



Akt nr:

0181K-P1456A

AU\$0181K-P1456A

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmått eller beräknad
- Fasthetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förlämnings
- Registrationsnummer för fastighet med kvartersnamn
- Registrationsnummer för fastighet med traktnamn
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med lokaltid resp husid
- Uthus med lokaltid resp husid
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket
- Stålmur
- Stenmur
- Häck
- Dike
- Stött
- Vägg
- Agrologgräns
- Ängs-, högs-, betesmark eller ospecifierad grönska
- Barrskog resp lövskog
- Enskilda träd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Avvägd höjd
- Gällande höjd

PLANKARTANS BETECKNINGAR

- PLANBESTÄMMELSER
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRANSBETECKNINGAR
- Linje ritad 3 millimeter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- Bostäder
- UTNYTTJANDEGRAD
- e1 900
- e2 20
- Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 200 kvadratmeter.
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE
- Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter
- PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE
- fril
- p1
- II
- v
- Endast inbyggande hus
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns
- Garage/uthus skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns
- Högsta antal våningar
- Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Dayvatten skall så långt möjligt omhändertas på tomtmark.
- Lösningen för dagvattnets omhändertagande skall redovisas i bygglöset.
- Genomförandetiden är fem år, räknat från dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

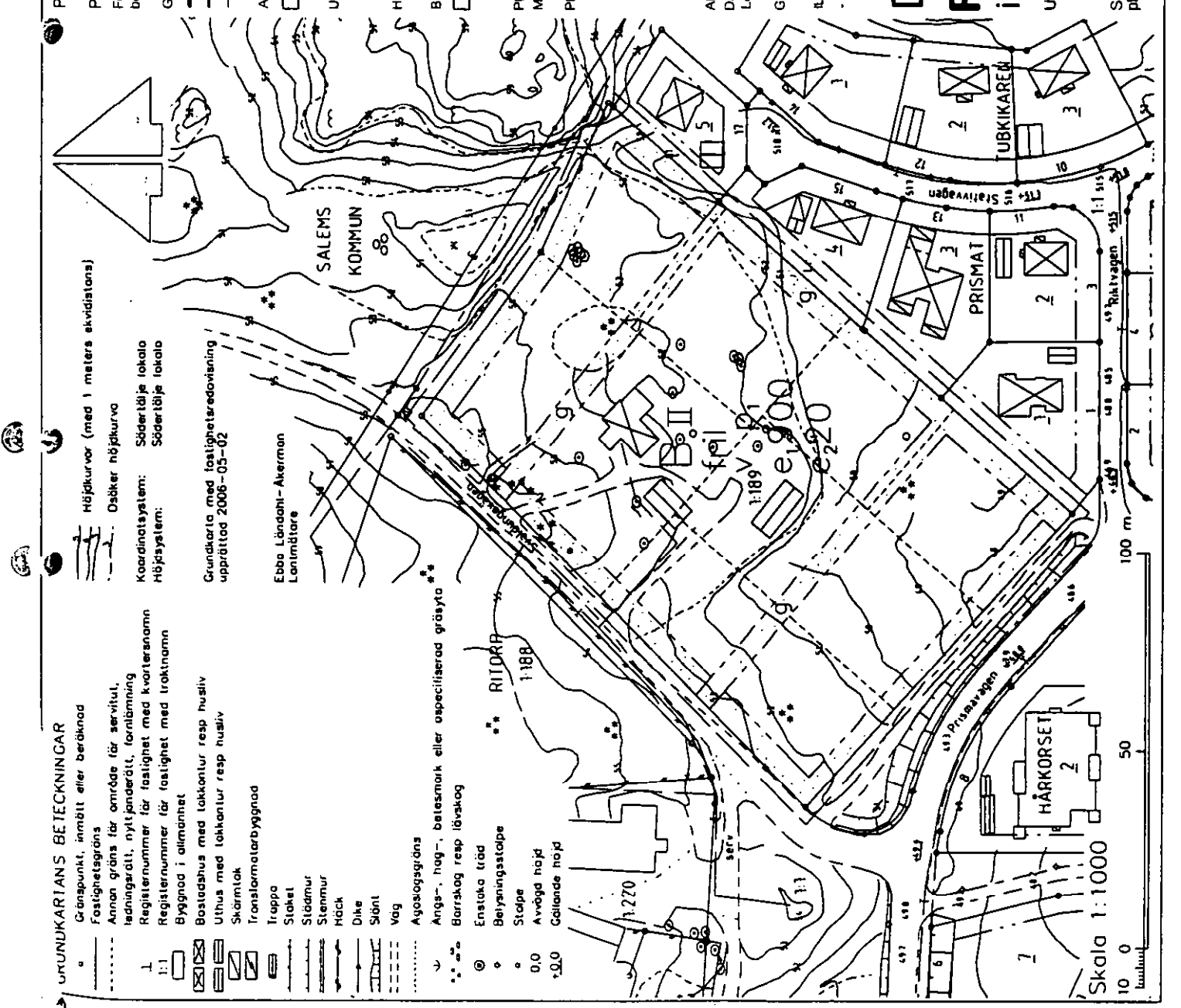
- Illustrationslinje

Detailplan för
RITORP 1:189 (Svaldungen)
i Södertälje

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2006-06-07

Stefan Modig
planchef

Kent Edström
Arkitekt MSA
Arkitektfirma Kent Edström



Detaljplan för
RITORP 1:189 (Svaldungen)
i Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Ritorp, invid gränsen mot Salems kommun. Området utgörs av fastigheten Ritorp 1:189 och är 1,4 ha stort.

Markägo-
förhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* ingår planområdet i ett större område för vilket en fördjupning av översiktsplanen bör göras. Detta område omfattar Viksberg/Viksäter och delar av Ritorp. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för delen Viksberg/Viksäter pågår, medan motsvarande arbete med norra delen av Ritorp ännu inte har påbörjats.

Detaljplan

Området saknar detaljplan, men gränsar i öster och söder mot detaljplan för Ritorp del 2, antagen 1999-11 23.

Övrigt

Avsikten med den fördjupade översiktsplanen är, att visa var ny bebyggelse kan lokaliseras, men också hur rekreationsvärden och de gröna kilarna skall tas tillvara.

Fastigheten Ritorp 1:189 är en befintlig bostadsfastighet som är bebyggd med ett bostadshus med tillhörande uthus. Att, genom avstyckning av denna fastighet, tillskapa ytterligare villatomter, strider inte mot intentionerna i översiktsplanen och detaljplan bedöms därför kunna upprättas utan att invänta en fördjupning av översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte	Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för en uppdelning av planområdet i ett tiotal villatomter. Området gränsar till de nyligen utbyggda delarna av norra Ritorp, till övervägande delen bestående av enfamiljshus på förhållandevis små tomter. En utbyggnad av nu aktuellt planområde utgör således en naturlig fortsättning på den pågående utbyggnaden av Ritorp, men då de små tomterna i detta område många gånger har medfört svårigheter, bl a i samband med husval och placering av byggnader på tomterna, anges i denna detaljplan en minsta tillåtna tomtstorlek till 900 m². Planområdet ger emellertid förutsättningar för tomter om åtminstone 1000 m², vilket bör eftersträvas.
Bebyggelse	Bostadsbebyggelsen avses utgöras av enbostadshus i upp till två våningar. I något fall kan souterrängshus vara lämpligt. Planens bestämmelse, som anger att vind inte får inredas utöver angivet våningsantal skall tolkas så, att den branta takvinkel som medger inredande av vind kan medges på enplanshus, men inte på hus i två fulla våningar.
Angöring och parkering mm	Området angörs från Svaldungevägen i väster. Tomterna i de inre delarna av området nås via gemensamma tillfarter. På plankartan redovisas två områden för detta ändamål, som skall vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar.
Mark och vegetation	Delar av planområdet är bevuxet med blandskog. Särskild områdets södra, obebyggda del, där träden står tätt. Inspråktagandet av området för villabebyggelse kräver, att åtskilliga av träden fälls. Inom området finns inga skyddsvärda träd, men gallring bör ändå ske med varsamhet, så att områdets naturkaraktär bavaras så långt detta är möjligt. Detta gäller särskild några av de ekar som finns i områdets mitt. Det befintliga bostadshuset på fastigheten Prismat 1 är beläget nära den sydöstra delen av planområdet, som är den lägst belägna delen av området. För att förhindra alltför omfattande markuppfyllningar och olägenheter för grannar i form av onödig insyn mm, innehåller en planen en generell bestämmelse som anger, att markens höjd inte får ändras mer än 0,5 meter. Särskild omsorg i detta avseende skall ägnas åt planområdets södra del.
Kollektivtrafik	Birkavägen trafikeras av buss (linje 751) mot Södertälje centrum. Närmaste busshållplats är belägen ca 350 m söder om planområdet.
Skolor, barnomsorg	Björkängsskolan, som är en F-3-skola, är belägen ca 200 meter söder om planområdet. 1,5 km söder om området, vid Brunnsängs centrum, finns Brunnsängsskolan (F-9-skola). Avståndet till närmaste förskola (Årsboken) är ca 700 meter.
Övrig service	I Brunnsängs centrum finns livsmedel, pizzeria och diverse småbutiker.
Vatten och avlopp	Området ingår inte i verksamhetsområdet för vatten och avlopp, men det befintliga bostadshuset på fastigheten är anslutet till det kommunala ledningsnätet via en anslutningspunkt i Prismavägen, vid planområdets sydöstra hörn.

Via en uppsamlingsledning inom planområdet och utmed dess östra gräns, kan även de tillkommande tomterna anslutas vid denna punkt.

Ett sex meter brett område skall därför vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för detta ändamål.

Anslutning av dagvatten kan ske till det kommunala ledningsnätet, men skall - i enlighet med kommunens dagvattenpolicy - omhändertas lokalt på tomtmark där så är möjligt. I andra hand skall fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till det allmänna nätet.

Större delen av planområdet sluttar mot söder. Undantag utgör områdets norra del, som sluttar något mot norr. Särskild åtgärder skall vidtas i denna del så, att förorenat dagvatten inte rinner ut i det angränsande Bomsjöns vattenskyddsområde.

El- och värme-försörjning

Elanslutning kan ske via befintligt ledningsnät.

Utmed planområdets nordöstra gräns löper en luftledning på stolpar. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter skall avståndet från högspänningsledningens yttersta fasledning till byggnad vara minst fem meter. Med hänsyn till ledningens magnetfält rekommenderar Telge Nät, att avståndet från högspänningsledning till ny byggnad skall vara minst 20 meter.

Inga fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Miljö-redovisning

Planområdet, som huvudsakligen utgörs av naturmark, bevuxen med blandskog, är bebyggt med ett bostadshus med tillhörande uthus. Området utgörs av en fastighet för bostadsändamål och är i privat ägo och kännetecknas inte av några särskilda naturvärden, eller har sådan betydelse ur allmän synpunkt som avses i Miljöbalken, 3 kap. 6 §.

Viss risk kan finnas för att förorenat grundvatten kan rinna ut i Bomsjöns vattenskyddsområde. Planen innehåller därför en bestämmelse till skydd mot detta (se under *Vatten och avlopp* ovan).

- miljö-kvalitets-normer

Avstyckning av ytterligare nio villatomter bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på miljön i närområdet. Tillskottet bedöms heller inte få någon mätbar påverkan på belastningen på anslutande vägnät.

Korsningen Stockholmsvägen/Birkavägen, belägen 2,7 km söder om planområdet, är en av de platser där ett överskridande av miljökvalitetsnormen för luftföroreningar har konstaterats. Planens genomförande bedöms dock inte medföra någon ytterligare, mätbar, belastning i denna punkt.

Enligt Markradonutredning för Södertälje kommun, utförd år 1990, finns ingen förekomst av markradon inom planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av, några betydande konsekvenser för hälsa eller miljön.

- behovs-bedömning

Genomförandet av detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kapitlen 3-5 i Miljöbalken. Miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas enligt PBL 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

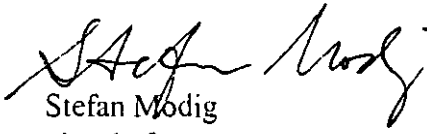
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Detaljplanens genomförandetid är fem år.

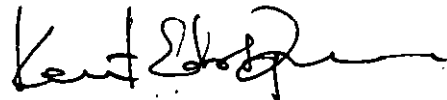
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Södertälje den 7 juni 2006

Samhällsbyggnadskontoret


Stefan Modig
planchef

Arkitektfirma Kent Edström


Kent Edström
arkitekt MSA

Detaljplan för
RITORP 1:189 (Svaldungen)
i Södertälje kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

ORIENTERING

- Läge och omfattning Planområdet, som omfattar 1,4 ha, är beläget ca 1,5 km norr om Brunnsångs centrum, i den norra delen av Ritorp.
- Markägo-förhållanden Marken inom planområdet är i privat ägo.
- Planens syfte Syftet med denna detaljplan är, att skapa planmässiga förutsättningar för en uppdelning av planområdet i ett tiotal villatomter.
- Huvudmanna-skap Planområdet omfattar inga allmänna platser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan Detaljplanen avses föras fram till antagande under tredje kvartalet 2006.
- Genomförande Detaljplanens genomförandetid är fem år.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighets-bildning mm De nya tomterna erhålls genom avstyckning från fastigheten Ritorp 1:189 på fastighetsägarens initiativ.
- Gemensamhets-anläggningar Gemensamhetsanläggning avseende vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt i Prismavägen fram till varje tomt inom planområdet skall bildas i samband med avstyckningen av tomterna. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen och för fördelning av bruksavgifter för vatten och avlopp inom planområdet bildas en samfällighetsförening. För att bruksavgifterna skall kunna fördelas på normalt sätt mellan fastighetsägarna inom området installeras vattenmätare i varje fastighet. Vattenmätarna föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen.
- Gemensamhetsanläggningar bildas också för de infartsvägar som illustrerats på plankartan. Delägare i dessa gemensamhetsanläggningar blir de fastigheter som kommer att nyttja respektive väg som utfart. Den samfällighetsförening som enligt ovan skall bildas inom området kan förvalta även dessa gemensamhetsanläggningar. Ett annat alternativ är att delägarna själva gör upp om förvaltningen utan att lägga över den på en förening

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet medför inga ekonomiska åtaganden från kommunens sida.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och
avlopp

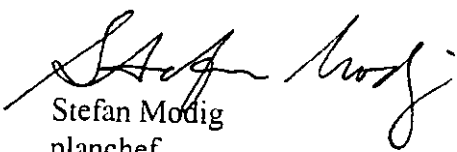
Området ingår inte i verksamhetsområdet för vatten och avlopp, men det befintliga bostadshuset är anslutet till det kommunala ledningsnätet via en anslutningspunkt vid planområdets sydöstra hörn. Avsikten är, att även de tillkommande fastigheterna skall anslutas i denna punkt via ett gemensamt ledningsstråk. Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas på tomtmark och särskilda åtgärder skall vidtas för förhindra att förorenat dagvatten rinner in i Bornsjöns vattenskyddsområde från planområdets norra del..

Gator

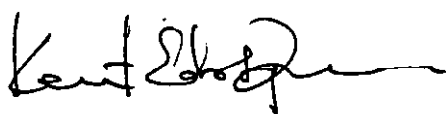
Inga gator ingår i planområdet.

Södertälje den 7 juni 2006

Samhällsbyggnadskontoret


Stefan Modig
planchef

Arkitektfirma Kent Edström


Kent Edström
arkitekt MSA