



Akt nr:

0181K-P1272C

AU\$0181K-P1272C



MILJÖ- OCH
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten
Sten Karlsson
Tel 08-55021219

P 98023 B

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
RITORP DEL 3
vid Birkavägen – Ritorpsvägen
inom Ritorp i Södertälje

FÖRSLAG FÖR UTSTÄLLNING
Upprättat 1999-09-28

Läsanvisningar

Planområdet utgör tillsammans med Ritorp del 2 en helhet med i allt väsentligt gemensamma basfakta och förutsättningar. Beskrivningen är till stora delar gemensam för båda planerna. Särredovisning förekommer där så är motiverat.

Tidigare handläggning

Ritorp del 2 och 3 har under programsamråd och plansamråd handlagts som ett ärende. Inför utställningen har planerna delats upp för att underlätta ett genomförande.

Handlingar

Planen omfattar karta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning. Illustrationskarta finns som komplement och är gemensam för Ritorp del 2 och del 3.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Under senare delen av 1990-talet har efterfrågan på villatomter ökat markant i Södertälje. Låg produktion under en följd av år samt stabilare ekonomi och låga räntor har skapat en stor efterfrågan.

I syfte att komma tillrätta med bristen på planlagd mark för villabebyggelse genomfördes 1994 en inventering av tänkbara bebyggelseområden. Ett av dessa var arbetsområdena i Ritorp som inte tagits i anspråk för sitt ändamål.

Området utgjorde en första etapp av ett arbetsområde som enligt antagen översiktsplan från 1990 skulle växa fram utmed trafiklederna och knyta an till Morabergs trafikplats. Lågkonjunkturen några år in på 90-talet kom dock emellan. Någon bebyggelse enligt gällande plan har inte kommit till stånd. Utnyttjas motsvarande markområdena istället för villa- och grupphusbebyggelse skapas förutsättningar för att ett drygt 100-tal nya bostäder skulle kunna tillkomma.

Plandata

Läges- beskrivning	Planområdet ligger norr om Ritorpsvägen och söder om Boklidsvägen på ömse sidor om den nuvarande Birkavägen. Avståndet från stadens centrum är ca 3,5 km och avståndet till Brunnsängs centrum ca 1,4 km.
Areal	Planområdet omfattar ca 16300 kvm fördelat på följande användningssätt: kvartersmark för villor ca 18500 kvm, parkmark ca 600 kvm, skydd utmed trafikleder ca 5500 kvm och lokalgator ca 1800 kvm.
Antal bostäder	Ritorp del 3 ger möjlighet att uppföra 17 villor. Tillsammans med Ritorp del 2 innebär planerna ett tillskott på 81 villor och 48 lägenheter i flerbostadshus.
Markägare	Kommunen äger huvuddelen av marken inom området. I den södra delen ingår privatägd mark genom fastigheten Ritorp 1:191, som är obebyggd.
Gällande planer	För områdena gäller detaljplaner som vann laga kraft 1990-03-02 och 1990-10-18. Marken är i dessa planer avsedd som arbetsområde. En mindre del av planområdet saknar detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Genomförda investeringar	Gator, parkvägar och ledningar är utbyggda i en struktur som motsvarade användningen som arbetsområde. För att begränsa dagvattenflödena nedströms genom Brunnsäng har ett dagvattenmagasin anlagts öster om planområdet. Magasinet ligger på mark som ansågs obbyggbar med anledning av dåliga grundförhållanden.
Birkavägen	En grundläggande förutsättning för att villabebyggelsen skall komma till stånd är att Birkavägen byggs om till ett läge väster om planområdet i enlighet med vad som redovisas i detaljplan för Ritorp del 2.
Bebyggelse	Förslaget är inriktat på exploatering med villor uppförda i egen regi. Tomtstorlekarna varierar från ca 800 kvm upp till 1400 kvm. Genom att erbjuda varierande tomtstorlekar ökar möjligheterna till en omväxlande bebyggelse samtidigt som en bredare efterfrågan kan tillgodoses.

- Bebyggelse-
utformning** I ett villaområde som detta är det gatan eller parkvägen som är det offentliga rummet. Det är i första hand i gatuperspektivet och mot parkvägen som de tilltänkta byggnadernas placering, form och färg har betydelse för hur intrycket blir. Det är därför viktigt att se till helheten för att området skall uppfattas som harmoniskt och en god boendemiljö. De lite generösare byggnadsreglerande bestämmelserna som angivits i planen bör därför tillämpas med stor känsla och respekt för den samlade miljön. På tomtsidan kan däremot flexibiliteten utnyttjas för att tillgodose enskilda önskemål i betydligt större utsträckning.
- Bollplan** Bollplan föreslås anlagd i områdets närhet.
- Lekplatser** Lekplatser anläggs i den utsträckning befolkningssammansättning och behov ger underlag för.
- Skolor** I Brunnsängsskolan finns låg- mellan- och högstadium. Som komplement till denna anvisas i områdets närhet en skoltomt för förskola och lågstadium.
- Geoteknik** Grundundersökning finns för planområdet. Området består av tidigare åkermark med delvis dåliga grundförhållanden. Sedan de sämsta delarna avsatts och iordningställt som dagvattenmagasin, återstår i princip den kvartersmark som bedömdes kunna fungera för att bebyggas med lätta byggnader i ett arbetsområde. Det mesta talar för att motsvarande markområden även skulle tåla en bebyggelse med villor, även om krav på grundförstärkning kan bli aktuella i vissa lägen. En förnyad bedömning av grundförhållanden, med utgångspunkt i de nya förutsättningarna för områdets användning, har genomförts.
Blivande markägare uppmärksammas på att erforderliga geotekniska undersökningar på tomtmark åvilar markägaren.
- Topografi** De områden som föreslås för villabebyggelse är relativt plana.
- Kollektiv-
trafik** Busslinjerna 751 och 770 har i dag sina ändhållplatser vid Baggåsvägen / Annalundsvägen. 751 går till stadens centrum medan 770 trafikerar Östertälje station via Weda och Grusåsen. Genom att förlänga nuvarande busslinjer med sträckan Birkavägen-Ritorpsvägen till ny ändhållplats vid Åsbovägen, uppnås avsevärda förbättringar för såväl befintliga som tillkommande bostadsområden.
- Biltrafik** Området får sin trafikförsörjning via Birkavägen, Ritorpsvägen och Boklidsvägen. I ett längre perspektiv kan Ritorpsvägen komma att anslutas till Morabergs trafikplats.

En exploatering enligt planen förutsätter ombyggnad av Birkavägen till nytt läge väster om planområdet. I en första etapp ingår ombyggnad på delsträckan Ritorpsvägen-Boklidsvägen. Därmed kan nuvarande väg utnyttjas som lokalgata.

Gång- och cykelvägar En stor del av parkvägarna är redan utbyggda. Vissa kompletteringar behövs för att säkerställa goda funktioner inom området och med omgivningarna.

Den naturliga vägen till daghem, skolor och Brunnsängs centrum går via lokalgator med ringa trafik i kombination med separata gång- och cykelvägar. Avståndet till daghemmet vid Annalundsvägen är ca 400 meter. Till Brunnsängsskolan och Brunnsängs centrum är avståndet ca 1,3 resp. 1,4 km.

Planskilda korsningar med Ritorpsvägen, Baggåsvägen och Brunnsängsvägen är inte möjliga att utföra på grund av topografin.

Buller I planen anges viss mark utmed huvudgatorna som skydd. Enligt de beräkningar av buller som förvaltningens trafikavdelning genomfört är trafiken inte av sådan omfattning att särskilda åtgärder mot buller behöver vidtas. Anvisningarna om skydd har som huvudmotiv att bevara vegetationen där detta är till fördel. Områdena utgör också en möjlighet att i vissa lägen placera överskottsmassor från exploateringen i vallar eller annan terrängmodellering där så bedöms lämpligt.

Ledningar Ledningar ingår i den utbyggda infrastrukturen. En ledning skär genom kvartersmarken och kommer att läggas om.

Kommersiell service Brunnsängs centrum har ett utbud av dagligvaror där även posten ingår. Inom externhandels-området i Weda (avstånd ca 2 km) finns ett mångfacetterat utbud av varor och tjänster.

Medverkande Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen:

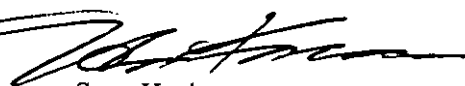
tjänstemän planutformning Sten Karlsson, trafik Yngve Ydebrink
miljökonsekvenser Pirjö Körsén och Ann-Charlotte Gjöthlén
Östertälje kommundel:
Helene Charpentier
Tekniska förvaltningen:
Bengt Liversten exploateringsfrågor
Kurt Ackerblad, gator
Magnus Sundelin, vatten och avlopp
Kommunledningskontoret:
Maud Enquist



Uno Dahlén
Miljö-och
stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
Planchef



Sten Karlsson
Arkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt 1999-11-23 § 377 att anta detaljplanen samt att ett tillägg med en ny planbestämmelse skulle införas. Med stöd av detta har

Plankartan kompletterats under rubriken

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE med

Vid ny bebyggelse får uppvärmning inte ske med direktverkande el.

Planbeskrivningen har även kompletterats med uppgift om detta, se Bilaga

Detaljplan
RITORP DEL 3
vid Birkavägen-Ritorpsvägen
inom stadsdelen Ritorp i Södertälje

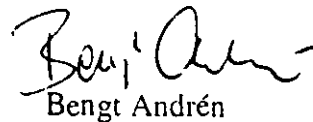
BILAGA

**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING ENLIGT MILJÖ- OCH
STADSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 1999-11-23 § 377**

Upp-
värmning Uppvärmning av ny bebyggelse får inte ske med direktverkande el. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler samt vattenburen elvärme får installeras. Området bör förberedas för eventuell anslutning till fjärrvärme.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten
1999-11-23


Uno Dahlén


Bengt Andrén