



Akt nr:

0181K-P1371A

AU\$0181K-P1371A



PLANBESKRIVNING

P 97002

Detaljplan för del av fastigheten Ronna 1:10 **RONNA GÅRD** inom Ronna i **SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2002-04-10

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- illustration
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- sändlista
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är dels att skapa nya byggrättsområden för bostadsändamål, villor, och dels att möjliggöra att fastigheten Soldattorpet 1 kan utökas norrut så att en "lekgård" kan anordnas i anslutning till den befintliga förskolan.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget norr om Fornstigen – Ronnagårdsvägen och nordväst om Ättestigen - Odalvägen inom stadsdelen Ronna.

Areal

Områdets areal uppgår till cirka 1,7 hektar varav 1,1 hektar utgör kvartersmark och 0,6 hektar allmänplatsmark/park- och gatumark.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Södertälje Kommun.

Service

Avstånd till Ronna Centrum, som är beläget nordväst om planområdet, är cirka 300 meter. Inom Ronna Centrum finns dagligvaru- och servicebutiker samt post.

Skolor/förskolor

Ronnaskolan, som är belägen cirka 100 meter nordost om planområdet, inrymmer en f-9 skola (förskoleklass och låg-, mellan-

och högstadium). Inom Ronnaområdet finns tillgång till ett flertal förskolor.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas inom området. Buss 754, 755 och 764 trafikerar Roberg Anbergs väg med busshållplatser i anslutning till Ronna Centrum. Buss 787 trafikerar Enhörnaleden/Karlhovsbacken. Avståndet till busshållplatser cirka 300 meter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den föreslagna utformningen av detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan eller mot program till översiktsplan 2000 för Södertälje Kommun.

Detaljplaner

Området kring f d Ronna Gård, som omfattar cirka 0,6 hektar, saknar detaljplan. Inom planområdet ingår även del av stadsplanerna, fastställda 1966-03-21, 1979-09-11 och 1987-09-10, som anger allmänplatsmark/park och gata samt del av stadsplan, fastställd 1964-12-14, som anger allmänt ändamål (A).

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1998-2003, som är antagen av Kommunfullmäktige 1998-03-30, redovisas området för villabebyggelse.

Program för planområdet

Planförslaget har varit föremål för planprogramsamråd fram till 2000-12-15.

Förutsättningar och förändringar

Parkområde gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns i enlighet med den gällande planen ett sammanhängande parkmarksområde med utbyggda gång- och cykelvägar samt gångstråk. Dessa ansluter mot Ronna Centrum, Ronnaskolan, förskolorna och till Robert Anbergs väg samt Enhörnaleden.

Ett område norr om kvarteret Dolomiten redovisas i den gällande planen som parkmark med en gång- och cykelväg. Område används idag även för biltrafik, vilket strider mot den gällande planens intentioner. Parkområdet, som är beläget i den nordöstra delen av planområdet och gränsar till fastigheten Storstugan 2, används som tillfartsväg till Ronnaskolan.

Del av fastigheten Ronna 1:10, som är beläget norr om fastigheten Soldattorpet 1, utgörs även av allmänplatsmark/park. Området föreslås att överföras till förskoletomten för att kunna skapa en större "lekgård". Den befintliga gångvägen flyttas.

Planen redovisar att området i den norra och västra delen skall utgöras av allmänplatsmark/park. Befintliga gång- och cykelvägar skall finnas kvar samt en viss om- och tillbyggnad föreslås.

Området norr om kvarteret Dolomiten redovisas i planen som allmänplatsmark/park och avses att stängas av för all genomfartstrafik och får endast användas för gång- och cykeltrafik. Detta gäller även området norr om kvarteret Droppstenen.

Bebyggelseområden

Området är inte bebyggt men har tidigare inrymt Ronna Gård, som ödelades av en brand i början av 1990-talet och fastigheten Soldattorpet inrymmer en förskolebyggnad.

Terrängen sluttar svagt mot söder och är framförallt i sina västra delar bevuxet med lövträd och buskar. Norr om området finns ett barrskogsbevuxet höjdparti. Inom området finns flera körsbärs- och äppelträd samt en blodbok.

Planen redovisar att området får användas för bostadsändamål, villor, i högst två (2) våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Planbestämmelser har införts som innebär att högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnaden får dock inte ha större byggnadsarea än 180 m². Vid uppförande av sluttningshus får utöver suterrängvåningen en (1) våning uppföras samt inredd vind. Uthus/garage får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 50 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus/garage är 3,0 meter.

Fastigheten Soldattorpet 1, som inrymmer en förskolebyggnad, föreslås utökas mot norr för att möjliggöra att en ändamålsenlig "lekgård" skall kunna anordnas inom tomten. Planen medger att området får användas för förskoleändamål, i högst en våning. Suterrängvåning får anordnas.

Vid uppförande av ny bebyggelsen rekommenderas dels att byggnaderna uppförs på ett miljö- och hälsoanpassat sätt och dels med inriktningen på att energibehovet minimeras. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med enkel planform, sadeltak och fasad av träpanel.

Gator och trafik

Infarten till området skall ske från Enhörnaleden via Odalvägen, som enligt gällande plan redovisar allmänplatsmark/gata. Någon förändring av dessa gator kommer inte att ske.

Områdets trafikförsörjning föreslås ske genom att den befintliga vägen från korsningen Odalvägen – Ättestigen utmed föreskolan byggs om samt att en ny väg anordnas inom det föreslagna bebyggelseområdet och redovisas i planen som allmänplatsmark/lokalgata. Detta gäller även för den befintliga grusvägen, som idag används för tillfart till Ronnaskolan. Någon ombyggnad av denna väg är inte aktuellt. Den norra delen av Fornstigen och Ronnagårdsvägen föreslås stängas av för allmän körtrafik genom att lokalgatorna föreslås byggas om och avslutas med vändplaner. Den resterande delen av gatumarken överförs till parkmark och får

endast användas för gång- och cykeltrafik.

Fornlämning

Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet.

Markundersökning

En markundersökning har upprättats av BR Consulting AB 2002-01-22.

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet. En utbyggnad av det befintliga VA-nätet måste ske.

Dagvatten bör om det är möjligt omhändertas inom den egna fastigheten om fysiska förutsättningar finns.

Dagvatten från lokalgatan skall ledas till kommunens ledningsnät.

Uppvärmning

Området kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas.

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark (lokalgata och parkmark) inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

**Genomförande-
beskrivning**

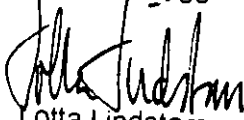
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Eleonor Eklind - strategi- och exploateringsenheten
Ann-Charlotte Gjöthlén - strategi- och exploateringsenheten
Yngve Ydebrink - gatu- och parkenheten
Rolf Ulander - gatu- och parkenheten
Essi Bagheri - VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Ingrid Norlén
plantekniker

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

illhörande detaljplan för del av fastigheten Ronna 1:10 (Ronna Gård)
inom Ronna i Södertälje

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska och ekonomiska konsekvenserna som detaljpaneläggning för rubricerade område medför.

PLANINNEHÅLL*Befintliga förhållanden*

För delar av detaljplaneområdet gäller stadsplan 1979-09-11 samt stadsplan 1987-09-10 som båda anger allmänplatismark/park. Området kring fd Ronna Gård saknar detaljplan.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Enligt planförslaget avses området bebyggas med småhus i form av sju friliggande villor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR*Tidplan*

Detaljplanen kan föras fram till antagande under sommaren 2002.

Markfrågor

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannaskap

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

Ansvar för utbyggnad

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av gator, parkvägar och ledningar.

Bostadsbyggnationen på tomtmark genomförs av kommande markköpare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM*Tillkommande bebyggelse*

Detaljplanen medger en nybyggelse av 7 friliggande villor.

Väg och parkmark

Södertälje kommun bekostar och utför vändplaner på Ronnagårdsvägen och Fornstigen.

Befintlig gata mellan de båda gatorna smalas av och görs om till gång och cykelbana.

Detsamma gäller för gång- och cykelbanan mellan Ronnagårdsvägen och Ättestigen.

Lokalgatan upp till de nya tomterna samt flytt av gångvägen bakom förskolan bekostas och utförs av Södertälje kommun. Den befintliga gatan upp till skolan avses behållas i nuvarande standard.

Parkering

Erforderligt parkeringsbehov för kommande bebyggelse skall lösas på respektive tomtplats.

Vatten och avlopp

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

Geoteknik, radon etc

Erforderliga geotekniska undersökningar på tomtmark åvilar blivande markägare. Detsamma gäller för radon undersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Dagvatten

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för att ta hand om dagvatten från sin fastighet. Dagvatten bör om det är möjligt omhändertas inom den egna fastigheten. I annat fall skall dagvattnet ledas ut till kommunens ledningsnät på fastighetsägarens bekostnad. Om förutsättningar finns bör dike anordnas i bakkanten av de norra fastigheterna. Diket utförs och bekostas av fastighetsägarna.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER*Fastighetsrättsliga åtgärder*

Avstyckning av sju villatomter skall ske. Södertälje kommun bekostar fastighetsbildningen.

- 1. Prickmarken märkt "lekgård" skall via fastighetsreglering överföras till fastigheten Storstugan
- 2. Fastighetsbildningen bekostas av Södertälje kommun.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gata till bostadsfastigheterna kommer att regleras i försäljningspriset i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastigheter.

El- och Va-avgifter

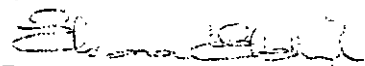
Elavgifter samt anläggnings- och brukningsavgifter för vatten och avlopp skall erläggas av blivande markägare enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Mark, gator, fastighetsförsäljning mm

Kommunen kommer i ett inledande skede att belastas av kostnader för administration, fastighetsbildning, gatubyggnad inom planområdet mm. Dessa kostnader bedöms kunna täckas av intäkter från fastighetsförsäljningen. Tomterna avses förmedlas genom kommunens tomt- och småhuskö.

Genomförande

Utbyggnad av gata och ledningar beräknas påbörjas tidigast hösten 2002.



Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör