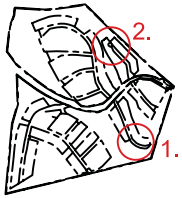
KOPIA



Illustration

Föreslagna framtida avstyckningar.



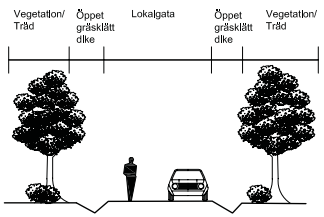


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad: 2005-07-26

Ebba Lindahl Åkerman
Lantmätare

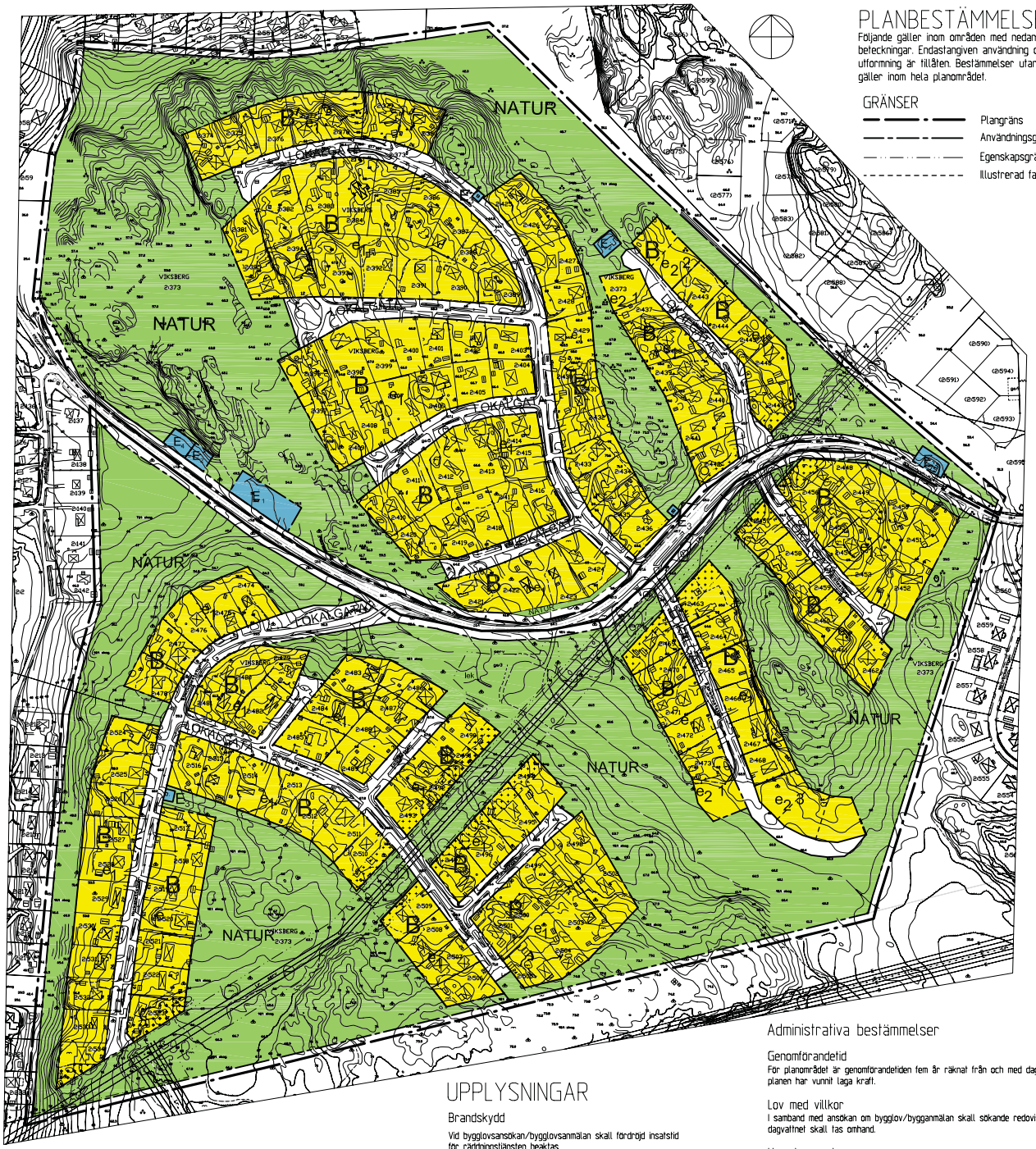
ILLUSTRATION ÖVER GATURUMMET



Mark och vegetation

Gaturummet med lokalgator skall vara utformade med väl tilltagna gräsklädda diken. Träd som står inom gaturummet skall skyddas och vårdas för att ge bra mikroklimat som skugga, vindskydd och viss dämpning av damm. Men framför allt har träd en viktig funktion att ta hand om dagvatten. Normal skötsel av gaturummen med viss gallring får ske. Dagvatten från lokalgatorna inom planområdet skall tas omhand lokalt.

P05023



0 m 100 m 200 m
Skala 1:2000 vid A1 format

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endastangiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrerad fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E_1	Teknisk anläggning, lokal sopstation
E_2	Teknisk anläggning, pumpstation
E_3	Teknisk anläggning, transformatorstation
E_4	Teknisk anläggning, stadsnät

Begränsningar av markens bebyggande

y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
lek	Marken skall vara tillgänglig för lek
	Marken får endast bebyggas med uthus eller garage
l	Marken skall vara tillgänglig för luftburna ledningar

Fastighetsindelning

e_1	Tomterna får inte styckas av.
e_2 00	Största antal tomter.

Utformning av allmänna platser

Lokalgatornas skall utformas i enlighet med illustration på plankartan.

Utformning av kvartersmark

Dagvatten skall i möjligaste mån omhändertas och fördröjas inom respektive fastighet.
Lov för fällning av träd med omkrets över 50 cm uppmätt 150 cm över marknivån.
Max 10 % av mark inom fastigheten, undantag berg i dag och yta för byggnader, får hårdgöras.

Utformning och Placering

För huvudbyggnad med två våningar får byggnadsarean inte överstiga 120 kvm.
För huvudbyggnad med en våning får byggnadsarean inte överstiga 180 kvm.
Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter.

Komplementbyggnader som garage, carport och förråd skall utformas och placeras så att de inte dominerar över huvudbyggnaden och i gatubilden. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm med högsta byggnadshöjd 3,0 meter.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot granne eller lokalgata. För huvudbyggnad i enplan som även inrymmer garage får den totala byggnadsarean inte överstiga 180 kvm och ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och minst 6,0 meter från gata.

Komplementbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot lokalgata och minst 1,5 meter mot tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad som inrymmer garage skall placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,5 meter från tomtgräns mot granne.

Alla byggnaderna skall terränganpassas väl för att undvika omfattande schaktning, sprängning och utfyllnad, samt stödmurar och höga socklar. Där stora höjdskillnader förekommer skall byggnad utformas som suterränghus.

Utseende

Bebyggelsen skall utformas med träpanel med lokal traditionell färgsättning.
Takbeklädnad skall vara av svart eller rött taktegel eller likvärdig av betong, valsad plåt eller bekädd med sedum eller gräs.
Taklutning får ej överstiga 38 grader.
Taken får inte vara valmade.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med omkrets över 50 cm uppmätt 150 cm över marknivån.
Marklov krävs för ändring av marknivå mer än 30 cm.

ANTAGEN AV STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2007-09-03 § 170
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2007-12-18
På tjänstens vägnar

Stefan Modig

KOPIANS LIKHET MED ORIGINALET BETYGAS PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

UPPLYSNINGAR

Brandskydd

Vid bygglovsansökan/bygglovsanmälan skall fördröjd insatstid för räddningstjänsten beaktas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

För planområdet är genomförandetiden fem år räknat från och med dagen efter att planen har vunnit laga kraft.

Lov med villkor

I samband med ansökan om bygglov/bygganmälan skall sökande redovisa hur dagvattnet skall tas omhand.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (lokalgata och naturmark).

Plankostnad

Plankostnad tas ut i samband med bygglov/-anmälan.

Viksäter

inom Viksberg i Södertälje

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2007-08-21

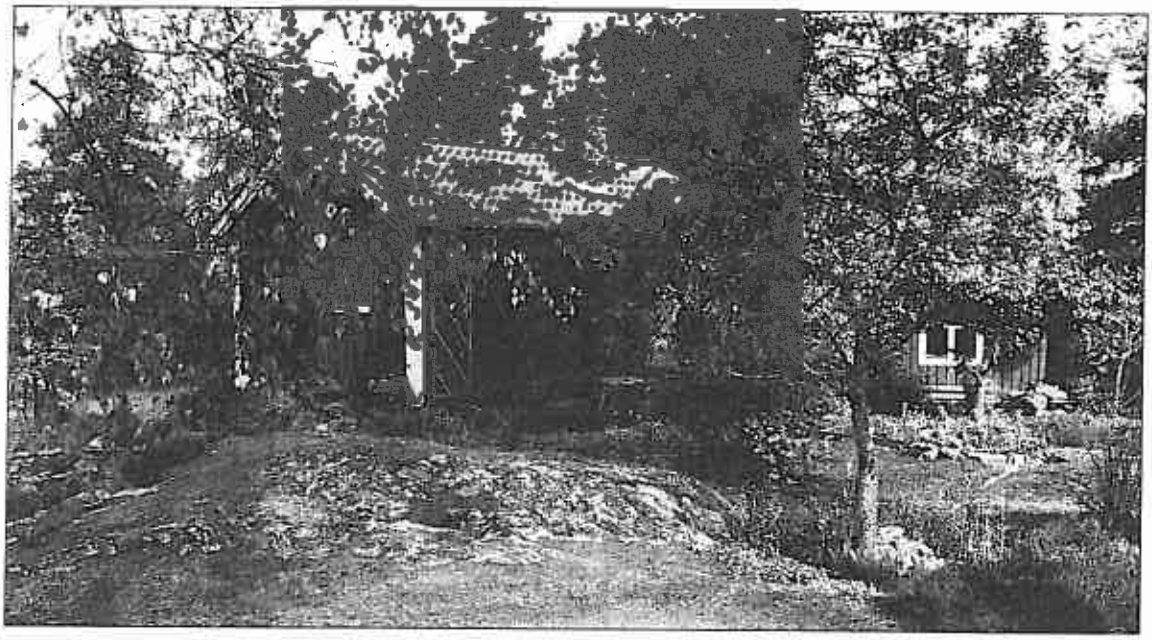
Stefan Modig
Planchef

Charlotte Köhler
Planarkitekt

0181K-P1540 C

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Viksäter
inom Viksberg i Södertälje
P1540 C



Den äldre befintliga bebyggelsen är väl anpassad till terrängen

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

samt övrigt beslutsunderlag

- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för permanentboende genom utökade byggrätter. Genom styrning i gestaltning och placering av byggnader och marklov avses Viksäters specifika "skogskaraktär" bevaras.

Planens syfte är även att säkerställa en god hälsa och miljö genom att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten.

Området Viksäter byggdes under 1960-talet som ett fritidshusområde med enkla vatten- och avloppsanläggningar. Området har dock med sitt stadsnära läge gått mot en större permanentning under de senaste 5-10 åren. Detta innebär att Viksäter redan idag till stor del är permanent bebott.

Som en följd av den ökade användningsfrekvensen av de enkla avloppsanläggningarna inom Viksäter har situationen blivit ohållbar då bl a vattnet i brunnarna och Mälarens vatten har visat på föroreningar relaterade till avlopp. Det är med den bakgrunden som Tekniska Nämnden 2003 beslutat att Viksbergsområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten för att säkerställa miljö och hälsa.

I hela Viksbergsområdet kommer vatten och spillvatten att byggas ut i olika etapper. Viksäter ligger i den första etappen vilket gör att denna detaljplan är den första i området.

Södertälje kommuns dagvattenpolicy ger vägledning i hantering av dagvatten vilken ger direktivet att i Viksäter skall dagvatten hanteras lokalt inom respektive fastighet, sk LOD, lokaltomhändertagande av dagvatten.

En fortsatt permanentning av Viksäter kan antas bidra med en viss ökad belastning på den idag redan hårt belastade gatukorsningen Stockholmsvägen/Birkavägen. En studie över trafiken och vilka åtgärder som kan göras, eventuellt den sk Ritorpsleden, för att dämpa trafiktrycket på gatukorsningen skall göras.

För att bevara Viksäters specifika karaktär av "hus i skog" ges direktiv om hur husen ska utformas och färgsättas. Marklov krävs för sprängning/schakt, utfyllnad och trädfällning för att undvika stora förändringar av naturen.

Miljöpåverkan

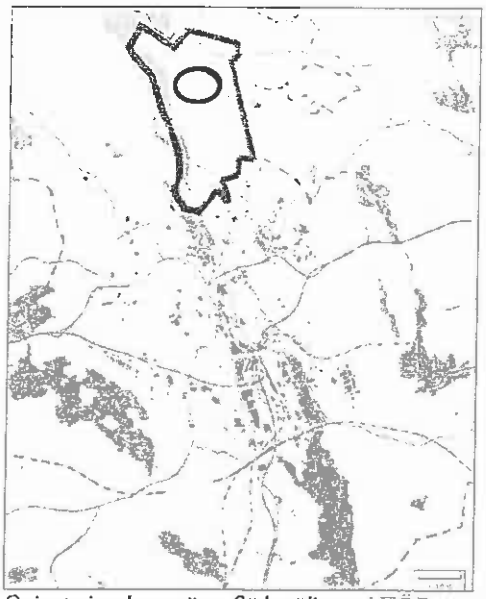
Genomförandet av en ny detaljplan för Viksäter, där huvudsyftet är att möjliggöra för permanentbostäder, anses inte medföra miljöpåverkan enligt 3,4 och 5 kap i Miljöbalken. Området med bebyggelse är befintligt och inga större förändringar förväntas.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

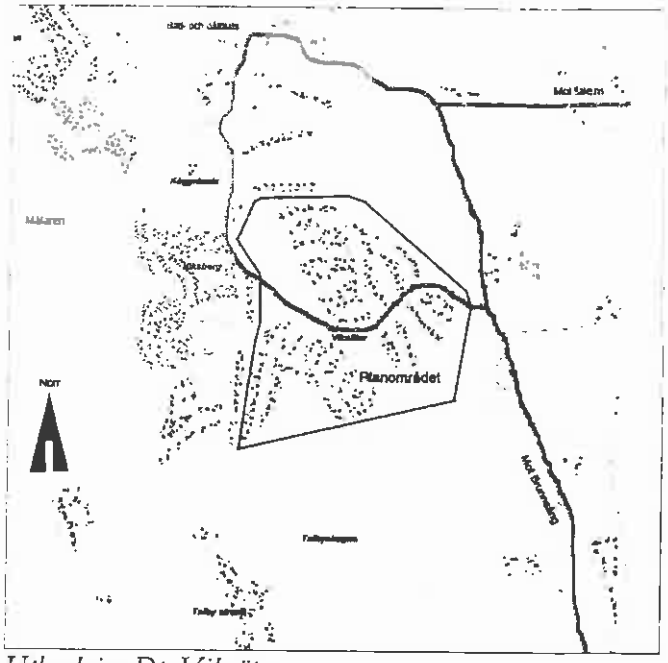
- Planområdet är befintligt vilket medför att befintliga vägar och kollektiva transportmedel och annan infrastruktur kan utnyttjas.
- Planens genomförande anses inte påverka naturmiljön inom planen.
- Bostadsområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten vilket medför att lokala miljöbelastningen minskar.
- Inget riksintresse berörs av planen.
- Planen ligger inte inom strandskyddat område.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. Därför anses att ingen miljöbedömning behöver göras.

Genom att en fördjupad översiktsplan över Viksberg upprättas och att planen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan upprättas planen genom sk enkelt planförfarande.



Orienteringskarta över Södertälje med FÖP Viksberg (rödmarkerad) och Dp Viksäter (svartmarkerad).



Utbredning Dp Viksäter

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i kommunens nordliga del och avgränsas i väster av Viksbergs fritidshusområde och Mälaren, i norr av delar av Viksbergs fritidshusområde, i öster av Viksbergsvägen och mot söder av Talbyskogen.

Planområde

Areal

Planområdet är ca 6,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består av ett flertal enskilda fastigheter samt en samfällighetsförening. Samfälligheten äger lokalgator, naturmark och Käggebodavägen.
Käggebodavägen avses få kommunalt huvudmannaskap och ingår inte i detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och fördjupad översiktsplan

I Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun, antagen i april 2004, föreslås att Viksbergs fritidshusområde blir ett område för åretruntboende, förutsatt att vatten- och avloppsfrågan löses.

Ett arbete med fördjupad översiktsplan över Viksbergsområdet pågår. FÖP Viksberg har varit ute på samråd under 2004. Nu pågår genomgång av samrådsskedet och en rad utredningar om bla dagvatten och trafik. Nästa skede av FÖP Viksberg är utställning.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan fastslagen 9 april, 1965. Byggnadsplanen anger bostadsändamål för fritidshus, fristående med max 1 våning. Byggnadsplanen ger byggrätt på 60+20 kvm (huvudbyggnad + uthus).

Program för området

Inget separat program har upprättas istället drivs arbetet med detaljplan för Viksäter efter de intentioner och tankar som gäller för FÖP Viksberg.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Geotekniska förhållanden

Viksäter ligger högt i terrängen och består enligt den översiktliga jordartskartan av berg i dagen, morän och sand. Höjdkurvorna visar mellan 65 till 70 meter över havet.

Vegetation

Växtligheten inom planområdet skiftar efter markens beskaffenhet. De högre partierna består till största del av berghällar med tunt jordlager och en växtlighet bestående av tall, lavar och ris. De lägre partierna, sänkor mellan berghällarna, är oftast mer frodiga med tjockare jordlager och en växtlighet bestående av gran och olika lövträd.

Utmed lokalgatorna är ursprungsvegetationen påverkad och här förekommer en blandning av planterade träd som oxel, lind mm och delvis ursprunglig vegetation som t ex tall och björk.



Viksäter består till stor del av berghällar med tall, lavar och ris.



Lägre partier med gran och olika lövträd.

Förorenad mark

Det finns inga kända förekomster av föroreningar i mark.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990, ligger detaljplaneområdet på normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Buller

Genom planområdet går Käggebodavägen som trafikförsörjer de innanförliggande områdena Viksberg, Holmen, Lindängen och Viksbergs säteri. Utmed Käggeboda förekommer förutom persontrafik även tyngre trafik bla kollektivtrafik med buss och sophämtning med lastbil. Förväntade maximala bullernivåer ligger kring eller strax över 70 dB(A) inom ett avstånd av 30 m från Käggebodavägen.

Ekvivalentnivån är beroende på trafikflödet på Käggebodavägen. Vid 600 fordon per dygn ligger ekvivalentnivån på ca 49 dB respektive vid 1000 fordon per dygn är ekvivalentnivån på 51 dB. Riktvärdet för god miljö ligger på 55 dB och för Södertälje kommuns arbete med Agenda 21 eftersträvas vid lantligt boende en nivå på 50 dB.

För att eliminera störning från buller bör de fastigheter som finns inom avstånd 30 meter från Käggebodavägen vid nybyggnation, till- eller ombyggnad, bygga så att sovrum läggs mot tyst sida och uteplatser mot vägen bör undvikas eller förses med bulleravskärmning för att klara högst 70 dB(A) inkl fasadreflexer på uteplatsen.

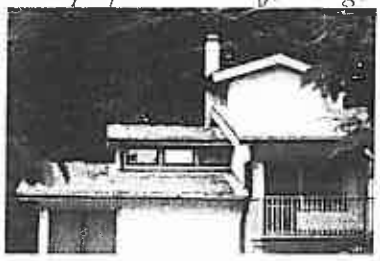
Fler faktorer som minskar störning är hög fasadisolering och mycket lågt buller inomhus.

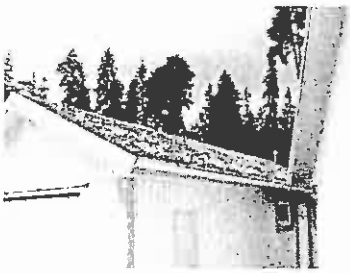
Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet till större byggrätter samt anslutning till vatten och spillvatten. Vid nybyggnation och ombyggnation skall hänsyn tas vad gäller byggnadens karaktär så att den överensstämmer med den nuvarande stil som råder i området.

Exempel på sedumtak (foto VeghTech):





Gestaltning av byggnader

För att ta tillvara omgivningens kvaliteter föreskrivs **friliggande småhus, väl anpassade i terrängen**. Byggnaderna ska terränganpassas väl för att undvika omfattande schaktning, sprängning och utfyllnad, samt stödmurar och höga socklar. Därför föreskrivs suterränghus alternativt hus med sammansatta byggnadskroppar på olika höjd, i där så är lämpligt.
Att dela upp huvudbyggnaden i två sammansatta byggnadskroppar på olika markhöjd och/eller olika antal våningar/höjd kan vara ett sätt att terränganpassa bebyggelsen.
Dessutom kan det ibland vara lämpligt att eventuella altaner inte ligger på samma höjd som golvhöjden i huvudbyggnaden.

Exempel på suterränghus

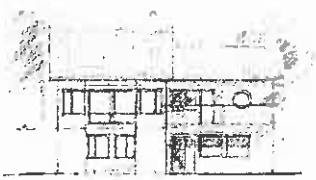




Illustration: Onsalavilla

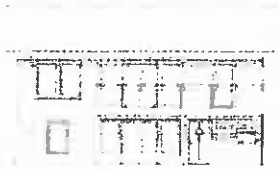




Illustration: Rörvikshus

Exempel på Sammansatta huskroppar på olika markhöjd.



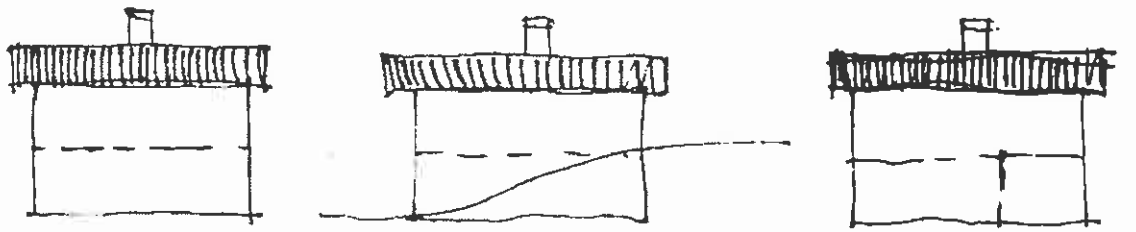
Illustration: Rörvikshus

Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med största byggnadsarea om 120 kvm. Vid huvudbyggnad med en våning är största byggnadsarea 180 kvm. Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter. Fasadbeklädnad skall vara av träpanel med en traditionell färgsättning.

Taket får ha en lutning om högst 38 grader och skall inte vara valmade. Taken skall ha takbeklädnad av rött eller svart taktegel eller likvärdig av betong, beklädda med svart valsad plåt, sedum eller gräs.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter mot granne och minst 4,0 meter till tomtgräns mot gata. Inrymmer huvudbyggnad även garage är totala tillåtna byggnadsarea 120 kvm respektive180 kvm och avstånd till tomtgräns mot granne är minst 4,0 meter och avstånd till tomtgräns mot gata minst 6,0 meter.

Exempel huvudbyggnad



2 våningar *2 våningar inklusive suterräng* *2 våningar inklusive garage*



1 våning *1 våning inklusive garage*

Komplementbyggnader som garage, carport och förråd skall utformas och placeras så att de inte dominerar över huvudbyggnad och i gatubilden. Även dessa ska anpassas väl till terrängen, därför bör man undvika att bygga samman dem med huvudbyggnaden. Komplementbyggnaderna skall också utföras med träpanel och traditionell färgsättning.

Tak beklätt med rött taktegel eller likvärdig av betong, svart valsat plåt, sedum eller grästak. Taket får ha en lutning om högst 38 grader och skall inte vara valmat.

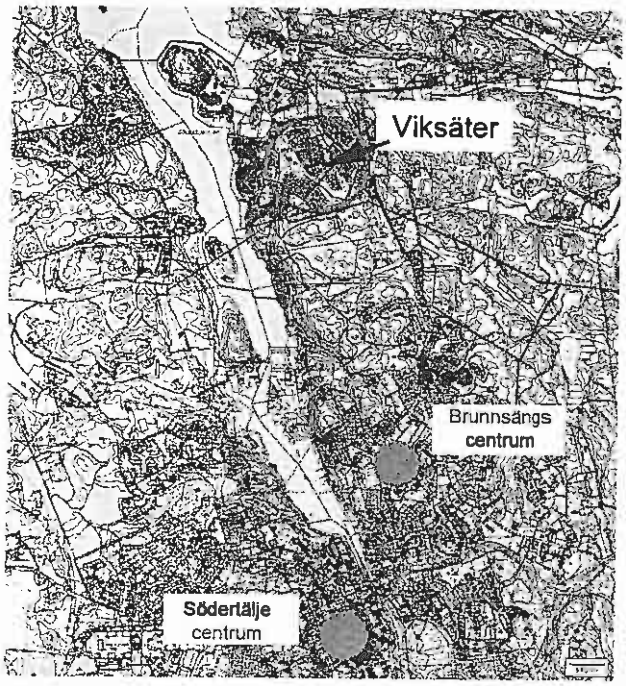
Komplementbyggnad får uppföras med största totala byggnadsarea om 50 kvm och högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 4,0 meter från gata. Komplementbyggnad som även inrymmer garage skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata.

Brandskydd

Vid bygglovsansökan/bygglovsanmälan skall räddningstjänstens insatstid beaktas då den överstiger 10 minuter och utrymning med räddningstjänstens medverkan kan då inte tillgodoses inom godtagbar tid.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar delta i samråd i samband med byggprocessen. Gott brandskydd och goda utrymningsvägar skall möjliggöras.





Offentlig och kommersiell service

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Brunnsängs centrum. Avstånd till Brunnsängs centrum är ca 4 km. Utbudet på service är begränsat men det finns dagligvaror. För mer utbud hänvisas till Södertälje centrum med avstånd på ca 6 km.

Skolor och barnomsorg

Närmaste skolor finns i Ritorp, Björkängsskolan F-3 och i Brunnsäng centrum, Brunnsängs skola F-9.

En kraftig nedgång förutspås av antalet elever i grundskolan varav Brunnsängsskolan är en av de skolor som kommer att tappa flest elever de kommande åren.

Det råder brist på förskoleplatser i området och kommunen arbetar på att lösa problemet.

Tillgänglighet

Planområdets tillgänglighet är begränsad pga områdets kuperade terräng. Lokalgator inom planområdet och Käggebodavägen med blivande gång- och cykelväg har bitvis lutningar som överstiger 1:12 vilken är den lutning som möjliggör framkomlighet för rullstolsburna.

Friytor

Lek och rekreation

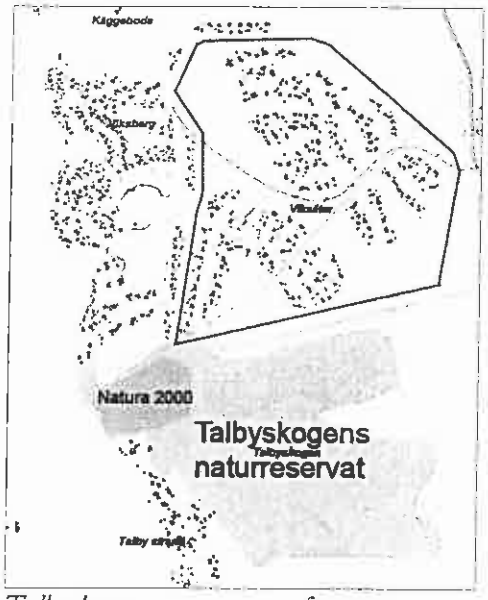
Inom planområdet finns stora ytor av naturmark. De fungerar idag som tätortsnära rekreationsytor för de boende inom området; strövområde, rasta hunden, plocka svamp mm. Naturmarken ger även stora möjligheter för barn att hitta alternativa lekplatser

Inom planområdet finns en lekplats med fotbollsplan och sandlåda. Vid Viksbergsviken i Mälaren finns en mindre badplats och samfälligheten disponerar där en båtbrygga för de boende inom Viksäter.

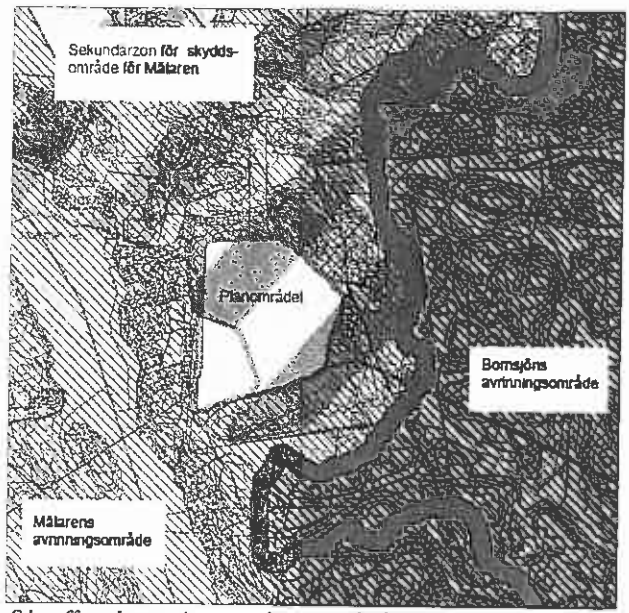
Vid Hjälmsätra gård, 700 meter söder om planområdet, finns en ridskola med bla daglig verksamhet för utvecklingsstörda vuxna. På helger och kvällar håller ridskolan traditionella ridlektioner.

Naturvärden

I anslutning till området ligger Talbyskogens naturreservat med höga naturvärden. Det primära syftet med reservatet är att bevara och vårda ett tätortsnära skogsområde för rekreation och naturupplevelser. Naturreservatet domineras av äldre barrskogar av olika karaktär alltifrån sumpskogar till hällmarkstallskogar. I området finns välfrekventerade stigar med entréer till reservatet i anslutning till planområdet. I västra delen av reservatet mellan Talbystrandsvägen och Viksäter finns en mycket välfrekventerad gångstig genom "Sagoskogen", en åsgranskog, som ingår i reservatet men som dessutom är skyddat i form av biotopskyddsområden och som Natura 2000-område. Natura 2000-området bedöms inte beröras av detaljplanen.



Talbyskogens naturreservat fungerar som tätortsnära skog både för Södertälje tätort och för de boende inom Viksäter. Inom Talbyskogen finns ett parti åsgranskog skyddad som Natura 2000.



Skrafferad yta visar tänkt område för sekundär skyddszon för Mälaren.

Vattenområden

Hela området ligger inom Mälarens avrinningsområde. Bornsjöns avrinningsområde går strax söder om Viksäter. Bornsjön är Stockholm Vattens reservvattentäkt och avrinningsområdet skyddas med skyddsföreskrifter.

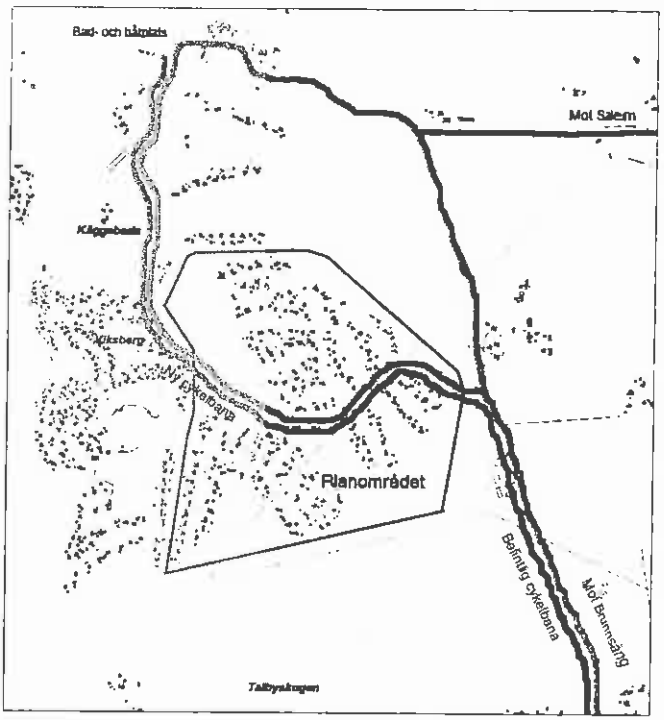
Det pågår ett arbete med att långsiktigt skydda Södertäljes råvattenintag vid Bastmora genom att inrätta ett vattenskyddsområde för delar av Mälaren och intilliggande landområde. En stor del av Viksätersområdet kommer att omfattas av dessa skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna kommer att omfatta frågor som bla uppvärmning, avlopp, avfall och hantering av petroleumprodukter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till området sker via Viksbergsvägen. Genom planområdet går Käggebodavägen som idag ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen. Kommunens intention är att Käggebodavägen får kommunalt huvudmannaskap och att lokalgatorna kvarstår i samfällighetens ägor. Separat detaljplan upprättas för Käggebodavägen.

Utmed Viksbergsvägen finns idag en gång- och cykelbana fram till försvarets mobbförråd. Gång- och cykelbanan planeras att förlängas fram till korsningen Viksbergsvägen/Käggebodavägen för att sedan följa Käggebodavägen bort till Viksbergs bad- och båtplats.



Kartbild: Befintlig gång- och cykelbana (mörkblå) och planerad utbyggnad (ljusblå) för ökad trafiksäkerhet.



Fotomontage: gaturummet, träd och människor. Gaturummets utformning med breda gräsklädda diken och träd utmed gata är karaktäristiskt för Viksäter och skall bevaras.

Utformningen ger inte bara en typisk gestaltning och karaktär, den bidrar även till gynnsamt mikroklimat och har en positiv effekt på omhändertagandet av dagvatten.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken försörjer området med en busslinje, som går via Viksäter till Brunnsäng centrum. Där krävs idag byte för vidare transport till t ex Södertälje centrum alternativt Östertälje station.

Hållplatsen ligger centralt i området, med gångavstånd mellan 400-700 meter till planområdets ytterkant.

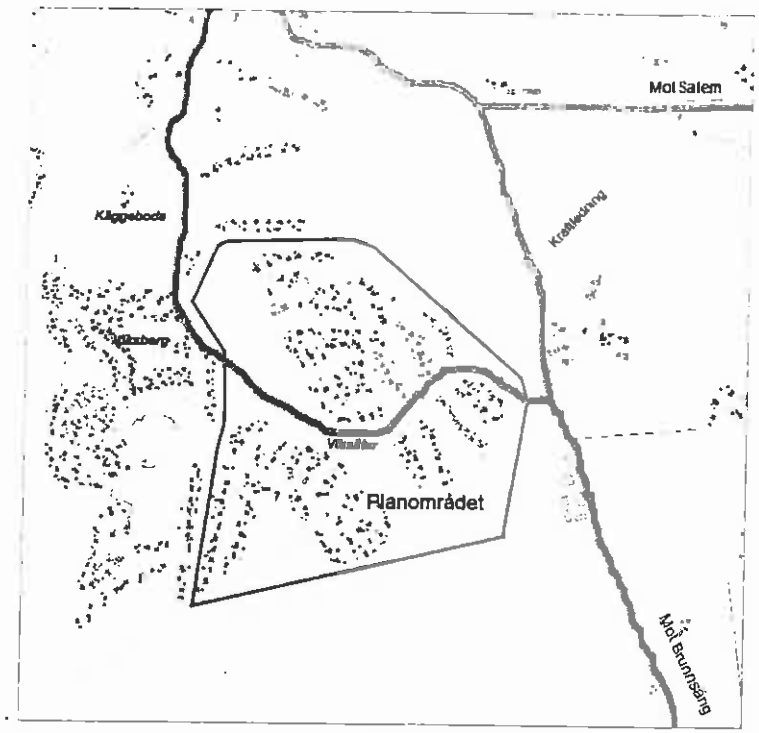
Parkering och utfarter

Inom planområdet sker all parkering inom respektive tomtmark.

Störningar

Kraftledning

Genom planområdet går en kraftledningsgata. Ledningsägare är Telge Nät och Vattenfall. Kraftledningarna är idag belastade med 70 kV. Visst byggnadsförbud gäller inom delar av närbelägna tomter.



Planområdet korsas av en kraftledningsgata med ledningar från Telge Nät och Vattenfall. Belastningen är idag 70 kV.

Störning genererad från biltrafik

Käggebodavägen fungerar som genomfartsväg som leder in till de inre områdena Viksberg och Holmen. Störning i form av buller kan förväntas utefter Käggebodavägen med ett avstånd om 30 meter.

Ekvivalentnivån för dygn är beroende på trafikflödet på Käggebodavägen. Vid 600 fordon per dygn ligger ekvivalentnivån på ca 49 dB respektive vid 1000 fordon per dygn är ekvivalentnivån på 51 dB. Riktvärdet för god miljö ligger på 55 dB och för Södertälje kommuns arbete med Agenda 21 eftersträvas vid lantligt boende en nivå på 50 dB. Den förväntade bullernivån ligger därmed inom riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Enskilda brunnar är tillåtna men skall uppfylla Livsmedelsverkets krav på godkänd vattenkvalitet och kunna leverera vattenmängd motsvarande permanentboende. Gemensamt finns samfällt sommar-/sjövattensystem för bevattning.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt inom tomtmark (LOD). Dagvatten är regn, snö och smältvatten från hårdgjorda ytor, t ex tak och plattlagd uteplats. Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom respektive fastighet vilket innebär att man inte får leda bort regnvatten till närmaste granne eller ut på gatan.

För att möjliggöra omhändertagandet av dagvatten ska mängden hårdgjord yta inom varje fastighet begränsas till 10 % av den del av tomt som inte är berg i dagen eller upptas av byggnader. Exempel på hårdgjord yta är asfalt, platsgjuten betongyta, plattlagd yta av betong eller sten samt tät trallbyggnad.

För att minimera hårdgjord yta kan grus eller gräs armerat med olika typer av plattor användas. Dessa beläggningar bidrar till att underlätta infiltration av vatten samtidigt som

det ger ett mjukare intryck. Förutom genomsläppliga markbeläggningar är det också lämpligt att använda takmaterial som fördröjer vattnets avrinning. Sedumtäckta tak kan bidra till att upp till 75% av årsnederbörden avdunstar.

Då ingen utbyggnad av kommunalt nät för dagvatten planeras är det viktigt att LOD tillämpas inom planområdet. Detta sker till stor del med hjälp av växter och infiltrerande mark. Genom lov för fällning av träd med omkrets över 50 cm ges möjlighet till bevarande av träd.

Dagvattnet från gatumark fördröjs i grunda gräsklädda diken och får infiltrera ner till grundvattnet. Diken ingår i det samfällda vägområdet.



Vägområdena inom området är breda med öppna gräsklädda diken.
Utmed gatorna förekommer även många planterade träd som både ger skugga och tar upp stora delar av dagvattnet.

Energiförsörjning

El

Området är idag el-försörjt. Elnätet kommer att förstärkas i samband med VA-utbyggnaden i området. Telge Nät El planerar även att gräva ned sina ledningar i samband med VA-utbyggnaden.

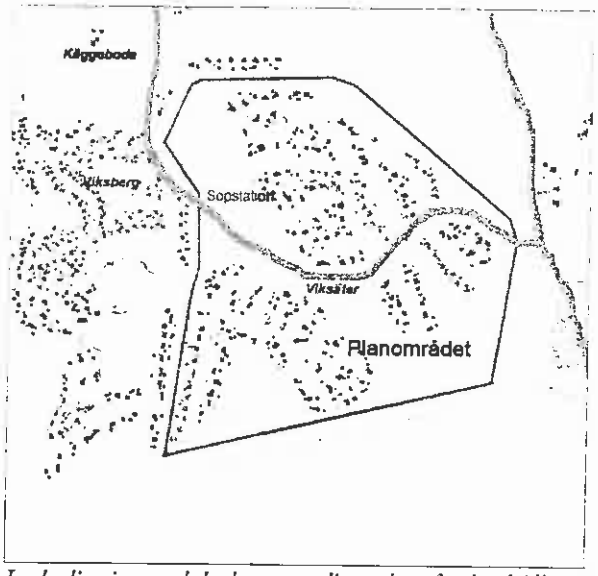
Värme

Som en del av hållbar samhällsutveckling förordas uppvärmning med förnyelsebar energi som t ex pelletsteknik, solfångare, bergvärme och andra värmepumpar. Inom området bör inte uppvärmning ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Avfall

Telge Återvinning arbetar med att säkerställa god arbetsmiljö för sina chaufförer och strävar efter att undvika farliga situationer med t ex smala gator och att backa i områden där barn leker. Det innebär att målet med sophämtning är att koncentrera sin hämtning av hushållssopor till speciella lokala sopstationer.

För Viksäters del innebär detta att de boende får lämna sina hushållssopor till en central plats inom planområdet. På plankartan finns ett område markerat som ligger utmed Käggebodavägen.



Lokalisering av lokal uppsamlingsplats för hushållssopor.

Utformningen på sopstationen ska vara så att den är smidig att besöka utan att det blir trafikproblem, lätt att hitta rätt sopcontainer för t ex brännbart, återvinnings, glas etc. Det skall även vara så utformat så att den ger ett prydligt intryck och skärmas av från vägen med ett plank eller häck.

Administrativa frågor

Inom planområdet är Viksäters samfällighet huvudman för allmänna platser. Genomförandetiden för planen är fem år.

Käggebodavägen ligger utanför planen och kommer att få kommunalt huvudmannaskap.

Konsekvenser av planens genomförande

Säkerhet och trygghet

Längs Käggebodavägen planeras en gång- och cykelbana. Detaljplanen kommer att möjliggöra för fler att bosätta sig permanent i området vilket gör att fler människor rör sig i området på fler tider av dygnet. Detta kan ge en positiv effekt på den sociala tryggheten i planområdet. Genom samfälligheten finns en ökad möjlighet till grannsamverkan.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar. Troligt blir det istället en positiv effekt med fler barnfamiljer i området som innebär fler lekkamrater.

Miljö och hälsa

Detaljplanen förväntas inte påverka människors hälsa negativt. Däremot väntas en positiv påverkan på miljön genom att de enskilda avloppen ersätts med kommunalt avlopp. Detta medför att risken för sjukdomar relaterade till förorenade dricksvattenbrunnar minskar.

Trafiksäkerhet

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en viss ökad trafikbelastning på Käggebodavägen då fler bosätter sig permanent i området. En separat gång- och cykelväg projekteras och byggs längs Käggebodavägen som en del av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Även busshållplatsernas placering och läge ses över utifrån trafiksäkerhetsaspekten.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Charlotte Köhler. Övriga tjänstemän och tjänstekvinnor som deltagit i arbetet är Andreas Jonsson *Telge Nät*, Bo Ljungberg *Miljökontoret* och Görel Hällqvist *Mark och Exploatering*.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

Stefan Modig
Planchef

Charlotte Köhler
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Viksäter
inom Viksberg i Södertälje
P 1540 C

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för permanentboende genom utökade byggrätter. Genom styrning i gestaltning och placering av byggnader och marklov avses Viksäters specifika "skogskaraktär" bevaras.

Planens syfte är även att säkerställa en god hälsa och miljö genom att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

- samråd/underrättelse mars-maj 2007
- antagande/laga kraft hösten 2007

Markägare

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd. Viksäters samfällighetsförening äger vägar och grönområden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen är utan kommunalt huvudmannaskap.

Viksäters samfällighetsförening är huvudman för grönområden och lokalvägar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Avstyckning skall ske för att bilda de nya tomterna i planens sydöstra och nordöstra del. Fastighetsbildning bekostas av samfälligheten.

De områden som i planen ligger utlagda som E-områden för pumpstationer, elstationer och stadsnät, ämnade för allmänt bruk, skall i samband med ianspråktagande avstyckas eller upplåtas till förmån för Telge Nät. Telge Nät har rätt att ansöka om ledningsrätt för allmänna vatten- och spillvattenledningar i lokalvägarna. Eventuell fastighetsbildning bekostas av Telge Nät.

Det område som i planen ligger utlagt som E-område för återvinningsstation skall i samband med i anspråkstagande avstyckas eller upplåtas till förmån för Telge Återvinning. Eventuell fastighetsbildning bekostas av Telge Återvinning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov och bygganmälan. Kommunen beräknas inte få några stora exploateringskostnader för genomförandet av planen.

Va-avgifter

Området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det allmänna vatten och spillvattennätet byggs ut av Telge Nät som också ansvarar för drift och underhåll av densamma. När fastigheterna tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten skall anläggnings- och brukningsavgifter erläggas av respektive fastighetsägare enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Tekniska frågor

Dagvatten

Inom detaljplanen skall dagvatten tas om hand lokalt i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy. Detta innebär att dagvattnet skall tas om hand inom den egna tomten. Viksäters samfällighetsförening ansvarar som väghållare för hantering av vägdagvatten och skall tillskapa diken för att ta hand om dagvatten längs med de enskilda lokalvägarna.

Vatten och spillvatten

Befintlig och nytillkommen bebyggelse ska anslutas till det allmänna spillvattennätet inom verksamhetsområdet. Undantag görs för icke bebyggda fastigheter, anslutning skall ske vid byggnation.

Befintlig och nytillkommen bebyggelse inom planområdet skall anslutas till allmänna vattennätet. Fastigheten behöver dock inte anslutas till det allmänna vattennätet om fastigheten har egen eller delägd brunn för bruk året runt och att det kan styrkas att vattnet från brunnen är godkänt enligt livsmedelsverkets krav för enskild vattenanläggning. Analysen ska vara utförd av auktoriserat laboratorium.

Det allmänna spillvattennätet byggs ut i form av ett så kallat lätt trycks avlopp (LTA)

Vid anslutning till det allmänna LTA-systemet tillhandahålls en pumpenhet vilken förblir Telge Näts egendom, om inte Telge Nät bestämmer annat. Fastighetsägaren bekostar erforderliga anordningar för att sammankoppla pumpenheten med installationen i övrigt. Installation och drift av pumpenheten bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägare ansvarar för ledningssystemet inom fastigheten.

Vägar

Standardhöjande åtgärder på lokalvägarna bekostas av Viksäters samfällighetsförening.

I en framtid kan Käggebodavägen komma att tas över av kommunen. I det fall standardhöjande åtgärder sker på Käggebodavägen kommer en särskild gatukostnadsutredning genomföras som kan leda till gatukostnadsuttag för berörda fastigheter.

Avtal

Genomförandeavtal

Särskilt avtal bör tecknas mellan Viksäters samfällighetsförening och Telge Nät om utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet innan planen vinner laga kraft. Genomförandeavtalet bör även reglera hur den mark som i planen läggs som E-område skall upplåtas.

Särskilt avtal bör även tecknas mellan Viksäters samfällighetsförening och Telge Nät om utbyggnad av det allmänna elnätet innan planen vinner laga kraft. Genomförandeavtalet bör även reglera hur den mark som i planen läggs som E-område skall upplåtas.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Charlotte Köhler i samråd med exploateringsingenjör Görel Hällqvist och projektledare. hos Telge Nät VA, Andreas Jonsson

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Charlotte Köhler
planarkitekt