

Akt nr:
0181K-P1592C

AU\$0181K-P1592C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2011	Ärendenummer P 1592 C
Ärende Detaljplan för Björkmossen	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

38 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1592 C



Södertälje
kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Björkmossen

inom Ritorp i Södertälje

Arkivnummer: P1592C

Dnr:2009-00037-214 (P06012)

Upprättad 2009-04-06

Laga kraft 2010-10-14

LAGAKRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- gestaltungsprogram
- miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- *Utredning av dagvattenavrinningen i området för Björkmossen, SWECO VIAK*
- *Trafikprognos Birkakorset, Structor oktober 2008.*
- *Bullerberäkningar Björkmossen, inom Ritorp i Södertälje, Tyréns 2009.*
- *Förprojektering av allmänna gator, SWECO 2008.*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med gemensamma grönområden samt förlänga Ritorpsvägen till Bergaholmsvägen.

Miljöpåverkan

Allmänt

Huvuddelen av planområdet berör hittills oexploaterad naturmark. Planområdet ligger inom Bornsjöns avrinningsområde men utanför dess skyddsområde. Bornsjön är reservvattentäkt för Stockholm och därför känslig för ytterligare påverkan. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att påverkan på sjön kan minska vid en utbyggnad, genom att dagvattenanläggningar enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) görs i samband med exploateringen. I projektet ingår även en utbyggnad av Ritorpsvägen, vilket är en faktor för att avlasta andra delar av vägsystemet i Södertälje som idag har partikelhalter som överskrider miljökvalitetsnormen. Detta innebär att genomfartstrafik kommer att passera planområdet och orsaka buller.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken som berörushållning med mark och vatten samt miljökvalitetsnormer.

Behovsbedömning (2007-11-12)

Genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan, avseende Bornsjöns vattenkvalitet. Därför bör en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, detta enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. Den redan gjorda dagvattenutredningen utgör en del av underlaget till en MKB, som främst bör tydliggöra konsekvenserna för Bornsjön och dess funktion som reservvattentäkt. Även hur en förlängning av Ritorpsvägen påverkar trafiksystemet norr om Birkakorset bör utredas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordöstra utkanten av Södertälje stad intill gränsen mot Salems kommun. Området gränsar till befintlig bostadsbebyggelse i Ritorp samt Oxelgrenshagens industriområde. Planområdet omfattar ca 28 ha.

Markägförhållanden

Större delen av planområdet ägs av kommunen. Fastigheterna Ritorp 1:215, 1:216 och 1:218 är privata.



*Den rosa ytan markerar utbyggnadsområdets läge.
Den vita streckade linjen är Ritorpsvägens ungefärliga sträckning.*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ritorpsvägens förlängning är markerad som vägreservat i *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun*. Oxelgrenshagens industriområde bedöms vara ett förorenat markområde i ÖP.

Detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare men gränsar till planlagt område.

Program för planområdet

Ett program för detaljplaneområdet upprättades 2006-02-07 och var på samråd under 2006. Yttrandena samt kommunens ställningstagande är sammanfattade i en samrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet består idag främst av småkuperad skogsmark samt en mindre del åkermark. Skogsmarken består av gran med inslag av björk, asp och al i de fuktigare områdena. En stor del av granskogen är planterad och mycket tät. På den högre hållmarken växer huvudsakligen tall. På lägre mark ligger "Schmidtens kärr" med fuktiga partier, gles och luckig vegetation bestående av tall och björk samt en rik ört- och gräsflora.

I anslutning till ny och befintlig bebyggelse planläggs naturmarken som NATUR, för att säkerställa områden för lek och rekreation samt för dess funktion som infiltrationsyta för dagvatten. Utmed Ritorpsvägen planläggs även slänten intill Åsbohöjden som NATUR, detta område kan behöva kompletteras med vegetation för att visuellt avskärma bebyggelsen på höjden.

Lek och rekreation

Delar av planområdet nyttjas idag för lek och rekreation av de boende intill. Främst är det i skogen närmast den befintliga bebyggelsen som folk rör sig, vilket syns på de upptrampade stigarna. Trots en utbyggnad kommer det att finnas god tillgång på naturmark i närheten av både den befintliga och tillkommande bebyggelsen. Luckor i den nya bebyggelsen gör naturen tillgänglig.

Ny parkmark

En stor del av den gamla åkermarken planläggs som PARK för att skapa ett gemensamt grönområde för de boende, med ytor för lek, rekreation och gång- och cykelväg. Grönområdet förbinder de båda bostadsområdena med varandra med rörelsestråk över Ritorpsvägen. Parkmarken ligger i de lägre delarna av planområdet och kommer därför även ha en funktion som infiltrationsyta för dagvatten. Utrymme för ett svackdike finns inom parkmarken om nödvändigt. Utformning av parken ska ske enligt gestaltungsprogram.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Området består främst av morän, men även lera (åkermarken), berg och organiska jordarter.

Förorenad mark

Oxelgrenshagens industriområde anses som ett mycket förorenat markområde (enl. Översiktsplan 2004). Norra delen av Oxelgrenshagen ligger i direkt anslutning till planområdet och förlängningen av Ritorpsvägen. Denna del av industriområdet ligger även inom Bornsjöns avrinningsområde. "Utredning av dagvattenavrinningen för Björkmossen" visar på att föroreningarna från Oxelgrenshagen till Bornsjön kan minska vid en utbyggnad av Björkmossen. Detta för att man då har möjlighet att anlägga dagvattenanläggningar som kan fördröja samt rena dagvattnet från det förorenade området.

Radon

Området ligger inom normalrisk för markradon.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är hittills funna inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bostadsbebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av en liten gård med ett bostadshus, en lada samt ytterligare ett uthus. Fastigheten planläggs huvudsakligen som kvartersmark för bostäder med möjlighet till icke-störande verksamhet, en mindre del planläggs som del av HUVUDGATA. Delar av tomtmarken får ej bebyggas, detta för att skapa avstånd till huvudgatan samt bevara den trädbevuxna höjden intill.



Akermarken och en del av gårdsbebyggelsen

Planområdet ansluter till befintlig villabebyggelse

Ny bostadsbebyggelse (se gestaltningsprogram)

Den tillkommande bebyggelsen utgörs av två bostadsområden, ett på vardera sida om Ritorpsvägen. Bebyggelsen kan bestå av både fristående villor, radhus och små flerfamiljshus. Kvarterens gatusida ska ha en sammanhållen utformning av byggnader och förgårdsmark, (se gestaltningsprogram). Bostadshusen ska placeras utmed en gemensam byggnadslinje mot lokalgatorna, vilket ger ett tydligt gaturum.

Förändringar av markens höjd ska undvikas så långt som möjligt, för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering. I mer kuperade område finns krav på terränganpassning samt souter-rängvåning.

All bebyggelse ska ha en småskalig karaktär. Utformningen av bostadshus begränsas för att uppnå en enhetlig skala och gemensamt formspråk. Samtliga byggnader inom planområdet ska ha fasader av trä och/eller puts.

- **Friliggande enbostadshus** får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 5.5 meter. Byggnadsarean för enbostadshus begränsas för att få en fin relation mellan byggnadens volym och tomtens storlek. Minsta tomtstorlek är 750 kvm. Största byggnadsarea för garage/uthus är totalt 30 kvm och byggnadshöjden max 3.0 m.
- **Direkt innanför tomtgränsen mot gata ska häck finnas** för att tydliggöra gränsen mellan privat och offentlig mark samt bidra till ett vackert gaturum. Mur eller kant är inte tillåtet i tomtgräns för att säkerställa en fungerande dagvattenavrinning.

- **Radhus** ska uppföras i två våningar. Största byggnadsarea är 80 kvm per bostad, vilket kan ge knappt dubbelt så stor boyta vid två plan. Till varje bostad får uthus med en sammanlagd area av högst 30 kvm uppföras. Högst 1/4 del av kvartersmarken får bebyggas.
- För **flerbostadshus** begränsas byggrätten till 1/4 del av fastighetsarean. Flerbostadshus ska ha en småskalig karaktär och får uppföras i två till tre våningar plus eventuell souterräng-/källarvåning och vind.
- **Parkeringsytor, garage och uthus** får inte placeras mellan bostadshus och anslutande gata, utan ska placeras bakom bostadshusens byggnadslinje. Undantaget är kvarteren i direkt anslutning till huvudgatan/Ritorpsvägen, där sammanhängande garage kan uppföras mot gatan för att avskärma trafikbuller.

Arbetsområden

Ritorpsvägens nya sträckning passerar strax intill Oxelgrenshagens industriområde, vilket möjliggör en infart till industriområdet från vägen, se även Stadsplan 892 A.

Offentlig och kommersiell service

Ett av kvarteren i planområdet planläggs för bostäder alternativt skola vid behov. Närmaste befintliga skola är Björkängsskolan med förskola till åk 3, ca 200-400 m. I Brunnäng finns Brunnängsskolan med förskola till och med åk 9 samt centrum med butiker, avståndet dit är 1-1.5 km.

Gator och trafik

Gatunät (se gestaltungsprogram)

Allmänna gator ska bilda ett sammanhängande gatunät utan återvändsgator, vilket skapar god tillgänglighet. Trafiken sprids därmed och man undviker att skapa platser som antingen är mycket trafikerade alternativt helt utan liv och rörelse.

Ritorpsvägens förlängning sträcker sig från Ritorpsvägen till Bergaholmsvägen genom det nya bebyggelsen, genom naturmark och utmed Oxelgrenshagens industriområde. Utrymme för rondeller finns vid de två fyrvägs korsningar som planeras. Till Ritorpsvägen/huvudgatan ansluter slingrande lokalgator som följer terrängen. Gårdsgator inom allmän plats eller kvartersmark kan ansluta till lokalgatorna. De olika gatutyperna får en tydlig hierarki genom sin utformning. Se gestaltungsprogrammet för utformning av de olika gatutyperna.

För en fungerande dagvattenhantering måste gatorna ligga lägre än intilliggande kvartersmark. Utrymme för svackdiken finns inom gatumark.

Påverkan på omkringliggande vägnät

Ritorpsvägens förlängning är tänkt att avlasta trafiksystemet norr om Birkakorset i Södertälje. Detta bör även medverka till att partikelnivån (PM10) vid Birkakorset sjunker. Beräkningar

som Luftvårdsförbundet har gjort visar att miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids både vid Birkakorset och Turingekorset. Även andra åtgärder är nödvändiga för att minska partikelnivån, så som att vattna gatorna, sänka hastigheten och/eller byta till mer slitstark vägbeläggning.

När Ritorpsvägen är utbyggd enligt detaljplan till Bergaholmsvägen beräknas ca 2600 fordon per dygn passera år 2030, vilket inte avlastar Birkakorset tillräckligt. När Ritorpsvägen är fullt utbyggd till Stockholmsvägen beräknas årsmedeldygnstrafiken år 2030 genom planområdet till 4200 fordon, vilket ger en märkbar avlastning på omkringliggande vägnät men även då behövs troligen andra åtgärder för att minska partikelnivån vid Birkakorset tillräckligt.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Ritorpsvägen anläggs gång- och cykelbana på södra sidan och gångbana på norra sidan. Den del av Ritorpsvägen som är öster om bostadsområdet får endast gång- och cykelbana på den södra sidan. På lokalgatorna finns en gångbana på ena sidan av vägen, cykeltrafik sker i körbanan. Genom parken löper en gångväg som ansluter till det befintliga gång- och cykelvägnätet i söder.

Kollektivtrafik

Utrymme för busshållplatser finns utmed huvudgatan. Bussen har möjlighet att vända i rondellerna. Utvidgar SL sitt bussnät till Ritorpsvägen får de boende i området mycket nära till kollektivtrafik.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsytor får inte placeras mellan bostadshus och anslutande gata, utan ska placeras bakom bostadshusens byggnadslinje. Parkeringsytorna ska ha genomsläpplig markbeläggning, till exempel grus eller armerat gräs, för att infiltrera dagvatten. Samlade parkeringsplatser till radhus/flerbostadshus ska delas in i flera mindre ytor. Max 10 p-platser får samlas inom en parkeringsyta, gärna färre.

Störningar

Trafiken på Ritorpsvägen orsakar störningar. För att uppnå gällande riktvärden för buller har detaljplanen anpassats. De områden som är planlagda som NATUR eller PARK närmast Ritorpsvägen skapar ett avstånd mellan bostäderna och trafiken. Utformning av bullerdämpade åtgärder ska ske med hänsyn till dagvattenhanteringen, därför ska vallar undvikas.

- Inom de bostadskvarter som ansluter direkt till Ritorpsvägens norra sida ska bullerskärm alternativt sammanhängande garage/uthus uppföras mot gatan för att skärma av trafikbuller.
- Den befintliga gården ska avskärmas från trafiken med hjälp av en 3 meter hög bullerskärm.

Huvudbyggnad ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 30 dB(A) inomhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Utrymme för en pumpstation av spillvatten finns intill Ritorpsvägen.

Dagvattenhantering

Inom kvartersmark ska dagvatten tas om hand lokalt inom tomt, så långt som möjligt. Detta innebär att lämpliga infiltrationsytor, t.ex. gräsmattor, nyttjas för att ta om hand dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom kvartersmarken. Stuprörsutkastare leder vatten från taket ut mot infiltrationsytorna.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske enligt kommunens **dagvattenpolicy** och enligt **alternativ 1 i miljökonsekvensbeskrivningen**, dvs avledning mot Bornsjön.

Makadamfyllda avrinningsstråk (svackdiken) ska anläggas i vägkanten parallellt med gatorna. Dessa tar primärt hand om dagvatten från gatan, men utgör även avvattningssvåg för ytavrinnande dagvatten från kvartersmark vid kraftig nederbörd. Typsektioner för hur gatumarken ska utformas, tydliggör läge och dimension för diken (se gestaltungsprogram). Dikena leds med självfall till en öppen dagvattendamm som anläggs i sumpmarken i det nordöstra hörnet av planområdet. Dagvatten och befintliga diken avrinner naturligt mot platsen och ingen exploatering är planerad där, därmed bedöms ytan vara bäst lämpad för detta ändamål. Efter rening i dagvattendammen kommer vattnet att avledas med självfall mot Bornsjön, se alternativ 1 i miljökonsekvensbeskrivningen.

En pumpstation (E₁) för pumpning av dagvatten placeras öster om bostadsbebyggelsen inne i skogen.

Värme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet söderifrån. Uppvärmning med direktvärmande el eller fossila bränslen får ej ske.

El

Området ansluts till elnätet. Utrymme för en ny transformatorstation, E, finns intill huvudgatan (Ritorpsvägen).

Administrativa frågor

Utökad lovplikt

Hur dagvattnet ska hanteras inom tomtmark enligt LOD ska redovisas innan bygglov för respektive fastighet. Utökad lovplikt krävs därför i detaljplanen.

För att undvika onödiga ingrepp i terräng och vegetation samt säkerställa möjligheten till lokal hantering av dagvatten krävs marklov för ändring av markhöjd mer än 0.3 meter.

Huvudbyggnad ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 30 dB(A) inomhus, vilket ska redovisas vid bygglov.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Sandra Westin (landskapsarkitekt, Tema planavdelning) i samråd med Görel Hällqvist (exploateringsingenjör), Andreas Jonsson (VA-ingenjör, Telge Nät AB) och Anna Persson, (landskapsarkitekt).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
planchef

Sandra Westin
landskapsarkitekt (Tema planavdelning)



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Björkmossen

inom Ritorp

i Södertälje

Arkivnummer: P1592C

Dnr: 2009-00037-214 (P06012)

Upprättad 2009-04-06

Laga kraft 2010-10-14

LAGAKRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- gestaltungsprogram
- miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övriga planeringsunderlag

- *Utredning av dagvattenavrinningen i området för Björkmossen, SWECO VIAK*
- *Trafikprognos Birkakorset, Structor oktober 2008.*
- *Bullerberäkningar Björkmossen, inom Ritorp i Södertälje, Tyréns 2009.*
- *Förprojektering av allmänna gator, SWECO 2008.*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med gemensamma grönområden samt förlänga Ritorpsvägen till Bergaholmsvägen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses ställas ut under 4:e kvartalet 2008, för att antagas under 2:a kvartalet 2008.

Markägare

Större delen av planområdet ägs idag av kommunen. Fastigheterna Ritorp 1:215, 1:216 och 1:218 är privata.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag att planen 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).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Södertälje kommun (nedan kallad kommunen) är huvudman för allmän plats och Telge Nät AB (nedan kallat Telge Nät) är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till tomtgräns.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parkvägar.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till tomtgräns. Telge Nät ansvarar även för utbyggnad av de dagvattenanläggningar (svackdiken, infiltrationsytor, dagvattendammar mm) som behövs för fördröjning och rening av allt dagvatten från den nya exploateringen samt den del av det befintliga industriområdet (Oxelgrenshagen) som avvattnas mot planområdet i enlighet med Swecos dagvattenutredning.

Den blivande fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av densamma. Även eventuella dagvattenlösningar inom kvartersmark ska fastighetsägaren bygga ut och förvalta så att de fungerar väl. Den blivande fastighetsägaren är ansvarig för att dagvattnet i möjligaste mån tas om hand lokalt. All utbyggnad inom kvartersmark, såsom bostadshus, häckar och dagvattenlösningar ska utformas enligt gestaltungsprogrammet.

Fastighetsbildning

Markbyten ska ske mellan kommunen och ägarna av Ritorp 1:215, 1:216 och 1:218 enligt vad som regleras i avtal mellan parterna. Markbytena genomförs som fastighetsreglering.

Avstyckning av fastigheter för bostadsändamål ska genomföras. Avstyckningen sker på begäran och bekostnad av den som äger kvartersmarken när avstyckningen genomförs.

Diken som anläggs i bakkant av de villatomter som angränsar till naturmark ska inrättas som gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som har nytta av respektive dike. Dikena ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt. Bildandet av gemensamhetsanläggningarna ska bekostas av de fastighetsägare som har del i anläggningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen erhåller intäkter vid försäljningen av tomtmark.

Anslutningsavgifter

Blivande fastighetsägare betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten samt el enligt gällande taxa.

Genomförande

Kommunen och de privata markägarna till fastigheterna Ritorp 1:215 och Ritorp 1:216 svarar gemensamt för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande avseende gator, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning och nödvändiga utredningar för genomförande av detaljplanen. Hur dessa kostnader fördelas mellan kommunen och de privata markägarna ska regleras i ett särskilt genomförandebrev innan detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen och Telge Nät svarar till lika delar för samtliga utrednings- och anläggningskostnader avseende de allmänna dagvattenanläggningarna såsom svackdiken, infiltrationsstråk och dagvattendamm. Ett särskilt genomförandebrev ska upprättas mellan kommunen och de privata markägarna till fastigheterna Ritorp 1:215 och Ritorp 1:216 som reglerar hur dessa kostnader fördelas. Brevet ska vara klart innan detaljplanen vinner laga kraft.

Telge Nät svarar för kostnader vid projektering och utbyggande av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till tomtgräns.

Blivande markägare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i försäljningspris eller exploateringsbrev i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastighet. Samt i särskilt genomförandebrev med de privata markägarna inom planområdet.

Avtal

Ett genomförandebrev ska upprättas mellan Södertälje kommun och de privata ägarna till fastigheterna Ritorp 1:215 och Ritorp 1:216. Genomförandebrevet reglerar bl.a. markfrågor och ekonomiska frågor. Brevet ska upprättas och undertecknas av bägge parter innan planen antas.

Avtal som styr nödvändiga markregleringar mellan kommunens fastighet Ritorp 1:1 och fastigheten Ritorp 1:218 ska upprättas och undertecknas av parterna innan planen antas. Mellan Södertälje kommun och av kommunen utsedd exploatör kommer ett avtal att tecknas där exploatören erhåller markanvisning för genomförande av bostadsexploatering inom de områden som är avsedda för gruppbyggda småhus och parhus.

Tekniska frågor

Geoteknik, radon mm

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en kompletterande geoteknisk undersökning inom varje enskild fastighet behövas, som ska ligga till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark tillkommer blivande markägare. Detsamma gäller för radon undersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Buller

Alla nödvändiga bulleråtgärder (bullerskärm mm) ska ske inom kvartersmark och åvilar kommande fastighetsägare att genomföra. Utformningen av bullerdämpande åtgärder ska ske med hänsyn till dagvattenhanteringen, därför bör vallar undvikas.

Vatten, spillvatten och dagvatten

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

Dagvatten ska om möjligt infiltreras lokalt. Vid bygglovsansökning skall sökande redovisa hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive fastighet. Dagvattenanläggningar (svackdiken, infiltrationsytor, dagvattendamm mm) ska utföras enligt *"Utredning av dagvattenavrinningen i området för Björkmossen"*, se även MKB. Gestaltningen av dessa anläggningar ska följa gestaltungsprogrammet.

Telge Nät ansvarar för att dagvatten från angränsande planområden hanteras i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy.

Värme

Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. I den mån det är möjligt förordas fjärrvärme som uppvärmningsform.

Elledningar

En luftburen högspänningskraftledning korsar området. Telge Nät ansvarar för att denna ledning förläggs i gatumark.

Gator och parkering

Samtliga gator inom planområdet ska nyanläggas och utformas enligt gestaltungsprogrammet. Nödvändiga parkeringsytor för kommande bebyggelse ska ordnas inom respektive fastighet. Även för flerbostadshusen sker parkering inom kvartersmark. Placering och ytbeläggning av parkeringsplatser ska följa gestaltungsprogrammet.

Terräng och vegetation

För att minska risken för trädfällen ska området bakom den nya bebyggelsen gallras. Kommunens skogsförvaltare ska i samråd med kommunens stadsträdgårdsmästare ansvara för

att gallring sker i den omfattning som anses nödvändig.

Samtliga parkområden inom planområdet nyanläggs och ska även fungera som infiltrationsytor för dagvatten. Parkområdet ska utformas enligt gestaltungsprogrammet.

Genomförandet

Utbyggnad av gator, vatten och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar ska samordnas mellan kommunen och Telge Nät.

Anläggandet av dammen utgör **vattenverksamhet**. Länsstyrelsen anser därför att åtgärderna är anmälningspliktiga avseende den känsliga recipienten. Telge Nät bygger ut och förvaltar dammen och ska därmed göra anmälan om vattenverksamhet.

Efter genomförd utbyggnad ansvarar kommunen för drift och underhåll av gatorna. Telge Nät ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns. Genomförandet på tomtmark åvilar respektive fastighetsägare.

Förvaltning, drift och underhåll, av de allmänna dagvattenanläggningarna ska fördelas mellan Telge Nät och kommunen enligt följande:

- Gator med tillhörande svackdiken förvaltas av kommunen.
- Övriga infiltrationsstråk och dagvattendammen förvaltas av Telge Nät.
- Dagvattenanläggningar inom kvartersmark förvaltas av respektive fastighetsägare.

Bostadsbyggandet inom tomtmark ska genomföras av respektive fastighetsägare.

Kontroll, uppföljning mm

Uppföljning av detaljplanen ska ske enligt kap. 9 i "Miljökonsekvensbeskrivning för Björkmossen".

Uppföljning av hur dagvattenhantering och anläggningar fungerar inom området ansvarar kommunen tillsammans med Telge Nät för enligt följande:

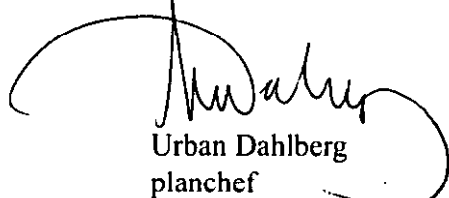
- Gator med tillhörande svackdiken - kommunen.
- Övriga infiltrationsstråk och dagvattendammen - Telge Nät.
- Dagvattenanläggningar inom kvartersmark – kommunen.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Görel Hällqvist (exploateringsingenjör) i samråd med Sandra Westin (landskapsarkitekt; Tema planavdelning), Mats Bråmås (entreprenaderingenjör), Andreas Jonsson (VA-ingenjör, Telge Nät AB) och Anna Persson, (landskapsarkitekt).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

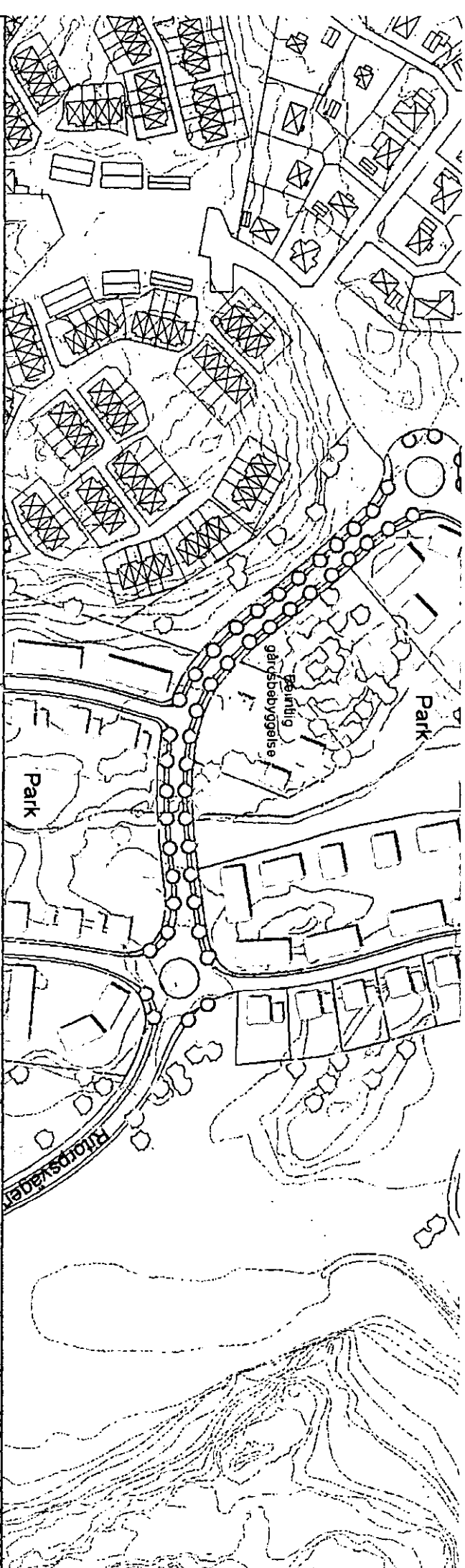
Plan



Urban Dahlberg
planchef



Görel Hällqvist
exploateringsingenjör



ANTAGANDEHANDLING 2009-04-06

g e s t a l t n i n g

AV BJÖRKMOSSEN
I SÖDERTÄLJE STAD

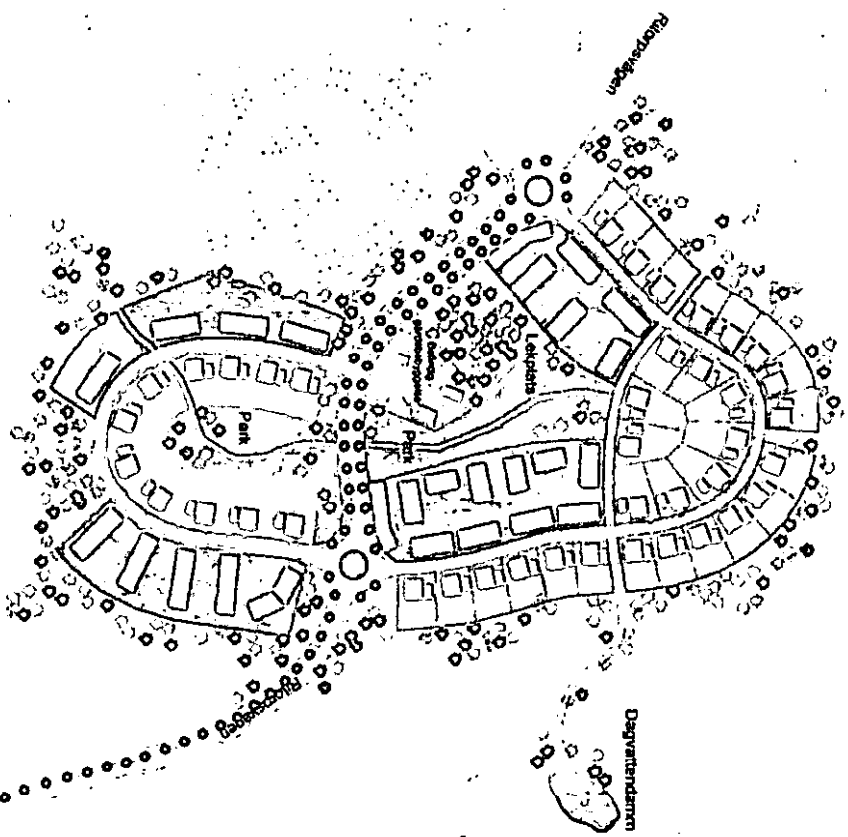


Förford

Gestaltungsprogrammet ska ligga till grund för utformning inom kvartersmark och allmänna platser i området Björkmossen. Samtliga bilder i gestaltungsprogrammet visar den karaktär som eftersträvas. Gestaltungsprogrammet är en av handlingarna till *detaljplan för Björkmossen*.

Målet är ett småskaligt bostadsområde med olika boendeformer, gemensamma grönytor, närhet till naturen och en väl fungerande dagvattenhantering.

illustrationsplan



Förslag på
bebyggelse-
struktur

Landskap analys

Tydliga höjder

Låg o fuktig mark

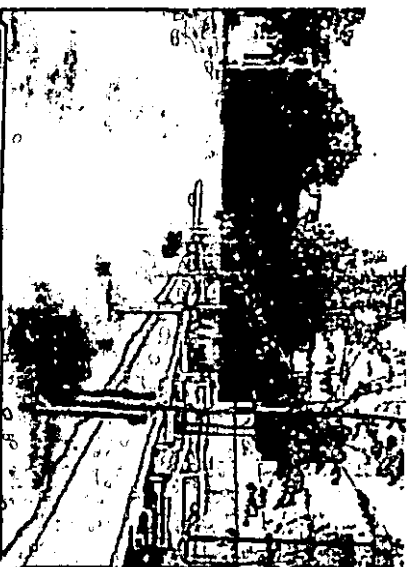
Öppet landskapsrum

Storre landskapsrum

Befintliga entiteter till området →



dagvatten



referensbild, SWECO VIAK Thomas Larm

Dagvattenhantering (se MKB)

Det är av stor vikt att ett väl fungerande dagvattensystem anordnas. Dagvattnet inom Björkmosen ska tas om hand lokalt (LOD). Det innebär att så stor del som möjligt av vattnet ej ska ledas bort utan fördröjas samt avdunsta eller infiltrera i marken på plats. Detta åstadkommer man med hjälp av svackdiken och infiltrationsytor. Det vattnet som inte infiltrerar eller avdunstar leds med självfall till en dagvattendamm där det renas och fördröjs innan det rinner vidare. Därmed bör inte något ledningsnät för dagvatten vara nödvändigt i området.

LOD = lokalt omhändertagande av dagvatten

Gestaltning & LOD

Förutsättningen att dagvattnet ska tas om hand lokalt påverkar gestaltningen av bostadsområdets struktur. För en fungerande dagvattenhantering måste tillräckliga utrymmen för fördröjning, infiltration och rening finnas.

Svackdiken & gatunark

Utrymme för makadamfyllda svackdiken finns inom gatunark utmed körbanan. För att LOD ska fungera måste svackdikena och gatan ligga lägre än omgivande mark. Vägdragningen undviks därför höjder i området.

Ytan i diket ska kläs med gräs. Svackdikelet måste vara så brett att lutningen inte överskrider 1:3, för att gräset ska kunna klippas effektivt. Ett 2 m

brett svackdike blir därmed max 30 cm djupt. Tåt mur eller kant är inte tillåtet i anslutning till gata eller gräsyta för att avrinningen ska fungera.

Parken

Parken kommer till stor del ligga på den gamla åkermarken. Huvuddelen av kvartersmarken ligger högre än parken, därmed kan parken fungera som en stor infiltrationsyta för dagvatten. Det finns även möjlighet att anlägga ett svackdike här. Inom parkmarken finns gott om utrymme vilket medför att ett svackdike kan göras mycket flackt och därmed ej upplevs som ett dike. Här är god gestaltning av diket viktigt.

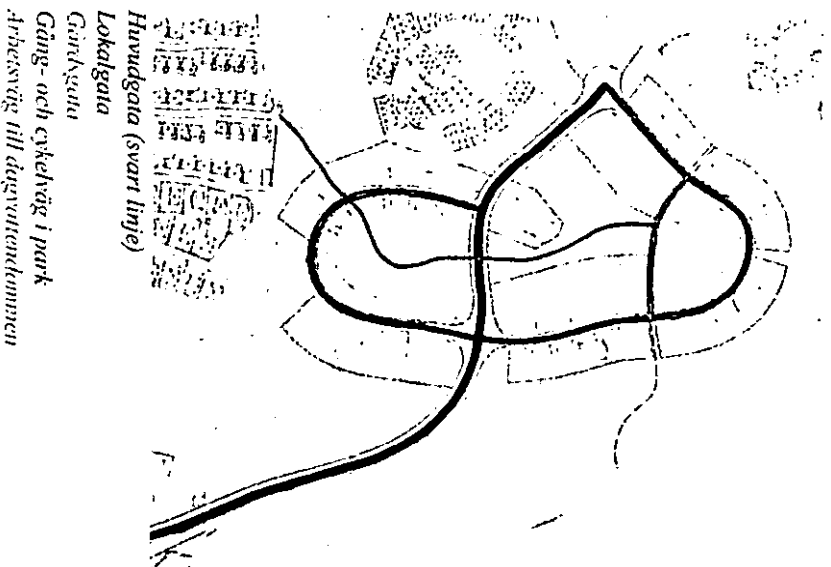
Markbeläggning

Hårdgjorda ytor ska undvikas. Infarter till villatomter, gångvägar, parkeringsytor, lekplatser m.m. ska istället för asfalt ha en genomsläpplig yta av grus/ärmerat gräs/markvegetation för att infiltration av dagvatten ska vara möjligt.

Vegetation

Träd, buskar, och andra växter hjälper till att minska mängden dagvatten. Därför eftersträvas så stor andel grönytor och vegetation som möjligt inom områden. Gröna tak, dvs. tak täckta med vegetation, ökar också mängden grönyta.

gator



Gatunät

Allmänna gator ska tillsammans bilda ett sammanhängande gatunät utan återvändsgator. Detta skapar rörelsestråk för både fordon och fotgängare genom hela stadsdelen, vilket "slår" trafiken. Därmed sprids trafiken på flera gator och man undviker att skapa plaser som antingen är mycket trafikerade eller helt utan liv och rörelse. Detta är positivt både för trygghet och säkerhet samt folklivet i området.

Gatutyper

Stommen i gatunätet utgörs av en *huvudgata* (Ritornsvägen) till vilken smalare *lokalgator* med slingrande karaktär ansluter. Till lokalgatorna ansluter *gårdsgator*. Endast en gata är planlagd som gårdsgata, men gårdsgator kan även anläggas inom kvartersmark.

Gatorna ska vara självklara rörelsestråk för alla trafikslag, dvs. motorfordon, cyklister, fotgängare m.m. Därmed blir gaturummet en social mötesplats, till skillnad från trafikseparerade områden. Som ytterligare ett alternativ finns även en *gång- och cykelväg* genom det gemensamma parkrummet.

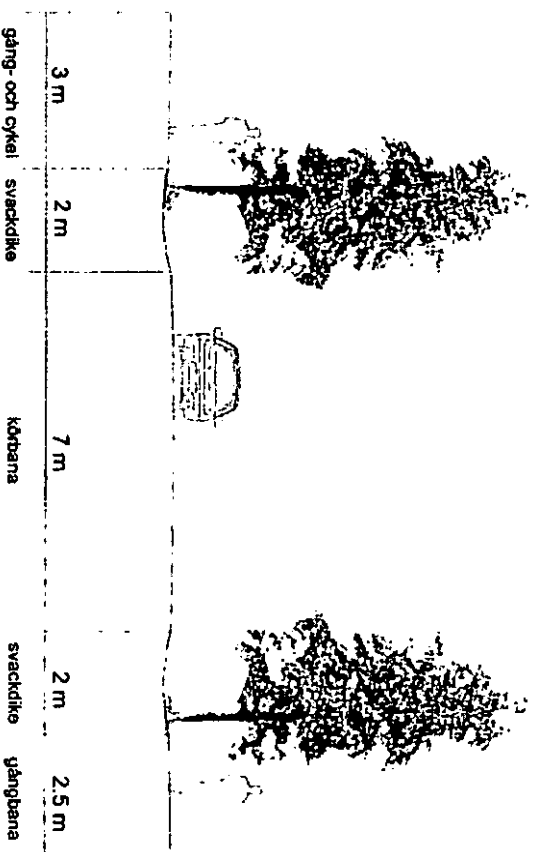
Gaturum & gestaltning

Gaturummen i Björkrossen ska vara medvetet gestaltade med en tydlig hierarki, vilket underlättar orientering. Med olika gataubredder och utformning får man även intressanta och omväxlande miljöer.

Genom att byggnaderna är placerade nära gatan får man en tydlig rumsupplevelse och en tryggare gatumiljö där det aldrig är långt till närmaste bostad.

Entréer till byggnader utmed gatan bör vara vända mot gatan för att ge stadskänsla och undvika att skapa upplevelsen av att gatan är en "baksida", utan tvärtom ett levande stadstrum mot vilket byggnaderna vänder sig.

- Sammanhängande gatunät
- Tydlig gestaltning av olika gaturum
- Rörelsestråk för alla trafikantier
- Gatan är en social mötesplats

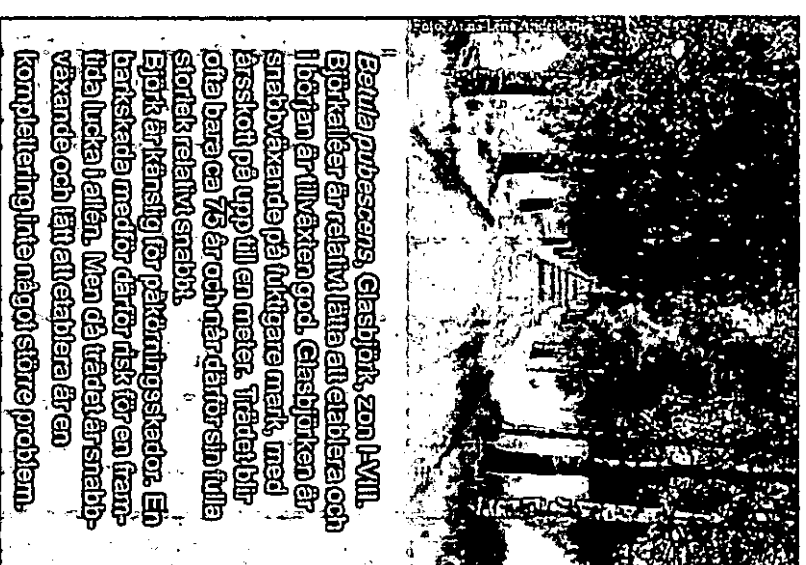


Huvudgata - Ritorpsvägen

Ritorpsvägen får en formell karaktär med trädplanterade grönremsor på båda sidor. Grönrem-sorna har två funktioner, de är både planterings- ytor för träd samt infiltrationsytor för dagvatten i form av svackdiken. In till trädraderna finns på södra sidan en gång- och cykelbana och på norra sidan en gångbana. Allén skapar ett inre gaturum för körbanan vilket gör att den relativt breda

gatan inte upplevs så storskalig.

Alléträden bör tåla både vägsalt och att stå fuktigt periodvis. De bör inte heller bli alltför bredkroniga så att de breder ut sig i körbanan eller över gång- och cykelbanan. Därför föreslås glasbjörk, vilket också har en koppling till namnet på området. Träden placeras en bit upp i diket slutning mot gång- och cykelbanan.



Betula pubescens, Glasbjörk, zon I-VIII. Björkalléer är relativt lätta att etablera och i början är tillväxten god. Glasbjörken är snabbväxande på fruktigare mark, med årsstoft på upp till en meter. Trädet blir ofta bara ca 7,5 år och når därför sin fulla storlek relativt snabbt. Björk är känslig för påkörningskador. En hertska med bör därför dröja för en framtida lucka i allén. Men då trädet är snabbväxande och lätt att etablera är en komplettering inte något större problem.

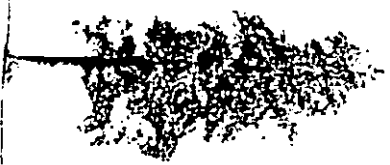
Gatubredd: 16,5 m (genom bostadsområdet)

Körbana: 7 m

Gång- och cykelbana: 3 m

Gångbana: 2,5 m

Svackdike/grönremsa: 2 + 2 m



3 m

3,5 m

gång- och cykel sveckdike

9 m

körbana

forts.

Utanför bostadsområdet får Ritorpsvägen en mer storskalig karaktär. Körbanan blir bredare och gång- och cykelbanan fortsätter enbart på södra sidan till Bergaholmsvägen.

Körbana: 9 m

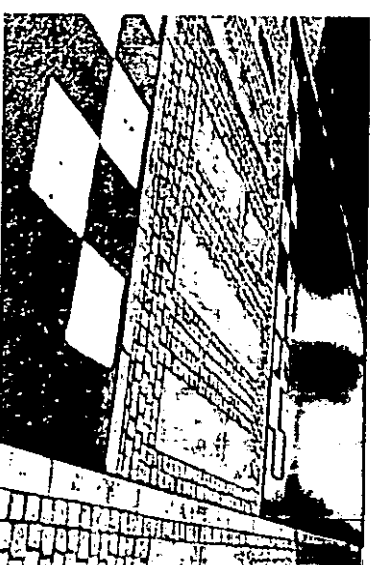
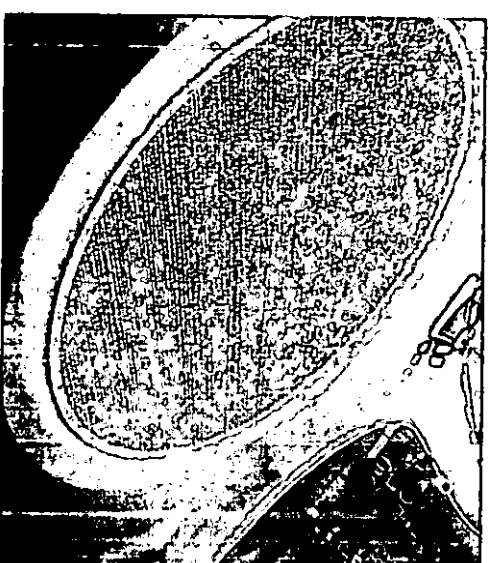
Gång- och cykelbana: 3 m

Sveckdike/grönremsa: 3,5 m

Cirkulationsplatser

Ritorpsvägen blir i och med förlängningen till Bergaholmsvägen en av infarterna till Södertälje stad.

Den första cirkulationsplatsen när man kommer från Bergaholmsvägen bryter Ritorpsvägens storskaliga karaktär av trafikled till en stadsgata. Utformningen av rondellen bör därför vara stadsmässig och väl genomtänkt. Vackra planteringar och fin markbeläggning uppmärksammar att man närmar sig staden och utgör entré till tätorten.



Lokalgator

Lokalgatorna är genomgående med separat gångbana medan cykeltrafik sker i körfälten. Gångbanan placeras på samma sida som flerbostads-/radhuskvarteren, i samma nivå som körbanan. Istället för en trottoarkant avgränsas gångrym från körbanan genom att ha en annan markbeläggning, t ex gäststen, marksten eller plattor. Ytterligare ett alternativ är att enbart ha en tydlig gräns av 2-3 rader något förhöjd gäststen mellan körbana och gångbana.

Inom den planlagda gatumarken ska nödvändiga svackdiken rymmas.

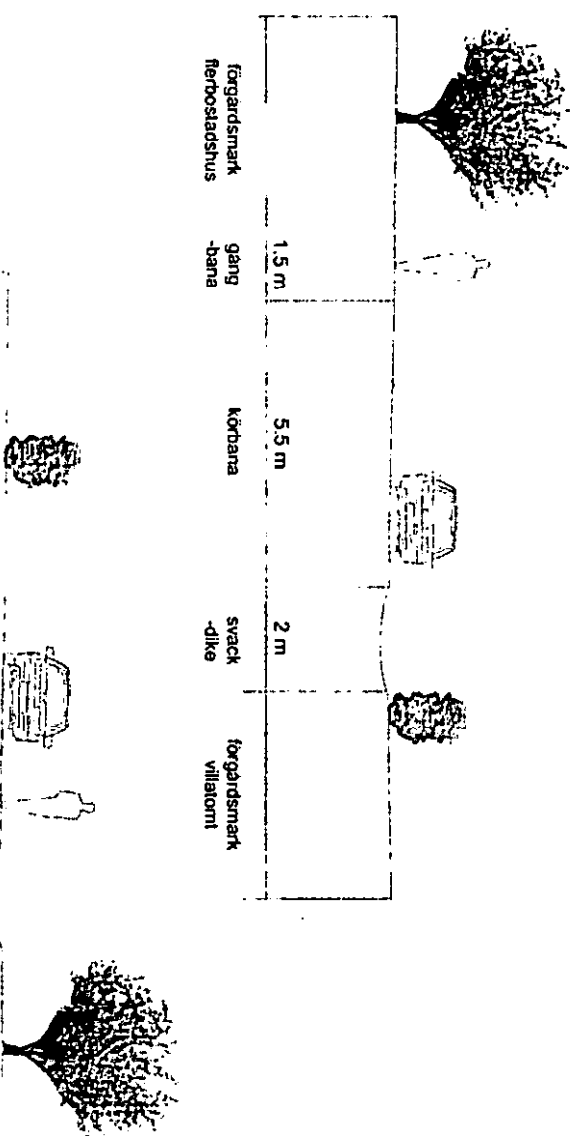
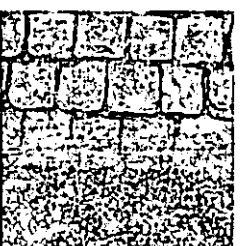
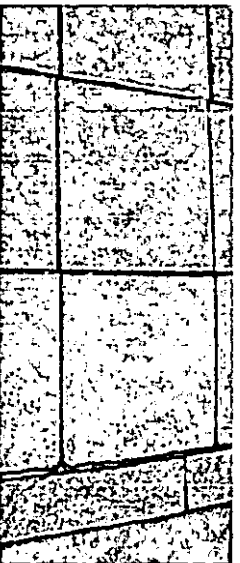
Måttet mellan fasader blir större än gatumarkbredden beroende på att förgårdsmark tillkommer. Den anslutande förgårdsmarken utmed radhus och flerbostadshus ska planteras med trädtrader eller häck mot gatan. Anslutande villatomter ska ha häck mot gatan.

Gatubredd: 9 m

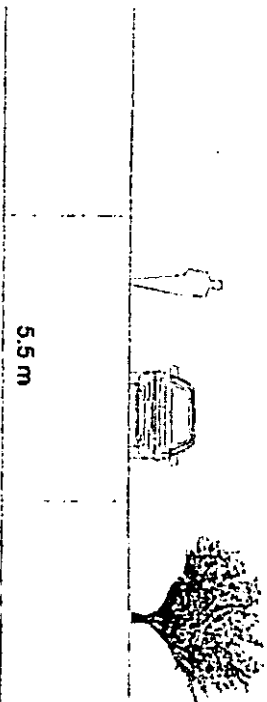
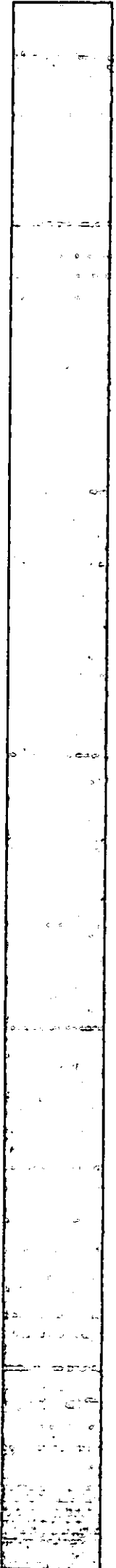
Körbana: 5.5 m

Gångbana: ca 1.5 m

Svackdike: ca 2 m



Ovan: Förslag på disponering av gatuummet för norra respektive södra lokalgatan.
 Tv: Gångbanan kan avgränsas från en körbana i samma nivå med markbeläggning.



förgårdsmark

gårdsgata

förgårdsmark

Gårdsgrator

Gårdsgratorna är antingen genomgående eller återvändsgrator och kan ligga både på allmän mark eller kvartersmark.

Gatubeläggningen har stor betydelse för att sänka bilarnas hastighet. Gåsten, marksten eller plattor föreslås istället för asfalt. En enkel träd- rad planteras på anslutande förgårdsmark eller parkmark. Gående och cyklister blandas med bilar som får köra på förgångarnas villkor. Eventuella svackdiken ska rymmas inom gatu- marken.

Gatubredd: max 5,5 m

Ytskikt: marksten/plattor/gatsten
(eventuellt i kombination med asfalt)

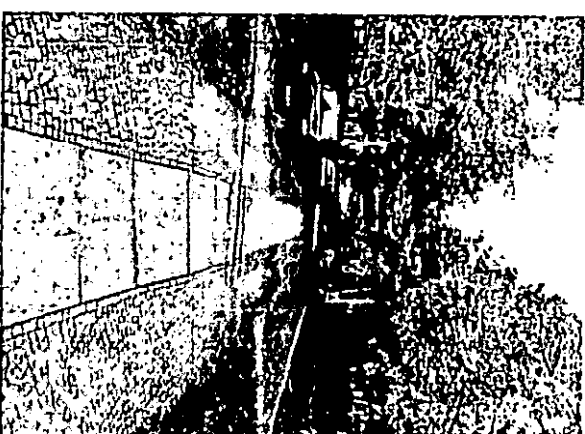
Gång- och cykelväg i park

Ett alternativt rörelsestråk till gatorna är gång- och cykelvägen genom parken. I första hand är den en genväg till Brunnängsskolan och Brunn- sängs centrum då den ansluter till det befintliga gång- och cykelnätet. Gång- och cykelvägen blir även del av ett lokalt promenad- och rekreations- stråk i den nya stadsdelen. Ytskiktet på gång- och cykelvägen i parken förelås vara grus, då det är genomsläppligt för dagvatten.

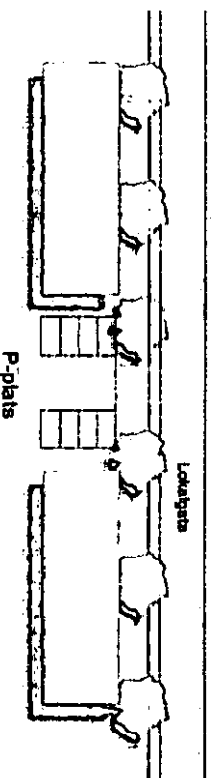
Ytterligare en gång- och cykelväg ansluter den norra delen av området till inbyggande villabe- byggelse.

Bredd: 2 - 3 m

Ytskikt: genomsläpplig, t ex grus



parkering



Parkeringsplatser

Parkeringsplatserna ska vara små rent fysiskt och ska inte dominera den yttre miljön visuellt. Boende och besökare ska mötas av grönskande förgårdar och entréer till bostadshus, inte parkeringsytor.

Parkeringsytorna ska vara genomsläppliga för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Radhus/ärbostadshus

Parkeringsplatser till radhus/ärbostadshus ska delas in i flera mindre parkeringsytor istället för att samlas på en och samma plats. Max 10 p-platser får samlas inom en parkeringsyta, gärna färre.

Parkeringsplatser får inte ligga mellan gatumar-ken och bostadshusen, utan mellan eller brevid husen. Parkeringsytorna får gärna rannas in med vegetation på en eller flera sidor.

Småhus (villor)

För småhusen gäller att parkeringsplatsen placeras inom tomtmark. Parkeringsytorna ska placeras mellan eller vid sidan av husen.



Egen carport eller garage

Egen carport/garage kan byggas till enbostadshus och radhus istället för en oskyddad parkeringsplats. Byggnaden placeras utifrån befintliga terrängförhållanden på varje enskild fastighet.

Huvudprincipen är att carport/garage placeras mellan eller vid sidan av husen. I förhållande till gatan ska de placeras bakom bostadshusen byggnadslinje, för att inte dominera det offentliga gatuummet.

Se *Komplementbyggnader*.

Parkeringsytorna ska ha genomsläpplig markbeläggning. T.ex grus, armerat gräs, sk. Pelleplatta mm.

Parkeringsplatserna placeras bakom byggnadslinjen mot lokalgata.

Max 10 p-platser inom en parkeringsyta.



Ovan: Parkeringsyta med Pelleplatta i kombination med grus eller gräs, från Väg Tech

grön ytor



Dagvattendike

referensbild, www.vegtech.se

Natur- offentlig utemiljö

Det nya bostadsområdet ligger i utkanten av tätorten och möter därför naturen tätt in på bebyggelsen. Närmast in på villabebyggelsen skapas en brynzon som en övergång till skogsmarken. Där glesas tät vegetation ut för ljusinsläpp och dåliga träd tas bort för säkerheten.

Öppningar i kvarteren ut mot den omgivande skogsmarken skapar förbindelser som gör den tillgänglig. Där kan stigar trampas upp eller anläggas. Naturmarken kan nyttjas för promenad, naturupplevelse samt för att få lugn och ro.

En dagvattendamm kommer att anläggas en bit från bebyggelsen inne i skogen på mark planlagd som NATUR.

Parken - offentlig utemiljö

Centralt i bostadsområdet finns en offentlig grönyta, mot vilken de anslutande kvarteren öppnar sig. Parken ligger huvudsakligen på en gammal åker och är därmed relativt plan. Det underlättar att anlägga en park på redan öppen och bördig mark. Parken ska vara lättskött och växtmaterialet tåligt.

**Liksom gatorna får de olika grönytor-
na en tydlig hierarki. Det finns offent-
liga, privata och halv-offentliga/halv-
privata grönytor med olika funktioner.**

Funktioner

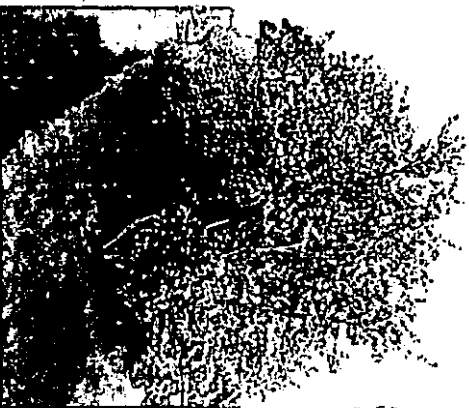
Det gemensamma parkrummet binder samman de två bostadsområdena via ett rörelsestråk i form av en gång- och cykelbana, som går genom parkmiljön och tvärs över Ritorpsvägen. Umedelbarhetsstråket finns sitplatser för den som vill vila eller bara sitta och titta på växter och folkliv i parken.

En liten lekplats för de minsta barnen får utrymme i den norra delen av parken i anslutning till den befintliga skogsdungen. Lekplatsen består av sandlåda, gungor och eventuellt ytterligare ett lekredskap.

Den bevarade skogsdungen blir en spännande lekplats för de lite större barnen.

Anelanchier lamarkii, Präkthäggmispel, zon
Präkthäggmispel är en lövfällande buske eller ett litet träd som kan bli upp till tre meter hög. Den är snabbväxande och bilar ordentliga insyns- och vindskydd på bara något år. Präkthäggmispel blommor i maj med vita blommor som sitter i något hängande glasa klasar.

referensbild, www.odla.nu



Då parken ligger lägre än den närmaste omgivningen kommer den även att fungera som en stor infiltrationsyta för dagvatten. Om nödvändigt finns utrymme för ett svackdike utmed den slingrande gång- och cykelbanan.

Karaktär & gestaltning

Parken får en naturlig karaktär bestående av öppna gräsytor med mjuka former som kantas av bebyggelse. Närmast bebyggelsen planteras mindre grupper av träd och buskar för att rama in parkrummet. Den befintliga skogsdungen som sparas in till gårdsbebyggelsen är ett effektivt skydd mot vägen och bidrar till parkens tydliga landskapsrum.

Som en kontrast till skogen omkring som består av barrträd med inslag av al och björk planteras parken med blommande träd och buskar samt växter med vackra höstfärger.

Plantering utmed svackdike

I dikesslänterna kan växter som trivs i sådan miljö planteras. Diket blir då en slingrande plantering med både en praktisk funktion och skönhetsvärde. Några växter som fungerar både i fukt och i torka är silverbuske, havtorn och penningblad.

Parus caurum, Fågelbär, zon IV-V

Fågelbär är ett stort träd som kan vara eftektfull både som solbär och i grupp. Det är snabbväxande men blir sällan över 100 år. Fågelbär blommor i maj-juni, blommorna är vita och sitter i flockar. Fin höstfärg.

referensbild, moreena.blogspot.com



Forsythia mandshurica, Manchurisk forsythia, zon IV-V

Forsythia blommor tidigt på våren på bar kvist med vackra gula blommor. Denna blir en 4-4,5 meter hög buske med mycket hårdiga blomknoppar. Bladen färgas på hösten i gulorange och rostfärg.





Philadelphus, Setersmån, upp till zon VII
beroende på sort.
Detta är en försommarblommig, stor,
bred och fatt buske med vita, ofta dot-
tande blommor. Släktet omfattar drygt 40
arter. En av de mest förekommande är
dölschersmån.

Prunus spinosa, stån, zon V
Blommor på bar kvist och hela busken är
då överhöjd av vita flussar. Möstfärgen
vackert milt gul – gulorange. Dess främsta
användning är skyddsplanteringar, bryn
men även kraftiga buskage.



Förgårdsmark - halv-offentlig utemiljö

Förgårdar är området utmed gatan, mellan gatan och fasaderna, och upplevs därmed som en del av gaturummet. För att få en mjuk övergång mellan gata och byggnader ska förgårdsmarken till största delen vara vegetationstäckt. Gräsytor får gärna kompletteras med blomsterplanteringar, buskar och träd för att ge en lummig karaktär. Förgårdsmark ligger inom kvartersmark i detaljplanen.

Vid flerbostadshus

Närmast gatan kan förgårdsmarken planteras med en enkel trädträd på kvartersmark för flerbostadshus/radhus för att tydliggöra gaturummet.

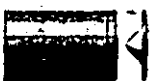
Kvartersgård - halv-privat utemiljö

Bostadsgårdarna ligger på insidan av kvarteren, och är öppna att röra sig igenom för besökare. Här kan privata uteplatser till radhus samt lägenheter i bottenvåningen finnas. Även lekplatser och uthus (förråd, återvinning, tvåstuga m.m.) ryms här.
Liksom för parkeringsytor gäller att ytmaterialet inne på gården bör vara genomsläppliga.

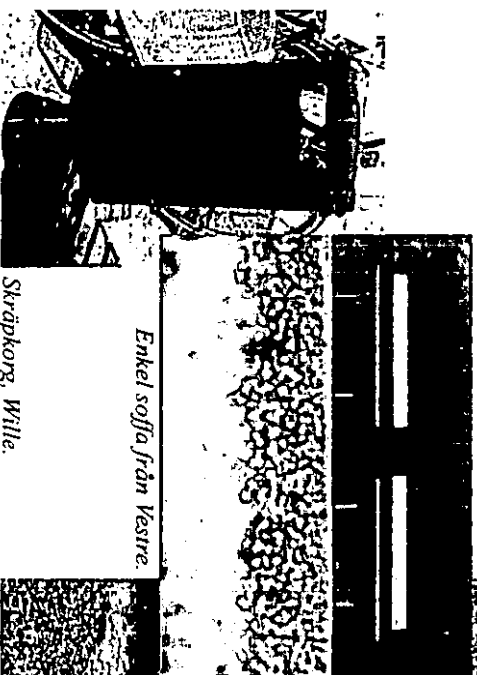
Trädgård - privat utemiljö

För att snabbt få en lummig och grönskande karaktär i området ska större lövträd skyddas och bevaras under byggiden även på tomtmark till villor. I tomtgränsen utmed privat trädgård/uteplats mot allmän plats så som gata, park eller natur ska låg häck planteras. Detta för att skapa en tydlig gräns och hierarki mellan de olika grönytorerna samt få ett lummigt gaturum.
Framför byggnadslinjen blir förgårdsmarken en mjuk övergång till gatan.

m ö b l e r & l j u s

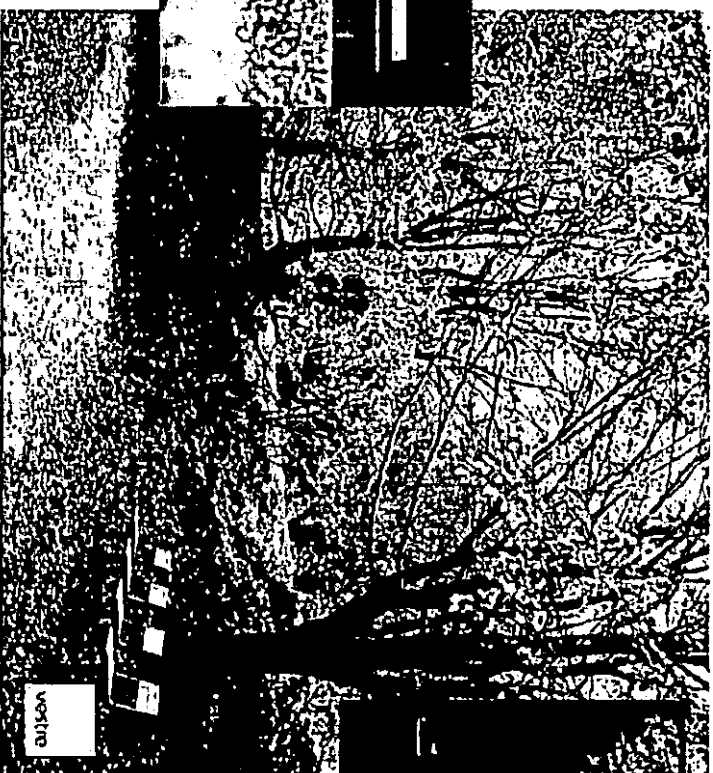


Pollare från Erco.



Enkel soffa från Vestre.

Skräpkorg, Wille.



*Parkbelysning Charlotta Mattson
referensbild, www.lindqvadesign.nu*

*Stolar från Vestre i naturlig
parkmiljö.*

Möblering

Parkbänkar ska placeras med jämna mellanrum utmed allmänna gångstråk och i grupper i parkmiljön på lämpliga platser. Bänkar kan kompletteras med stolar för den som vill sitta ensam. Stolarna kan placeras fritt och behöver inte alltid vara intill gångstråken.

I en ny och modern stadsdel förslås möbler i enkla stilrena former.

Belysning

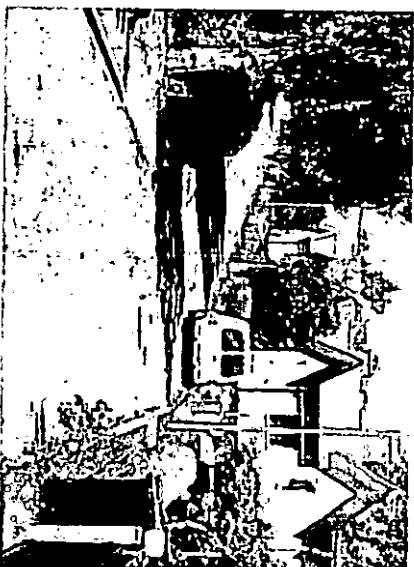
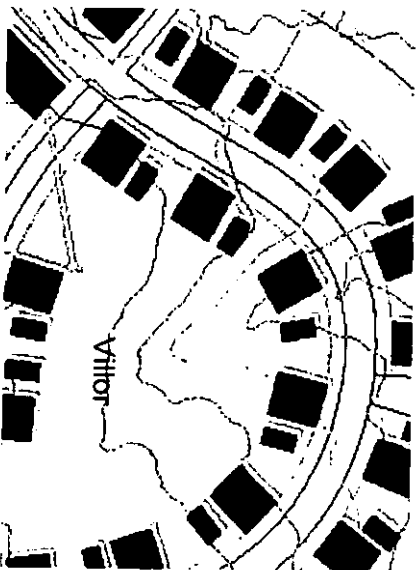
En miljö på dagen blir en annan i mörker. Belysningens effekter ger oss trygghet, vägledning och trivsel.

Det bör eftersträvas att ge området ett sammanhållet intryck. Ett fåtal enhetliga armaturer som kan monteras både på stolpe, lina och vägg är lämpligt. Det är viktigt att undvika ljuskällor som bländar de boende intill upplysta stråk.

Pollare - kan komplettera den vanliga belysningen på enskilda platser som är mörka för större trygghet. De kan också markera stråk eller platser för lättare orientering, som alternativ till belysningsstolpar.

Markspotlights - kan ge effektbelysning på fasader, ett vackert träd, i rondellerna m.m.

kvarter & byggnader



Småskalig bebyggelse med gemensam byggnadslinje



Villakvarter

Målet är en sammanhållen utformning av byggnader och förgårdsmark.

Friliggande enbostadshus finns i både enkelsida och flersida kvarter. Det är viktigt att husen ligger på lagom avstånd från varandra, i samma bygglinje utmed förgårdsmaken och har trädgårdarna på insidan av kvarteret. Då uppfattas den friliggande bebyggelsen inte alltför utspridd och gaturummet blir tydligt.

Avståndet mellan huvudbyggnaderna bör vara ungefär lika brett som byggnaden. Det får inte bli för smalt så att husen upplevs som för stora för sin tomt. Detta kan delvis anpassas efter om

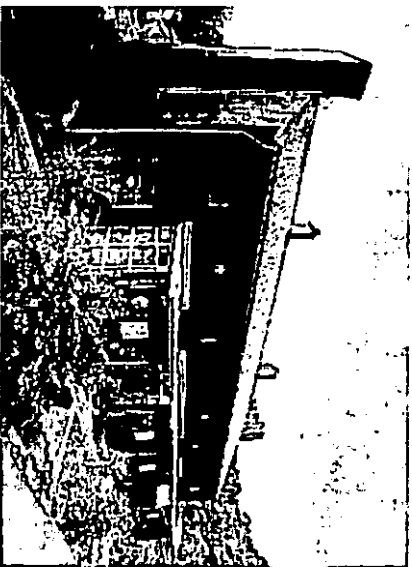
kortsida eller långsida placeras i bygglinjen. Minsta tomtstorlek är 750 kvm, därför är det viktigt att byggnaderna inte blir för stora i förhållande till tomtstorleken. Huvudbyggnaderna får en begränsad byggnadsarea och byggnadshöjd för att undvika för stora hus samt stora skillnader i storlek. En småskalig bebyggelse ger även mer utrymme åt lummiga trädgårdar.

För att skapa en stadsmässig och småskalig karaktär placeras husen utmed en gemensam byggnadslinje 4-8 meter från gatan.

Radhuskvarter

Radhusen bildar halvschluta kvarter. Radhuslängornas längd begränsas för att ge en småskalig och omväxlande gatabild. Högst fem-sex bostäder per radhuslänga bör uppföras.

Radhusen förses med förgårdsmark och entréerna ska vara vända mot gatan. Kvarteren rymmer privata tomter, gemensamma ytor och parkeringar. Norrvända tomter kan behöva stora mått på trädgårdssidan för att få sol på uteplatsen.



*Passivhus - radhus i Lindås, Göteborg.
Ark. Hans Eek.*



Passivhus i Danmark

referensbild, www.miljoportal.se

referensbild, www.passivhus.dk

Kvarter med flerbostadshus

Även flerbostadshusen ska ha en småskalig karaktär och en sida i bygglinjen utmed för-
gårdsmarken. Entréerna ska vändas mot gatan.
Byggnaderna kan vara friliggande eller samman-
byggda. Där terrängen är brant intill det befint-
liga radhusområdet blir kvarteren huvudsakligen
enkelsidiga vilket kan ge utrymme för privata
trädgårdstäppor åt bostäderna på bottenplan.

Utförning

Fasader

Samtliga byggnader inom planområdet ska ha
fasader av två eller pus alternativt en kombina-
tion av de båda.

Färgsättningen av fasader ska variera men har-
monisera i val av nyans och styrka. Ett färgsätt-
ningsprogram bör tas fram av exploatören i sam-
råd med samhällsbyggnadskontorets arkitekter.
Villor ska ha ordentliga fönster (inte enbart små
"gluggar") och/eller entré i fasaden mot gata.
Fasaden på flerbostadshus/radhus ska öppna sig
mot gatan med entréer och fönster. Detta för att
undvika en sluten vägg mot det gemensamma

gaturummet, vilket kan upplevas otryggt och
asocialt.

Tak

Husets karaktär präglas starkt av hur taket är
utförmat. Taket ska ge ett lätt intryck på samtliga
byggnader. Inbyggd takfot ska därför undvikas
för dess grova karaktär. Taken får gärna vara
vegetationsklädda med sedum.

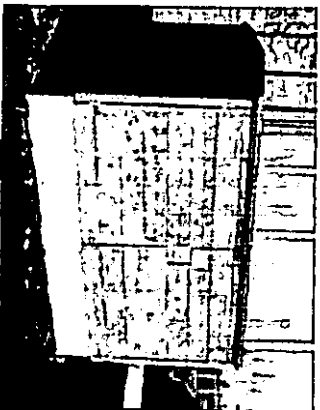
Villor ska ha sadeltak med en minsta takvinkel
om 20 grader och största 38 grader. Även brutet
sadeltak kan byggas. Vid enbostadshus med 1½
plan bör vägglivet vara förhöjt för att därmed
undvika ett alltför dominerande tak.

Komplementbyggnader

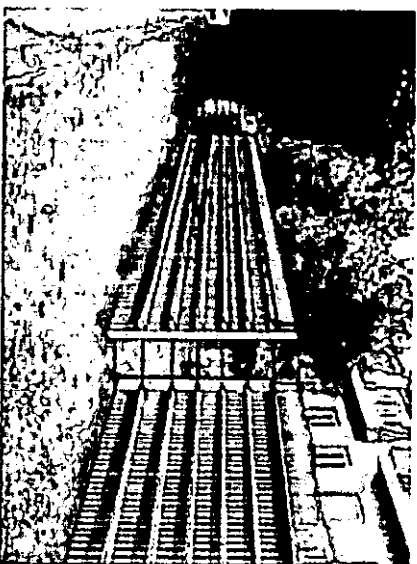
Komplementbyggnader placeras och utföras
så att den sammanhållna gatubilden respekteras.
Eventuella garage, carportar och uthus görs små,
friliggande och indragna från huslivet sett från
lokalgatan. I kvarteren i direkt anslutning till
Ritoplsleden kan garage/uthus nyttjas för bu-
teravskärmning.

- **Småskalig och sammanhållen karaktär**
- **Trä och/eller putsad fasad**
- **Fasader ska öppna sig mot gatan
med entréer och fönster.**
- **Taket ska ge ett lätt intryck**
- **Villor: sadeltak, 20-38 grader takvinkel**

tekniska anläggningar



referensbilder, www.holtab.se



referensbild, www.stockholm.se

Transformatorstation

Inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Den är placerad utmed Ritorpsvägen invid den befintliga gårdsbebyggelsen. Platsen är markerat som E-område i detaljplanen. Transformatorstationen kläs med ett utanpåliggande ramverk av träribbor eller liknande. Fasaden målas/laseras i en diskret och dämpad kulör, t ex grått eller grå-grönt.

Bullerskydd

Eventuella bullerdämpande anläggningar för bostäder ska i första hand rymmas inom kvartersmark. Kvartenen i direkt anslutning till Ritorpsvägen kan nyttja garage/uthus/carport för bulleravskärmning istället för plank. Eventuella bullerplank ska ha en gemensam och enhetlig uformning inom hela planområdet. Ytmaterial ska vara av trä och målas i en diskret

och dämpad kulör anpassad efter bebyggelsen, för att inte dominera den fysiska miljön. För att få ett mer levande och varierat intryck kan man låta klättrväxter klättra på späljéer uppför planket. Planket ska anpassas väl efter markens terrängformer och vara så lågt som möjligt, utan att förlora sin funktion. Bullervallar bör undvikas med hänsyn till dagvattenhanteringen.