

Akt nr:
0181K-P1429C

AU\$0181K-P1429C



PLANBESKRIVNING P 03018

**Detaljplan för del av fastigheten
VIKSBERG 2:1 m fl
(område norr om Käggebodavägen)
inom Viksberg
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2004-10-19
Reviderad 2005-05-16

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljöbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa ett område för bostadsändamål, friliggande enbostadshus.

Plandata

| | |
|---------------------|---|
| Lägesbestämning | Området är beläget i Viksberg nordväst om korsningen mellan Käggebodavägen och länsväg 575. |
| Areal | Områdets areal uppgår till cirka 10,3 hektar. |
| Markägoförhållanden | Hela området är i privat ägo. |
| Service | I Brunnsängs centrum, dit avståndet är drygt tre km, finns ett utbud av dagligvaror. Inom Wedaområdet finns ett mångfaciterat utbud av varor och tjänster. Dit är avståndet drygt fyra km. Avståndet till Södertälje Centrum uppgår till cirka fem km. |
| Skolor | I Brunnsängsskolan, som är belägen intill Brunnsängs Centrum, finns en f-9 skola (förskoleklass samt låg-, mellan- och högsta-dium). Inom Ritorps Hage finns en ny f-3 skola (förskoleklass och lågstadieskola) samt en ny förskola. Inom Brunnsängs- och Ritorpsområdet finns tillgång till flera förskolor. |

Kommunikation Busslinje 750 trafikerar Viksbergsvägen. Närmaste busshållplats är belägen utmed Viksbergsvägen i nära anslutning till Käggebodavägens infart till Viksättersområdet. Turtätheten är gles med tvåtimmars intervall. Denna busslinje anknyter i Brunnsängs 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 för närvarande inte aktuell. När den planerade utökningen av permanentbosättning blir möjlig inom dagens stora fritids- husområde, ökar också möjligheterna till bättre försörjning med kollektivtrafik.

Återvinningsstation Återvinningsstation saknas inom Viksberg-Viksätters fritids- husområde. Närmaste station finns inom Brunnsängsområdet. Inom planområdet har därför reserverats utrymme för en åter- vinningsstation.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer Enligt *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun*, berörs plan- området inte av vare sig riktlinjer eller förordnanden. Området ingår emellertid i sin helhet i Mälarens kustområde, där friluftsliv och turism prioriteras. Detaljplan eller områdesbestämmelser saknas.

Det nu aktuella planområdet ligger i anslutning till områden med befintlig fritidshusbebyggelse. I översiktsplanen anges, att Viks- berg- och Viksättersområdet, som utgörs av tätortsnära fritids- husbebyggelse, blir ett framtida omvandlingsområde med in- riktning på permanent bostadsbebyggelse, främst i form av småhus. Förutsättningarna för att detta skall bli möjligt är, att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp utökas, att byggrätterna inom befintliga fritidshusområden ökas, att Viksbergsvägens framtida standard höjs vad avser försörjning med separata gång- och cykelvägar samt att kollektivtrafikför- sörjningen förbättras.

Förslag till *Fördjupad översiktsplan för Viksberg och Viksäter mm* har upprättats och varit föremål för samråd under somma- ren 2004. Fördjupningen överensstämmer med *Översiktsplan 2004* och det nu aktuella detaljplaneområdet ingår i den fördju- pade översiktplanen.

Program för planområdet Programförslag (upprättat 2003-08-05) har varit föremål för samrådsremiss. Resultatet av denna föranledde inte några principiella förändringar av innehållet i här aktuell detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Terräng och vegetation Planområdets sydvästra del upptas av en flack dalgång i rikt- ning nordväst-sydöst. Till denna ansluter två något smalare da- lar riktade mot norr respektive nordöst. På ömse sidor om den norrvända dalen finns relativt omfattande höjdparter med ställ- vis branta sidor mot främst norr och öster. Mellan den nordöst- riktade dalen och länsvägen är terrängen mindre kuperad.

Inom höjdpartiernas övre delar finns hällmark samt här och var berg i dagen. Här dominerar gles tallskog men med inslag av gran, särskilt inom de norrvända partierna. Dalgångarna har en helt annan karaktär vad gäller växtligheten med företrädesvis slybetonad lövskog på mestadels sedimentmark.

Planen redovisar att all mark, som inte ingår i bebyggelse- och vägområde, skall utgöra allmänplatsmark/natur. Naturmarken skall skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning.

| | |
|----------------------------|--|
| Fornlämningar | Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet. |
| Grundförhållanden | Grundläggningsförhållandena är inte kända. De kan dock i allt väsentligt anses vara gynnsamma. Det översta marklagret inom områdets mer höglänta delar bör - där inte berget går i dagen - till största delen bestå av grus och pinnmo. Sedimentets tjockleken inom dalgångarnas lägre delar är inte känt. I anslutning till kommande bebyggelseprojektering görs grundundersökning för att klargöra förhållandena, där så erfordras. Området ligger inom normalriskområde för markradon. |
| Befintlig bebyggelse | Området saknar bebyggelse. |
| Ny bebyggelse | På grund av erforderlig skyddszon längs den större kraftledningens båda sidor måste området delas upp i en större, västlig del och en mindre östlig. Inom sistnämnda redovisar illustrationskartan sex tomter, medan inom det större delområdet finns plats för 25 tomter. Huvuddelen av dessa tomter placeras dels på den större av ovannämnda höjder och dess flackt lutande sydvästsida. Norr och söder om det mindre och brantare höjdpartiet finns resterande tomter i form av två mindre grupper. Genomsnittlig tomtstorlek är cirka 1 200 m ² . Bebyggelsen får ha högst två våningar. Vind får inte inredas i sådant fall. I det fall terrängen påfordrar slutningshus får utöver slutningsvåning ytterligare en våning jämte vindsinredning anordnas. Högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnaden får dock inte ha större byggnadsarea än 200 m ² . Dessutom ges möjlighet att på varje fastighet uppföra två uthusbyggnader om totalt högst 70 m ² byggnadsarea, varav den största uthusbyggnaden får uppgå till högst 50 m ² byggnadsarea. Det rekommenderas att ny bebyggelse dels utformas på ett miljö- och hälsoanpassat sätt och dels med inriktning på att energibehovet minimeras. De nya byggnaderna ges enkel planform, sadeltak och fasad av träpanel. I första hand bör denna vara stående. |
| Trafikförhållanden, buller | Tillfarten till området sker från Käggebodavägen i en punkt, som är belägen cirka 50 meter väster om länsvägen. Härifrån utgår en uppsamlingsväg med läge i den flacka dalgången utmed planområdets syvästra gräns. Till uppsamlingsvägen ansluter korta bostadsvägar. Längs uppsamlingsvägen finns en separat gång- och cykelbana, som avslutas där gångförbindelsen från den centrala delens vändplan ansluter. |

Vid Käggebodavägen får den separata GC-banan kontakt med den nyanlagda, separata gång- och cykelvägen längs länsvägen söderut mot Ritorp.

Dygnsmedeltrafiken på länsvägen har beräknats att i framtiden uppgå till cirka 2 000 fordon, vilket utgör 30 – 35 % flera fordon än idag. Med detta som grund har en bullerberäkning gjorts. Vägens mittlinje har varit utgångspunkt för en bullerberäkning, där dock hänsyn inte har tagits till anslutande terräng. Ekvivalentsnivån för buller beräknas uppgå till 54 dB(A) på ett avstånd av 25 meter från mittlinjen. Föreslagna bygggrättningsområden inom den mindre, östra tomtgruppen har beaktat detta avstånd.

Detaljplanen medger också, att bullervall eller -plank uppförs inom naturmarken mellan väg 575 och de mest utsatta fastigheterna.

All mark inom Viksberg och Viksäter är i enskild ägo. I den fördjupade översiktsplanen anges, att gator och övrig allmän platsmark skall ligga under enskilt huvudmannaskap. Detta gäller även inom föreliggande detaljplaneområde.

Vatten och avlopp

Området ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid en utbyggnad skall området anslutas till kommunens VA-nät vid Fridshäll via överföringsledningar, som bekostas av exploatören. Nämnade överföringsledningar finns utbyggda fram till en befintlig avloppspumpstation, som nu betjänar det under utbyggnad varande exploateringsområdet söder om Käggebodavägen. Planområdets ledningar ansluts till denna punkt. Så när som på de fem tomtena längst i norr torde områdets avlopp kunna ges självfall till nämnda punkt. Denna fråga liksom behovet av eventuell pumpstation och läget härför utreds. Utredningen skall också belysa alternativet att försörja hela området med ett s k LPS-system. Detta innebär att varje bostadshus har en egen lågtryckspump, som trycker avloppet till det gemensamma ledningsnätet. Ledningarna i detta kan läggas relativt ytligt utan krav på självfall och är väl isolerade och periodvis uppvärmda.

Dagvatten

Från tak och hårdgjorda tomtor leds dagvattnet till infiltrationsgrop (s k stenöga) på den egna fastigheten. Övrigt dagvatten från vägar, garageinfarter etc förs via gatubrunnar och ledningar till för området gemensamma fördröjningsmagasin (översilningsytor). Dessa utformas som skålformade ytor med flacka slänter. Här sker en successiv infiltration, avdunstning och uppsugning till växtligheten runt översilningsytan. Lämpliga platser för översilningsytor illustreras på plankartan inom redovisad allmänplatsmark/naturmark. Utredning om anläggningens detaljutformning görs. Det kan övervägas att något förstora ledningsgravarna och återfylla med lämpligt material. På så sätt kan också ledningsgravarna fungera som fördröjningsmagasin för dagvattnet, särskilt vid toppbelastning. Hårdgjorda ytor beläggas med vattengenomsläppligt material.

Elförsörjning

Befintlig transformatorstation vid Käggebodavägen strax söder om planområdet bedöms vara tillräcklig för planområdets elförsörjning.

Den stora högspänningsledningen i nord – sydlig riktning genom planområdet bibehålles med skyddszoner på ömse sidor. Övriga befintliga luftledningar inom planområdet ersätts med kabel. Lämpliga lägen för dessas sträckningar redovisas inom naturmarksområdena. Härutöver får vägmarken inom planområdet tas i anspråk för såväl högspänningskablar som ledningar i distributionsnätet ersätts med kabel.

Byggnadsteknik

Snålspolande armaturer bör eftersträvas.

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 energigällor som solenergi/ jordvärme bör övervägas.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbedömning har upprättats och godkänts av miljönämnden för fortsatt planhantering. Följande bör beaktas:

Skyddsavstånd

Den stora högspänningsledningen i nord – sydlig riktning genom planområdet bibehålls med en skyddszon om 50 meter från kraftledningens centrum.

Dagvatten

Se under rubriken Förutsättningar och förändringar – dagvatten sid 4.

Återvinningsstation

Plats för en återvinningsstation har redovisats i den sydöstra delen av planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Den tillkommande bebyggelsen alstrar biltrafik vid Birkakorset, beläget ca 4 km söder om planområdet. På denna plats har miljökvalitetsnormen överskridits vad gäller PM10. Påverkan från det nu aktuella planområdet bedöms dock vara försumbar.

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom planområdet. Frågor rörande huvudmannaskapet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

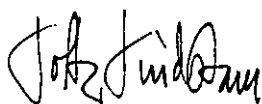
Genomförandetid


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

Ändrad lovplikt, lov medvillkor

Bygglov får inte ges förrän område anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen är inte huvudman för överföringsledningarna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Kent Edström
arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
P 03018

**Detaljplan för del av fastigheten
VIKSBERG 2:1 m fl
(område norr om Käggebodavägen)
inom Viksberg
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2004-10-19
Reviderad 2005-05-16

Inledning

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

Planinnehåll

Befintliga förhållanden

Området är beläget drygt tre kilometer norr om Brunnsängs centrum.

Planområdet omfattar 10,3 hektar mark och begränsas i söder av Käggebodavägen, i väster av en skogsbevuxen zon, i norr mot Viksbergs Golfbana och i öster av länsväg 575.

Området har inte tidigare varit föremål för detaljplaneläggning.

Marken är privatägd. Ägaren avser att exploatera området och benämnes därför fortsättningsvis exploatören,

Syftet

Syftet med planen är att skapa ett byggrättområde för bostadsändamål, 31 friliggande villor.

Bostadstomterna förutsätter att nya lokalvägar med en total längd av cirka 1050 meter anläggs inom området. Infarten till området sker från Käggebodavägen, cirka 50 meter väster om länsväg 575. Några bullerstörningar från länsvägen föreligger inte.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses att föras fram till antagande under våren 2005. Genomförandet är tänkt att genom exploatörens försorg påbörjas snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Markfrågor

Marken inom hela planområdet ägs av exploatören.

Huvudmannaskap

Aktuell detaljplan har inte kommunalt huvudmannaskap och är belägen utanför kommunens VA-verksamhetsområde.

Genomförandetid

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

Vägar, naturområde
samt vatten och avlopp

Tekniska åtgärder m m

Då detaljplanen inte har kommunalt huvudmannaskap och ligger utanför kommunens VA-verksamhetsområde, skall den genomföras på privat initiativ. Utbyggnad av lokalväg, vatten- och avloppsaanläggningar, iordningställande av naturmark etc utförs genom exploatörens försorg.

Vattenförsörjning och omhändertagande av spillvattenavlopp löses genom enskild överföringsledning till det kommunala VA-nätet vid Fridshäll en knapp kilometer söder om planområdet.

Omhändertagande av dagvatten löses inom planområdet, dels genom infiltration på tomtmark och dels genom ett för planområdet gemensamt dagvattensystem. Några infiltrationsanläggningar i form av s k översilningsytor inom planområdets naturmarksområden utgör slutstationer i nämnda system.

Gemensamhetsanläggningar bildas för ovan beskrivna anläggningar. Häri regleras ansvar för och andelstal i de blivande anläggningarna för de ingående fastigheterna. Exploatören är initiativtagare till att avstyckning sker och att gemensamhetsanläggningar bildas. Under planeringsprocessen bör en dialog påbörjas med Södertälje kommuns lantmäterienhet om bildande, omfattning etc för erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Telge Energi skall försörja området med el. För att säkerställa tillgängligheten till erforderlig mark inom planområdet skapas ledningsrätt dels inom redovisade vägområdena och dels i anvisade lägen inom naturmarksområdena.

Byggande på tomtmark

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

Återvinningsstation

Inom den sydöstra delen av planområdet redovisas ett läge för en återvinningsstation.

Energiförsörjning

Direktverkande el får inte installeras i byggnaderna och uppvärmning med olja bör undvikas.

Buller, geoteknik, radon
m m

Dessa frågor skall beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande.

Avtal m m

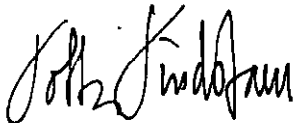
Inför förlängningen av de överföringsledningar, som är anslutna till det kommunala VA-nätet, skall särskild överenskommelse göras mellan markägaren/exploatören och Södertälje kommuns VA-enhet. Ledningsförlängningen innebär även att erforderliga överenskommelser skall träffas med eventuellt berörda andra markägare utmed ledningssträckningen.

Planekonomi

Exploatören svarar för samtliga kostnader för genomförandet vad gäller gemensamma anläggningar (vägar, VA 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 skall ske helt i privat regi förväntas genomförandet ur exploateringssynpunkt inte medföra några kostnader eller intäkter för kommunen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Kent Edström
arkitekt