



**Akt nr:**

**0181K-P1633B**

**\*AU\$0181K-P1633B\***



## Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

|                                                      |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Upprättade år<br>2013                                | Ärendenummer<br>P 1633 B |
| Ärende<br>Detaljplan för del av kvarteret Ängsviolen |                          |
| Kommun<br>Södertälje                                 |                          |
| Län<br>Stockholm                                     |                          |

Till akten hör:

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

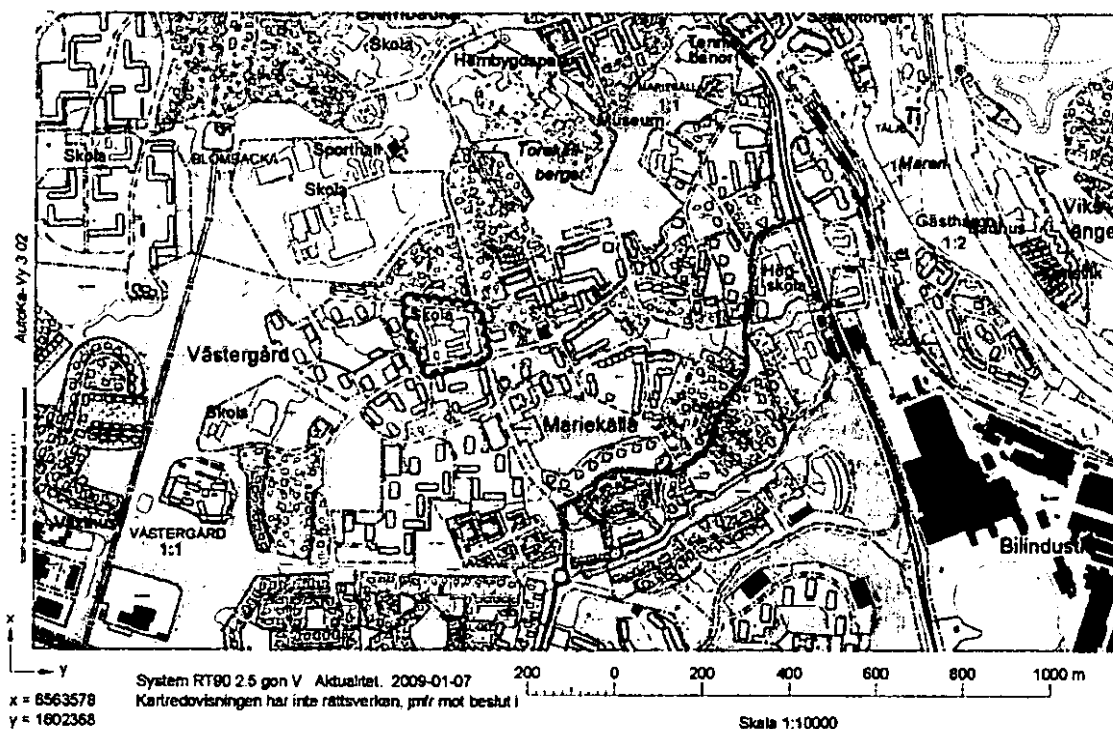
**0181K-P 1633 B**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för  
Del av kv Ängsviolen  
inom Västergård  
i Södertälje  
Arkivnummer 0181K-P 1633 B  
Dnr. 2009-00051-214  
(P 04007)

Upprättad 2012-10-22  
Reviderad 2013-03-04  
Laga kraft 2013-04-17  
Normalt planförfarande enl. PBL 1987:10  
**LAGA KRAFTHANDLING**



*Områdeskarta med planområdet markerat.*

## **Information**

### **Vad är kommunal planering?**

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark 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 en 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 skall 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 lagstiftningen; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Samhällsbyggnadskontoret är de som tar fram information och som upprättar planhandlingarna. Samhällsbyggnadskontoret tar sedan upp detta för beslut hos kommunens politiker, i det här fallet Stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden tar beslut både före och efter alla skeden i planarbetet. I de tre skedena programsamråd, plansamråd och utställning/granskning, har du som är berörd även möjlighet att ge synpunkter på förslaget.

### **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 tittar 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 berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgängligheten för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag 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, eller 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. Eventuella ändringar kan ha kommit in efter programsamrådet. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de nya tankar och kommentarer som inkommit i en ny samrådshandling.

### **Utställning**

Kommunen bearbetar återigen planförslaget och ser om det behöver justeras eller ändras. Efter eventuella justeringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden skall vara minst fyra veckor. Samrådskretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter. De sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

### **Antagande & 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.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt i vissa delar även småskalig handel eller kontorsverksamhet. Planen ändras också så att förskoletomten inom fastigheten planläggs för skoländamål i stället för allmänt ändamål, som är fallet i gällande detaljplan.

### **Handlingar**

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

### **Övrigt planeringsunderlag**

För området gäller en stadsplan från 1965 (0181K-397C). Enligt gällande plan skall hela området nyttjas för allmänt ändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 2 våningar. Delar av den gällande detaljplanen skall ersättas av den föreslagna nya detaljplanen.

## **Miljöpåverkan**

### **Allmänt**

#### *Behovsbedömning*

Lokaliseringen överensstämmer med ambitionerna i Översiktsplanen 2004 och Agenda 21-programmet att förtäta tätorten med bostadsbebyggelse så att befintlig service och kollektivtrafik kan nyttjas. Det aktuella planområdet ligger i ett mycket bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt och i direkt anslutning till gång- och cykelstråket ner mot centrum. I och med planförslaget stärks grönstrukturen och gaturummet i närområdet.

#### *Miljökvalitetsnormer för luft*

Samhällsbyggnadskontoret anser att den trafikökning som skulle kunna alstras av den aktuella detaljplanen ger en försumbar/ytterst marginell ökning av PM10-halten i Turingekorset. Planen anses inte på ett betydande sätt påverka miljön

#### *Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten*

Dagvatten avleds från planområdet med utlopp i Vårdsholmshamnen, den vattenförekomst som sedan blir recipient för detta dagvatten är Igelstaviken. Någon negativ påverkan på vattenförekomster eller ökade svårigheter att uppnå miljökvalitetsnormer bedöms ej som trolig.

Genomförandet av detaljplanen i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3,4 eller 5 kapitlet i Miljöbalken.

Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt plan- och bygglagen 5:18 samt bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

## **Plandata**

### *Lägesbestämning och areal*

Planområdet ligger vid korsningen mellan Västergatan och Erikshällsgatan, omkring en kilometer från Södertälje centrum. Området omfattar ca 15 000 kvm.

### *Markägoförhållanden*

Marken inom planområdet ägs av Telge fastigheter.

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Program för planområdet*

Program och samrådshandlingar har varit ute på program- och plansamråd under 2004. Efter avslutat samråd gick inte planen vidare för utställning, då det fanns ett behov av en fortsatt användning av marken enligt gällande stadsplan från 1965.

Då ett behov av att ändra tillåten markanvändning inom planområdet åter är aktuellt, sändes planen ut för ett nytt samråd under våren 2012. Planens syfte och huvuddrag är inte förändrade, dock är planen justerad gällande tillåten markanvändning etc.

### *Utställning*

Detaljplanen ställdes ut tiden 2012-11-15 till 2012-12-13, planen har justerats efter utställningen. Dessa revideringar har bedömts vara av redaktionell art och redovisas i utställningsutlåtandet.

### *Översiktsplan*

Förtätning av tätorten förordas i "Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun" (ÖP), som säger att större bebyggelsegrupper bör i princip anläggas efter stråk med kollektivtrafik.

## **Förutsättningar och förändringar**

### *Naturmark och friytor*

Inom planområdet finns idag ingen egentlig naturmark, förutom i områdets västra del intill det gångstråk som löper längs med förskolebyggnaden. Friytor utgörs idag av plana gräsytor samt hårdgjorda ytor i anslutning till skolan.

### *Terräng och vegetation*

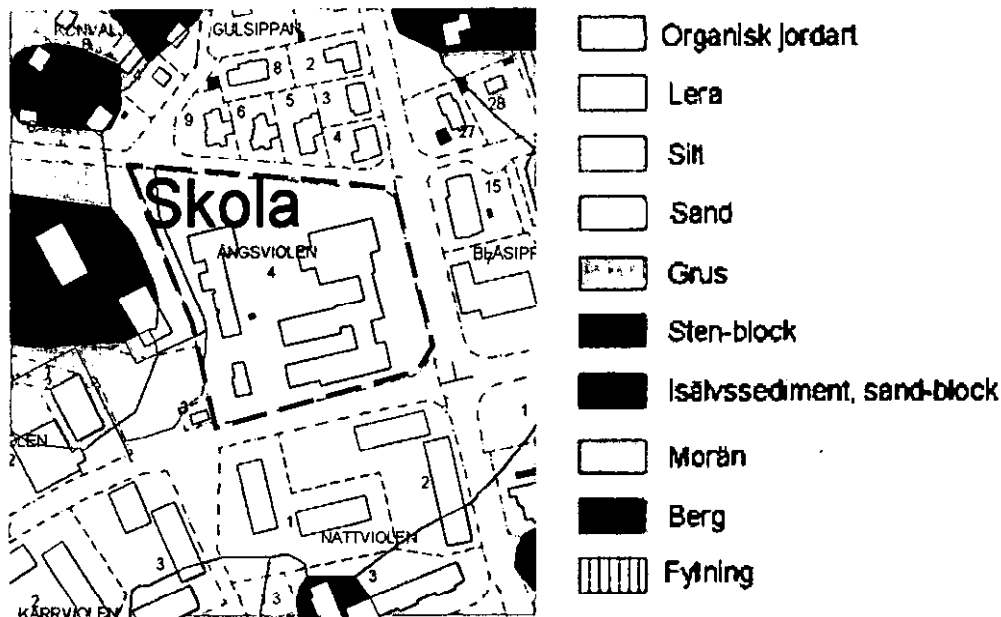
Området är relativt plant, men i den västra delen av planområdet stiger omgivningen svagt upp mot befintlig bostadsbebyggelse. Vegetationen inom området är begränsad, men omgivande bebyggelse har en luftig karaktär med grönska på tomter och kvartersmark.

### *Lek och rekreation*

Inom området finns idag hårdgjorda ytor som har använts för lek och rekreation när det fortfarande var skolverksamhet på platsen. Alternativa bollplaner och ytor för rekreation finns nordväst och sydväst om planområdet.

## Markbeskaffenhet

### Geotekniska förhållanden och jordarter



I jordartskartan redovisas planområdet som lera.

### Radon

Enligt Markradonutredningen Södertälje Kommun, september 1989, redovisas planområdet som normal till lågriskområde.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Området bedöms inte vara i riskzonen för höga vattenstånd. På grund av topografin inom planområdet bedöms risken för skred som låg.

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

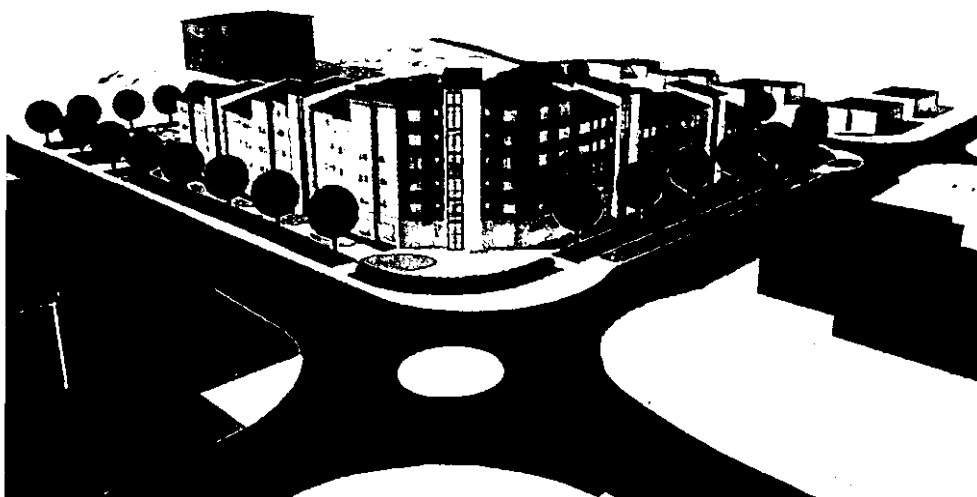
Omgivande bebyggelse består av 50-talsbebyggelse i söder, uppförda i 3 våningar och med en stram enkel arkitektur. Dessa byggnader har putsade fasader i ljusa kulörer. Väster om planområdet återfinns bebyggelse från 70-talet. Dessa byggnader är uppförda i 5 våningar och har fasader i mörkt tegel. I norr återfinns 1-våningsbebyggelse i ljust tegel. Öster om planområdet finns en kyrkobyggnad med ljus putsad fasad samt en butikslokal i en våning.

Planområdet rymmer en större förskolebyggnad i ett plan, en skolbyggnad uppdelad på flera volymer och en mindre byggnad som tidigare använts som förskola. De båda senare avses rivas för att lämna plats för bostadsbebyggelse.

#### *Ny bebyggelse-utformning*

De föreslagna byggnadshöjderna i kvarteret varierar mellan två och sex våningar. I kvarterets norra och västra del får bebyggelsen vara högst två våningar hög, med hänsyn till angränsande småhusbebyggelse. Bostadsbebyggelsen i kvarterets södra del får vara mellan tre och sex våningar. Högst bebyggelse tillåts i hörnet mot cirkulationsplatsen. Tanken är att högre bebyggelse skall markera hörnet och i viss mån balansera de höga byggnaderna i kvarteret på motstående sida om cirkulationsplatsen.

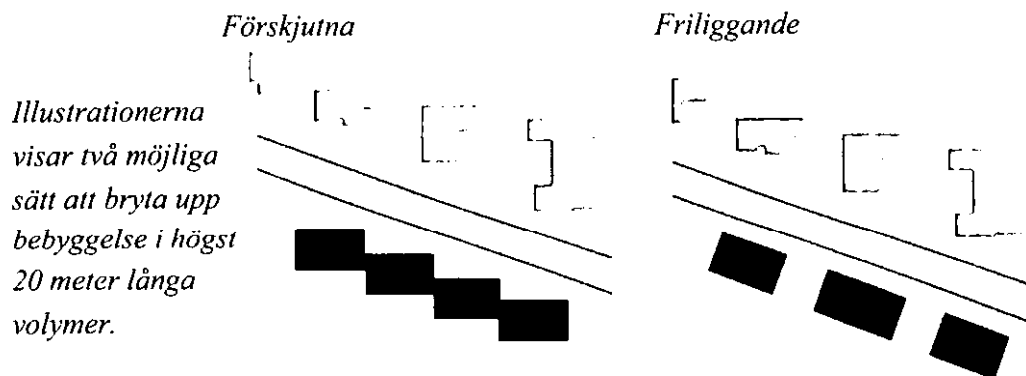
Bostadsbebyggelsen omfattas av bestämmelsen  $f_1$ , som anger att fasader på huvudbyggnader skall utformas med puts eller tegel, vilket är de dominerande fasadmaterialen i omgivande kvarter. Även material med putsliknande karaktär, till exempel målad betong, kan accepteras. Mindre fasadpartier kan även utformas i avvikande material, till exempel träpanel, för att markera ett avbrott från byggnadens huvudvolym. Uthus och komplementbyggnader får utföras i trä.



*Illustration som visar möjlig tillkommande ny bebyggelse inom planområdet.*

I den norra delen av kvarteret vid Liljevalchsgatan införs bestämmelsen  $f_2$ , som anger att längsta sammanhängande fasad inte får överstiga 20 meter. Syftet med detta är att säkerställa en småskalig bebyggelse som i viss mån motsvarar villabebyggelsen på den norra sidan om Liljevalchsgatan. Avsikten är att avbrott i bebyggelsen skall skapas, antingen genom friliggande volymer som medger genomsikt mot

trädgårdssidan från gatan eller genom sammanhängande, men tydligt avgränsade volymer som ligger något förskjutna i förhållande till gatan (se illustration nedan).



Takvinkeln på bostadsbebyggelsen får vara högst 22 grader, för att få en samstämmighet med angränsande bebyggelse där flacka tak dominerar.

I den del av kvarteret som planläggs för skoländamål ges möjlighet till en friare utformning och placering av bebyggelsen. Syftet med detta är att möjliggöra en utformning anpassad efter både befintlig förskolebyggnad och verksamhetens framtida förutsättningar.

#### *Placering*

Huvudbyggnader skall i första hand placeras utmed förgårdsmark mot gata. Syftet med detta är att förtydliga gaturummet samt anknyta till bebyggelseplaceringen i angränsande kvarter. Tanken är att skapa en traditionell, halvöppen kvartersbebyggelse som orienterar sig med entréer mot gatorna.

#### *Friytor på kvartersmark*

Området rymmer idag klippta gräsytor och hårdgjorda bollplaner, vars funktion delvis försvinner när skolverksamheten upphör. Omgivande kvarter har en luftig och grön karaktär, som är viktig att bevara. En generell bestämmelse införs därför om att minst en fjärdedel av fastighetsarean skall utgöras av friyta, det vill säga mark som inte används som parkering, köryta eller bebyggelse. Dessa kan antingen utgöras av privata trädgårdar eller gemensamma gårdsytor.

### *Trädplantering*

I planområdet finns ett antal träd, bland annat vid Västergatan. Dessa bidrar till att ge kvarteret en grön inramning. Även omgivande kvarter har planterad förgårdsmark av skiftande kvalitet. För att bevara och förstärka den gröna karaktären i området införs bestämmelsen "n<sub>1</sub>", som anger att trädplantering skall finnas på förgårdsmark inom kvartersmark. Avsikten är att träd skall planteras på rad med jämna mellanrum längs Västergatan och Erikshällsgatan.

### *Användning och exploateringsgrad*

Planändringen innebär att en del av området kan bebyggas med flerbostadshus, med omkring 40-75 bostäder. Den södra delen av bostadsbebyggelsen har en exploateringsgrad på 0,9 vilket ungefär motsvarar bebyggelsen i kvarteren söder om planområdet. Något lägre exploateringsgrad (0,6) tillåts i den norra delen av kvarteret, som en anpassning till den angränsande småhusbebyggelsen.

Planen ger också möjlighet att anordna småskalig handel och kontor mot gatan i den sydöstra delen av tomten. Syftet är att möjliggöra ett flexibelt nyttjande av fastigheten och förstärka det kommersiella stråket utmed Erikshällsgatan med ytterligare verksamheter.

Den del av fastigheten som rymmer förskola får ändrad tillåten användning från allmänt ändamål till skola/förskola. Bebyggelse tillåts i högst två plan, med en exploateringsgrad om 0,3. Det innebär att befintlig förskola kan byggas ut med omkring 500 kvm bruttoarea (BTA).

### *Risker*

En bensinstation, utan butiksservice, finns i kv. Vitsippan snett emot kv. Ängsviolens sydöstra hörn. Stationens tankställen hamnar som närmast ca 50 meter från de planerade bostäderna i kvarteret Ängsviolens. Störst risk bedöms uppstå vid påfyllning från tankbil, då brand vid läckage kan uppstå. Enligt Länsstyrelsens i Stockholm rapport 2000:01, "Riskhänsyn vid ny bebyggelse ..." bör ingen bostadsbebyggelse finnas inom 50 meter från bensinstationer och risksituationen bedömas inom 100 meter. En riskanalys har tagits fram, "Riskutredning Ängsviolens, 2012-09-10, Grontmij Brand&Risk". Resultatet från riskanalysen visar att det inte föreligger några problem att uppföra bostadshus på den tänkta placeringen och att detaljplanen kan accepteras i sin nuvarande form med avseende på de risker som bensinstationen och dess verksamheter medför.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Inom och i närområdet till planområdet finns arbetsplatser främst inom utbildnings- och servicesektorn (butiker och skola/förskola).

### *Offentlig och kommersiell service*

Kommersiell service återfinns i närområdet med butiker, restaurang mm.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten inom och till planområdet bör kunna bli god, med tanke på de små höjdskillnader som finns inom och i anslutning till planområdet. Nya vägar och bebyggelse ska utformas så att de uppfyller kraven på tillgänglighet för funktionshindrade.

### **Gator och trafik**

En förstudie kring Erikshällsgatan "*Erikshällsgatan – Säker huvudgata*" (Mars 2009) togs fram i ett samarbete mellan Södertälje kommun och Vägverket Region Stockholm. I det fortsatta arbetet kommer denna att utgöra ett kunskapsunderlag för samhällsbyggnadskontoret för hur trafikfrågorna hanteras.

### *Gång- och cykelstråk (gc-stråk)*

Planen omfattar ett mindre område med gatumark, samt ett allmänt gång- och cykelstråk som ligger utmed planområdets västra kant. Delvis går gång- och cykelstråket i anslutning till förskolans parkering och har bland annat en viktig funktion som entréväg till förskolan.

För att säkerställa stråket avses gång- och cykelväg vara allmän platsmark.

### *Biltrafik och parkering*

Västergatan är relativt tungt trafikerad utmed planområdet, och rymmer dessutom en ficka för taxibilar. Utfartsförbud placeras därför ur trafiksäkerhetssynpunkt utmed kvarterets östra sida.

Parkering skall anordnas inom kvarteret, vilket innebär att det skall finnas utrymme för minimum 1,0 bilplats per lägenhet.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet är välförsett med kollektivtrafik. Bussar i linjetrafik med relativt hög turtäthet finns i direkt anslutning till området och pendeltågstation ligger en knapp kilometer från området.

### **Störningar**

#### *Buller*

Buller förekommer främst från biltrafik på Västergatan och Erikshällsgatan. En bullerutredning har genomförts som visar på att bostäder kan uppföras i den norra delen av planområdet för vilka riktvärden om högst 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan uppnås, förutsatt att bullerskydd uppförs. För bostadsbebyggelsen

utmed Västergatan och Erikshällsgatan kommer enligt bullerutredningen riktvärdena att överskridas vid de fasader som vetter ut mot gatan. Bebyggelsens utformning medger att en tyst eller ljuddämpad sida mot gården tillskapas. För att säkerställa en god boendemiljö införs en bestämmelse som anger att minst hälften av boningsrummen skall orienteras mot tyst sida samt att de skall ha tillgång till uteplats med högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och spillvatten (inkl. dagvatten)*

Kvarteret ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dagvatten bör anslutas till det kommunala nätet för dagvatten.

### *Värme*

Vid ny bebyggelse förordas anslutning till fjärrvärmenätet för uppvärmning. Distributionsledningar för el och fjärrvärme ligger i områdets västra gräns. För att skydda dessa införs ett u-område i detaljplanen.

### *El*

Tillkommande bebyggelse kan elförsörjas från befintliga transformatorstationer i närområdet.

### *Avfall/Återvinning*

Närmaste återvinningsstation återfinns i Kv. Vitsippan, vid bensinstationen.

### *Ledningar och servitut*

Inom planområdet finns en ledningsrätt, 0181k-45/2006.

## Administrativa frågor

### *Huvudman*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år räknat från dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

## **Konsekvenser**

### **Miljö och hälsa**

Bedömningen av luftföroreningshalter visar att byggnation av bostäder på platsen inte kommer att försämra luftkvaliteten i området.

### **Säkerhet och trygghet**

Området kommer troligtvis att upplevas som tryggare efter planens genomförande då den medför mer folkrörelse i området utspritt under dygnet.

### **Barn och ungdomar**

Barn och ungdomar berörs av planförslaget genom att skolan ej längre finns kvar inom området, förskolan kommer dock att finnas kvar vilket för de mindre barnen inte innebär en markant förändring.

### **Stads-/landskapsbild**

Förslaget påverkar stadsbilden i området genom att tomten, som idag uppfattas som relativt öppen, och har låg bebyggelse, kommer att få en mer stadsmässig karaktär. Bebyggelse i 2-6 våningar kommer att placeras utmed gatorna. Den högsta bebyggelsen markerar kvarterets hörn mot korsningen Erikshällsgatan/Västergatan, medan lägre bebyggelse placeras i anslutning till villabebyggelsen norr om kvarteret.

För att bevara en del av områdets gröna karaktär införs en bestämmelse i planen om att trädplantering skall finnas på förgårdsmarken.

## Medverkande tjänstemän

Kommunen

Nils Rundqvist, Planarkitekt

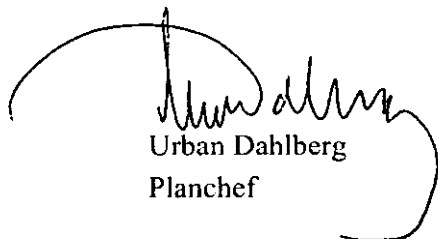
Martin Ivarsson, Exploateringsingenjör

Kurt Ackerblad, Planeringsingenjör

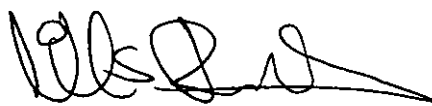
Anders Eklind, Utredningsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg  
Planchef



Nils Rundqvist  
Planarkitekt



## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för  
**Del av Kv. Ängsviolen**  
inom Västergård  
i Södertälje kommun  
Arkivnummer 0181K- P 1633 B  
Dnr:2009-00051-214  
(P 04007)

Upprättad 2012-10-23  
Reviderad 2013-03-04  
Laga kraft 2013-04-17

## **LAGA KRAFTHANDLING**

### ***Handlingar***

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

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

### ***Planens syfte och huvuddrag***

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt i vissa delar även småskalig handel eller kontorsverksamhet. Planen ändras också så att förskoletomten inom planområdet planläggs för skoländamål i stället för allmänt ändamål.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidsplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd vintern 2012  
Utställning hösten 2012  
Antagande vinter 2013  
Laga Kraft vinter 2013

### **Markägarfrågor**

Fastigheten Ängsviolen 4 ägs av Telge Fastigheter (nedan kallad Fastighetsägaren).  
Västergård 1:1 ägs av Södertälje kommun (nedan kallad Kommunen).

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dagen efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har Fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att Fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap**

Fastighetsägaren/blivande exploatör ansvarar för all utbyggnad inom planområdet på kvartermark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattensystemet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren/blivande exploatör ansvarar för utbyggnad och förvaltning av vatten- och spillvattenledningar inom kvartermark.

Dagvattenlösningar inom kvartermark ska Fastighetsägaren bygga ut och förvalta så att de fungerar väl. Den blivande fastighetsägaren är ansvarig för att dagvattnet i den mån det är möjligt tas om hand lokalt.

### **Avtal**

Ett genomförandeval som ska reglera markfrågor, genomförandefrågor och ekonomiska frågor ska upprättas och undertecknas av Kommunen, Fastighetsägaren och blivande exploatör.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

Fastighetsreglering ska ske, så att den mark som är utlagd för gång- och cykelväg på allmän plats i den västra delen av planområdet, förs över från fastigheten Ängsviolen 4 till Kommunens fastighet Västergård 1:1. Vidare ska även den mark som är utlagd som lokalgata föras över till fastigheten Västergård 1:1. Området som ska upplåtas för bostäder samt handel och kontor ska styckas av från Ängsviolen 4.

Idag finns ledningsrätt för underjordiska ledningar som är utlagd som u-område eller allmän plats i detaljplanen.

Fastighetsbildning inom kvartersmark söks av Fastighetsägaren/blivande exploatör och fastighetsbildning för allmän plats söks av Kommunen.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Planekonomi**

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Fastighetsägaren/blivande exploatör.

### **Genomförande**

Fastighetsägaren/blivande exploatör till Ängsviolen 4 betalar alla förrättningskostnader.

Södertälje Kommun utför och bekostar iordningställandet av gång- och cykelvägen.

I övrigt förväntas Kommunen inte att få några kostnader föranledda av planläggningen och exploateringens genomförande avseende gator, fastighetsbildning och nödvändiga utredningar. Fastighetsägaren/blivande fastighetsägare svarar för och bekostar genomförandet på kvartersmark, samt övriga kostnader föranledda av planen.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten, dagvatten, el och fjärrvärme utgår enligt gällande taxa.

### **Gatukostnader**

Uttagande av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i ett genomförandebetal mellan Kommunen och blivande exploatör.

## ***Tekniska frågor***

### **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Samtliga nytillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattennätet.

### **Gator och parkering**

All parkering skall lösas inom kvartersmark.

### **Genomförandet**

Genomförandet på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.  
Bostadsbyggandet inom kvartersmark sker av respektive fastighetsägare.

### **Buller och vibrationer**

Åtgärder mot buller ansvarar respektive fastighetsägare för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att iaktta förebyggande åtgärder för att minimera allvarliga konsekvenser, med avseende på risken för olyckor vid bensinstationen.

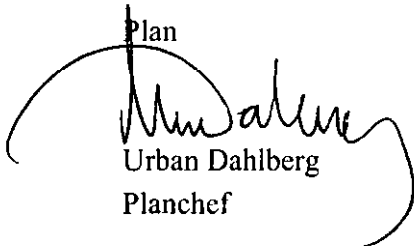
## ***Medverkande tjänstemän***

### **Kommunen**

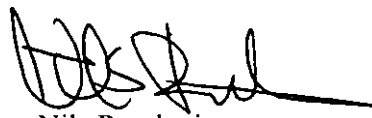
Genomförandebeskrivningen har upprättats i samarbete mellan Martin Ivarsson, exploateringsingenjör, och Nils Rundqvist, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg  
Planchef



Nils Rundqvist  
Planarkitekt