

Akt nr:

0181K-P1430C

AU\$0181K-P1430C

- Skulptur
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket
- Stodur
- Stenmur
- Häck
- Öre
- Värdstuga
- Sän
- Väg
- Järnväg, skenings bred
- Vagnvagn
- Agrologiska
- Agg. ing. järnvägs eller
- Kart. zonen eller sank

PLANKARTANS BE

PLANBESTÄMMELSER

Färdande gäller från anordnandet med
 Den berörande sakernas gäller bestä
 Enastående anordnandet och ut

GRÄNSBETEDELNINGAR

- Linje ritad 3
- Anordnings
- Egenhet

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokalmark
- Anordn. park
- Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Transformator
- Pumpstation

VATTENBRUKEN

- Öppet vatten

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0
- Förskrivet

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000
- Största bruk

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGNING

- Markens fä
- Markens skal

PLACERING, UTFORMNING, UTFORMNING

- VI
- b₁
- Högsta anordn
- Högsta sk
- anordn. överst

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomför anordnandet år 10 år, räkna

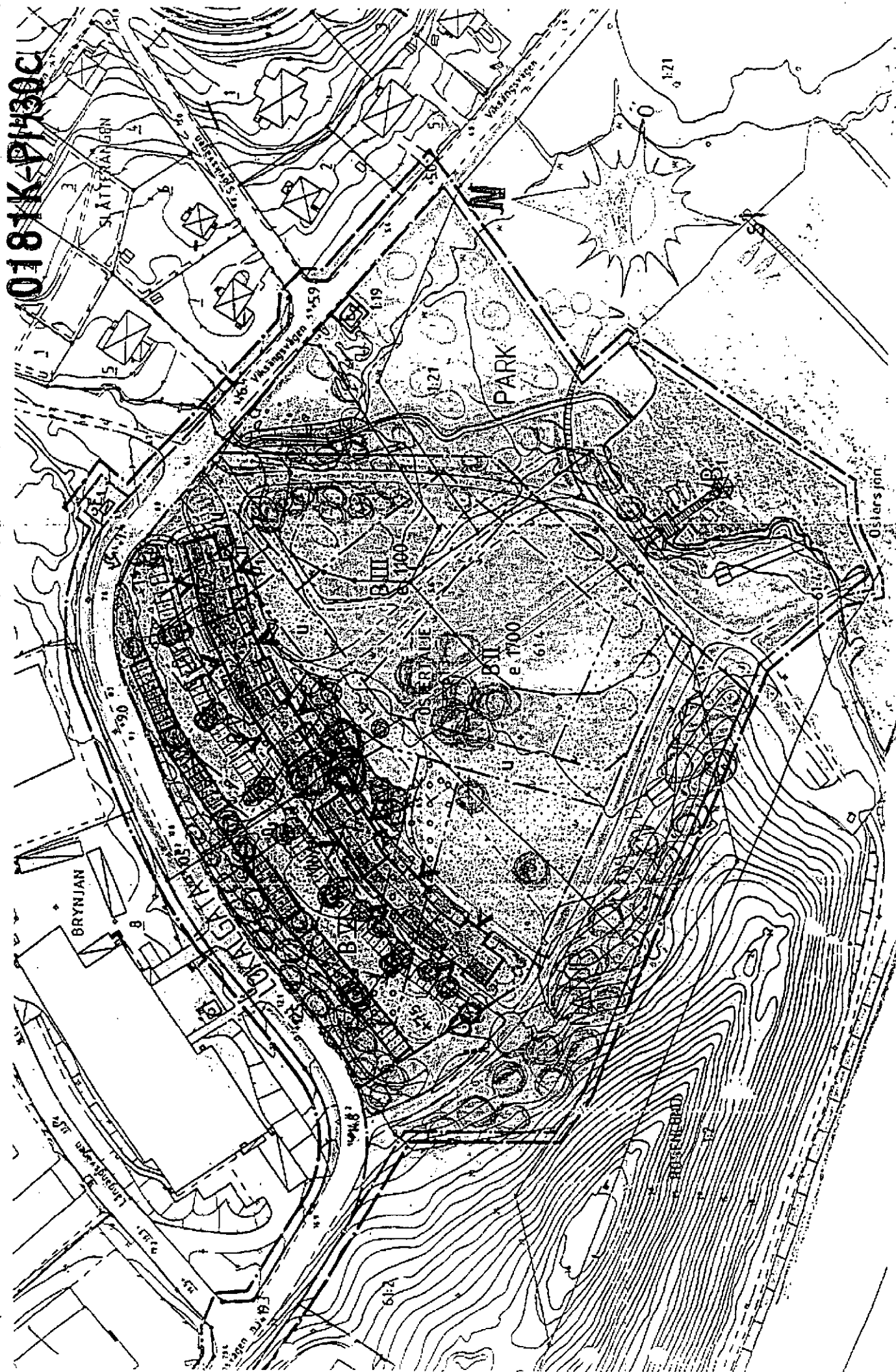
ILLUSTRATIONER

Illustrations

Detailplan för



0181K-PI30C



VIKSBERG SÖDERTÄLJE PLANSKISS SKALA 1:1000

Detaljplan för
VIKSÄNGS STRAND
i Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * Miljöteknisk markutredning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, som omfattar 4,0 ha, är beläget vid Viksängsvägen i Östertälje kommun och i direkt anslutning till Igelstaviken och Södertälje kanal.

I planområdet ingår, förutom den gamla reningsverkstomten, även intilliggande gatu- och naturmark samt vattenområde.

Markägo-
förhållanden

Marken inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* anges Viksborg som ett område för bostäder, innehållande 90 lägenheter.

Detaljplanen överensstämmer således med översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Viksborg. Planen antogs av kommunfullmäktige i februari 2003 och vann laga kraft 2003-03-26. Enligt denna detaljplan skall området bebyggas med ca 90 bostäder, inrymda i hus i två till sex våningar.

Övrigt

I idéprogrammet "*STADEN, STRÄNDERNA och VATTNET*", som remissbehandlades under år 1996, redovisas Viksborg som ett område inrymmande ca 150 bostadslägenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte	Den tidigare tänkta utformningen av bebyggelsen inom området har, av olika skäl, inte gått att genomföra. Syftet med denna detaljplan är, att ge bebyggelsen en utformning och omfattning som är möjlig att genomföra, bland annat med beaktande av de delvis besvärliga grundläggningsförhållandena och av förekomsten av markföreningar.
Bebyggelse	Bostadsbebyggelsen utgörs av hus i fyra till åtta våningar i den norra delen av området. Totalt rymmer förslaget ca 90 bostadslägenheter.
Angöring och parkering mm	Området angörs i öster från Viksängsvägen. Bostads- och besöksparkering sker norr om bostadshusen, utmed Viksängsvägen. En stor del av parkeringsplatserna sker i carports. Inom och vid parkeringsområdet finns även utrymme för cykelrum, förråd och soprum.
Park och - naturområde	Området närmast vattnet utgörs av park. I parken ingår den befintliga bäckfåran, som iordningställs. I parken finns också en gång- och cykelväg, som - via kanalstranden - har förbindelse med stadens centrum. Mellan kanalen och planområdet sträcker sig en brant ås, bestående av grus och sand.
Vattenområde	Detaljplanen omfattar den del av Igelstaviken som, i tidigare plan, utgjort vattenområde med rätt att anordna bryggor. Någon utökning, eller förändring, av vattenområdet föreslås inte här.
Vegetation	På tomten finns flera gamla träd, bland annat frukt- och prydnadsträd. Träden bidrar starkt till områdets karaktär och bör, så långt detta är möjligt, bevaras. Detta gäller framförallt träden i områdets norra del, utmed Viksängsvägen och ner mot områdets mitt. Viss gallring av skogsvegetationen på grusåsen i väster kan bli aktuell. Detta för att öka möjligheterna för eftermiddags- och kvällssolen att nå in i området.
Gång- och cykeltrafik	Genom parken - och utmed vattnet - finns det, ovan nämnda, huvudstråket för gång- och cykeltrafikanter. Gångvägen utgör i detta avsnitt en del av Sörmalsleden. Den befintliga gångförbindelsen i nord-sydlig riktning, mellan Viksängsvägen och stranden, som löper utmed grusåsen i planområdets västra del, behålls och rustas upp. Bostadsområdet nås till fots via områdets huvudentré i öster, men även från Viksängsvägen i norr.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns vid Tältvägen/Viksängsvägen, ca 500 meter norr om planområdet. Avståndet till Östertälje pendeltågstation, som ligger söder om planområdet, är ca 700 meter. Vid stationen finns även busshållplatser.

Skolor, barnomsorg	Närmaste låg- och mellanstadieskola är Östertäljeskolan, på ett avstånd av ca 1 km från planområdet. Högstadium finns i Fornbackaskolan och Rosenborgsskolan. För att nå skolorna, som ligger på relativt långt avstånd från planområdet, måste såväl järnvägen som Nynäsvägen korsas. Strax söder om planområdet finns S:ta Ragnhildsgymnasiet och Vårdgymnasiet. Två daghem finns på ett avstånd av ca 800 meter från planområdet.
Övrig service	Dagligvaruhandel och postkontor finns i Östertälje centrum, som är beläget ca 300 meter norr om pendeltågstationen.
Vatten och avlopp	På platsen har tidigare legat ett kommunalt avloppsreningsverk. Reningsverket är - sedan länge - nedlagt, men området genomkorsas fortfarande av flera avloppsledningar. Vissa av dessa ledningar behövs inte längre, medan andra måste finnas kvar. Bland annat finns en stor huvudledning, som - längre österut - mynnar i en avloppstunnel, vilken leder avloppsvattnet till reningsanläggningen i Himmerfjärden. Huvudledningen, som går genom områdets mitt, måste bevaras och skyddas därför genom ett u-område. En större, anslutande, avloppsledning motiverar också ett u-område från Viksängsvägen i norr och in mot områdets mitt. Området kan anslutas till det befintliga ledningssystemet.
El- och värme- försörjning	Området elförsörjs via en befintlig transformatorstation öster om Viksängsvägen. Det reserverade området för transformatorstationen har en sådan omfattning, att en eventuell erforderlig utbyggnad av stationen kan ske. Den nya bebyggelsen skall anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Lämplig anslutningspunkt är vid Viksängsvägen i planområdets norra del.
Skyddsrum	Planområdet är beläget inom skyddsrumsområde. Tillgång till skyddsrum måste därför beaktas vid planeringen av bostäderna inför bygglov.
Miljö- konsekvenser	På platsen har tidigare bedrivits olika verksamheter. Bland annat har – som nämns ovan - tidigare funnits ett kommunalt avloppsreningsverk. Föroreningar från de olika verksamheterna, som ännu finns kvar i marken, måste tas om hand innan området kan bebyggas med bostäder. Förutom markföroreningarna finns ingen miljöpåverkan i området som kräver särskilda åtgärder, förutom viss fasadisolering med hänsyn till trafikbuller.
- mark- föroreningar	Geotekniska undersökningar samt provtagningar och analyser av markföroreningarna i området har skett i flera omgångar under åren 1988 - 2004. Utredningarna visar, att det finns punktvis förhöjda halter av metaller och kolväten i ytjorden inom kvarteret. Föroreningarna härrör delvis från hanteringen av avloppsslam. Detta redovisas i den miljökonsekvensbeskrivning som tillhör den tidigare detaljplanen från år 2003. För att minska mängden förorenad jord som måste saneras, avses platsspecifika riktvärden tillämpas. Detta innebär, att vissa föroreningar kan kvarlämnas under byggnader och hårdgjorda ytor. Även under parkområdet kan föroreningar kvarlämnas, förutsatt att de aktuella delarna täcks med ett metertjockt lager av ren jord. Undersökning och förslag till åtgärder redovisas i en kompletterande miljöteknisk markutredning, som tillhör detaljplanen.

- radon Enligt den radonriskkartering som gjorts över kommunen, utgör planområdet ett s k högriskområde för radon. Detta måste särskilt beaktas inför byggandet och erforderliga åtgärder för att nedbringa radonhalten i bostäderna måste vidtas.
- trafikbuller Beräkningar av trafikbuller från Viksängsvägen och från motorvägen E4/E20 samt från järnvägen visar, att området inte är särskilt bullerstört. Riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån överskrids inte i något fall, medan riktvärdet för den maximala ljudnivån inomhus överskrids något innanför de husfasader som är belägna närmast Viksängsvägen. Planen innehåller därför en bestämmelse om särskild ljudisolering i de berörda fasadavsnitten. I praktiken innebär detta, att fönster med en något bättre ljudreduktion än normalfönster väljs för de aktuella fasadema.
- övrigt Den tunga fartygstrafiken i Södertälje kanal påverkar den närmaste omgivning-
en i varierande grad. I samband med planläggningen av ett nytt bostadsområde
(Tältetområdet) vid kanalen närmare Södertälje centrum, genomfördes en om-
fattande utredning, i syfte att klargöra stömingar och olycksrisker från fartygs-
trafiken.

Slutsatserna av denna utredning är, att bebyggelsen i Viksborg - som är beläget
på större avstånd från farleden än det undersökta området - inte blir utsatt för
störningar eller olycksrisker från fartygstrafiken i sådan grad, att särskilda åtgärder
erfordras.

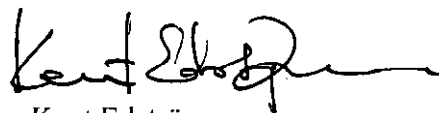
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförande Detaljplanens genomförandetid är tio år.
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Södertälje den 18 januari 2005

Samhällsbyggnadskontoret

Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Kent Edström
arkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2005-01-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Viksängs Strand i Södertälje.

INLEDNING

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

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet tillskapa ett nytt bostadskvarter om cirka 90 bostadslägenheter.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Planområdet som är beläget vid Viksängsvägen i Östertälje i direkt anslutning till Igelstaviken och Södertälje kanal.

Inom planområdet har tidigare legat ett kommunalt avloppsreningsverk och inom delar av området finns markföroreningar vilka måste tas om hand vid detaljplanens genomförande. Undersökning och förslag till åtgärder redovisas i en kompletterade miljöteknisk markutredning, som tillhör detaljplanen.

Området genomkorsas dessutom av kommunala huvudavloppsledningar och ett huvudstråk för gång- och cykeltrafikanter. Dessa funktioner måste upprätthållas såväl under som efter ett genomförande av bostadsexploateringen inom området.

För området gäller detaljplan från 2003 som anger att området ska nyttjas för bostadsändamål, men denna har av olika skäl inte gått att genomföra varför den nu omarbetas. Gällande översiktsplan redovisar också ett nyttjande av området för bostadsbebyggelse.

Planförslaget

Planområdet omfattar cirka 4,0 hektar.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av hus i fyra till åtta våningar i den norra delen av området närmast Viksängsvägen. Totala bebyggelseinnehållet är cirka 90 bostadslägenheter.

Området närmast vattnet redovisas som park och omfattar även den befintliga bäckfäran som avses iordningställas i samband med detaljplanens genomförande.

Området angörs från Viksängsvägen öster om den planerade bebyggelsen. Till fots kan området även angöras från norr, varifrån man även kan nå stranden och parken i söder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2005.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av allmänna gator och parkanläggningar. Samma sak gäller för vatten- och avloppsledningarna fram till tomtgränser.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 10 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Tillkommande bebyggelse

Detaljplaneförslaget medger nybebyggelse av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus. Planen grundar sig på ett förslag till bebyggelseutformning framtaget av HSB Bostad.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad inom planområdet rivs.

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmarken, norr om bostadshusen, utmed Viksängsvägen.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Ledningssystem inom kvartersmark kommer att bli enskilda, dvs ligger utanför kommunens ansvarsområde.

Befintligt huvudavloppsnät genom området ska bibehållas även efter områdets utbyggnad och ledningarnas fortbestånd tryggas genom u-områden i detaljplanen och bildande av ledningsrätt. Däremot måste befintlig tömningsstation för avloppsslam inom området flyttas till annan plats.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i Viksängsvägen.

Vegetation

Befintliga träd, framförallt i områdets norra del, bör så långt det är möjligt bevaras vid plangenomförandet då de starkt bidrar till området karaktär. På grusåsen mot väster kan viss gallring av skogsvegetationen bli aktuell.

Gång- och cykeltrafik mm

Genom parkområdet utmed vattnet finns ett huvudstråk för gång- och cykeltrafikanter som behålls och rustas upp. Detsamma gäller den gångförbindelse i nord-sydlig riktning som löper utmed grusåsen från Viksängsvägen till stranden.

Buller, geoteknik, markföroreningar, radon, skyddsrum mm

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande.

Miljöfrågorna behandlas utförligare i en särskild Miljökonsekvensbeskrivning som tillhör detaljplanen från år 2003.

GENOMFÖRANDE, AVTAL

Mellan Södertälje kommun och HSB Bostad har tecknats ett exploateringsavtal enligt vilket HSB svarar för genomförande av bostadsexploateringen inom planområdet samt vissa åtgärder på allmän plats (gata, park och naturmark). Exploateringsavtalet är grundat på 2003 års detaljplan och kan bli föremål för smärre justeringar eller kompletteringar till följd av planändringen.

Benny Karlsson