

Akt nr:
0181K-P1652B

AU\$0181K-P1652B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1652 B
Ärende Detaljplan för Jordäppet 1 och del av Ritorp 1:1	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 7 sidor
- 1 karta (A 2)

0181K-P 1652 B



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1652B

Dnr: 2012-02131-214

Detaljplan för **Jordäpplet 1 och del av Ritorp 1:1**

i Södertälje

Upprättad 2012-02-06

Laga kraft 2014-03-25

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en mindre utökning av fastigheten Jordäpplet 1 som är planlagd för bostadsändamål. Tidigare planlagd naturmark blir kvartersmark.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen - PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

Allmänt

En behovsbedömning för området gjordes i samband med detaljplanen för *Ekgården södra*. Vid denna behovsbedömning har bedömts att aktuellt område inte uppvisar några unika naturvärden. Planen anses inte på ett betydande negativt sätt påverka miljön i det större kvarvarande naturområdet. Enligt dagvattenutredning som gjorts för området är det möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

MKN luft och vatten

Vatten - God ekologisk status för Mälaren, två kemiska statusbeskrivningar.

Luft - En utökning av fastigheten bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna inom planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen med utökning av kvartersmark anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap i Miljöbalken. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5:11 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordöstra utkanten av Södertälje tätort. Området angränsar mot Ekgårdsvägen i västra delen, i övrigt angränsar området mot naturmark. Planområdet är ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Jordäpplet 1 är i privat ägo. Ritorp 1:1 ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Under 2003-2004 gjordes en fördjupad översiktsplan för Viksberg och Viksäter m.m. där aktuellt område utpekades som utbyggnadsområden för nya bostäder. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen avslutades genom beslut i stadsbyggnadsnämnden 2009 där påbörjat arbete istället skulle användas som en förstudie för området.

Program för planområdet

Något särskilt program har inte upprättats enligt PBL 5:10.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för *Ekgården södra, del av Ritorp 1:1 m.m. (O181K-P1596 C)*, laga kraft 2010-12-16. Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

En del av denna plan ersätts - kvartersmark för bostäder samt en mindre del allmän platsmark (natur) blir kvartersmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-12-10 § 234 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Jordäpplet 1 och del av Ritorp 1:1 samt skicka ut den på samråd.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Marken är utplanad och en kraftig bergskärning har gjorts i norr delen där ett skyddsstängsel måste uppföras. Inom området finns en stor ek som ska bevaras. Öster om området finns ett kärr. Inom området kommer allmänheten ha rätt att ta sig genom området via en gång- och cykelväg med förbindelse mot natur öster om området och bostadsområdet Ritorps Hage.

Markbeskaffenhet

Enligt SGU's jordartskarta består jorden inom området av morän med inslag av lera.

Källarlösa byggnader föreslås med hänsyn till hög grundvattennivå och platser med ringa djup till berg.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990 ligger detaljplaneområdet på normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen medger bostadshus i två plan där 25% av fastigheten får bebyggas. I den totala byggnadsarean ingår även garage/carport och övriga komplementbyggnader. Området bebyggs med parhus, radhus och stadsvillor efter den tidigare detaljplanen för *Ekgården södra*.

Skola och förskola

Förskolorna Sommaräng, Trädgården och Årsboken finns inom ett avstånd av 500 - 700 meter från planområdet. Cirka 600 meter öster om planområdet finns Björkängsskolan, som är en F-3-skola och 1 km söder om området, vid Brunnsängs centrum, finns Brunnsängsskolan (F-9-skola).

Offentlig och kommersiell service

I Brunnsängs centrum finns idag livsmedel, pizzeria, bankomat, blomsteraffär, postombud, gym och diverse småbutiker.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafik försörjs via Ekgårdsvägen och Nydalavägen. En för allmänheten tillgänglig gång- och cykelväg kommer att finnas genom området mellan Ekgårdsvägen och Ritorps Hage. (Servitut till förmån för Ekgården 1:1 är upprättat inom Jordäpplet 1.)

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Birkavägen ca 400 meter öster om planområdet.

Parkering

All bilparkering skall lösas inom kvartersmark. Parkeringsnorm för villa är två platser per tomt/bostadshus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattenledningsnätet vid Ekgårdsvägen. Dagvatten ska i första hand tas omhand inom tomtmark (LOD). Dagvatten är regn, snö och smältvatten från hårdgjorda ytor t.ex. tak och plattlagd uteplats. Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom respektive fastighet vilket innebär att dagvatten inte får ledas till närmaste granne eller ut på gatumark.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Avfall/Återvinning

Det finns tre återvinningsanläggningar i anslutning till Brunnsängs centrum som ligger ca 1 km från planområdet. Hämtning av hushållssopor ombesörjs av Telge Återvinning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	januari 2014
Antagande	februari 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av densamma.

Huvudmannaskap

Telge Nät AB är huvudman för fjärrvärmeledningar samt allmänna VA-ledningar fram till tomtgräns.

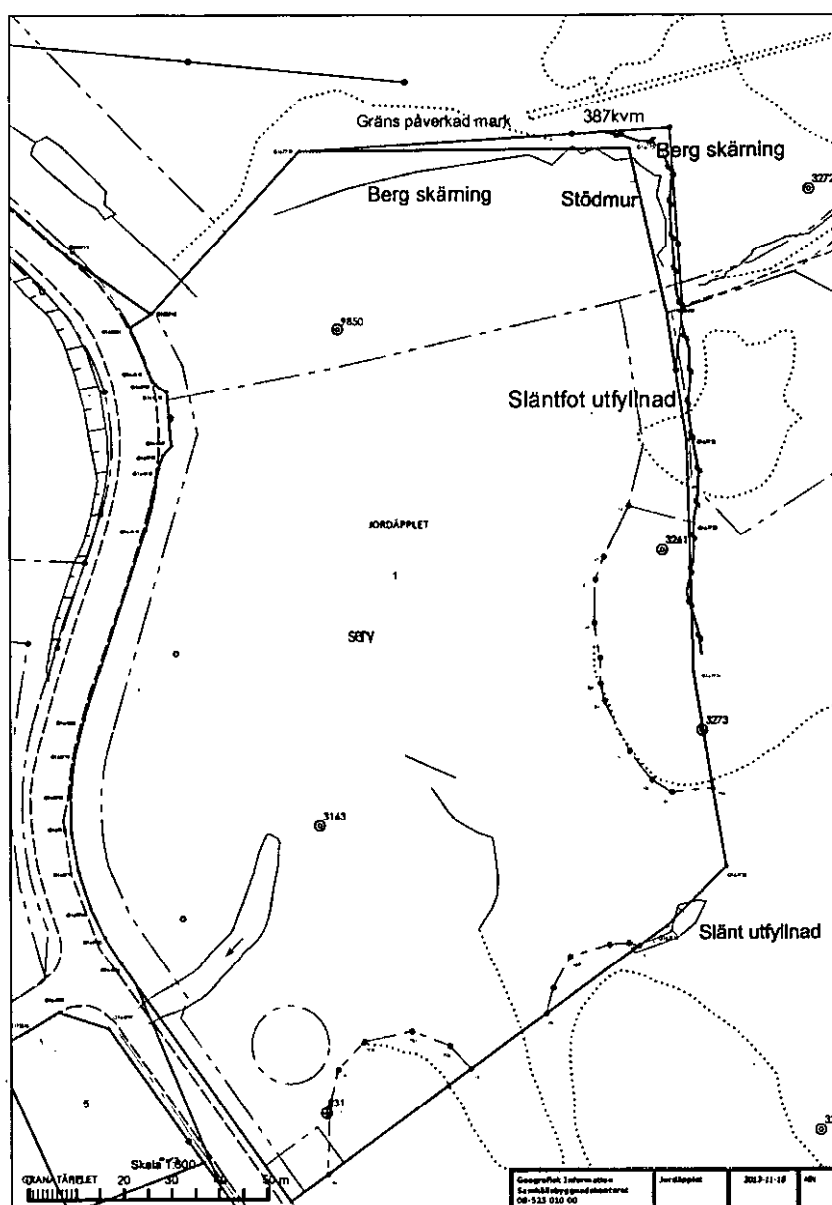
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering sker där mark (387 kvm) från Ritorp 1:1 överförs till Jordäpplet 1.

Fastighetskonsekvenser

Södertälje kommun avstår allmän naturmark till förmån för privat kvartersmark.



Föreslagen utökning av Jordäpplet 1 i nordöstra delen (skuggat område).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Uttag för kostnaderna kopplat till upprättande av detaljplan och fastighetsreglering m.m kommer att regleras i avtal mellan Södertälje kommun, fastighetsägaren och exploatören.

Genomförande

Fastighetsägaren svarar för kostnader föranledda av planläggning och fastighetsreglering samt bekostar genomförandet av planen.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Utökningen av fastigheten bedöms inte få några konsekvenser för miljö och hälsa.

Säkerhet och trygghet

Utökningen av fastigheten bedöms inte få några konsekvenser för säkerhet och trygghet.

Barn och ungdomar

Utökningen av fastigheten bedöms inte få några konsekvenser för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Utökningen av fastigheten bedöms inte få några konsekvenser för naturmiljö och friluftsliv.

Stads-/ landskapsbild

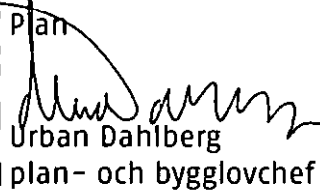
Utökningen av fastigheten bedöms inte få några konsekvenser för stads-/landskapsbild.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad i samråd med exploateringsingenjör Martin Ivarsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef


Magnus Ericsson
planarkitekt