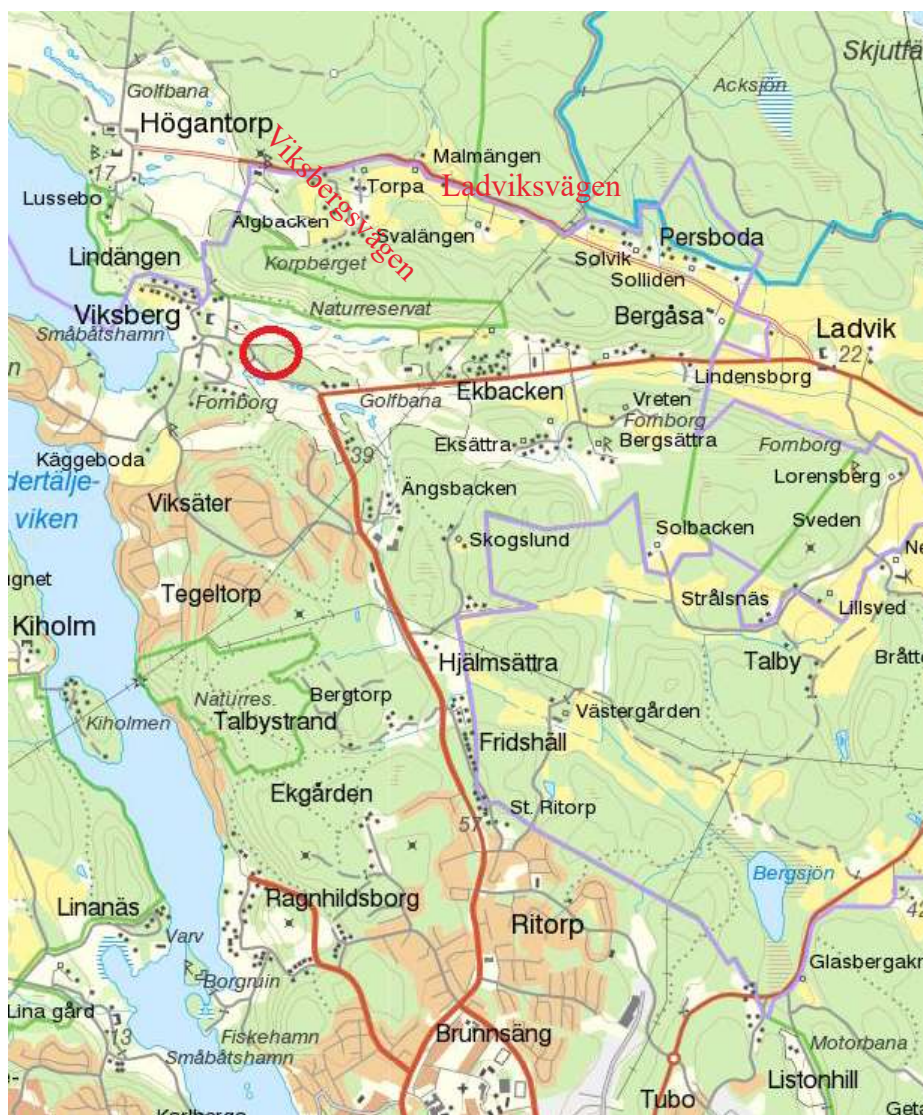


Bild ovan visar planområdet markerat med röd ring

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan (ÖP) Framtid Södertälje 2013-2030 antogs oktober 2013. I ÖP:n konstateras att den föregående ÖP:n pekade ut ett antal utbyggnadsområden utanför staden och tätorterna på landsbygden där FÖP föreslogs för Ristorp/Viksberg, Sandviken/Ekeby samt för Almnäs och Södra hamnen. Det konstaterades att endast Sandviken/Ekeby har antagits men att det pågår planarbete i flera av de utpekade områdena. Utöver ovanstående nämns inte Viksberg i ÖP:n. Däremot står att planområdet är i närheten av en grön värdekärna och ett område som är biotopskyddat.

Planering för Viksbergsområdet har pågått sedan 2002 med varierande intensitet. En fördjupad översiktsplan (FÖP) var ute på samråd 2004 enligt riktlinjerna i Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun. Syftet med FÖP var att skapa en mer övergripande och sammanhållande kunskap om den långsiktiga planeringen för området. FÖP skulle också redogöra för områdets förutsättningar inför kommande detaljplanearbetet. 2009 beslutades att FÖP skulle avslutas och användas som en förstudie för området.

Utbyggnadsområden utanför staden ska föregås av eget program baserat på helhetssyn för området, därför genomfördes Förstudie Viksberg reviderad 2017 02 20. Förstudien ligger till grund för fortsatt arbete med kommunens nordöstra del och gäller pågående detaljplanearbete med Viksberg 3:1. Syftet med förstudien var att möjliggöra bostäder i rad- och kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus. I kommunens nordöstra del finns fritidshus som alltmer övergått i året runt-boende. Planen strider inte mot översiktsplanen 2004 som gällde då startPM gavs 2010.

Program för planområdet

Planområdet ingår i programmet "Program för del av Viksberg 2:1 och Viksberg 3:1 m.fl. fastigheter, Norra Viksberg i Södertälje kommun som upprättades 2011-12-28. Dnr 2009-00036-214.

Detaljplan

I gällande detaljplan 0181K-P954C från 1989-10-30 §402, är området planlagt för golfbana och marken får ej bebyggas

Kommunala beslut i övrigt:

2010-05-30	Start-PM för viksberg norra
2010 08 24	Planprogramuppdrag programsamråd
2013-02-19 § 43	Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upptäta detaljplan för del av Viksberg 3:1 område B.
2013 02 20	Ansökan om att upprätta en ny detaljplan för Viksberg 3:1 bifalles av stadsbyggnads kontoret
2013-03-11	Plankostnadsavtal Dnr 2013-00033-214
2013-04-05	Beslut av planenheten att upprätta detaljplan med normalt planförfarande
2014-09-30 § 180	Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag att skicka detaljplaneförslaget fpå samråd
2014-11-28	Avslutas samråd
2015-12-08 § 198	Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag att genomföra granskning
2016-05-12--2016-06-10	Granskning 1
2019-08-20 § 187	Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag att genomföra granskning 2.
2019-09-17-- 2019-10-23	Granskning 2
2019-12-10 § 260	Antagande av Detaljplan inom Viksberg 3:1 område B

Plandata

Lägesbestämning och areal.

Planområdet ligger i Viksberg i nordöstra delarna av Södertälje stad, och gränsar till Viksbergs golfbana och är ca 14 400 kvm. Planområdet utgörs av del av fastighet Viksberg 3:1.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av :

• Plan-och genomförandebeskrivning	2019 11 19
• Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.	2019 11 19
• Fastighetsförteckning	2019 06 26
• Illustrationsplan	2019 12 10
• Samrådsredogörelse	2015 10 30
• Granskningsutlåtande 1	2019 05 20
• Granskningsutlåtande 2	2019 11 25

Övrigt planeringsunderlag

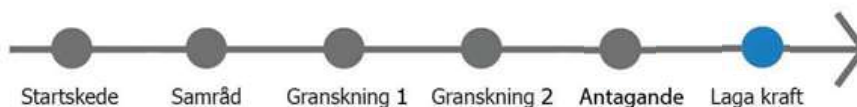
• Förstudie Viksberg , planenheten södertälje	2017 02 20
• Bullerutredning för markområden i Viksberg, Utredning av buller från Vällinge skjutfält. Akustikmiljö AB,	2015-10-01
• Dagvattenutredning Sweco	2019-02-28
• Viksberg vägutredning + ritning T-90-1-010 angöring till nya bostäder i Viksberg 3:1 alternativ 10, Norconsult.	2018 11 07
• Viksberg Särskild arkeologisk utredning, ArkeoLogistik AB	Rapport 2013.6
• Särskilt värdefulla Antikvariska värden, Stadsantikvarie, kultur och fritidskontoret Södertälje kommun	2018 08 17
• PM Naturvärden Viksberg 3:1 område B + karta med inmätta värdefulla träd Kommunekolog miljökontoret. Södertälje kommun	2018 09 11
• Behovsbedömning Program för fastigheterna Viksberg 3:1 och 2:1 mfl	2011-12-28

Planförfarande

Detta planarbete startade 2013 02 19 §43

Vid framtagande av detaljplaner som påbörjats mellan 2 maj 2011 och den 31 dec 2014 gäller tidigare regler i plan och bygglagen. Det innebär att planer som påbörjats under denna period även fortsättningsvis ska handläggas med normalt eller enkeltförfarande. Normalt förfarande innebär detaljplaneprogram upprättas om kommunen anser att det behövs. Behovsbedömning görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Samråd genomförs och efterföljs av Kungörelse och Granskning. Planarbetet avslutas med Antagande och Laga kraft.

.Detaljplanen hanteras enligt Plan och bygglagen PBL 2010:900. med normalt planförfarande.



Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i Viksberg. Området ger när det är fullt utbyggt nya bostäder i form av 6 st huvudbyggnader där varje byggnad kan inrymma två bostäder på fastigheten Viksberg 3:1 som ägs av Viksbergs mark AB,dvs 12 st bostäder. Planområdet ligger intill Viksbergs golfbana. Väster och söder om planområdet finns Viksbergs allé och norrut ligger Drottning Kristinas väg. Området är sedan tidigare planlagt för golfverksamhet. Planförslaget strider inte mot Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun och Förstudie Viksberg rev 2017 02 20.

Revideringar efter granskning 2.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Ändringar som har gjorts på plankartan är ;

- Mötesplatser är borttagna ur planen ,och inte längre ett villkor för bygglov. Detta ersätts med beslutat Planuppdrag och gatukostnadsutrednings uppdrag för Käggebodavägen SBN 2017 05 30 § 114.
- En fornlämning är inte skyddsvärd(nyligen bedömd som övrig kulturhistorisk lämning och har inget lagskydd enligt KLM) och är borttagen ur planen, de övriga två fornlämningarna är bättre skyddade med NATUR som planbestämmelse.
- Bullerskyddsgräns är kompletterad på plankartan enligt försvarsmaktens önskan.
- Strandskydds information kompletterad med illustrationslinje
- Skyddsvärda träd är illustrerade med cirkel och kryss för att vara tydligare enligt inventering.
- U-område förklaring är flyttad från administrativa bestämmelser till markens anordnande i planbestämmelser.
- Parkeringsplats är borttaget från användning av mark o vatten och natur bestämmelse kompletterad.
- Kryssmark är justerad till nordvästra delen vid infart som möjliggör parkering där vid behov.
- Administrativ bestämmelse om huvudmannaskap är ändrad till att kommunen ej är huvudman för allmän plats dvs natur vid fornlämningar.
- Planområdesgränsen är flyttad vid Viksbergsvägen så att diket ingår i vägområdet utom vid infarten.

Planbeskrivningen justerad ;

- angående mötesplatser
- med detaljer angående fornlämningar och
- genomförande delen om bildande av ledningsrätt planbeskrivning sid 36

Miljöpåverkan-Behovsbedömning

I programskedet gjordes en behovsbedömning Sammanvägda bedömningen lyder: Sammantaget bedöms exploatering av område B inte medföra betydande miljöpåverkan. Området B bedöms kunna kompletteras med försiktig exploatering om den sker i samklang med de kulturhistoriska värdena på platsen samt enligt bebyggelsetraditionen på landsbygden.

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen; Underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering, är gjord 2011-12-28 dnr 2009-00036-214, för tre områden i viksberg A B C se sid 2 i programhandling 2011-12-28. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande.



Planområdet markerad i figur ovan med röd ring

Detaljplanen innebär att delar av planområdet planläggs som bostadsområde. Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen kunna medföra betydande miljöpåverkan, varav miljöbedömning måste därför göras.

Behovsbedömning har bedömt att:

- Planområdet ligger i Mälardalens spricklandskap med unikt och särskilt biologiskt värdefulla naturvärden.
 - Norra Viksberg berörs av ett område som är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt i kulturmiljöprogrammet. Bebyggelsen i planområdet ska gestaltas med hänsyn till omgivningen och kommer regleras i kommande detaljplaner.
 - Översvämningens risken vid kraftiga skyfall ska utredas och behov av åtgärder för att minimera risker ska tas fram.
 - Det är en konflikt mellan standardhöjande åtgärder på vägnätet och kulturlandskapet.
 - Den försiktiga förtätningen bedöms inte medföra behov av ökad kollektivtrafikförsörjning.
 - Ny bebyggelse kommer inte i konflikt med verksamheten på golfbanan.
- Sammantaget bedöms exploatering förslaget i område B inte medföra betydande miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken, som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljö kvalitetsnormer

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet ligger i utkanten av ett influensområde som är utpekat som riksintresse enligt

3 kap 9 § i miljöbalken. Inom området måste försvarsmakten kunna säkerställa att ny bebyggelse eller andra åtgärder inte innebär risk för påtaglig skada av riksintresset eller område som är av betydelse för försvarsmaktens militära del.

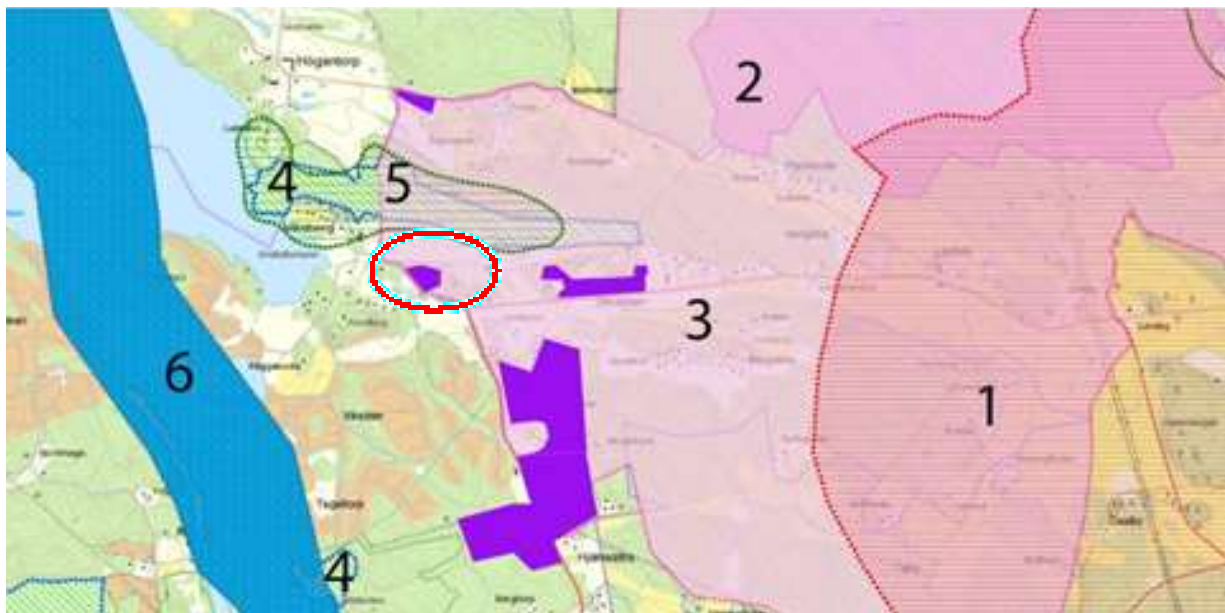


Bild ovan visar riksintressen i omgivningen till planområdet. Pågående planläggning markeras med röd ring.

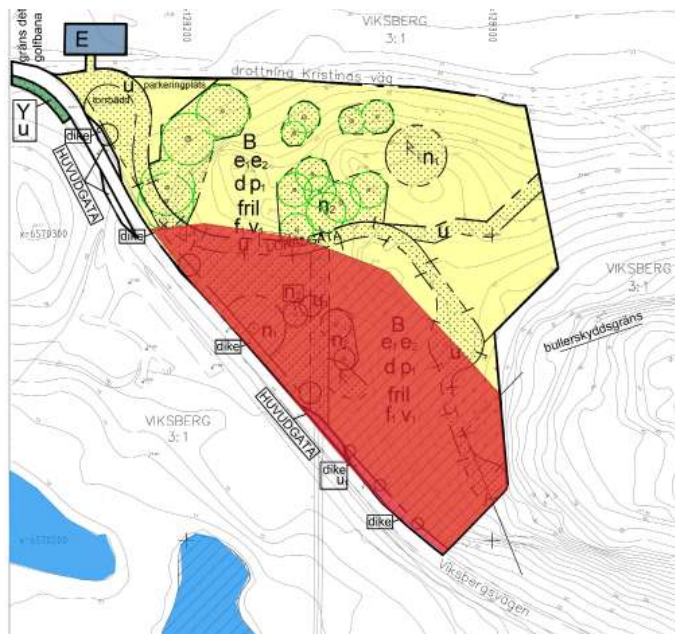
1. Riksintresse för kulturmiljövård för Borsjön (påverkar inte planområdet.)
2. Riksintresse för totalförsvarets militära del, vällinge skjutfält mm illustreras med rosa (påverkar inte planområdet.)
3. Riksintresse för Vällinge skjutfältets influensområde är markerat med ljusrosa. Alla plan- och lovärenden inom influensområde remitteras till försvarsmakten.
4. Riksintresse för Natura 2000 habitatdirektivet gäller kring Korpberget och västligaste delen av Tallbyskogen, illustreras med grönt avgränsad med blå prickad linje. (påverkar inte planområdet.)
5. Riksintresse för naturvård ligger kring Korpberget, illustreras med grön prickad linje. (påverkar inte planområdet.)

Strandskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller strandskydd vid hav insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara livsvillkor för djur och växtliv på land och vatten.

Inom området finns dammar på golfbanan där strandskydd kan inträda då befintlig plan ändras och därför upphäver vi strandskyddet inom den del av planområdet som ligger inom 100 meter från dammen i golfområdet.

Vi upphäver enligt särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt Miljöbalken 7 kap. §18c, skäl 2 genom Viksbergsvägen väl avskilt och att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att marken saknar betydelse för strandskyddet då den används som golfbana enligt gällande plan.



Karta ovan visar med rött hur strandskydd upphävs inom planområdet pga dammar inom golfområdet



Karta ovan visar dammar inom golfområdet

Karta nedan visar att grön kil -grön värdekärna inte ingår i planområdet



Bild ovan visar naturområden B Planområdet-1 Mälaren-2 Korpbergets naturreservat



Naturmark & Frieror

Terräng och vegetation

Planområdet är en del i Mälarens spricklandskap och är kuperat samt har stora höjdskillnader. Grönstrukturen i området består av blandskog varav mest björkar och tallar.

Norr om planområdet ligger Korpbergets naturreservat.

Planområdet kan beslutas ligga inom sekundärt skyddsområde för södra Mälaren ,remiss förslag under 2019.

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 och planområdet ligger utanför Bornsjökilen.

Utefter vägen som finns intill planområdet växer på den södra sidan en allé. Vid exploatering måste hänsyn tas till allén och den är biotopsskyddad enligt miljöbalken (1998:808) kap 7 § 11. Vid ingrepp som kan ha en negativ påverkan på allén måste dispens sökas hos länsstyrelsen.



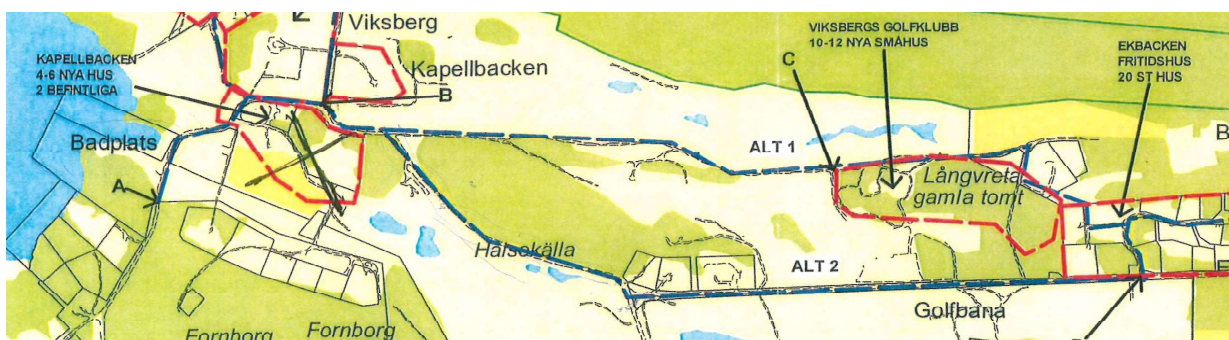
Vägen vid planområdet Viksbergsvägen



Utsikten från planområdet mot golfbana

I området finns det en ek som på grund av sin storlek och ålder är skyddsvärd. Den ska fortsättningsvis ha ett skyddsområde som omfattar 15 ggr stamdiametern. Inom området ska arbeten undvikas som skadar trädets rötter.

Utanför planområdet i sydost finns en naturlig källa som är biotopsskyddad enligt miljöbalken (1998:808) kap 7 §11. Källan är en registrerad fornlämning. Enlig riksantikvarieämbetet finns två registrerade fornlämningar i planområdet.



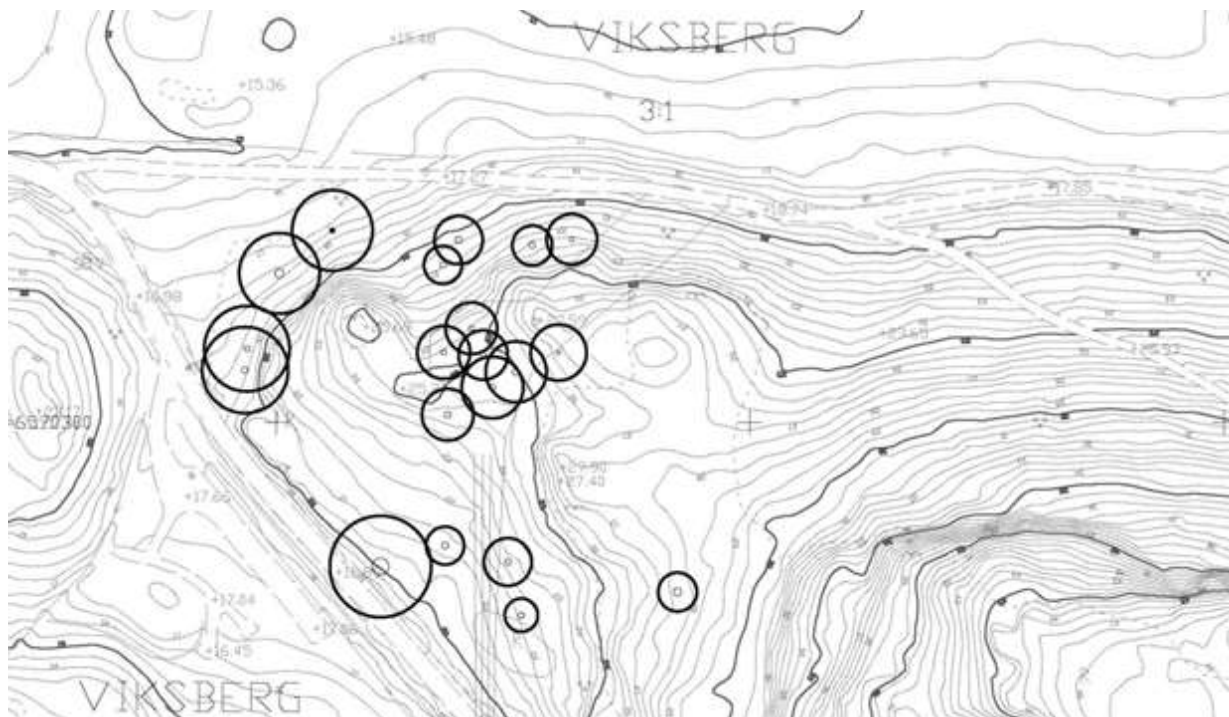
Värdefulla träd i området



Bild från orört planområde

Marken

Befintlig mark i planområdet



Inom planområdet har ett antal naturvärdesträd mätts in, bestående av ekar och tallar. Bild ovan visar inmätta skyddsvärda träd gjord av Kommunekolog i Södertälje kommun.

Sammanfattande bedömning av miljökontoret i Södertälje kommun.

- ☐ Området har höga naturvärden knutna till äldre ekar och tallar och ligger delvis inom grön kil
- ☐ Området är viktigt för att möjliggöra spridning för växter och djur som är beroende av äldre ek- och tallmiljöer
- ☐ Planläggning i området motverkar ett långsiktigt bevarande av naturtypen och skyddsvärda träd i området.
- ☐ Vid eventuell planläggning bör skyddsområden för natur och skyddsvärda träd vara tydligt avgränsade i planbestämmelserna. Fastighetsindelning bör göras så att inmätta träd inte ligger inom tomtmark. Planbestämmelsen bör utformas med förbud mot fällning av inmätta träd och byggnader, markarbeten, vägar mm inom trädens skyddszoner
- ☐ Jätteeken inom planområdet har mycket stort skyddsvärde och bör ha en skyddszon på minst 15 x stamdiametern, inom vilken byggnader, vägar, markarbeten etc förbjuds.
- ☐ Övriga inmätta naturvärdesträd bör ha en skyddszon på minst 15x stamdiametern eller i annat fall 2 m utanför kronan.
- ☐ Naturvärdesträden behöver skyddas under genomförandet genom att skyddszonerna stängslas av och körning, upplag av massor mm inte tillåts.



Fornlämningar

En arkeologisk utredning är utförd i området (ArkeoLogistik AB Rapport 2013.6)

Utanför planområdet söder ut, finns en naturlig källa som är biotopsskyddad enligt miljöbalken (1998:808) kap 7 §11. Källan är en registrerad fornlämning. Enlig riksantikvarieämbetet finns ytterligare registrerade fornlämningar i direkt anslutning till planområdet.

Boplatslämningar (objekt 1) och gravar (objekt 3,) markeras på plankartan och skyddas med prickmark.

En övrig kulturhistorisk lämning i form av en färdväg (objekt 6) är dokumenterad och behöver ej bevaras ,likaså är objekt 2 inte skyddsvärd.

Länsstyrelsen bedömer att området kring fornlämningarna 1 och 3 bör avsättas till naturmark.

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämning måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen, vilket förtydligas på plankartan under rubrik upplysning.

Objekt 1,3,bedöms vara antikvariskt intressanta.

Inom objekt 1 hittades tre förhistoriska skärvor av keramik och enstaka skärvsten i provgroparna,den utgör fast fornlämning.

Objekt 3 bedöms vara en flack stensättning belägen på bergrygg. Objektet utgör fast fornlämning.

Objekt 6 Färdväg 20 meter lång och 2-3 meter bred hålvägsliknande då den sträcker sig mellan berg i norr o söder. Vägen bedöms som en övrig kulturhistorisk lämning och behöver ej skyddas enligt dokumenterade kontakter med länsstyrelsen under 2018 dvs kulturhistoriska lämningar inte har lagskydd enligt KML då den nyligen är bedömd.



Utredningsområde B ingår i detaljplan viksberg 3:1 del B

Kartan kommer från arkeologisk utredning sidan 7



Utredningsområde B ingår i detaljplan viksberg 3:1 del B
Kartan kommer från arkeologisk utredning sidan 12

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet består till större delen av berg, sand och lera. I planområdet finns det inget särskilt bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv.

Det finns två olika bergarter inom området .

Kartan under texten visar De ljusblåa områdenas bergarter som består av metagråvacka, glimmerskiffer, grafit- och/eller sulfidförande skiffer, paragneis, migmatit, kvartsit och amfibolit

De bruna områdena är granitoid och underordnad syenitoid, metamorfa.

Källa: SGUs kartvisare.



Förorenad mark

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

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för normalrisk, lågrisk och hållmark i Södertälje kommun enligt undersökning gjord 2010.



Radonrisk

Planområdet		Lågrisk	
Normalrisk		Hållmark	

Vattenområden

Det finns inga vattenområden i planområdet men utanför området i golfbanan finns anlagda dammar. Planområdet kan komma att ligga inom föreslaget sekundärt vattenskydds-område för södra Mälaren.

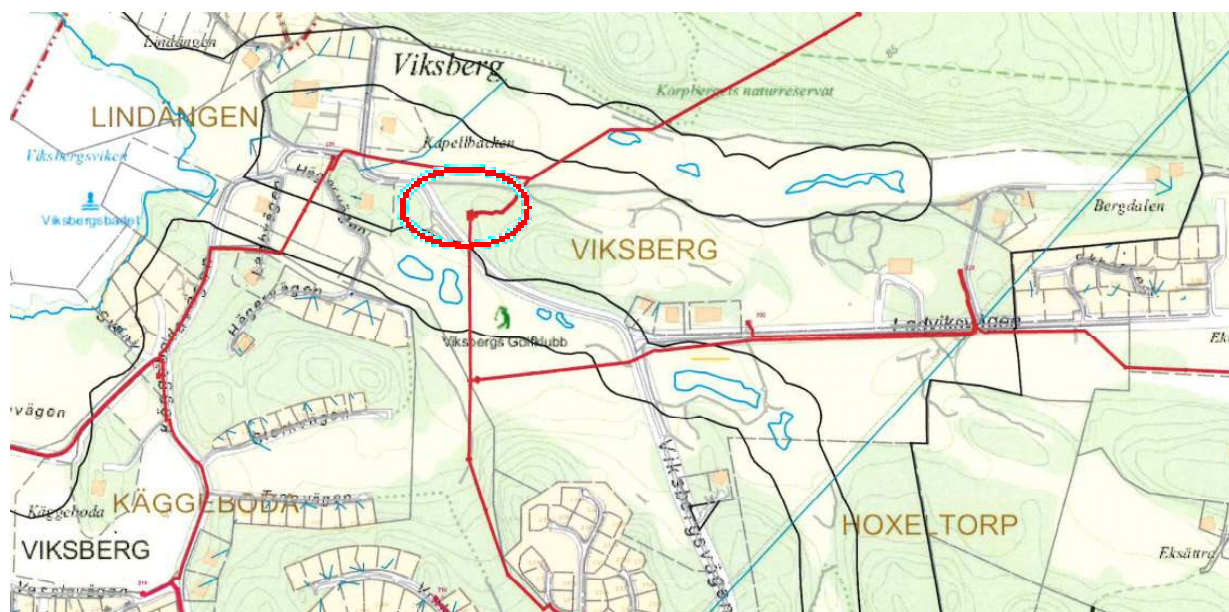


Bild ovan visar remissföreslaget till primärt vattenskyddsområde för södra mälaren med svart linje, röd ring markerar planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Utanför planområdet sträcker sig en smal 70-väg utan vägrenar (se vitstreckad linje vid markeringen 4 på kartan nedan) Viksbergsvägen ansluter i ost till Ladviksvägen. Norr om planområdet finns Drottning Kristinas väg som nyttjas mycket sällan.



Omgivningen- vägar och kollektivtrafik

B) Planområdet 1)-4) Viksbergsvägen 2) Ladviksvägen 3) Käggebodavägen 5) Busshållplatser

I den gällande detaljplanen för Viksbergs golfbana från 1989 är Viksbergsvägen planlagd som allmän plats med markeringen länsväg. Detaljplanen har inte genomförts enligt intentionerna så vägen kvarstår än idag utanför Trafikverkets väghållningsområde och är belägen på den privatägda fastigheten Viksberg 3:1. Detaljplanen har därmed kommunalt huvudmannaskap som ansvarar för drift och underhåll.

Antalet fordon som passerar planområdet är relativt lågt.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut 2017 05 30 diarie nr SBN 201601464 om planuppdrag att utreda förutsättning för busstrafik och anpassning av Käggebodavägen till kommunal standard. Finansiering av upprustning av Käggebodavägen utreds tas via gatukostnader. Permanent boende i småhus områden vid Käggebodavägen ökar behovet.



Gång- och cykelvägar

Planområdet har inga anknötningar till gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Storstockholm Lokaltrafik, SLL:s krav på god tillgänglighet gäller för avstånd mellan ny bebyggelse och busshållplatser. God tillgänglighet till kollektivtrafik brukar vara min 400 meter till hållplats. För småskalig utbyggnad ställs ej dessa krav men helhetsperspektiv är nödvändigt.

Längsmed Ladviksvägen finns två busshållplatser (linje 750). Avstånden till dessa är från planområdet ca 360 meter. Planområdets placering leder därmed till möjligheter att nyttja nuvarande kollektivtrafik. Turtätheten till dessa två hållplatser är dock mycket låg.

Nobina som kör bussen åt SL uppskattar att ca. 40 skolbarn åker med den dagligen. Bussen planeras bli behovsanpassad efter hållplats Viksberg, med det menas att framförallt taxi kommer att trafikera mellan Viksberg och Björkbacken. Bussen skulle behöva en vändmöjlighet vid hållplats Viksberg för att säkra byten mellan buss och taxi. Idag tomkör nobina bussen mellan Viksberg via Viksbergsvägen till Viksbergsskolan för att vända där.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Planområdet är inte bebyggt och består av naturmark. Områdets omgivning är idag av lantlig karaktär med småhusbebyggelse. Strax söder om planområdet finns bostadsområdet Viksberg. Öster om planområdet ligger Viksbergs golfhus. Nordväst om planområdet finns Viksbergs säteri och kapellbacken.

Kulturmiljö

I Södertälje kommuns kulturmiljöinventering beskrivs delar av Viksbergsområdet. Norra Viksberg berörs av ett område som är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i kulturmiljöprogrammet. Det kulturhistoriska värdet inom detta område hänger ihop med kulturmiljölandskapet utmed dalgången mellan Viksbergs säteri och Bornsjön.

På Salemsidan ligger de stora gårdarna Högantorp och Ladvik som tillsammans med Viksberg dominerat ägandet i området. Mellan gårdarna leder gamla vägar, bl.a. en smal, slingrande vägsträckning av lång hävd mellan Viksberg och Ladvik. Gränsen mellan Salem och Södertälje följer vägen. På vägens södra sida, i Södertälje, ligger Viksbergs gamla småskola, idag ombyggd till bostadshus. I sydost finns en spridd bebyggelse av tidig egnahemskaraktär i nationalromantisk anda.



Gården Viksberg består idag av putsad huvudbyggnad med ett klassicistiskt formspråk samt en putsad flygel belägna på en höjd med utsikt över Mälaren. På en höjd intill gården står ett missionskapell med putsade fasader med klassicistiska detaljer. Viksberg har ett samlat kulturhistoriskt värde i sin mångfacetterade miljö av närliggande fornlämningar, huvudbyggnad, flygel, ekonomibyggnader, de välbevarade statarbyggnaderna, kapellet, surbrunnstesterna, tegelbrukets byggnader, äldre ädellövträd, allén och den gamla vägen. Området norr och öster om Viksberg är ett kulturlandskap som präglats av 1914 års småbruks- och egnahemsbildningar från marker som tillhört Ladvik, Talby och Högantorp. Skogen är en blandskog med ett stort inslag av lövträd och hassel.



Under senare år har stora förändringar gjorts i området. Från staden sett närmar sig en villabebyggelse i grupperingar av typhus, en del lagda på toppen av bergskränen väster om gården och en del på uppbyggd tomtmark i landskapet. De gamla odlingsmarkerna öster om gården nyttjas idag av en golfklubb och hålls på så vis öppna. På Lindängen, väster om huvudbyggnaden mot Mälaren, har under senare år ett antal villor i funktionsinspirerad form uppförts.



Särskilt värdefull miljö beskrivet i PM från kommunantikvarie.

Planområdet har en rik historia med fornlämningar och äldre bebyggelse, t.ex. ett 1600-talssäteri. Spår som utgörs av bebyggelse, den äldre vägen, ädellövträd och allén bör fortsatt vara dominerande. Tomtstorlekar, utfartens anslutning till den allékantade vägen och fasader på de nya husen ska anpassas till omgivande kulturlandskap. Endast träfasader i dunkla färger såsom faluröd, falugrön och falusvart då byggnaderna då syns mindre på avstånd. Attefallsbyggnader måste placeras i samråd med bygglovshandläggare och behöver därför bygglov utifrån den särskilt värdefulla miljön beskrivet i PM från kommunantikvarie.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste offentlig och kommersiell service finns i Brunnsängs centrum. Avståndet från planområdet till Brunnsängs centrum är ca 4,5 km och avståndet till Söderälje centrum är ca. 6 km. Närmaste skola är den nybyggda Viksbergs-skolan dessutom finns skolor i Ritorp och i Brunnsängs centrum.



Platser i omgivningen

B) Planområdet

1) Viksbergs säteri

2) Kapellbacken

3) Viksbergs golfklubb



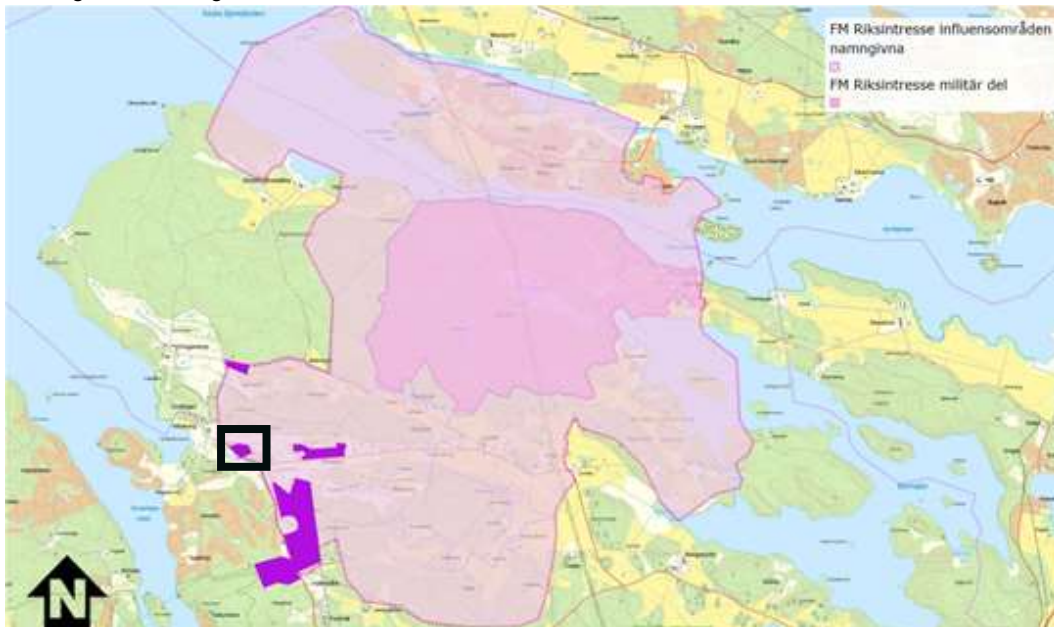
Figur 3 - Flygfoto över planområde Viksberg 3:1, område B (Källa: GoogleMaps). Området utgörs idag utav kuperad skogsmark samt berg i dagen. Planområdets gräns är markerad i rött.

Buller från Vällinge skjutfält

Enligt bullerutredning för markområden i Viksberg (2015 10 01) som är utförd av Akustik miljö, beslutade Försvarsmakten i mars 2015 om förnyad redovisning av riksintressen och områden av betydelse för totalförsvaret med stöd av 3 kap. 9 § miljöbalken.

Området kring Vällinge skjutfält och dess influensområde är utpekade som riksintresse. Skjutfältet är beläget i Salem, nordväst om Bornsjön och gränsar i norr till Ekerö kommun och sydväst till Södertälje kommun. Influensområdet berör utöver Salem även Södertälje och Ekerö kommuner.

Den verksamhet som konstituerar riksintresset, och som i första hand utövas av hemvärnet, omfattar bl.a. skjutning med fin- och grovkalibrig ammunition samt sprängningar. För Södertälje kommun innebär beslutet att en del av Viksbergsområdet ingår i riksintresseområdet



Vällinge skjutfält utgör ett militärt riksintresse. Inom skjutfältet bedriver Hemvärnet skytteövningar under dag- såväl som nattetid. Aktuella bullernivåer inom närområdet uppgår således till 55-65 dBA.

Enligt Försvarsmakten och Hemvärnets stridsskola är det av mycket stor betydelse att ny störningskänslig bebyggelse inte tillåts i så pass nära fältet att det uppstår risk för begränsningar av verksamheten och Försvarsmakten anser därför ej att sådan bebyggelse skall tillåtas inom det angivna området. Mätningen visar att rekommenderade nivåer från Naturvårdsverket följs med god marginal för skarpa samt lösa skott på skjutbana såväl som hela övningsområdet. Grövre ljud såsom sprängning är ovanligt och har därför ej kunnat mätas. Detaljplaneområdet för Viksberg 3:1 klarar godkända bullernivåer och beräknad begränsningslinje är illustrerat i plankartan.



Till höger redovisas gränser på områden där bullernivåer överstiger 55 dBA med klarrött och 65 dBA med mörkrött. Källa: Försvarsmakten. Områden med pågående planläggning redovisas i lila.

Planförslag

Gator och trafik

Befintligt vägnät är i behov av uppgradering avseende trafiksäkerhet och standard. Utformningen på vägnätet i omgivningen avses studeras i planuppdrag och gatukostnadsutredning för Käggebodavägen, såsom beslutat i stadsbyggnadsnämnden 2017 05 30 §114 SBN 2016 01464. Arbetet avses påbörjas 2019.

En utredning Viksbergs vägutredning av Norconsult (2018 11 07) beskriver hur utfart ska utformas (se ritning T-90-1-010 av norconsult 2018 11 07).

För att blivande fastighetsägares tillträde ska tryggas kan tillfartsvägen bli en gemensamhetsanläggning för villorna i planområdet. Planområdets utfart mot Viksbergsvägen ska enligt vägutredningen vara noga utformad så att den inte påverkar trafiksäkerheten. Tillfartsvägen ska även vara utformad så att trafiksäkerheten i bebyggelsemiljö uppfylls. Detaljplanen kan komma att påverka trafiksäkerheten i närområdet genom ny utfart.



Lokalgatans utformning enligt ritning T 90-1-010 trafikonsult Norconsult.

Lokalgata

Lokalgata utformas enligt ritning T -90-1-010 (Norconsult 2018 11 07). Vägbanan bör vara 5,5 meter bred och vändplanen utformas så att brandbil och sopbil kan vända, alltså en radie på minst 9 meter +1,5 meters svepradie. Snöröjning ska kunna ske utifrån omhändertagande av dagvatten enligt dagvattenutredning och LOU.

Parkering

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten och vara placerade utmed Matargatan.

Parkeringsnormen är två platser per bostad enligt Södertälje kommuns standard.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär en försiktig förtätning av bebyggelse och bedöms inte medföra ökat behov av kollektivtrafikförsörjning.

För att i framtiden kunna förbättra trafiksäkerhet och öka andelen kollektivtrafikåkande finns ett beslut i stadsbyggnadsnämnden 2017 05 30 § 114 (planuppdrag och gatukostnadsutredning för Käggebodavägen)

Viksbergsvägen

En vägutredning av Norconsult 2018 11 07



bild ovan:

Planområdets utfart mot Viksbergsvägen kommer att vara noga utformad enligt vägutredningen så att den inte påverkar trafiksäkerheten siktvinklar är noga studerade.

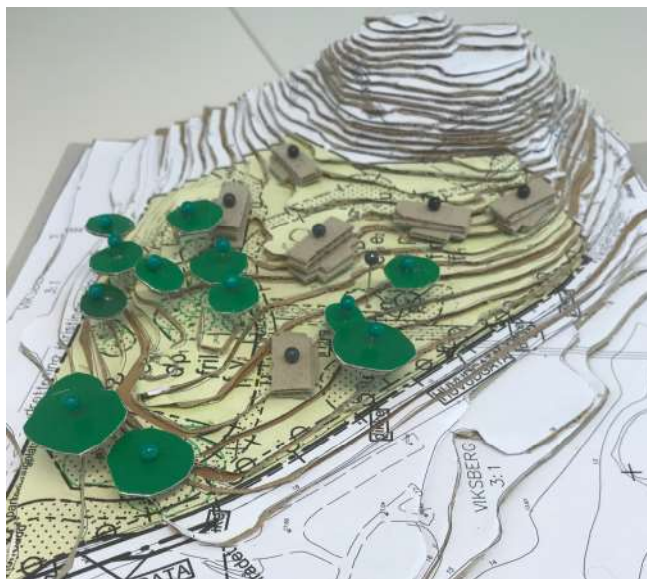


bild ovan visar skissmodell över planområdet med infart i nedre vänstra hörnet och Viksbergsvägen i högra kanten av planområdet



bild ovan visar Viksbergsalle vid planområdet på vänster sida och skyddsvärd alle på högra sidan mot golfbanan.

Förändringar bebyggelse

Bostäder

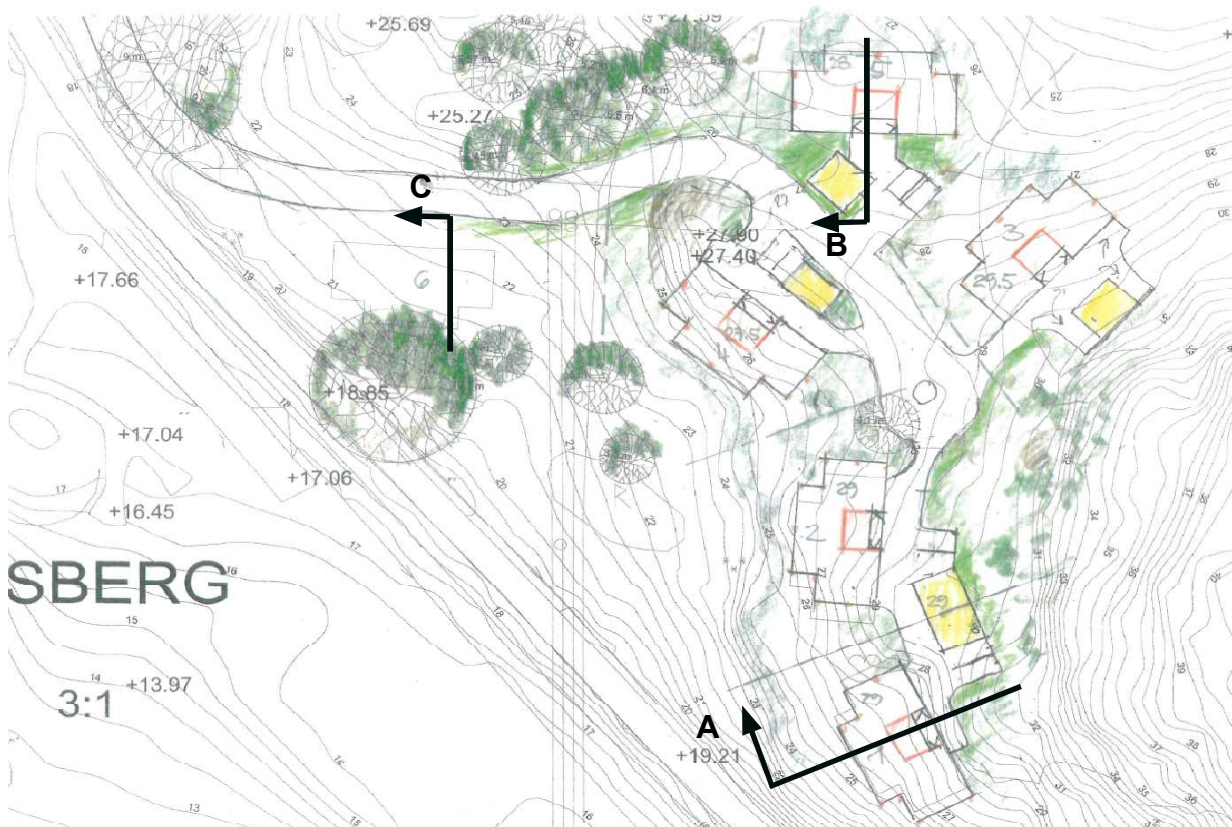


Bild ovan visar arkitektens illustration av planområdet maximalt utbyggt enligt ny detaljplan

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder i Viksberg. Planen avses när det är fullt utbyggt ge sex villor med möjlighet att innehålla vardera två bostäder.

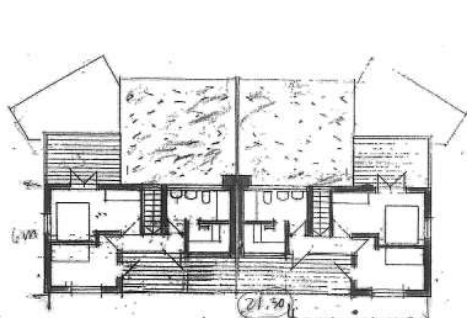
Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek (14000 kvm), maximalt antal huvudbyggnader (6 st.), största bruttoarea, komplement byggnader, utformning av byggnader, avstånd mellan huvudbyggnader, värdefulla träd m.m.

Bostadshusen får uppföras i högst två våningar och utan möjlighet att anordna suterrängvåning eller källare för att bevara mark orörd då området har variationsrik biotop. Mark får därför endast överbyggas med maximalt 15 kvm altan eller trädäck.

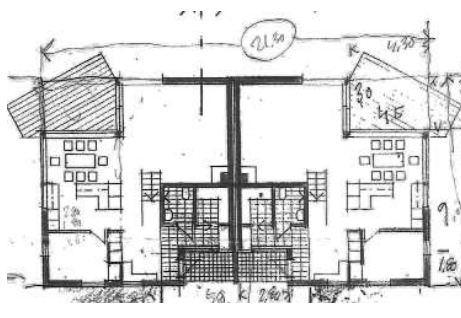
Byggrätter (BYA) för huvudbyggnad är 220 kvm. Komplementbyggnader får ej uppföras förutom attesfallshus, som måste ha bygglov för att säkerställa omgivningens känsliga växtlighet med skyddsvärda träd och fornlämningar. BTA för huvudbyggnad max 380 kvm och högsta byggnadshöjd på huvudbyggnaden är 5,5 meter räknat från entrevån golvhöjd. Takkupors utbredning bör begränsas.

Huvudbyggnaden ska, ligga med min 1,5 meter avstånd mot lokalgata, utifrån anpassning till bef. mark.

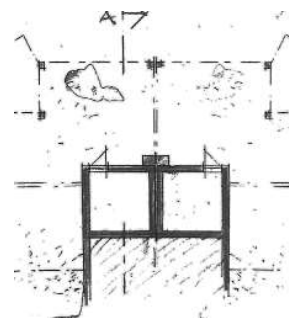
Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen. Befintlig natur får ej ändras utom vid byggnader och angöring eftersom den är särskilt värdefull. Markändring större än 0,5 meter ska prövas med marklov, eller eventuellt dialog med kommunekolog.



Övre våning



Entre våning



Krypgrund max 25 kvm

Bilder ovan visar skiss av bostadshus fullt utbyggt enligt planbestämmelserna, arkitekt Walter Druml



Sektion A, se plankartan föregående sida



Sektion B, se plankartan föregående sida



Viksbergsvägen

Sektion C, se plankartan föregående sida

Bilder visar princip för grundläggning i planområdet

Bild under text visar att huvudbyggnaders höjd inte får överskrida 5,5 meter (2 våningar) och endast en kryppgrund för VA på 25 kvm får anordnas i suterräng så att marken är naturmark under husen och växtlighet skyddas.

Bild under text visar:
Förebild i planarbetet ;
villor i Östra Kvarnskogen
Sollentuna Stockholm träpriset
2008

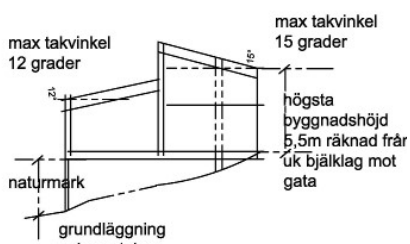




Bild ovan vänster visar 3D-skiss av ny bebyggelse enligt arkitekt Walter Druml.

Gestaltning

Fasaderna på samtliga hus ska vara av trä och färgsättas med dunkla/mörka färger alternativt i obehandlat trä för anpassning till omgivande kulturlandskap. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljö i dalgångar samt landskapsbilden (se PM kommunantikvarie 2018 08 17). Fasadkulörer kan vara NCS ;röd S 5040 Y80R, grön S 7020 G90Y, brun S 7020 Y50R och svart S 8500 N.



Särskilt värdefulla träd.

Särskilt värdefulla träd eller klungor av värdefulla träd har mätts in och markerats på plankartan (n1 och n2) tillsammans med aktuell skyddszon kring respektive träd/ trädklunga. Jätteeiken har mycket högt skyddsvärde. Skyddszonen för jätteeiken är stamdiametern X 15. Skyddszonen för övriga inmätta naturvärdesträd är stamdiametern X 15 eller 2 meter utanför kronan. Någon avverkning eller annan påverkan får inte ske på de träd/klungor som är inmätta och markerade på plankartan. Marklov för fällning får endast ges om det finns risk för människor och egendom. Återplantering skall i sådana fall ske med en liknande art. Samråd kring frågor rörande de särskilt värdefulla träden ska ske med kommuneekolog (Se även Pm naturvärden daterad 2018 09 11).

Naturvärdesträden behöver skyddas under genomförandet genom att skyddszonerna stängslas av och körning upplag av massor inte tillåts.

Förändringar Teknisk försörjning

Tekniska system måste byggas ut till planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för det kommunala allmänna VA-nätet.

En ny enskild vatten-och avloppsanläggning kommer att byggas för hela planområdet. Ledningar för vatten och avlopp kommer att förläggas inom u-område, och tillhörande pumpanläggning inom E-område nordväst om planområdet. Anläggningen ska anslutas till kommunalt VA. Fastighetsägaren bygger själv en överföringsledning till kommunens anslutningspunkt. Hela VA-anläggningen samt överföringsledningen byggs ut och bekostas av fastighetsägaren.

Det finns två möjliga anslutningspunkter där Käggebodavägen och Ladviksvägen/Viksbergsvägen är de mest sannolika alternativen.

För anslutning vid Käggebodavägen krävs att fastighetsägaren bygger en överföringsledning från den nya enskilda anläggningen till anslutningspunkten. Från anslutningspunkten finns i dag enskilda ledningar mot Labbvägen & Hägervägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Viksberg GA:16. Att fastighetsägaren når överenskommelse om inträde i Viksberg GA:16 bedöms vara det mest fördelaktiga anslutningsalternativet. På så sätt behöver ny överföringsledning inte anläggas ända fram till anslutningspunkten, utan befintligt system nyttjas på en del av sträckan.

Om fastighetsägaren träffar överenskommelse om anslutning till Viksberg GA:16 behöver Lantmäterimyndigheten godkänna träffad överenskommelse om inträde alt. ompröva gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren ansvarar för att lantmäteriförrättning kommer till stånd samt bekostar denna.

Mark för den nya ledningen behöver tas i anspråk på flera fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar själv för att avtal sluts med ägarna till berörda fastigheter om markåtkomst och framtida rättighet för ledningen alternativt söker och bekostar lantmäteriförrättning för att få frågan prövad.

För anslutning vid Ladviksvägen/Viksbergsvägen krävs att fastighetsägaren bygger en överföringsledning från den nya enskilda anläggningen till anslutningspunkten. Den fastighet som berörs av ledningsdragningen är Viksberg 3:1 som ägs av fastighetsägaren. Trots ledningsdragning på egen fastighet bör rättighet för ledningen tillsäkras genom avtal eller förrättning.

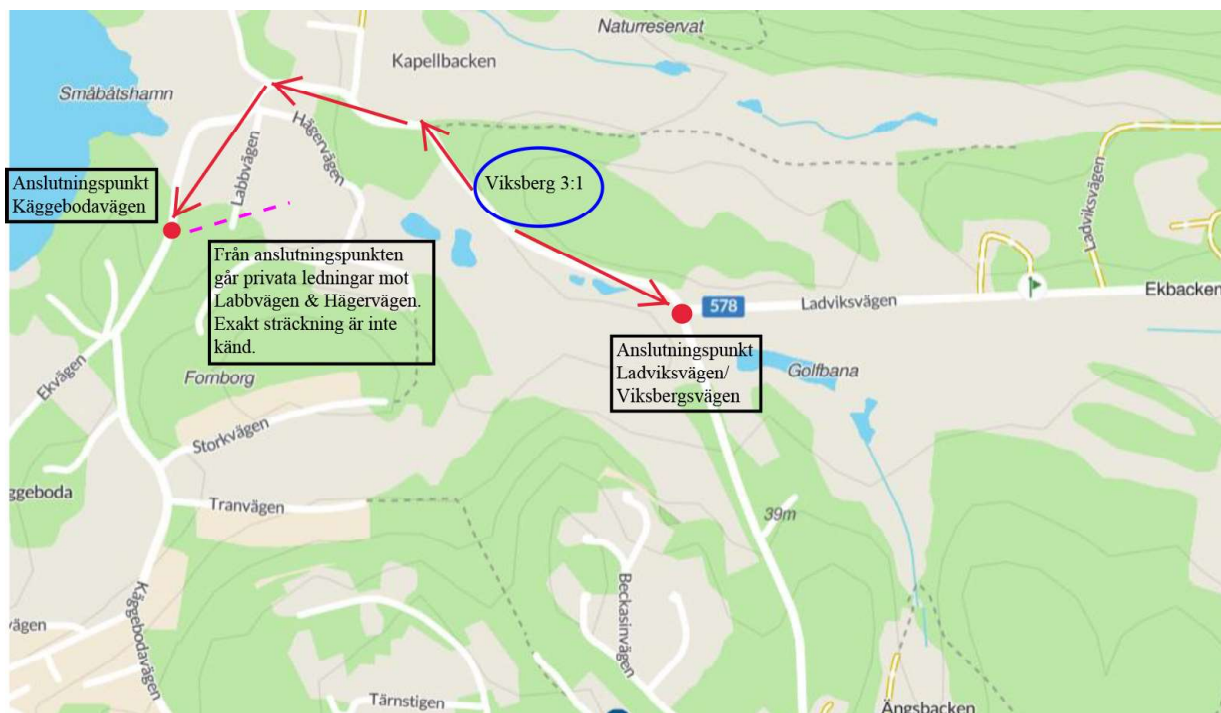


Bild ovan visar två möjliga anslutningspunkter av VA. Pågående detaljplan inom svart ring.

Dagvatten

En dagvattenutredning för nyexploatering inom Viksbergsområdet är gjord av Sweco 2019 02 28.

Planområdet ingår i Mälarens-Prästfjärdens tillrinningsområde (Figur nedan). Mälaren-Prästfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten vilket innebär att den har uppställda mål för vattenkvaliteten, s.k. miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormer för ytvatten innefattar kemisk och ekologisk status, och beskriver den önskade kvaliteten hos vattnet vid en viss tidpunkt.

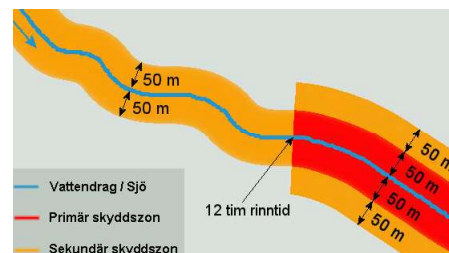


Bild ovan visar princip för Strandzonernas utformning vid gränsen för den primära skyddszonen, enligt Handbok för vattenskyddsområde av Naturvårdsverket.

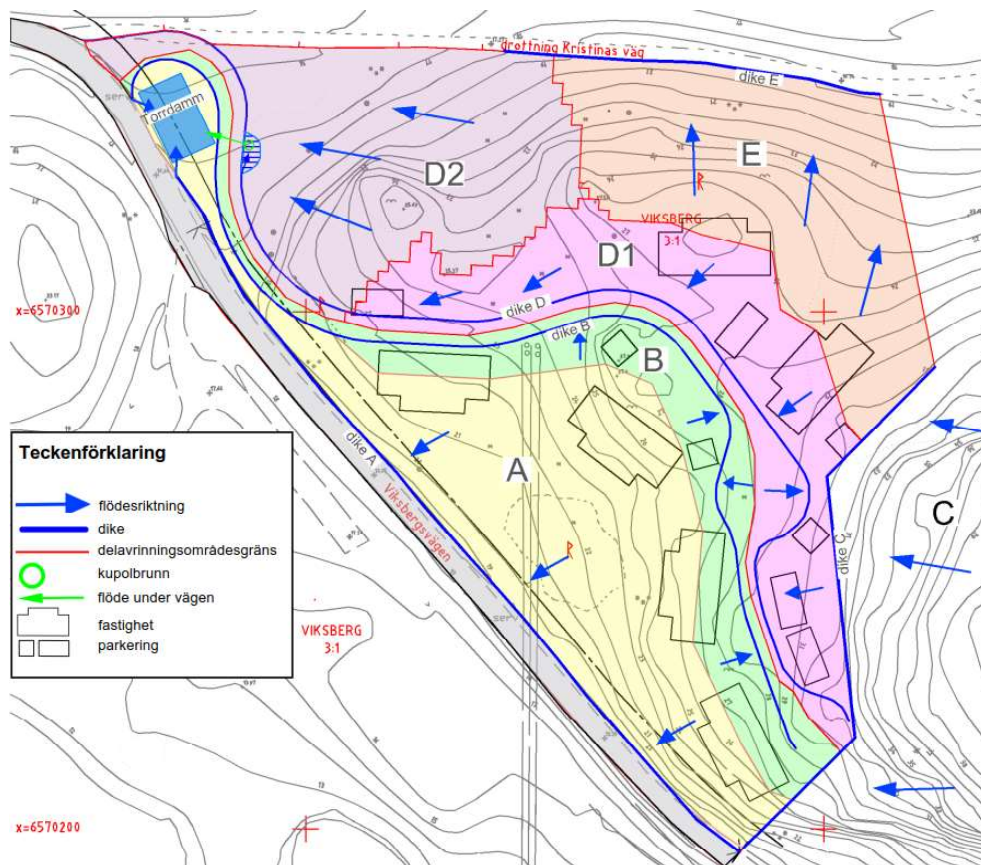
Mälaren-Prästfjärden uppnår idag god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Detta pga. överskridande halter TBT, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PBDE. De två sistnämnda överskrider gränsvärdet i samtliga vattenförekomster i Sverige pga. atmosfärisk deposition. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status till 2027 (tidsfrist har givits)



Bild ovan visar primär zon med svart linje i remissförslag till Södra Mälarens vattenskyddsområde som är under utredning och ännu inte är fastställt. Röd ring visar detaljplanen för Viksberg 3:1

Målet med skyddsområdet är att skydda intagspunkten av råvatten vid Bastmora. Vad som gäller mer specifikt för de olika zonerna kan man läsa om i Naturvårdsverkets handbok 2010:5 om vattenskyddsområde. Enligt utredningsförslaget kan området beröras av en sekundär skyddszon. Den primära zonen sträcker sig 50 meter från strandlinjen på vardera sidan om vattendrag. I sekundär skyddszon gäller att mark och anläggningsarbeten inte får ske utan tillstånd. Mark och anläggningsarbeten inom tomtmark, driftunderhåll av vägar och trafikanläggningar samt nyanläggning och underhåll av VA/gas/el- och teleledningar etc får utföras utan tillstånd under förutsättning att verksamheten inte strider mot bestämmelserna i gällande miljölagstiftning.

Markutfyllnad och återfyllnad av schakt får inte ske om risk för vattenförorening föreligger.



Figur ovan visar karta med föreslagna avledningsvägar för Viksberg 3:1, område B. Fem delavrinningsområden (A, B, D1 och D2) har identifierats vilka huvudsakligen avrinner via diken (tjocka blå linjer) till markerade utflödespunkter. Även område C avrinner mot planområdet, men är inte ett delavrinningsområde inom planområdet.

Området har delats upp i 5 delavrinningsområden med tillhörande dikessträckor se figur ovan sammanfattning per delavrinningsområden

Delavrinningsområde A

Området ger upphov till ett flöde på ca 19 l/s vid ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Dagvattnet föreslås avvattnas via ett dike som går längs med viksbergsvägen till en torrdamm belägen i planområdets nordvästra del.

Delavrinningsområde B

Ett flöde på ca 32 l/s uppstår inom planområde B. Detta flöde föreslås avvattnas till torrdammen via ett dike som anläggs längs den planerade vägen.

Delavrinningsområde C

Eftersom naturmarken utanför planområdet (område C) är högre belägen än bebyggelsen anläggs ett avskärande dike för att förhindra översvämning av planområdet vid kraftiga regn.

Delavrinningsområde D

Delavrinningsområde D delas här upp i två delavrinningsområden, D1 och D2.

Detta dagvatten föreslås avledas via ett dike som anläggs längs med den planerade vägen. Diket föreslås ledas till en kupolbrunn som leder dagvattnet vidare, under vägen, till torrdammen

Delavrinningsområde E

Området föreslås avvattnas till dike E som går längs med Drottning Kristinas väg. Delavrinningsområdet består även efter exploatering nästan enbart av naturmark.



Bild till vänster visar exempel på Torrdamm

Torra dammar är nedsänkta gröna ytor som framförallt används till att fördröja och i viss mån även rena höga dagvattenflöden. En tillfällig vattenspegel bildas vid höga flöden,

Principlösningar för omhändertagande av dagvatten.

Slutsats och sammanfattning

Flödes- och föroreningsberäkningar visar att exploateringen kommer att öka dagvattenflödet och föroreningshalterna. I och med att dagvattnet föreslås omhändertas lokalt på tomtmark utjämnas, fördröjs och renas en viss mängd av dagvattnet innan överskottsvatten avleds i diken, vilket inte tagits hänsyn till i flödesberäkningarna.

Även föroreningshalterna kan antas vara lägre än de som presenterats i tabeller.

Det bör noteras att exploateringen sker på oexploaterad naturmark, vilket innebär att en ökning av flöden och föroreningar är näst intill omöjlig att undvika.

För att hantera dagvatten i planområdet rekommenderas dikesdimensioner enligt Tabell 7.

Erfordrade dikesdimensioner för de dagvattenflöden som uppstår vid 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Rekommenderade dimensioner finns i tabell 7 på sid 20 i dagvattenrapport.

Stuprörsutkastare - Dagvattnet föreslås ledas från tak via stuprör och stuprörsutkastare ut på tomtens gräsmatta där det tillåts infiltrera.

Genomsläppliga beläggningar på parkeringsytor och infartsväg - Infiltrationsmöjligheterna kan höjas avsevärt om genomsläppliga beläggningar anläggs istället för hårdgjorda ytor vid till exempel parkeringsplatser och infartsväg.

Gröna tak - För att minska och utjämna flöden kan man använda gröna tak, exempelvis bestående av sedumväxter. Tak beklädda med sedumväxter minskar den totalt avrunna årsmängden med ca 50% jämfört med tak utan sedumväxter.

Avskärande diken utanför tomtgräns - Avskärande diken utanför tomtgräns rekommenderas att anläggas där omgivande naturmark ligger högre i plan än bebyggelse, se Figur 14 sid 23 i rapport. Dikena förhindrar översvämning av tomtmark vid kraftiga regn.

Enligt Svenskt Vatten minimikrav för gles bostadsbebyggelse behöver dagvattensystemet dimensioneras för att kunna hantera ett regn med 10 års återkomsttid.¹

Eventuellt överskottsvatten från planområdet avleds i diken som dimensioneras utifrån Trafikverkets utformningskrav för diken i anslutning till väg. Kraven anger att:

1. Dikesdjupet ska vara minst 0,5 m under vägyta och minst 0,3 m under terrassyta² (Figur 1)
2. Lutning på dikeslänt mot körbanan ska vara maximalt 1:3, på motstående sida maximalt 1:2³

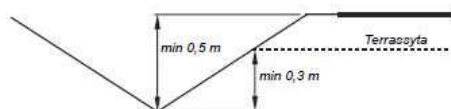


Bild ovan visar minsta dikesdjup TRVK väg, 2011



Bild ovan visar befintliga diken vid viksbergsvägen

EI

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät i närområdet.

Vid exploatering bedöms att luftledningarna inom planområdet kan grävas ner då E-området finns där fränksiljare byts ut mot en transformatorstation med brytare för att säkra effekterna till området (se plankarta).

Eftersom Telgenät avser ersätta luftledningarna i framtiden kan exploatören vänta sig att få kostnad för nergrävning delvis ersatt av Telgenät (se primärskiss av telgenät 2018 10 24 nedan).

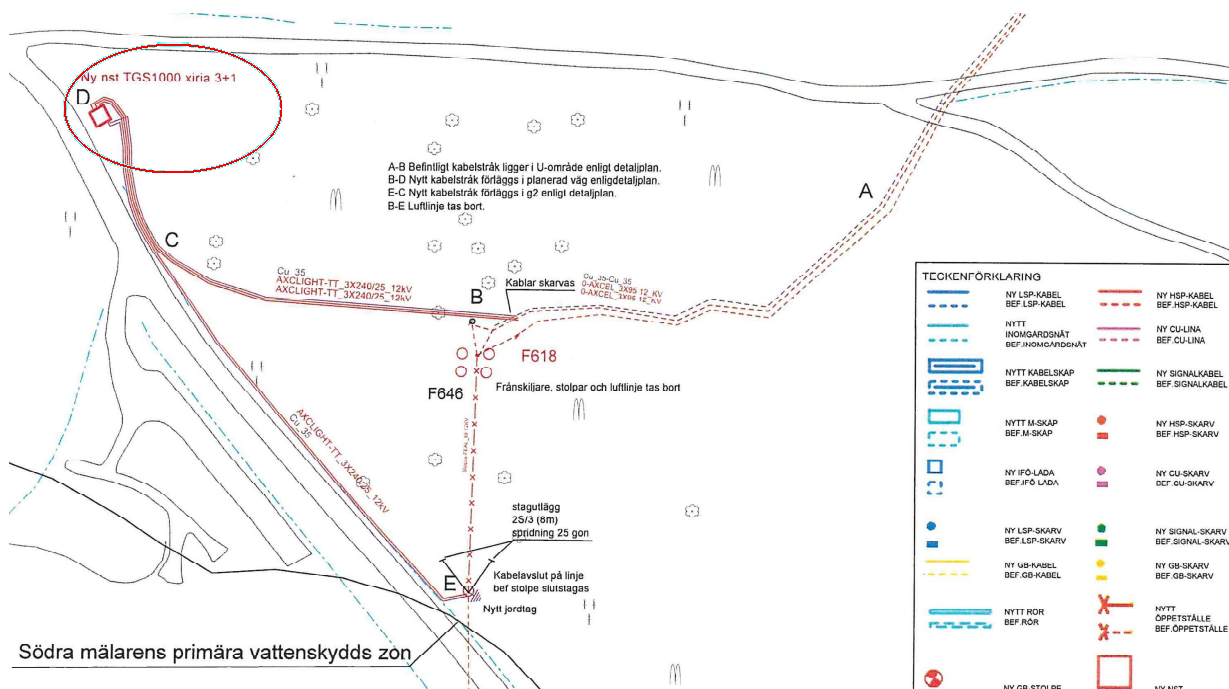


Bild ovan är tagen ur förstudien gjord av Telgenät (2018 10 24). Den visar hur befintliga luftledningarna för el kan ersättas med nedgrävda ledningar.

Röd ring illustrerar planområdet. E-området för VA-anslutning och el och ligger norr om planområdet (se detaljplanekarta).

Uppvärmning

Planområdet ligger långt från fjärrvärmenätet så en alternativ lösning behöver ordnas av exploatören på egen bekostnad. Anläggningar för berg- och jordvärme inom planområdet blir svårt att genomföra då södra Mälarens skyddsområde kommer att träda i kraft då remissförslagen är genomförda (troligtvis sekundärt vattenskyddsområde).

Mycket välisolerade hus och fönster med bra U-värden kan minska energibehov till uppvärmning och rekommenderas därför.

Bebyggelse borde utformas som NNE-hus där uppvärmning med fossila bränslen eller direktverkande el inte är tillåten, kommunen kan dock inte ställa särskilda krav (Se Boverkets nya byggregler BBR för nära noll-energihus avsnitt 9).

Avfall

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av avfall inom Södertälje kommun. All sophämtning kommer att ske vid fastigheterna. Detta enligt kommunens styrdokument, föreskrifter om avfallshantering, Södertälje kommun och avfallsplan.

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

Transportväg ska ha hårdgjord körbana och vara utformad för minst belastningsklass 2 (BK2). Lastplatsen ska även ha en fri höjd på 4,7 meter. För manuell kärthantering (dragsträcka för sopkärl) bör lutning på gatan inte överstiga 1:20, för acceptabel belastning.

Fom 2021 införs krav på bostadsnära insamling (BNI) av förpackningar och avfall, det innebär att befintlig ÅVS kompletteras med insamling vid bostäder.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Området korsas i syd-nordlig riktning av ledningar. Planförslaget innebär en ny lednindragning i planområdet och i dess närområde. Luftledningarna kan få en ny placering och kan bli nedgrävda. Kostnaden för nedgrävning betalas av de som ansöker om detaljplanen - exploatören.

Försvarsmakten hade i samråd och granskning inget att erinra angående influens av riksintresset Vällinge skjutfält då planen ligger utanför beräknad bullernivå 55 dba som är markerad på plankartan som bullerskyddsgräns (se mer nedan under rubrik buller).

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljön eller på människors hälsa.

Buller

Bostäder som planeras i planområdet ligger utanför beräknad bullernivå 55 dba, som är markerad på plankartan med illustrationslinje eftersom det är gränsen för att bullerdämpande åtgärder behövs för bostadsbyggnad.

Viksberg 3:1 ingår i riksintresset Vällinge skjutfälts influensområde. Alla plan- och lovärenden inom influensområde remitteras till försvarsmakten. Försvarsmakten hade i samråd och granskning inget att erinra då planen ligger utanför beräknad bullernivå (55 dba, markerad på plankartan), se utredning av buller från vällinge skjutfält.

Totalförsvaret 2015 10 01 med stöd av 3 kap. 9 § miljöbalken - Området kring Vällinge skjutfält och dess influensområde utpekades som riksintresse. Skjutfältet är beläget i Salem, nordväst om Bornsjön, och gränsar i norr till Ekerö kommun och sydväst till Södertälje kommun. Influensområdet berör således utöver Salem även Södertälje och Ekerö kommuner.

Den verksamhet som konstituerar riksintresset, och som i första hand utövas av hemvärnet, omfattar bl.a. skjutning med fin- och grovkalibrig ammunition samt sprängningar. För Södertälje kommun innebär beslutet att en del av Viksbergsområdet ingår i riksintresseområde (Se vidare utredning av buller från vällinge skjutfält 2015 10 01 av LN akustik o miljö).



På kartan ovan redovisas gränser på områden där bullernivåer överstiger 55 dBA med klarrött och 65 dBA med mörkrött. Källa: Försvarsmakten. Planområdet Viksberg 3:1 redovisas med svart oval ring och hamnar utanför beräknad bullernivå på 55 dBA dvs inget problem med buller i området. Plankartan innehåller illustrationslinje som markerar gräns för bullernivåer som överstiger 55 dBA i planområdets sydöstra del.

VATTENSKYDD

Arbetet med remiss förslag om södra mälarens vattenskydd pågår. I sekundär skyddszon gäller att mark och anläggningsarbeten inte får ske utan tillstånd. Mark och anläggningsarbeten inom tomtmark, driftunderhåll av vägar och trafikaneläggningar samt nyanläggning och underhåll av VA/gas/el- och teleledningar etc får utföras utan tillstånd under förutsättning att verksamheten inte strider mot bestämmelserna i gällande miljölagstiftning.

Markutfyllnad och återfyllnad av schakt får inte ske om risk för vattenförorening föreligger.

Dagvatten

Beräkningar visar att byggnation i planområdet kommer leda till att dagvattenflödet och föroreningshalterna ökar marginellt. Eftersom både halterna och flödet är låga bedöms planen för området inte utgöra någon negativ påverkan på recipientens status. En dagvattenutredning framtagna av Sweco Enviroment AB 2019-02-28 redovisar vilka åtgärder som behöver genomföras i området för att påverkan på recipienten ska minimeras (se under rubrik dagvatten i planbeskrivningen)

Barn och ungdomar

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

Trafiksäkerhet och brandsäkerhet

Planområdets utfart måste utformas så att hänsyn tas till trafiksäkerheten i gatumiljön. Utfartens läge har justerats utifrån en utredning av trafikkonsult (Viksbergs vägutredning 2018 11 02).

Byggnaderna och miljöerna runt omkring dem måste uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning måste säkerställas i projekteringsarbetet. Det är extra viktigt då planområdet ligger i en zon där räddningstjänsten har en förlängd insatstid om ca 9-19 minuter.

Viksberg 3:1 ligger utanför VA-verksamhetsområde och det åligger därför **exploatören att lösa brandvattenförsörjningen**. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 bör beaktas i projekteringsarbetet för att **säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning**.

Trygghet

Det är viktigt att trygghet beaktas vid planläggning av området. Planområdet är innan planläggning obebyggt och saknar belysning.

Tillgänglighet

Byggnaderna och miljöerna runt omkring dem måste uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Störning

Genom området (från syd till norr) finns en kraftledningsgata. Ledningarna kan grävas ner inom planområdet.

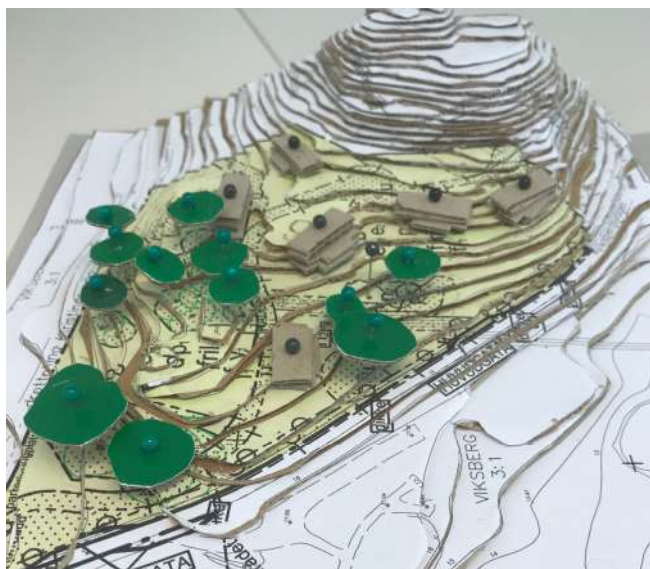
Ett visst byggnadsförbud blir aktuellt närmast ledningsgatan.

Trafiken

Ny bebyggelse i planområdet leder till en relativt liten ökning av antal bilar, så befintligt vägnät anses ej påverkas.

Stads-/ landskapsbild

Husens placering samt arkitektur ska vara anpassade efter de förutsättningar som finns i planområdet. Det är av stor betydelse att hänsyn tas till områdets omgivande landskap. Värdefulla träd i planområdet ska i fortsatt skyddas.



Bilderna visar skiss-modell över planområdet.

GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Allmänt om genomförandebeskrivningar

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, ledningar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 4:e kvartalet 2014

Granskning: 2:a kvartalet 2016

Förnyad granskning: 3:e kvartalet 2019

Antagande/Laga kraft: 4:e kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och börjar gälla ett år efter den dag då detaljplanen vinner laga kraft. Bygglov kan beviljas först när genomförandetiden har startat under förutsättning att ställda villkor för att bevilja bygglov är uppfyllda. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Viksberg 3:1 som ägs av Viksbergs Mark AB, 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.

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen samt vidare för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Plankostnadsavtal undertecknat 2013-03-11 finns mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar kostnader och åtaganden för planarbetet.

Detaljplanen innehåller i huvudsak kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser, dvs det är enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av området, för samtliga anläggningar på kvartersmark och i övrigt för åtgärder för planens genomförande.

Förvaltning av anläggningar och allmän platsmark skall ske av fastighetsägaren eller för ändamålet bildad bostadsrättsförening.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun gällande genomförande av planen. Exploateringsavtalet kommer reglera det avtalsförhållande som gäller emellan fastighetsägaren och kommunen rörande utbyggnad av planområdet. Exploateringsavtalet skall vara undertecknat och godkänt av Södertälje kommun innan detaljplanen antas.

Avtal avseende kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för att själv träffa de avtal som kan bli aktuella i samband med bostadsrättsbildning, utfart mot allmän väg m. m. Vidare svarar fastighetsägaren för att träffa avtal med Telge Nät AB om anslutning till el- och VA-nätet.

Avtal avseende VA-ledningar till förbindelsepunkt

Fastighetsägaren svarar själv för att träffa de markåtkomstavtal som är aktuella i samband med att planområdets enskilda VA-anläggning ansluts via kopplingsledningar utanför planområdet mot den kommunala anslutningspunkten för VA. Det finns flera möjliga anslutningspunkter där avtalslösning måste anpassas efter rådande förhållanden. Avtalen kan senare ligga till grund för ansökan om lantmäteriförrättning (servitut eller ledningsrätt) för att säkerställa parternas överenskommelse. Tecknade markåtkomstavtal är en förutsättning för att möjliggöra byggnation av förbindelseledningen vilken i sin tur är en förutsättning för att bygglov skall beviljas.

Avtal avseende flytt av befintliga ledningar inom planområdet

Fastighetsägaren svarar själv för att träffa de avtal som blir aktuella om Telge Nät AB:s ledning inom planområdet markförläggs. Avtalet skall reglera kostnadsfördelningen emellan parterna.

Villkor för bygglov

Detaljplanen innehåller villkor att VA- och elanslutning skall vara uppfyllda för att bygglov skall beviljas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Bostadsrätt

De bostäder som uppförs kommer säljas som bostadsrätter ingående i en bostadsrättsförening. Gemensamma anläggningar inom planområdet ägs och förvaltas av en bostadsrättsförening.

Fastighetsbildning

För att genomföra planen och möjliggöra en bostadsrättsbildning ska en fastighet avstyckas för bostadsändamål som inrymmer all kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet. Eftersom detaljplanen har enskilt huvudmannaskap bör även de båda naturområdena ingå i styckningslotten. Avstyckningen görs från stamfastigheten Viksberg 3:1. Styckningslotten kan, när området är fullt utbyggt, inrymma maximalt 6 huvudbyggnader med maximalt 2 lägenheter vardera.

Detaljplanen innehåller bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 14 000 kvm vilket motsvarar hela planområdet. Avsikten med bestämmelsen är att förhindra att avstyckning sker inom området.

Servitut ska bildas till förmån för styckningslotten för de tekniska anläggningar (främst VA-anläggningar med tillhörande pumpanläggning) som avses rymmas inom E-området. Servitutet skall även omfatta u-området mellan E-området och själva planområdet.

Fastighetsägaren svarar för att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

Rättigheter för ledningar

Fastighetsägaren svarar för att behövliga rättigheter bildas. Fastighetsägaren betalar kostnaderna i samband med rättigheternas bildande.

Ett servitut ska bildas för ny och/eller befintlig överföringsledning mot kommunens förbindelsepunkt till det kommunala VA-nätet. Det finns flera tekniskt möjliga alternativ för överföringsledningen och säkerställande av rättighet får anpassas efter det ledningsalternativ som fastighetsägaren väljer. Befintlig anslutningspunkt vid Käggebodavägen och överenskommelse om inträde i den befintliga gemensamhetsanläggningen Viksberg GA:16 belägen vid Labbvägen & Hågeravägen bedöms vara mest fördelaktig.

Om fastighetsägaren väljer ett lösningsalternativ som innebär att befintlig gemensamhetsanläggning påverkas är det fastighetsägaren som betalar uppkomna förrättningskostnader för godkännande av överenskommelse alternativt omprövning av denna. Det är även fastighetsägaren som kommer att betala eventuell ersättning för inträde i gemensamhetsanläggningen.

Rättighet (servitut eller ledningsrätt) bör tillskapas för den elledning inom planområdet tillhörande Telge Nät AB som flyttas och markförläggs med anledning av kommande exploatering

Fastighetsägaren och Telge Nät AB skall teckna avtal som reglerar upplåtelsefrågorna samt kostnadsfördelning parterna emellan.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Befintliga servitut och ledningsrätter

Det finns inga befintliga servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Tillstånd

Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta de eventuella tillstånd som kan krävas för planområdets utbyggnad.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Norconsults vägutredning daterad 2018-11-07, ritning Angöring T-90-1-010 beskriver hur planområdets trafikanläggningar ska utföras samt hur planområdet påverkar trafiken på tillfartsvägen (Viksbergsvägen).

Lokalgatan med tillhörande vändplaner skall utföras enligt vägstandard så att tillgänglighet för större fordon så som sopbil, brandbil och snöröjningsfordon möjliggörs. Lokalgatan bör vara 5,5 meter bred och vändplanens radie bör vara minst 9 meter plus 1,5 meters svepradie.

Lokalgatans utfart mot Viksbergsvägen ska utformas så att trafiksäkerheten inte påverkas på Viksbergsvägen. Utfarten ska utformas så att det befintliga diket längsmed Viksbergsvägen kan ha fortsatt samma funktion efter som före anläggandet av utfarten.

Fastighetsägaren ansvarar för att planområdets trafikanläggningar kommer till stånd. Fastighetsägaren betalar samtliga kostnader hänförliga till detta arbete.

Parkering

Parkering för boende skall ske intill varje bostadslägenhet. Varje bostad skall ha två bilplatser. Handikappnormen för parkeringsplatser skall vara uppfylld. Möjlighet till gästparkering finns inom kvartersmark som inte får bebyggas.

Vatten och avloppsanläggningar

En ny enskild vatten-och avloppsanläggning kommer att byggas för hela planområdet. Ledningar för vatten och avlopp kommer att förläggas inom u-område och tillhörande pumpanläggning inom E-området. Anläggningen ska anslutas till kommunalt VA. Fastighetsägaren bygger själv en överföringsledning till kommunens anslutningspunkt. Hela VA-anläggningen samt överföringsledningen byggs ut och bekostas av fastighetsägaren.

Det finns flera möjliga anslutningspunkter där Käggebodavägen och Ladviksvägen/Viksbergsvägen är de mest sannolika alternativen.

För anslutning vid Käggebodavägen krävs att fastighetsägaren bygger en överföringsledning från den nya enskilda anläggningen till anslutningspunkten. Från anslutningspunkten finns i dag enskilda ledningar mot Labbvägen & Högervägen som ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Viksberg GA:16. Det bedöms vara det mest fördelaktiga anslutningsalternativet att fastighetsägaren träffar överenskommelse om inträde i Viksberg GA:16. På så sätt behöver ny överföringsledning inte anläggas ända fram till anslutningspunkten utan befintligt system nyttjas på en del av sträckan.

Om fastighetsägaren träffar överenskommelse om anslutning till Viksberg GA:16 behöver Lantmäterimyndigheten godkänna träffad överenskommelse om inträde alt. ompröva gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren ansvarar för lantmåteriförrättning kommer till stånd samt bekostar denna.

Mark för den nya ledningen behöver tas i anspråk på flera fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar själv för att avtal träffas med ägarna till berörda fastigheter om markåtkomst och framtida rättighet för ledningen alternativt söker och bekostar lantmåteriförrättning för att få frågan prövad.

För anslutning vid Ladviksvägen/Viksbergsvägen krävs att fastighetsägaren bygger en överföringsledning från den nya enskilda anläggningen till anslutningspunkten. Den fastighet som berörs av ledningsdragningen är Viksberg 3:1 som ägs av fastighetsägaren. Trots ledningsdragning på egen fastighet bör rättighet för ledningen tillsäkras genom avtal eller förrättning.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom naturlig infiltration inom området i enlighet med kommunens VA-plan och Swecos rapport dagvatten daterad 2019-02-28.

Fastighetsägaren har ansvar för att den för planområdet gemensamma dagvattenanläggningen, bestående av i huvudsak diken och torrdamm, byggs ut i enlighet med dagvattenutredningen. Fastighetsägaren ska särskilt samråda med Kommunens Samhällsbyggnadsnämnd rörande planerade åtgärder för diket längsmed Viksbergsvägen. Fastighetsägaren bekostar byggandet av dagvattenanläggningarna.

Ledningar för el, bredband m. m.

Områden betecknade med u på plankartan ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar eller luftledningar.

Luftledning tillhörande Telge Nät AB finns inom området. Ledningar för vatten och avlopp, el, bredband m.m. kommer att förläggas inom u-område. Ett E-område är placerat i den norra delen av planområdet.

Telge Nät AB är huvudman för utbyggnad och drift av elnät i området. Fastighetsägaren skall teckna avtal med Telge Nät AB rörande utbyggnad och anslutningsavgifter. För bredband m.m. finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.

Fastighetsägaren ansvarar för att anläggningarna byggs ut och bekostar åtgärderna enligt avtal med respektive huvudman.

Ledningsflytt

Telge Nät AB har en elluftledning inom planområdet som kan markförläggas för att möjliggöra bättre utrymme för den nya bebyggelsen. Om markförläggning blir aktuellt ska ny ledning förläggas i mark och vara belägen inom u-område. Frågor kring ledningsflytten regleras i avtal mellan Telge Nät AB och fastighetsägaren. Flyttkostnaden bör bekostas av fastighetsägaren. Ledningsägaren ansvarar för att ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt eller annan erforderlig rättighet kommer till stånd för den nya ledningen.

Avfall

Avfallshanteringen skall utföras i samråd med Telge Återvinning och anpassas till de förhållanden som gäller för detaljplaneområdet samt kommunens styrdokument "Föreskrifter om avfallshantering i Södertälje kommun" och "Avfallsplan".

För att möjliggöra transporter med sopbil inom planområdet ska väg och vändplan utföras enligt Norconsults väg-utredning daterad 2018-11-07. Det förutsätts att arbete med sopbil kan utföras utan backrörelse. Transportväg ska ha hårdgjord körbana och vara utformad för minst belastningsklass 2 (BK2). Lastplatsen ska ha en fri höjd på 4,7 meter. För manuell kärthantering (dragsträcka för sopkär) ska lutningen på vägen inte överstiga 1:20.

Vattenskyddsområde

Beslut om södra Mälarens vattenskyddsområde föreligger ej vid dags datum men väntas inom cirka ett år. Föreskrifterna väntas innehålla bestämmelser om att dagvatten från vägar och parkeringsytor ska vara rent, se Swecos dagvattenutredning daterad 2019-02-28. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd erhålls innan tillståndspliktiga arbeten påbörjas.

Särskilt värdefulla träd

Kommunens ekolog har i PM Naturvärden daterad 2018-09-11 gjort en sammanfattande bedömning rörande skyddsvärda träd m.m. Träden har mätts in och redovisats på plankartan.

Fastighetsägaren ansvarar för att hänsyn tas till de särskilt värdefulla träden vid utformning av bebyggelse inom planområdet. Husplaceringar skall anpassas efter trädens skyddszoner. Byggnation ska ske utan att träden skadas eller att trädens framtida existens hotas.

Fastighetsägaren ansvarar för att de särskilt värdefulla träden med tillhörande skyddszoner skyddas under utbyggnadstiden. Det bör ske genom att skyddszonerna stängslas av, att fordon inte tillåts inom skyddszonerna, att upplag av massor m.m. inte tillåts. Inga åtgärder som kan skada trädens stam, rötter eller krona får förekomma inom skyddszonerna. Innan arbete påbörjas ska sakkunnig arborist anlitas för bedömning, och eventuell komplettering, av planerade åtgärder. Fastighetsägaren betalar behövliga åtgärder.

Fastighetsägare (eller framtida bostadsrättsförening) ansvarar för att hänsyn tas till de särskilt värdefulla träden i områdets vardagliga nyttjande samt att 12:6 samråd enligt miljöbalken genomförs och marklov söks vid behov. Marklov för fällning får endast ske om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med liknande art.

Fornlämningar

Det finns fornlämningar, en boplatz och en stensättning/grav, inom detaljplaneområdet där marken avsatts som naturmark för att möjliggöra ett långsiktigt bevarande. Boplatzen skall undersökas och dokumenteras före exploateringen. Vid undersökningen skall de särskilt skyddsvärda träden värnas så långt det är möjligt.

Fornlämning med omgivande fornlämningsområde skyddas enligt lag om kulturminnen. Det innebär bland annat förbud att utan tillstånd ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning. Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör samråda med länsstyrelsen. Varje byggherre svarar själv för de åtgärder och åtföljande kostnader som länsstyrelsen kan komma att kräva i samband med byggnation som berör fast fornlämning.

Plankartan utesluter inte att fasta fornlämningar, som idag är dolda, kan komma att upptäckas i samband med arbeten på andra än de markerade platserna. Fastighetsägaren är då skyldig att avbryta alla arbeten som kan påverka fornlämningen och anmäla den upptäckta fornlämningen till länsstyrelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen samt tillhörande utredningsarbete och står för kostnaderna för genomförande av densamma. Kommunen har inget ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Inlösen och ersättning

Eftersom hela planområdet ingår i en och samma fastighet behöver ingen inlösen ske.

Bildande av rättigheter för ledningar bedöms ske utan att aktuell fastighetsägare begär ersättning för i anspråkstagande av mark.

Vid en överenskommelse med ägarna till befintlig VA-ledning till förbindelsepunkt kommer ersättning att utgå. Ersättningen betalas av fastighetsägaren.

Anläggningsavgifter

VA

För anslutning till den allmänna VA-anläggningen debiterar Telge Nät AB anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige vid varje enskild tidpunkt fastställd taxa. Fastighetsägaren svarar själv för att ta kontakt med Telge Nät AB och teckna avtal.

Elnät

För nyanslutning till elnätet debiterar Telge Nät AB en engångsavgift. Fastighetsägare svarar själv för att ta kontakt med Telge Nät AB och teckna avtal.

Flyttkostnader ledningar

Fastighetsägaren svarar själv för kostnader hänförliga till flytt av den befintliga ledningen tillhörande Telge Nät AB.

Lantmåteriförrättningar

Fastighetsägaren svarar själv för samtliga kostnader kopplade till de lantmåteriförrättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

Bygglov och nybyggnadskarta

För bygglov och nybyggnadskarta tar kommunen ut avgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Respektive fastighetsägare betalar själv sådana avgifter.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från golfbana som inte får bebyggas till kvartersmark för bostadsändamål som får bebyggas med maximalt 6 stycken bostadsbyggnader innehållande maximalt två lägenheter vardera.

Fastighetsbildningsåtgärderna får konsekvenser för fastigheten Viksberg 3:1. De rättigheter (främst servitut) som skall bildas berör i första hand Viksberg 3:1. Andra fastigheter kan komma att beröras i samband med överföringsledning för VA.

Medverkande tjänstemän

Kommun ekolog Carolina Hillerdal Ljungkvist

Stadsantikvarie Emma Tiblin

Exploateringsingenjör Marie Mattson konsult Svefa
Östersund

Gata trafik Anders Eklind

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Planchef
Andreas Klingström

Planarkitekt
Britt-Marie Jansson

