

Akt nr:

0181K-P1403C

AU\$0181K-P1403C



PLANBESKRIVNING

P 00023

Detaljplan för del av fastigheten

Ritorp 1:1 m fl

RITORPS HAGE

inom Ritorp i

SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-11-19

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa nya byggrättområden för bostadsändamål, 26 villor, att uppföras i egen regi.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget omedelbart norr om den nya villabyggelsen inom Ritorpsområdet (Ritorps Hage etapp A) och gränsar i nordost till den befintliga bostadsbebyggelsen inom Fridshällsområdet.

Areal

Planområdet omfattar cirka 6,8 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Södertälje Kommun.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 751 och 770 har idag sina ändhållplatser Ritorpsvägen/Birkavägen. Buss 751 går till Södertälje Centrum och buss 770 trafikerar Östertälje station via Weda och Grusåsen.

Birkavägen, som idag är ombyggd fram till Boklidsvägen, kommer att förlängas norrut inom planområdet. Vid denna utbyggnad kommer dels en rondell att byggas enligt intentionerna i den gällande planen och dels planeras utrymme för nya busshåll-

platslägen. Gångavstånd till busshållplats från den föreslagna bebyggelseområdet ligger inom riktlinjerna för småhusområden 400 – 800 meter.

Arbetet med fördjupad översiktplan pågår och omfattar Ragnhildsborgs-, Ritorps- och Viksbergsområdet för att klarlägga den framtida bebyggelseutvecklingen/förtätningen. Planer finns även att förlänga Birkavägen norr om planområdet fram till befintlig länsväg strax norr om Fridshällsområdet. När vägen är utbyggd föreslås att busstrafiken flyttas till den nya vägen samt att nya busshållplatslägen anordnas. I det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen bör även beaktas att dels det aktuella bebyggelseområdet och dels eventuella nya bebyggelse- och förtätningssområden kan trafikförsörjas med eventuellt en service- linje i framtiden.

Service

I Brunnsängs centrum dit avståndet är cirka 2,0 km finns ett utbud av dagligvaror där även post ingår. Inom Weda finns ett mångfacetterat utbud av varor och tjänster. Dit är avståndet cirka 3,0 km. Till Södertälje centrum är avståndet cirka 4,0 km.

Skolor

I Brunnsängsskolan finns en f-9 skola (förskoleklass samt låg-, mellan- och högstadium). Inom Ritorps Hage finns dessutom en ny f-3 skola (förskoleklass och lågstadieskola) samt en ny förskola. Inom Brunnsängs- och Ritorpsområdet finns flera förskolor.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, som antogs 1990, anger för området riktlinjer för det tätortsnära rekreations- och friluftslivet. Dessutom redovisas att området ligger inom Bornsjöns skyddsområde (vattentäkt för Stockholm).

Översiktsplan 2003, utställningshandling

Området föreslås som ett framtida förtätningssområde. Dessutom redovisas som tidigare att området ligger inom Bornsjöns vattenskyddsområde.

Detaljplan

För den sydöstra delen av planområdet gäller detaljplan, laga-kraftvunnen 1999-12-23, som anger allmänplatsmark/huvudgata och skyddsområde. För området i övrigt saknas detaljplan.

Program för planområdet

Planförslaget har varit föremål för planprogramsamråd fram till 2000-12-30. Plansamråd har ägt rum i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut 2001-10-23 § 268.

Förutsättningar och förändringar

Natur Skydd

Den föreslagna bebyggelsegruppen ligger i en dalgång och sträcker sig från den "nya Viksbergsvägen" västerut mot Ek-

gårdens handelsträdgård. Området mellan det nya villaområdet Ritorps Hage etapp A och den föreslagna bostadsbebyggelsen, som utgörs av en skogsbevuxen norrsluttning, skall behållas som naturmarksområde "grönområde". Viss gallring/avverkning föreslås. Befintliga strövstigar inom området föreslås vara kvar och ingå som en resurs för det rörliga friluftslivet.

Den sydöstra delen av planområdet, som är beläget öster om fastigheterna Höjdmätaren 1 – 7, redovisas i enligt med den gällande planen som allmänplatsmark/skydd.

Planen redovisar för området, som är beläget söder om den föreslagna villabebyggelsen, allmänplatsmark/natur. Inom området medges dels att det får anläggas en översilningsyta för omhändertagande av dagvatten från den omgivande terrängen och dels att diken får anordnas för avledning av dagvatten.

Utmed hela den östra delen av området, som gränsar mot huvudgatan, skapas ett område som avses att utgöra allmänplatsmark/skydd (område som skyddar mot störning). Enligt de bullerberäkningar som gjorts är trafiken inte av sådan omfattning att särskilda åtgärder mot buller behöver vidtas. Anvisningarna som skydd har som huvudmotiv att bevara vegetationen där detta är lämpligt. Skyddsområdet utgör också en möjlighet att i vissa lägen placera överskottsmassor från exploateringen i vallar eller annan terrängmodellerings där så bedöms lämpligt. Gång- och cykelväg samt en översilningsyta för omhändertagande av dagvattnet får även inrymmas inom området. Inom skyddsområdet, som redovisas i den nordöstra delen av planområdet, kan även anläggas en återvinningsstation.

Bebyggelseområden

Området saknar bebyggelse.

Planen medger att området får användas för bostadsändamål, villor, i högst två våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. I det fall terrängen medger skall sutteränghus uppföras. Vid uppförande av sutteränghus får utöver sutterängvåning ytterligare en våning uppföras samt vind får inredas. Högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnad får dock inte ha större byggnadsarea än 200 m². Dessutom ges möjlighet att uppföra två (2) uthusbyggnader om totalt sammanlagt högst 50 m² byggnadsarea. Uthus-/ garagebyggnader får uppföras till högst 3,0 meters byggnadshöjd. Där så prövas lämpligt får uthus/garage sammanbyggas i tomtgräns.

En planbestämmelse har införts som medger att tomt får avgränsas mot gata endast med 0,5 meter högt staket i gräns eller med högst 0,5 meter hög häck planterad 0,75 meter innanför tomtgräns. Murar eller dylikt får inte anordnas. Dock får stödmur anordnas där så prövas lämpligt.

För den nya bebyggelsen skall eftersträvas ett enhetligt formspråk med samordnat material och färgval inom respektive

bebyggelsekvarteret. En planbestämmelse har redovisats som innebär att bebyggelsen inom området skall utformas med trä- och/eller putsfasader.

Ett byggrättområde för en teknisk anläggning, transformatorstation, har redovisats i den nordöstra delen av planområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter.

Vid uppförande av ny bebyggelse rekommenderas dels att byggnaderna uppförs på ett miljö- och hälsoanpassat sätt och dels med inriktningen på att energibehovet minimeras.

Gator

Området får sin trafikförsörjning via Birkavägen.

Tillfarten till det planerade villaområdet skall ske genom att en ny gata, Huvudgata, byggs ut. Gatan utgör en direkt förlängning av Birkavägen, som numera är ombyggnad på delsträckan Ritorpsvägen – Boklidsvägen.

Planen redovisar för infarten till det nya bostadsområdet allmänplatsmark/lokalgata. Inom bebyggelseområdet redovisas även gatorna som allmänplatsmark/lokalgata men där dessa gatorna skall ges gårdsgatutformning där fartdämpande hinder skall anordnas.

Det befintliga "stenblocket" skall vara kvar och föreslås utgöra den nya entrén till området. I anslutning till "stenblocket", föreslås att en rondell anordnas. Rondellen bör utformas som ett "gaturtorg" i gaturummet och inramas med en planteringszon. "Stenblocket" inklusive planteringszonen bör belysas med armaturerna som placeras så att belysningen kommer "underifrån".

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar föreslås dels inom naturmarksområdet och dels inom skyddsområdet utmed den föreslagna huvudgatan. Dessa vägar föreslås att knytas samman med det befintliga gång- och cykelvägssystemet inom Ritorpsområdet. Om det är möjligt bör även en mindre gång- och cykelväg anordnas mot det befintliga bostadsområdet Fridshäll, som är beläget cirka 100 meter nordost om planområdet. Detta innebär att gång- och cykeltrafiken kan separeras från biltrafiken på den södra delen av Ritorpsvägen/Viksbergvägen och fram till korsning med Boklidsvägen.

Bollplan/lekplatser

Bollplaner och lekplatser föreslås samnyttjas med befintliga anläggningar, som är uppförda inom det nya villaområdet (Ritorps Hage etapp A) och är belägen i direkt anslutning till planområdet.

Skyddsområde/ avrinningsområde

Området ligger inom Bornsjöns skyddssområde.

Dispens från skyddsområdet har givits av Länsstyrelsen 2001-06-20.

Det faktiska avrinningsområdet avvattnas naturligt via Brunnsäng

med utlopp i Mälaren och bedöms inte påverka Bornsjöns nederbördsområde.

Stockholm Vatten avser att ändra skyddsområdesgränserna till att följa avrinningsområdet.

Fornlämning

Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet. En kulturmiljöstudie har utförts. Syftet med studien var att göra en sondering av kulturmiljön då det har observerats en "stensträng" som kunde utgöra en gammal gränsmarkering av kulturhistoriskt värde. Vid denna kulturmiljöstudie påträffades även ett flertal anläggningar som bedömdes kunna vara fasta fornlämningar. På uppdrag av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2003-08-26 har Stockholms läns museum gjort en arkeologisk utredning. Utredningen visade att inga fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Geoteknik

En översiktlig markundersökning har upprättats 2002-04-22 av B R Consulting AB.

Området ligger inom normalrisk för markradon.

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

En dagvattenutredning har utförts av J&W Samhällsbyggnad 2002-10-14.

I enlighet med Södertälje Kommuns dagvattenpolicyn skall dagvatten om det är möjligt, om fysiska förutsättningar finns, omhändertas inom tomtmark. Med hänsyn till områdets karaktär har konstaterats att ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark är, generellt, väldigt svårt. Då förutsättningar saknas för omhändertagande av dagvatten inom tomtmark skall dagvattnet avledas gemensamt. Efter lokal fördröjning eller utjämning av vattenflödet sker avledning till kommunens ledningsnät eller recipient.

Omhändertagandet av dagvattnet, som skall ske gemensamt för samtliga byggrättområdena för bostadsändamål, redovisas en planbestämmelse som innebär att en gemensamhetsanläggning skall bildas. Detta sker i samband med fastighetsbildningen.

Dagvatten från huvudgatan respektive lokalgatorna skall ledas till kommunens ledningsnät alternativt recipient.

Uppvärmning

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.

Återvinningsstation

Återvinningsstation föreslås i anslutning till skyddsområdet i den nordöstra delen av området.

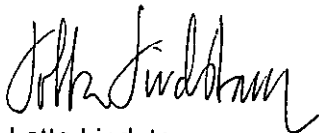
Administrativa frågor

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

Huvudman Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Medverkande tjänstemän - kommunen Ann-Charlotte Gjöthlén – Strategi- och exploateringsenheten
Görel Hällqvist – Strategi- och exploateringsenheten
Per Idesten – Gatu- och parkenheten
Yngve Ydebrink – Gatu- och parkenheten
Essi Bagheri – VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Ingrid Norlén
plantekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
P 00023

**Detaljplan för del av fastigheten
Ritorp 1:1 m fl
RITORPS HAGE
inom Ritorp i
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2003-11-19

Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för Ritorps Hage.

Planinnehåll

Området är beläget omedelbart norr om den nya villabebyggelsen inom Ritorpsområdet (Ritorps Hage etapp A) och gränsar mot nordost till den befintliga bostadsbebyggelsen inom Fredshällsområdet. Området är ca 6,8 ha.

Området är inte tidigare planlagt.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse i Ritorps Hage.

Enligt planförslaget avses området bebyggas med småhus i form av friliggande villor.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2004.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
Mark	All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.
Huvudmannaskap	Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och kommer att bli 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.
Ansvarsfördelning	Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av gator.

parkvägar och ledningar. Bostadsbyggnationen på tomtmark genomförs av kommande markköpare.

Kommunen erhåller intäkter vid efterföljande försäljning av tomtmark respektive genom va-anslutningsavgifter.

Tekniska frågor

- | | |
|-----------------------|--|
| Byggnande på tomtmark | <p>Detaljplanen medger en nybyggelse av ca 26 friliggande villor.</p> <p>Genomförandet av bostadsbyggnande på tomtmark genomförs av blivande tomtköpare inom området.</p> |
| Parkering | <p>Erforderligt parkeringsbehov för kommande bebyggelse skall lösas på respektive tomtplats.</p> |
| Vatten och Avlopp | <p>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.</p> <p>För att ta hand om dagvatten från gatorna inom området kommer en översilningsyta att skapas längs diket ned mot den stora dagvattendammen i Ritorps Hage.</p> <p>En gemensamhetsanläggning skall bildas för att ta hand om dagvatten från tomtmark. I gemensamhetsanläggningen skall berörda fastigheter ingå. Andelstalen bestäms i förrättning. Gemensamhetsanläggningen består av ett dike som går längs med norra samt västra delen av planområdet samt i gemensamhetsstråken mitt i området innan avledning sker till kommunens översilningsyta.</p> |
| Energiförsörjning | <p>Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.</p> |
| Geoteknik, radon m m | <p>Erforderliga geotekniska undersökningar på tomtmark åvilar blivande markägare. Detsamma gäller för radon undersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.</p> <p>Vid uppförande av ny bebyggelse kan en kompletterande geoteknisk undersökning behövas inom varje enskild fastighet, som ska ligga till grund för kommande bygglovprövning.</p> <p>Stockholms läns museum har på beställning av Länsstyrelsen gjort en arkeologisk utredning av området i Ritorps hage utan att hitta några fornlämningar.</p> |

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

Avstyckning från Ritorp 1:1 skall ske för att tillskapa ca 26 villatomer. Fastighetsbildningen bekostas av kommunen.

Ekonomiska frågor

Genomförande

Kommunen svarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande vad gäller kommunaltekniska anläggningar (gator, vatten och avlopp, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning, kompletterande utredningar m m).

Kommunen erhåller intäkter vid efterföljande försäljning av tomtmarken inom området.

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

Genomförandet av gemensamhetsanläggningen bekostas av kommunen.

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen bedöms täckas upp av framtida intäkter vid försäljning av tomterna.

Förlängning av gångväg fram till Birkavägen borde inte ligga inom exploateringsprojektet utan bör finansieras på annat sätt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten



Görel Hällqvist

Exploateringsingenjör