



Akt nr:

0181K-P1389C

AU\$0181K-P1389C



PLANBESKRIVNING P 01004

Detaljplan för fastigheten
LINDÄNGEN 1:2 m fl
inom Viksberg i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2002-11-05
Ändrad 2003-01-30

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utställningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa nya bygrättområden för bostadsändamål, villor. Även den befintliga bostadsbebyggelsen ges möjligheter till viss tillbyggnad/nybyggnad och bättre förutsättningar för permanentboende. Idag saknar området detaljplan.

Plandata

Lägesbestämning	Området är beläget i Lindängen inom Viksberg i Södertälje Kommun.
Areal	Områdets areal är cirka 10,8 hektar varav vattenområdet uppgår till cirka 4,0 hektar.
Markägoförhållanden	Fastigheterna inom området är privatägda.
Service	I Brunnsängs centrum, dit avståndet är cirka 5 km, finns ett utbud av dagligvaror samt post. Inom Wedaområdet finns ett mangfacitterat utbud av varor och tjänster. Dit avståndet är cirka 6,0 km. Avstånd till Södertälje Centrum uppgår till cirka 6,5 km.
Skolor	I Brunnsängsskolan, som är belägen intill Brunnsängs Centrum, finns en f-9 skola (förskoleklass samt låg-, mellan- och högstadium). Inom Ritorpsområdet finns en ny f-3skola (förskoleklass och lågstadieskola) samt en ny förskola. Inom Brunnsängs- och Ritorpsområdet finns till-

	gång till flera förskolor.
	Resor för barn till skolor i Södertälje tätort är åldersuppdelade, yngre skolbarn åker taxi och äldre barn åker SL-lokaltrafik.
Kommunikation	Busslinje 750 utgår från Brunnängs Centrum och trafikerar Viksbergsvägen (Lv 575) via Viksäter och Viksberg och passerar Viksbergs Slott samt ut mot Ladvik och Högantorp. Turtätheten är gles – 2-timmars intervall med 8 turer/dag. Denna busslinje anknyter i Brunnängs Centrum med busslinjerna 751 och 770 som går till Södertälje Centrum respektive Östertälje station via Wedaområdet och Grusåsen. Någon utökning av den befintliga kollektivtrafiken är idagsläget inte aktuell. Avståndet från planområdet till närmaste busshållplats, som är belägen vid Viksbergs Slott, är cirka 300 meter.
Återvinningsstation	Återvinningsstation saknas inom Viksbergsområdet. Närmaste återvinningsstation finns inom Brunnängsområdet.
	Tidigare ställningstaganden
Översiktliga planer	I den gällande översiktsplanen från 1990 ingår Lindängen i område som är av riksintresse på grund av stora naturvärden. Här tillåts endast ny bebyggelse om byggnaderna kan placeras och utformas så att naturvärdena i området kan behållas. Översiktsplanen redovisar även att området ligger inom strandskyddsområde enligt 15 § NVL. 100 meter strandskydd gäller inom området och beräknas från strandlinjen och gäller på ömse sidor om denna.
Detaljplaner	Området är inte detaljplanelagt.
Program för planområdet	Ett program för området har varit föremål för samråd. Programmet och inkomna synpunkter ligger till grund för den aktuella detaljplanen.
Översiktsplan 2000 program	I förslag till översiktsplan 2000 föreslås fritidshusområdena Viksberg-Viksäters som ett tänkbart omvandlingsområde för permanent bostadsbebyggelsen. Samhällsbyggnadskontoret har i uppdrag att upprätta en fördjupad översiktsplan för Ragnhildsborg-Viksberg för att klarlägga vilka områden som är lämpliga för en sådan omvandling, komplettering samt rekreation. En viktig förutsättning för att omvandlingen skall kunna genomföras är bland annat att kommunalt vatten och avlopp kan anordnas samt att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp utökas. Dessutom skall även Viksbergsvägens framtida standard, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik samt

service utredas.

Natura 2000-område
Korpberget-Lindängen

I branten ner mot Lindängen växer en från naturvårds-synpunkt värdefull ädellövskog med bland annat gamla grova lindar, lönnar och ekar. Det finns också en del grova döda stammar av ädellövträd och i kanten mot hållarna i norr finns så kallade senvuxna träd, träd som är små och klena men ändå gamla. I den branta sluttningen finns också små klippstup i basiska bergarter så kallad grönsten. Dessa företeelser är alla potentiella livsmiljöer för sällsynta och hotade mossor, lavar och insekter. De är alla gynnade eller beroende av ett varmt och fuktigt lokalklimat som uppstår i vindskyddat läge. De stora lövträden på tomtmarken i nedre delen av sluttningen ger ett sådant vindskydd mot de vanligaste vindarna från sydväst. De har därför stor betydelse för att naturvärdena längre upp skall kunna bibehållas. Från naturvårdssynpunkt har det därför mycket stort värde om träd och hasselbuskage på tomtmarkerna i sluttningen kan få stå kvar i så stor utsträckning som möjligt.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Den mark som exploatören önskar bygga på består av en stor öppen gräsyta där det tidigare delvis har bedrivits ett trädgårdsmästeri.

Området är beläget lägre än omgivande bebyggelse. En eventuell ny bebyggelse bedöms inte komma i konflikt med den skyddsvärda lundfloran och ädellövskogen.

Den tillkommande bebyggelsen kommer tillsammans med de befintliga husen i området att utgöra en sammanhållen bebyggelsegrupp med 16 villor när området är utbyggt i sin helhet.

Allmänplatsmark/natur

Området, som är beläget söder om de föreslagna bebyggelsegrupperna ner mot Mälaren, redovisas i planen som allmänplatsmark/natur. I den nordvästra delen finns en befintlig gång- och strövstig som går utmed Mälarens strand och vidare västerut. Stigen, som idag anknyter till den befintliga vägen inom området, skall finnas kvar. En mindre justering av stigens sträckning föreslås.

För att inte förhindra det allemansrättsliga utnyttjandet av marken närmast Mälarens strand föreslås dels att strand-skyddet skall ligga kvar och dels att området skall utgöra allmänplatsmark/natur. Inom området medges dock att en ny avloppsanläggning/minireningsverk, som till största delen är belägen under mark, får anordnas. För att driva/sköta det lokala reningsverket medges att en service-byggnad får uppföras till högsta tillåtna byggnadsarean 30 m² och högsta tillåtna byggnadshöjden 2,5 meter. Det

bör så långt det är möjligt eftersträvas att denna byggnad placeras utanför strandskyddsområdet.

Ansökan skall inlämnas till Miljönämnden. Avloppsanläggningens placering skall ske i samråd med miljökontoret. Se även under rubriken *Miljökonsekvenser/spillvatten*.

En planbestämmelse har dessutom införts som innebär att alkogssridån vid Mälarens strand bör bibehållas och vårdas. I samråd med miljökontoret får gallring ske.

Naturmarken skall skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Kommunen skall alltså inte vara huvudman.

Bebyggelseområden

Inom område finns 9 befintliga bostadsfastigheter samt en fastighet som är avstyckad men inte bebyggd.

Planen medger att området får användas för bostadsbebyggelse, villor.

För den befintliga bebyggelsen får huvudbyggnad inte ha större byggnadsarea än 180 m² och uppföras i högst en (1) våning. Utöver angivet våningsantal får vind inredas. För den befintliga bostadsbebyggelsen, som är belägen norr om vägen, är det dessutom tillåtet att utöver angivet våningsantal en (1) våning plus vind att huvudbyggnaden uppförs med suterrängvåning. För del av den befintliga bebyggelsen, som är belägen norr om vägen, redovisas en planbestämmelse som anger att minsta tomtstorlek är 1 000 m².

För den nya bostadsbebyggelsen, som föreslås söder om vägen, får huvudbyggnad inte ha större byggnadsarea än 180 m² och uppföras i högst två (2) våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd 6,0 meter (1½-plans-hus). Minsta resp största takvinkel 27 – 38 grader.

Huvudbyggnaden, som är belägen inom fastigheten Lindängen 1:7, får inte ha större byggnadsarea än 270 m². Huvudbyggnaden uppgår idag till cirka 250 m². Den utökade byggnadsarean om 20 m² ger utrymme för ett inglasat uterum eller dylikt.

Uthus/garagebyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 70 m².

Den nya bebyggelsen söder om vägen skall utformas med fasader av träpanel alternativt puts i ljusa kulörer och taktäckning skall vara röda takpannor. Ett enhetligt formspråk med samordnat material och färgval skall eftersträvas. Vid placeringen av de nya bostadshusen skall eftersträvas att den befintliga bostadsbebyggelsen norr om vägen så långt det är möjligt kan behålla sin utblick mot Mälaren. Dessutom rekommenderas dels att byggnaderna uppförs på ett miljö- och hälsoanpassat sätt

och dels med inriktningen på att energibehovet minimeras.

För de norra delarna av fastigheterna Lindängen 1:2-1:6, 1:8 och 1:15, som gränsar till ett Natura 2000-område, har en byggnadsfri zon (prickmark) införts som innebär att marken inte får bebyggas.

Varsamhets-
bestämmelse

Huvudbyggnaden, som är belägen inom fastigheten Viksberg 1:15, har bedömts som kulturhistoriskt värdefull enligt Södertälje bebyggelseinventering från 1983-1984.

En planbestämmelse föreslås som innebär att vid om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden, bostadshuset, skall detta utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Strandskydd -
vattenområden

I fastigheten Lindängen 1:2 ingår även vattenområde med strandskydd.

Planen redovisar att vattenområdet skall utgöras av ett öppet vattenområde (W). Zonen närmast stranden, som redovisas med WB betecknade områden (bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastigheter), föreslås dock att de befintliga båtbyggarna (3 st) samt att en badplats får anordnas inom strandskyddsområdet då dessa anordningar bedöms utgöra komplement till den befintliga och föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdets tomtplatser (Miljöbalken 7 kap 17 § tredje stycket). Bryggorna skall vara tillgängliga för samtliga bostadsfastigheter inom hela planområdet. En (1) båt-plats per bostadsfastighet bör anordnas.

I övriga delen av vattenområdet skall strandskyddet ligga kvar

Strandskydd -
landområden

Området, som är beläget utmed Mälaren, omfattas av strandskydd. Området, som tidigare har använts för trädgårdsmästeri, har inrymt växthusbyggnader. På 1980-talet revs byggnaderna och man anlade frilandsodling inom hela området.

Den föreslagna nya villabebyggelsen är belägen utanför zonen där strandskydd råder.

Strandskyddsförordnandet berör dock delar av fastigheterna Lindängen 1:2, 1:7 och 1:9.

Fastigheten Lindängen 1:2 är bebyggt med en huvudbyggnad, bostadshus, samt uthusbyggnader, som är rester från trädgårdsmästeriepoken och avses att rivas. Detta gäller även för fastigheten Lindängen 1:9, som avstyckades 1991-10-07 från stamfastigheten. Fastigheten Lindängen 1:9 inrymmer ett bostadshus samt uthus. Inom dessa fastigheter föreslås att strandskyddet upphävs då området sedan tidigare är hävdad dels för bostadsbebyggelse och dels med ett numera avvecklad trädgårds-

mästeri inom fastigheterna Lindängen 1:2 och 1:9.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta vid utställningen av detaljplanen begära hos Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet i erforderlig omfattning.

Gator och trafik

Tillfarten till den nya bebyggelsen sker från befintlig väg.

Den befintliga vägen inom området, som idag används som tillfart, redovisas i planen som allmänplatsmark/lokalväg. Vägen skall skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning.

Miljökonsekvenser

Spillvatten

En avloppsanläggning, markbädd, finns för den befintliga bebyggelsen inom området. Den är dimensionerad för sju (7) hushåll vilket innebär att ingen ytterligare anslutning kan ske.

En ny avloppsanläggning/minireningsverk skall anordnas. Ansökan skall inlämnas till Miljönämnden i enlighet med Miljöbalken. I samråd med miljökontoret skall placeringen av anläggningen ske så att minsta möjliga störning uppstår för de boende och att anläggningen inte medför risk för lukt- och/eller smittspridning till grannskapet.

Den befintliga avloppsanläggningen, markbädden, är dimensionerad för befintliga hushåll, vilket innebär att ingen ytterligare anslutning kan ske. Anläggningen bör på sikt avvecklas då den inte klarar de högt ställda kraven när det gäller fosforreduktionen. När den nya avloppsanläggningen har byggts skall eftersträvas att samtliga hushåll på sikt ansluter sig till den nya anläggningen. En planbestämmelse har införts som innebär att bygglov får inte ges förrän avloppsfrågan har lösts. Denna planbestämmelse gäller för all bebyggelse inom området.

Den nya avloppsanläggningen/minireningsverket skall drivas förslagsvis som en enskild gemensamhetsanläggning.

Färskvatten

Befintliga fastigheter inom området har enskilda brunnar. Nya större vattentäkter (större än en- och tvåfamiljsbruk), kräver tillstånd enligt Miljöbalken.

Ett nytt vattenverk med en djupborrad brunn föreslås att anläggas inom områdets nordsvästra del. Anläggningen föreslås förses med tank för mellanlagring av vatten, så att jämn tillgång av färskvatten säkras. För att sköta anläggningen medges att en servicebyggnad får uppföras till högsta tillåtna byggnadsarean 30 m² och högsta tillåtna byggnadshöjd 2,5 meter. Tillstånd att anlägga vattentäkt prövas av miljödomstolen och ansökan skall inlämnas till länsstyrelsen.

Vattenverket skall drivas som en enskild gemensamhets-

anläggning för de fastigheter som kommer att anslutas till det nya vattenverket.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas enligt riktlinjerna i Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Dagvattnet skall, i första hand, tas om hand inom den egna fastigheten genom infiltration alternativt kan även naturmarken, som är belägen söder om bebyggelseområdet, utgöra en naturlig infiltration av dagvatten om extrema tillströmningsförhållanden skulle uppstå.

Hårdgjorda ytor bör beläggas med vattengenomsläppligt material.

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.

Geoteknik

En geoteknisk och miljöteknisk utredning för del av fastigheten Linängen har upprättats 2001-10-28 av Atek Mark och Miljö samt utredning beträffande förekomst av föroreningar daterad 2002-07-01 och en stabilitetsutredning för uppfyllnad på mark daterad 2002-06-25 har utförts.

Vid uppförande av ny bebyggelse söder om vägen kan särskilda grundläggningsåtgärder behöva vidtas.

Området ligger inom normalrisk för markradon.

Markföroreningar

Den södra delen av området har det tidigare bedrivits trädgårdsmästeri. På 1980-talet revs växthusen och man anlade friodling inom området. Enligt utredningen "Förekomst av föroreningar" framgår att vid besiktning av fastigheten har ingen förekomst av oljespill noterats eller lukt observerats samt inga tecken på oljespill eller miljöpåverkan iakttagits.

Påträffas misstänkta föroreningar eller oljespill i samband med kommande anläggningsarbeten skall kompletterande prover tas i samråd med Södertälje Kommuns miljökontor.

Administrativa frågor

För bebyggelsen söder om lokalvägen, som omfattar sex (6) nya byggrätter, har en planbestämmels (a) införts som innebär att vid bygglov och marklov erfordras en geoteknisk utredning/utlåtande från sakkunnig avseende stabilitetsförhållanden, grundläggningsåtgärder samt omhändertagandet av dagvatten.

Geoteknisk utredning/
utlåtande

Genomförandetid	Genomförandetiden är tio (10) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Anledningen är att utbyggnaden, som kommer att ske successivt, beräknas vara klar inom denna tidsperiod.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark (naturområde och lokalväg) inom planområdet.
Lov med villkor	Bygglov får inte ges förrän avloppsfrågan har lösts.
Planavgift	Planavgift tas ut i samband med bygglov.
Medverkande tjänstemän	Strategi- och exploateringsenheten – Benny Karlsson, Ann-Charlotte Gjöthlén Miljökontoret – Sara Wård, Terése Josefsson

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Ingrid Norlén
plantekniker

ÄNDRING EFTER UTSTÄLLNING

Efter genomförd utställning har detaljplanen ändrats 2003-01-30 enligt följande:

GRUNDKARTAN kompletterad 2003-01-23 med

- uthusbyggnader inom fastigheterna Lindängen 1:6 och Viksberg 1:15
- "gårdsvägar" inom fastigheterna Lindängen 1:4, 1:5 och 1:6 samt "tillfartsvägens" östra del

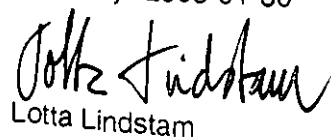
PLANKARTAN

- byggnadsfria zonen utmed fastigheten Lindängen 1:6 östra gräns justeras
- för del av den befintliga bebyggelsen norr om vägen redovisas planbestämmelser som medger dels att minsta tomtstorlek är 1 000 m² och dels att ny bebyggelse skall utformas med fasad av träpanel alt puts och taktäckning skall vara röda takpannor

PLANBESKRIVNINGEN

- ett förtydligande görs under rubriken "Strandskydd-vattenområde" beträffande tillgängligheten till bryggorna

Södertälje 2003-01-30



Lotta Lindstam



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING P 01004

Detaljplan för fastigheten
LINDÄNGEN 1:2 m fl
inom Viksberg i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2002-11-05

Orientering

Planområdet är beläget i Lindängen inom Viksberg cirka 5 kilometer norr om Brunnsångs centrum. Områdets areal är cirka 11 hektar och har tidigare inte varit föremål för detaljplaneläggning.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett byggrättsområde för bostadsändamål innehållande 16 tomtpatser för friliggande villabebyggelse. Området är idag bebyggt med 9 bostadshus som kommer att inordnas i detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2003.

Genomförandetiden för planen ska vara 10 år från dagen efter planen vunnit laga kraft. Genomförandet av planen är av markägaren tänkt att genomföras snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Marken inom planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

Planen utgörs av en detaljplan utan kommunalt huvudmannaskap och är belägen utanför kommunens verksamhetsområdet.

Då detaljplanen är utan kommunalt huvudmannaskap och utanför kommunens va-verksamhetsområde ska densamma genomföras på privat initiativ. Utbyggnad eller ombyggnad/standardhöjning av lokalväg, utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark etc utförs genom de privata markägarnas försorg och på deras bekostnad.

I samband med utställning av detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs i erforderlig omfattning, d v s på blivande tomtpatser inom planområdet.

Tidplan

Genomförandetid

Mark

Huvudmannaskap

Ansvarsfördelning

Strandskydd

Avtal

Då detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och endast berör enskilda markägare krävs inga avtal med Södertälje kommun. Däremot bör avtal upprättas mellan berörda enskilda markägare om markreglering och inrättande av gemensamhetsanläggningar. Detta kan även ske inom ramen för en lantmäteriförrättning (se nedan).

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m m**

Vid genomförande av detaljplanen avstyckas sex tomtplatser för ny bostadsbebyggelse – fem tomter från Lindängen 1:2 och en från Viksberg 1:15. Därutöver bör mindre markregleringar ske avseende fastigheterna Viksberg 1:7 och 1:15 så till vida att område för vägmark bör fränskiljas från fastigheterna.

För inom planområdet belägen naturmark, vägområden, vatten- och avloppsanläggningar och eventuellt andra gemensamma anläggningar bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Dessa ska närmare reglera de enskilda fastigheternas andelstal och ansvar i de blivande anläggningarna. Fastighetsägarna bör i ett tidigt skede under planeringsprocessen inleda en dialog med Lantmäterimyndigheten i Södertälje om bildande, omfattning etc av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Vid framtida försäljning av tomtplatser inom området bör framgå de enskilda fastigheternas andel och ansvar i gemensamhetsanläggningarna.

Ekonomiska frågor**Planekonomi,
genomförande**

Markägarna/exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande vad gäller gemensamma anläggningar (vägar, vatten och avlopp, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning, kompletterande utredningar m m) och erhåller intäkter vid försäljning av tomtmarken inom området. Blivande tomtköpare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

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

Tekniska frågor**Vägar, naturområde,
vatten och avlopp**

Utbyggnad eller ombyggnad/standardhöjning av lokalväg, utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark etc utförs genom de privata markägarnas/exploatörens försorg.

Vatten- och avloppsfrågan löses inom planområdet. För spillvattnet anordnas en ny avloppsanläggning / minireningsverk dit samtliga hushåll på sikt ska ansluta sig.

Omhändertagande av dagvatten löses inom planområdet. I första hand tas dagvattnet omhand inom den egna fastigheten men alternativt kan även naturmarken, belägen söder om bebyggelseområdet, utgöra en naturlig infiltration av dagvatten om extrema tillströmningsförhållanden skulle uppstå.

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

Gemensamhetsanläggningar bildas för ovanstående anläggningar som närmare reglerar andelstal och ansvar i de blivande anläggningarna. Fastighetsägaren är initiativtagare till att avstyckningar sker och gemensamhetsanläggningar bildas.

Byggande på tomtmark

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

Energiförsörjning

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Geoteknik, radon m m

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande. Erforderliga kompletterande utredningar genomförs och bekostas av fastighetsägarna/exploatörerna eller blivande tomtköpare inom området. Vid uppförande av ny bebyggelse ska en kompletterande geoteknisk undersökning göras inom varje enskild fastighet, som ska ligga till grund för kommande bygglovprövning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten

Benny Karlsson

Benny Karlsson
Exploateringsingenjör