

PLANBESKRIVNING

P 2010-00229-214

Detaljplan för
Hoxeltorp 1:5 m fl
inom Viksberg
i Södertälje

Upprättad 2014-03-28

SAMRÅDSHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Övriga beslutsunderlag som finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret:

- Dagvatten utredning

Vectura, dagvatten utredning Hoxeltorp 1:5 m.fl. 2012-10-16

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av bostäder, i form av villor, kedjehus samt låga flerfamiljshus. Planen medger även mindre etablering av handel och service närmast Viksbergsvägen. Planområdet ligger i ett område med lantlig karaktär, omgivande odlingslandskap och småhusbebyggelse. Utformning och placering av ny bebyggelse bör så långt det är möjligt anpassas till omgivningarna, för att smälta in på ett bra sätt.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB), som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljökvalitet.

Behovsbedömning

I samband med programarbetet har en behovsbedömning gjorts och samråd har skett. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras. Behovsbedömningen är gjord enligt den praxis som tillämpas av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger direkt öster om Viksbergsvägen och sträcker sig från Käggebodavägens anslutning till Viksbergsvägen. I norr gränsar området till

Viksbergs golfbana. Inom området finns flera fastigheter med bostadsbebyggelse. Hela planområdet är ca 17 ha stort.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Området är inte tidigare planlagt. Denna planändring är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 1987:10. Ett planprogram upprättas och var ut på samråd 2010. Planen är enlig med kommunens gällande Översiktsplan 2013-2030, del 4, kapital 1.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-02-25 att godkänna program samrådet och samrådsredogörelse för Hjälnsättra och Hoxeltrorp program (2010-01362-214) och att ge stadsbyggnadskontoret uppdrag att ta fram en detaljplan för Hoxeltrorp 1:5 m fl.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Landskapsbilen inom och omkring planområdet är typiskt för Södermanland, ett sprickdalslandskap med förkastningsbranter, omväxlande långsträckta dalgångar och odlingsmarker. Planområdet är kuperat med vegetation bestående framförallt av gran blandad med lövskog och uppe på höjderna med inslag av tall. Dalgången kommer inte att byggas igen, både för att behålla siktlinjen genom dalgången och för att klara dagvattenhanteringen.

Lek och rekreation

Det finns goda möjligheter till lek och rekreation i natur- och friluftsområdet som finns inom och runtomkring planområdet.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Det aktuella området består av framför allt lera, sand berg/stenblock och morän. Det kan bli aktuellt med en geoteknisk undersökning i samband med ny exploatering.

Förorenad mark

Vid rivning av befintliga industribyggnader kan eventuellt miljöfarligt avfall behöva tas om hand.

Radon

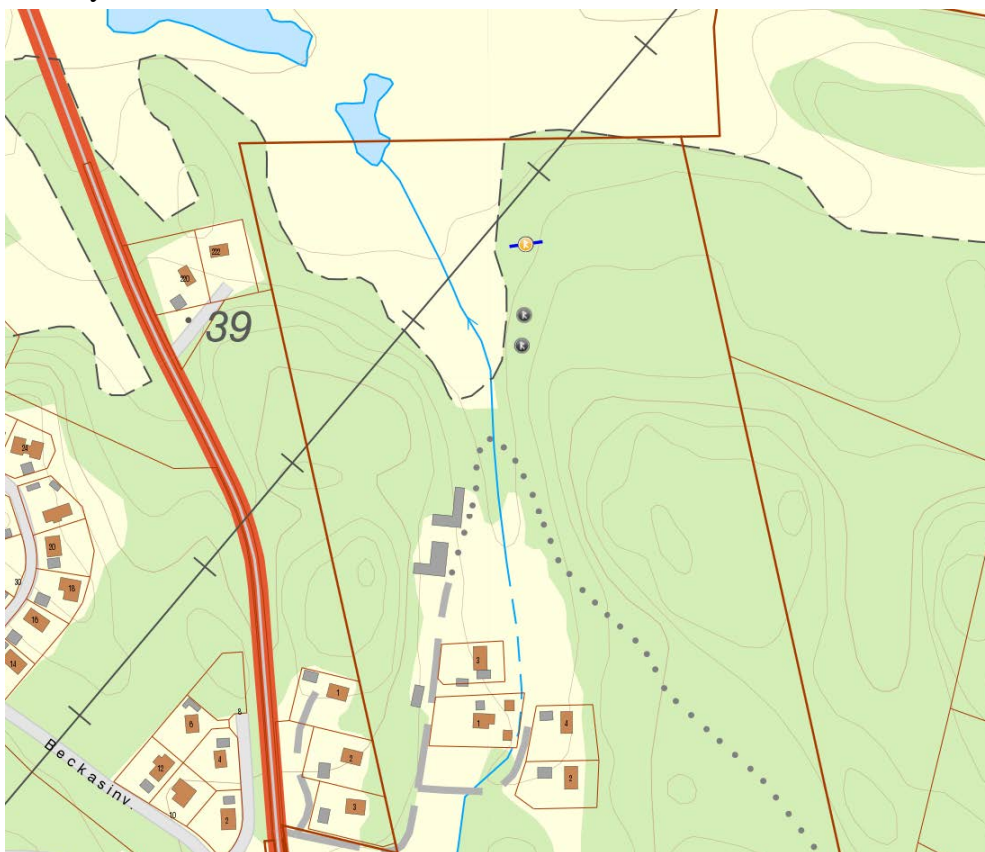
Enligt miljökontorets markradonkarta från september 2010 ligger planområdet inom normal-, respektive lågriskområde. Radonmätning kan komma att krävas i samband med bygglov.

Risk för skred/höga vattenstånd

Delar av planområdet ligger inom riskzonen för översvämning vid kraftiga skyfall. Detta behandlas närmare i dagvattenutredningen.

Fornlämningar

I norra delen av planområdet finns tre kända fornlämningar efter småbruks- och egnahemsbildningar (RAÄnummer: Salem 294:1, Salem 294:2 och Salem 294:3). Ingrepp i eller ändring av fast fornlämning kräver tillstånd av Länsstyrelsen. Ansökan om utredning av fornlämningar inom Hoxeltop 1:5 har inletts till Länsstyrelsen.



Placering av kända fornlämningar

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Påverkan på miljö kvalitetsnormer när det gäller vatten tas i samband med den kompletterade dagvattenutredningen.

Luft

Genomförandet av planen kommer att öka mängden trafik på Birkakorset. Birkakorset är redan idag hård belastad och överskrider luftkvalitetsnormer.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola och förskola finns i Brunnsäng. Det pågår även planarbete för nybyggnad av skola och förskola på södra delen av Hoxeltorp 1:5. I syd-västra delen av planområdet avsätts ett mindre område för handel (dagligvaruhandel) eller gym. Avsikten är att kunna erbjuda de boende närservice. Planen medger bygggrätt på 800 m² BYA med maximal byggnadshöjd på 8 meter. 15 % av takytan får utnyttjas för tekniska installationer som kan överskrida 8m till en höjd av 11m. I Brunnsängs centrum (ca 3,5 km från planområdet) finns både en livsmedelsbutik och ett antal småaffärer. I Wedaområdets (ca 4,5 km från planområdet) köpcenter finns ytterligare butiker inriktade på livsmedel, kläder och hemartiklar.

Tillgänglighet

Gång- och cykelvägar kommer att anläggas längs Lokalgata 1, men inte längs Lokalgata 2. Tillgänglighetskraven för byggnader och mark inom kvartersmark prövas i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning



Illustrationen visar hur flerbostadshus med en lantlig karaktär kan se ute.

Området Hoxeltorp ligger inte inom Södertälje tätort. Det är därför viktigt att behålla, genom planbestämmelserna, en lantlig karaktär som passar landskapet.

Vattenområden

Området ligger inom både primär och sekundär zon för Mälarens skyddsområde, samt gränsar till vattenskyddsområdet för Bornsjön.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger längs med Viksbergsvägen. Utanför Hoxeltrorp är hastighetsbegränsningen 50 km/h. Det finns gång- och cykelbana utmed Viksbergsvägen som förbinder området med Brunnsängs centrum och Södertälje centrum. Nya gång- och cykelvägar kommer att anläggas längs Lokalgata 1 inom planområdet.

Kollektivtrafik

Möjligheten att med buss ta sig ut mot Hoxeltrorp är idag begränsad. Från Brunnsängs centrum går en busslinje (750) ut mot det aktuella planområdet. I dag trafikeras linjen av ca 10 turer i vardera riktning på vardagar och tre turer i vardera riktning på helger. I arbetet med ny detaljplan för ny skola och förskola på södra delen av Hoxeltrorp 1:5 behandlas även möjligheten till nya busslinjer till området.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ske på tomtmark, tomternas in- och utfarter ska anpassas till höjdläget på angränsande gator och eventuella lutningar i tomtgräns. På vissa sträckor gäller utfartsförbud för att begränsa antalet infarter/utfarter i trafikfarliga lägen.

Kommunen begär följande P-tal i samband med bygglovsprovning:

- Handel – 20-25 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Idrott – 35-40 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Bostäder (flerbostadshus) – 1,8 bp per lägenhet

Antal parkeringsplatser är inklusive arbetare/boende och besökare.

Störningar

Buller

Inom en ca 40 meter bred zon utmed Viksbergsvägen överstiger bullernivåerna 55 dBA varför inga bostäder placeras där. Ny bostadsbebyggelse ska placeras på ett sådant sätt att de uppfyller de riktlinjer som finns för bostadshus.

Strålning från master och ledningar

Inom en ca 40 meter bred zon utmed Viksbergsvägen överstiger bullernivåerna 55 dBA varför inga bostäder placeras där. Ny bostadsbebyggelse ska placeras på ett sådant sätt att de uppfyller de riktlinjer som finns för bostadshus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Planområdet förses med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Anslutning till kommunalt vatten kommer att ske från korsningen

Käggebodavägen/Viksbergsvägen.

Inkopplingspunkt för avlopp finns över 1km borta vid pumpstation Fridshall. En ledning från planområdet fram till pumpstation kommer byggas. Kostnaden för ledningen delas mellan exploatören och den privata exploatören för Hoxeltorp skola område. Innan planen antas kommer ett avtal finnas undertecknat mellan de två exploatörerna och Telge Nät.

Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt ”Södertälje kommuns dagvattenpolicy”, så långt det är möjligt. Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och fördröjningsmagasin i form av dagvattendammar ska anläggas inom planområdet. Dagvattendammar kan utformas så att de blir ett positivt tillskott till den yttre miljön. Om dammarna kan omges med grönytor och växtlighet för omhändertagande av kväve är detta ett positivt tillskott till kväverefningsförmågan. Även gräsbevuxna diken före och efter dammarna förhöjer denna effekt. En kompletterad dagvattenutredning tas fram i samband med fortsatt planering. Rengöringsåtgärder för dagvatten ska ingå i en eventuell kompletterande utredning.

Värme

Möjligheten att bygga fram fjärrvärmeledningar till planområdet finns.

El

Området är redan idag ihopkopplat till Telge Nätets elnät.

Ny transformatorstation kommer att placeras inom området.

Avfall/Återvinning

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av avfall inom Södertälje kommun. Alla sophämtning kommer att ske inom fastigheterna.

Administrativa frågor

Planförslaget är upprättat i enlighet med Plan- och bygglagen 1987:10.

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Planen kommer att tillgodose efterfrågan på nya bostäder.

Barn och ungdomar

Konsekvenserna avseende miljö, säkerhet och naturmiljö gäller även för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Planområdet består i dagsläget till största delen av naturmiljö. En utbyggnad av området med nya bostäder bidrar även till att göra naturområdena mer lättillgängliga. Bostäderna placeras så att naturliga gångstigar genom området ska bli möjligt. Viktiga landskapssärdrag samt träd inom planområdet bevaras och skyddas.

Stads-/landskapsbild

Påverkan på landskapsbilden minimeras genom att ny bebyggelse ges en karaktär som passar in i det omgivande landskapet. Med genomtänkt gestaltning och utformning kan kommande byggnader bidra till en positiv utveckling av landskapsbilden.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Martin Ivarsson – exploateringsingenjör

Anders Eklind - trafikingenjör

Karma Tshering - bygglovshandläggare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg

Planchef- och bygglovschef

Martin Mansell

Planarkitekt