



Akt nr:
0181K-P1367B

AU\$0181K-P1367B



PLANBESKRIVNING P 00005/a

Detaljplan för del av fastigheten **VIKSBERG 3:1** samt upphävande av del av fastigheten **VIKSBERG 3:1** (områden i anslutning till Viksbergs Golfbana) inom Viksberg i **SÖDERTÄLJE**

Upprättad den 2001-05-10
Ändrad 2002-04-22

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- utställningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att:

- ändra den gällande planen från golfbana till bostadsändamål med möjlighet att uppföra två friliggande enbostadshus, villor inom en mindre del
- upphäva ett område om cirka 0,5 hektar, som enligt gällande plan redovisar golfbana, då detta inte längre behövs för golfbanans verksamhet
- till golfbaneområdet överföra ett mindre markområde som tillåter användning för golfbana, dock utan byggrätt. Området avses utgöra en skyddszon till golfbanan och skall inte inrymma några spelytor.

Plandata

Lägesbestämning

Området, som föreslås för villabebyggelse och området som föreslås att upphävas, ligger inom den södra delen av nuvarande område för Viksbergs Golfbana och öster om länsväg 575.

Området, som föreslås att överföras till Viksbergs Golfbana, ligger i anslutning till den nordvästra delen av golfbaneområdet och gränsar till fastigheten Viksberg 4:1, som ägs av

Södertälje Missionsförsamling och inrymmer en samlingslokal för kyrkligt ändamål (kapell).

Areal	Delområdenas areal uppgår till sammanlagt 2.0 hektar.
Markägoförhållanden	Marken är privatägd.
Service	I Brunnsängs centrum dit avståndet är cirka 3,5 km finns ett utbud av dagligvaror samt post. Inom Wedaområdet finns ett mångfaciterat utbud av varor och tjänster. Dit avståndet är cirka 4,5 km. Avståndet till Södertälje Centrum uppgår till cirka 5,0 km.
Skolor	I Brunnsängsskolan, som är belägen intill Brunnsängs Centrum, finns en f-9 skola (förskoleklass samt låg-, mellan- och högstadium). Inom Ritorps Hage planeras en ny f-3 skola (förskoleklass och lågstadieskola) samt en ny förskola. Inom Inom Brunnsängs- och Ritorpsområdet finns tillgång till flera förskolor. Resor för barn till skolor inom Södertälje tätort är ålders- uppdelat, yngre skolbarn åker taxi och äldre barn åker SL- lokaltrafik.
Kommunikation	Busslinje 750 trafikerar Viksbergsvägen. Närmaste buss- hållplats är belägen utmed Viksbergsvägen i nära anslutning till Käggebodavägens infart till Viksättersområdet. Avstånd cirka 3 km. Turtätheten är gles - 2-timmars intervall. Denna busslinje anknyter i Brunnsängs Centrum med busslinjerna 751 och 770 som går till Södertälje Centrum respektive Öster- tälje station via Wedaområdet och Grusåsen. Någon utökning av den befintliga kollektivtrafiken är inte aktuell.
Återvinningsstation	Återvinningsstaton saknas inom Viksberg - Viksätters fritids- område. Närmaste återvinningsstationer finns inom Brunns- ängsområdet.
Tidigare ställningstaganden	
Detaljplan	För området, som är beläget i den södra delen av Viksbergs Golfbana och öster om länsväg 575, gäller detaljplan, laga- kraftvunnen 1990-01-09, som anger markanvändning för golf- bana. För området, som avses att föras över till Viksbergs Golfbana saknas detaljplan.
Översiktliga planer	Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Inga restriktioner redovisas för området.
Program för planområdet	Programförslag (upprättat 2000-04-18) har varit föremål för samrådsremiss. Resultatet av denna har inte föranlett några

Översiktsplan 2000
programsamråd

principiella förändringar av innehållet i här aktuell detaljplan. Det nu aktuella planområdet ligger i anslutning till områden med befintlig fritidshusbebyggelse. Översiktsplan 2000 (planprogram) föreslår att Viksberg- och Viksättersområdet, som utgörs av tätortsnära fritidshusområden, blir ett framtida omvandlingsområde från fritidshusbebyggelse till permanentbebyggelse. Förutsättningarna för att detta skall bli möjligt är dels att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp utökas, dels att byggrätterna inom befintliga fritidshusområdena utökas, dels att Viksbergsvägens framtida standard med separata gång- och cykelvägar och dels att kollektivtrafikförsörjning utökas.

Förutsättningar och förändringar

Fornlämningar

Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet.

Grundförhållanden

Grundläggningsförhållandena är inte kända.

I anslutning till kommande bebyggelseprojektering måste en noggrann grundundersökning göras.

Området ligger inom normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse saknas.

Ny bebyggelse

Planen redovisar att området får användas för bostadsändamål, friliggande enbostadshus, i högst två våningar. Vind får inte inredas. Högsta tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad 200 m². Dessutom ges möjlighet att på varje fastighet uppföra två (2) uthusbyggnader om totalt högst 60 m² byggnadsarea varav den största uthusbyggnaden får uppgå till högst 50 m² byggnadsarea. Planbestämmelser har dessutom införts som innebär dels att tillfartsvägen till villatomterna, som är belägen inom bostadskvarteret, skall utgöras av en gemensamhetsanläggning och dels att den byggnadsfria zonen utmed länsväg 575 skall den befintlig vegetation sparas och vårdas samt att vid uppförande av ny bostadsbebyggelse skall Naturvårdsverkets riktlinjer för buller inom- och utomhus beaktas.

Vid uppförande av ny bebyggelse 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 stående träpanel.

För området som avses att överföras till Viksbergs Golfbana redovisas i planen att området får användas för golfbana dock utan byggrätt. Zonen är tänkt att utgöra en skyddszon till golfbanan och skall inte inrymma några spelytor. En planbe-

stämmelse har även införts inom en del av zonen som innebär att vegetationen skall bevaras och kompletteras.

Trafikförhållanden

Infarten till området föreslås ske på den befintliga skogsbilvägen som måste förbättras. Viss siktskärning i den låga kullen intill länsvägen är nödvändig för att på så sätt förbättra sikten i anslutningspunkten. Även ett vilplan bör anordnas. Tillstånd skall inhämtas från väghållningsmyndigheten innan arbetet påbörjas. Samråd bör även ske vad gäller utformningen av infartsvägens anslutning till länsvägen. Den nya tillfartsvägen för de båda villatomterna föreslås i planförslaget ingå i kvartersmark och utgöra en gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Vatten- och avloppsförsörjningen förutsätts lösas med en för de båda tomterna gemensam lokal anläggning. Vid uppförandet av avloppsanläggningen skall tillstånd sökas hos Södertälje kommuns miljökontor.

Fastigheterna skall anslutas till det kommunala VA-nätet om och när detta dras fram till området.

Dagvattnet bör om möjligt tas om hand inom den egna fastigheten via t ex infiltration.

Uppvärmning

Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras som t ex panna/ kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativa energikällor som solenergi/ jordvärme bör övervägas.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

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

Genomförandefrågor

Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges förrän avloppsanläggningen kommit till stånd.

Medverkande kommunala tjänstemän

Jutta Zeilon – miljöfrågor
Benny Karlsson – mark och exploateringsfrågor

Konsult

Erik Bengtsson - planfrågor

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

Ett område, som är beläget i den södra delen av Viksbergs Golfbana och som gränsar till länsväg 575 samt det föreslagna bebyggelseområdet, föreslås att upphävas. Området omfattar cirka 0,5 hektar och behövs inte längre för golfbanans verksamheter. Den gällande planen för området anger att området får användas för golfbana dock utan byggrätt.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET
Planeringsenheten

Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör


Ingrid Norlén
plantekniker

Efter genomförd utställning har detaljplanen ändrats 2002-04-22 enligt följande:

PLANKARTAN

- plankartan justeras beträffande kvartersgränserna mot norr och söder för området med två villatomter för att erhålla ett respektavstånd till den av golfbanans utslagsplatser, som är belägen norr om planområdet
- planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse, störningsskydd, beträffande buller
- administrativa bestämmelsen kompletteras med ändrad lovplikt, lov med villkor som innebär att bygglov får inte ges förrän avloppsanläggningen har kommit till stånd

PLANBESKRIVNINGEN

Kompletteras med uppgifter beträffande buller och ändrad lovplikt, lov med villkor för den gemensamma avloppsanläggningen

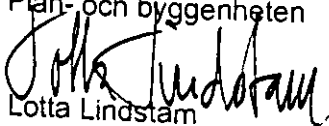
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

- framtida anslutning till det kommunala VA-nätet
- dagvattenhantering
- fastighetsrättsliga konsekvenser

Ovanstående ändringar har skriftligen godkänts av exploatören samt av ägaren av fastigheten Viksberg 3:1, Viksbergs Golf AB.

Södertälje 2002-04-22

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitek

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Tekniska kontoret
Exploateringsenheten
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2001-05-10
kompletterad 2002-04-22

LAGA KRAFT

2002 06 27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av fastigheten Viksberg 3:1 samt upphävande av detaljplan för del av Viksberg 3:1 (område i anslutning till Viksbergs golfbana) inom Viksberg i Södertälje.

INLEDNING

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

Syftet med detaljplanen är att tillskapa 2 tomtplatser för friliggande villabebyggelse, upphäva del av gällande detaljplan som redovisar golfbana samt planlägga ett område som golfbana utan bygg rätt.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden och föreslagen förändring

Planförslaget omfattar två delområden belägna cirka 3,5 kilometer norr om Brunnängs centrum omfattande en sammanlagd areal om cirka 2 hektar.

Det södra delområdet är beläget öster om länsväg 575 och ingår i en detaljplan som anger en markanvändning för golfbana. Planförslaget föreslår att delar av området kan användas för 2 friliggande villor. Mellan de föreslagna bostadstomterna och länsväg 575 bibehålls en skyddszon där befintlig vegetation ska sparas och vårdas. Söder om de båda tomtplatserna och skyddszonen upphävs gällande plan för golfbana då den inte är aktuell att genomföra i denna del.

Det norra delområdet är beläget i nordvästra delen av golfbaneområdet och föreslås överföras till golfbaneanläggningen. Planförslaget föreslår att området som ej tidigare varit planlagt får användas som golfbana, dock utan bygg rätt. Området är tänkt att utgöra en skyddszon till golfbanan och ska inte inrymma några spelytor. En planbestämmelse införs dessutom som innebär att vegetationen inom delar av området ska bevaras och kompletteras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2002.

Mark

Marken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Planen är belägen inom ett område där kommunen inte är huvudman för allmänna plaiser (gator, natur, park) och är belägen utanför kommunens va-verksamhetsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 15 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

2002-06-11

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Vägar, naturområde samt vatten och avlopp

Då detaljplanen är belägen inom område utan kommunalt huvudmannaskap och utanför kommunens va-verksamhetsområde ska densamma genomföras på privat initiativ. Utbyggnad av angöringsväg, vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av golfbanemark etc utförs på privat initiativ.

Angöringsvägen till de båda tomtplatserna anordnas som gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. Samråd ska ske med och tillstånd erhållas från väghållningsmyndigheten vad avser angöringsvägens utformning och anslutning till länsväg 575.

Vatten- och avloppsfrågan löses genom nya enskilda gemensamma anläggningar inom området. Tillstånd ska sökas hos Södertälje kommuns miljökontor. Fastigheterna ska anslutas till det kommunala va-nätet om och när detta dras fram till området.

Dagvatten bör om möjligt tas om hand inom den egna fastigheten.

Efter utbyggnad av anläggningarna åvilar framtida drift, underhåll och förnyelse av dessa anläggningar blivande fastighetsägare / tomtköpare.

Byggande på tomtmark

Genomförandet av bostadsbyggande på tomtmark genomförs av markägaren eller blivande tomtköpare.

Energiförsörjning

Direktverkande el får inte installeras i byggnaderna.

Buller, geoteknik, radon mm

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

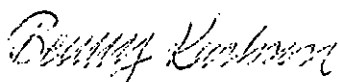
Inom det södra delområdet bildas två nya bostadsfastigheter genom avstyckning. Gemensamhetsanläggningar bildas för infartsväg och avloppsanläggning. Fastighetsägaren är initiativtagare till att avstyckningar sker och gemensamhetsanläggningar bildas och bör i ett tidigt skede inleda en dialog med Södertälje kommuns lantmäterienhet om bildande, omfattning etc av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

För norra delområdet av detaljplanen ska genom fastighetsägarnas initiativ markområdet genom fastighetsreglering överföras till befintlig golfbanefastighet.

PLANEKONOMI

Markägaren och/eller blivande tomtköpare svarar för samtliga kostnader för exploaterings genomförande vad gäller såväl gemensamma anläggningar (väg, va m m) som genomförandet på tomtmark.

Då områdets genomförande ska ske helt i privat regi förväntas genomförandet ur exploateringssynpunkt inte medföra några kostnader eller intäkter för kommunen.



Benny Karlsson