



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

DNR: SBN-2014/001573 • UPPRÄTTAD: 2025-01-10 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

LAGA KRAFTDATUM: 2024-12-27 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1809 B

Detaljplan för del av Ekbacken (Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl.)



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

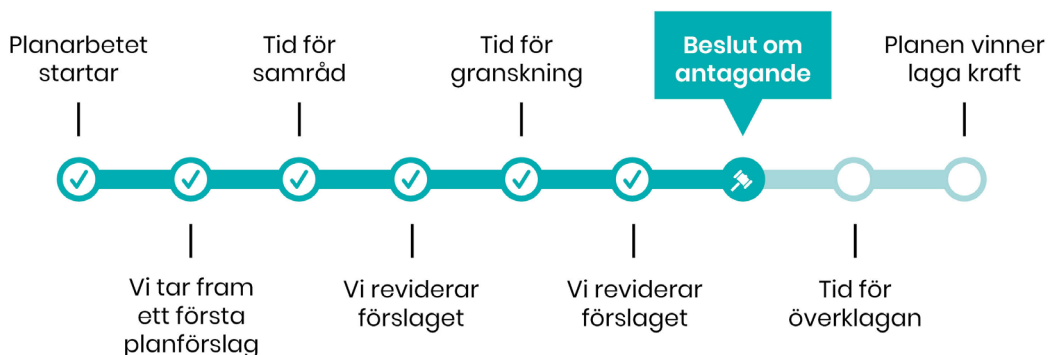
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Paula Rönnbäck
Katarina Vasiljevic
Planarkitekter (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö
Planchef (SBK)

Övriga kommunala tjänstemän

Susanne Eschricht
Em Modén
Fanny Söderberg
Planarkitekter (SBK)

Agata Salo
Lantmäterichef,
Lantmäterimyndigheten

Karma Tshering,
Bygglövshandläggare (SBK)

Konsulter

Marie Mattsson
Samhällsbyggnad &
Fastighetsutveckling, Svefa

Telge Nät

Polus Yonan,
Planeringsingenjör, VA

Telge Återvinning

Katja Pettersson
ÅV-strateg



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta



UTREDNINGAR/ FÖRPROJEKTERINGAR

- Dagvattenutredning (2018-10-17)
- Förprojektering VA-systemlösning (2019-07-03)
- PM Utbyggnad av allmänt VA till Ekbacken (2019-01-29)



ÖVRIGA DOKUMENT/ BILAGOR

- Länsstyrelsen i Stockholms län beslut om nya skydds- och ordningsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde inom Botkyrka, Salems och Södertälje kommuner (2006-11-28)
- Länsstyrelsen i Stockholms län – Beslut om "Ansökan om dispens för uppförande av bostadsbebyggelse enligt förslag till detaljplan för Viksberg 1:5 m.fl. inom Bornsjöns vattenskyddsområde i Södertälje kommun" (2015-12-03)
- Andersboda-Ladvik torrläggningföretag, båtnadskarta (1933)
- Kompletterande underlag till dagvattenutredning (framtaget med hänsyn till Trafikverkets yttrande 2019-06-05) och kontorets ställningstagande (2019-09-09)

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Medverkande	3
Inledning	5
En ny detaljplan	5
Bakgrund.....	5
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
RUF5 2050.....	6
Riksintressen	6
Framtid Södertälje – Översiktsplan 2013–2030	7
Kommunens bostadsmål 2016–2036	7
Skyddsområden.....	7
VA-plan för Södertälje kommun 2017–2030	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	7
Behovsbedömning - Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Planförfarande.....	7
Kommunala beslut och planprocessen.....	8
Förutsättningar och planförslag	8
Underliggande byggnadsplan.....	8
Områdeskaraktär och bebyggelse	9
Bornsjöns vattenskyddsområde	11
Dagvatten	14
Vatten och avlopp	18
Geotekniska förhållanden och grundläggning av bostadshus.....	19
Avfallshantering.....	19
Vägar.....	20
Kollektivtrafik.....	22
Risker	22
Trafikbuller	22
Vällinge skjutfält och influensområde	22
Bränder och olycksfall	23
Konsekvenser	24
Miljökonsekvenser	24
Sociala konsekvenser	25
Barnperspektiv	25
Ekonomiska konsekvenser.....	25
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor.....	34
Lov, anmälan och dispens.....	35

Inledning

En ny detaljplan

Den aktuella detaljplanen ersätter en del av byggnadsplanen för Ekbacken (Viksberg 1:5 m.fl. samt Ladviks egna hem 1:4), akt nr: 0181K-P839C, laga kraft 1984-05-08. Byggnadsplanen upphävs inom området för denna nya detaljplan.

För de delar (fastigheterna Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 samt en del av parkområde tillhörande Viksberg 1:5) som inte ingår i den nya detaljplanen fortsätter bestämmelserna i byggnadsplanen från 1984 att gälla.



Figur 1. Planområdet (markerat i rött) med fastighetsgränser (blå markering).

Bakgrund

Ekbacken är ett fritidshusområde i Viksberg som genom åren omvandlats till ett bostadsområde där flera bor året om. Planområdet i byggnadsplanen från 1984 består av 19 fastigheter för bostadsändamål samt två fastigheter som innefattar vägområde, park och odlingslotter (Viksberg 1:5 och del av Ladvik 1:4). Planområdet är ca 4 ha stort och all mark är privatägd.

Ekbacken är ett prioriterat område för utbyggnad och anslutning av kommunalt vatten och avlopp enligt kommunens VA-plan 2017–2030. Eftersom området ligger inom vattenskyddsområde för reservvattentäkten Bornsjön, ställs höga krav på vatten- och avloppsförsörjning samt dagvattenhantering för att inte riskera föroreningsutsläpp till Bornsjön. I den gällande byggnadsplanen från 1984 anges att endast sommarvattenledningar får finnas, men även att BDT-vatten kan infiltreras på tomtplatserna efter ställningstagande av miljö- och hälsovårdsnämnden i varje enskilt fall.

Utifrån en inventering av avloppsanläggningarna i Ekbacken 2012, upptäcktes brister i några fall av anläggningarnas kapacitet att rena avloppsvatten. Ökad belastning av nuvarande avloppsanläggningar innebär stora risker för utsläpp i Bornsjön. Området är i behov av åtgärder för att få en hållbar VA-försörjning.

En dagvattenutredning har tagits fram med förutsättningen att området får större byggrätter på samtliga i den nya detaljplanen ingående fastigheter och att kommunalt VA ansluts. Syftet har varit att säkerställa en god dagvattenhantering i området som inte påverkar Bornsjön negativt.

Områdets skogiga och gröna och lummiga karaktär är av värde att bevara. Inom området finns lövträd bestående av bland annat en del ekar.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Den nya detaljplanen syftar till att:

- Möjliggöra anslutning till kommunalt vatten och avlopp inom planområdet, för att få en hållbarare VA-lösning ur hälsosynpunkt samt minska risken för föroreningsutsläpp till Bornsjön.
- Öka bostadsfastigheternas byggrätter för att möta boendes behov i samband med att kommunalt VA möjliggörs.
- Säkerställa god dagvattenhantering inom området som inte påverkar Bornsjön negativt.
- Möjliggöra två nya bostadsfastigheter inom före detta parkområde och odlingsmark där Länsstyrelsen har bedömt möjlighet till utökning av bostäder.
- Förtydliga detaljplanen genom nya planbestämmelser för att säkerställa planområdets användning och miljö, särskild med beaktande till vattenskyddsområdet och recipienten Bornsjön.

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) redovisas bland annat gröna kilar och gröna värdekärnor. Ekbacken ligger inom en utpekad grön kil och delvis inom en grön värdekärna.

De gröna kilarna utgör en sammanhängande struktur av områden med värden för rekreation, natur- och kulturmiljöer. De förser invånarna och bebyggelseområdena med nödvändiga funktioner såsom rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Gröna värdekärnor ingår i de gröna kilarna och innehåller områden som har de högsta rekreations-, natur- eller kulturvärdena, ofta naturreservat eller riksintressen.

De gröna kilarna och värdekärnorna är viktiga att bevara och stärka. Ny bebyggelse inom en grön kil och värdekärna ska inte försämra deras funktion eller värden.

Planförslaget anses inte försämra grönkilens och värdekärnans funktioner och värden.

Riksintressen

Norr om planområdet ligger naturreservatet Korpberget, som ligger inom riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6 §) och Natura 2000 Habitatdirektivet (MB 7 kap 27, 28 §§).

Planområdet ligger inom riksintresse för Totalförsvarets militära del inom påverkansområde för buller eller annan risk (MB 3 kap 9 §). Riksintresset gäller för Vällinge skjutfälts influensområde.

Framtid Södertälje – Översiktsplan 2013–2030

Planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan avseende målbild och riktlinjer för samhällsbyggande. I översiktsplanen nämns bland annat att hållbar utveckling ska främjas samt utveckling av landsbygden. Kommunen ska verka för att stärka och utveckla kvaliteter i befintliga bostadsområden.

Kommunens bostadsmål 2016–2036

Antalet invånare i Södertälje kommun ökar. Näringslivet växer och antalet studenter blir även fler vilket medför att det råder en stark efterfrågan på bostäder. Därför är stadsutveckling och en kraftig ökning av ambitionerna på bostadsmålet viktig.

Bostadsmålet gäller för hela kommunen och inkluderar olika typer av boenden. All planering av bostäder inom kommunen bidrar till kommunens satta bostadsmål.

Skyddsområden

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Bornsjön. Skydds- och ordningsföreskrifter för vattenskyddsområdet beslutades av Länsstyrelsen i Stockholm 2006 med stöd av MB 7 kap 22, 30 §§. Bornsjön är södra Stockholms reservvattentäkt.

Planområdet ligger även inom skyddsområde för flodkräfta inom Bornsjön.

VA-plan för Södertälje kommun 2017–2030

I kommunens VA-plan (2017) är Ekbacken utpekad som ett prioriterat område för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (6 § i Lagen om allmänna vattentjänster, LAV).

Avloppssituationen i Ekbacken är problematisk ur miljösynpunkt, med enskilda avloppsanläggningar som kan hota både enskilda vattentäkter och Bornsjöns vattenskyddsområde. Vid eventuell utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp krävs inte dispens från länsstyrelsen, däremot krävs tillstånd för schaktningsarbeten.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Ändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB som handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden samt miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Behovsbedömning - Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §, miljöbedömningsförordningen och miljöbalken 6 kapitel. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Planförfarande

Denna planändring följer de regler plan- och bygglagen hade för planprocessen för detaljplaner som påbörjats efter 31 december 2014, vilket innebär att detaljplaner handläggs med ett begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande.

Denna planändring har planlagts med ett standardförfarande, då detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Kommunala beslut och planprocessen

Planarbetet startade 2014. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-08-29 om att upprätta och skicka detaljplan på samråd. Planarbetet pausades under en tid och arbetet återupptogs igen under 2017/2018 och planändringen antogs 2020-02-18 av stadsbyggnadsnämnden.

Planen överklagades och upphävdes 2020-11-04 av mark-och miljödomstolen.

Kommunen valde att återuppta arbetet med ändring av detaljplanen och upprättade justerade planhandlingar för nytt samråd under tiden från 2021-04-07 till 2021-04-28.

Därefter har planen bearbetats och varit på granskning under tiden från 2023-01-16 till 2023-02-06. Granskningsyttrandena innebar att justeringar av planförslaget krävs, bland annat förtydligande om att förslaget är en ny detaljplan och inte en ändring. Därför ska planförslaget skickas ut på granskning på nytt.

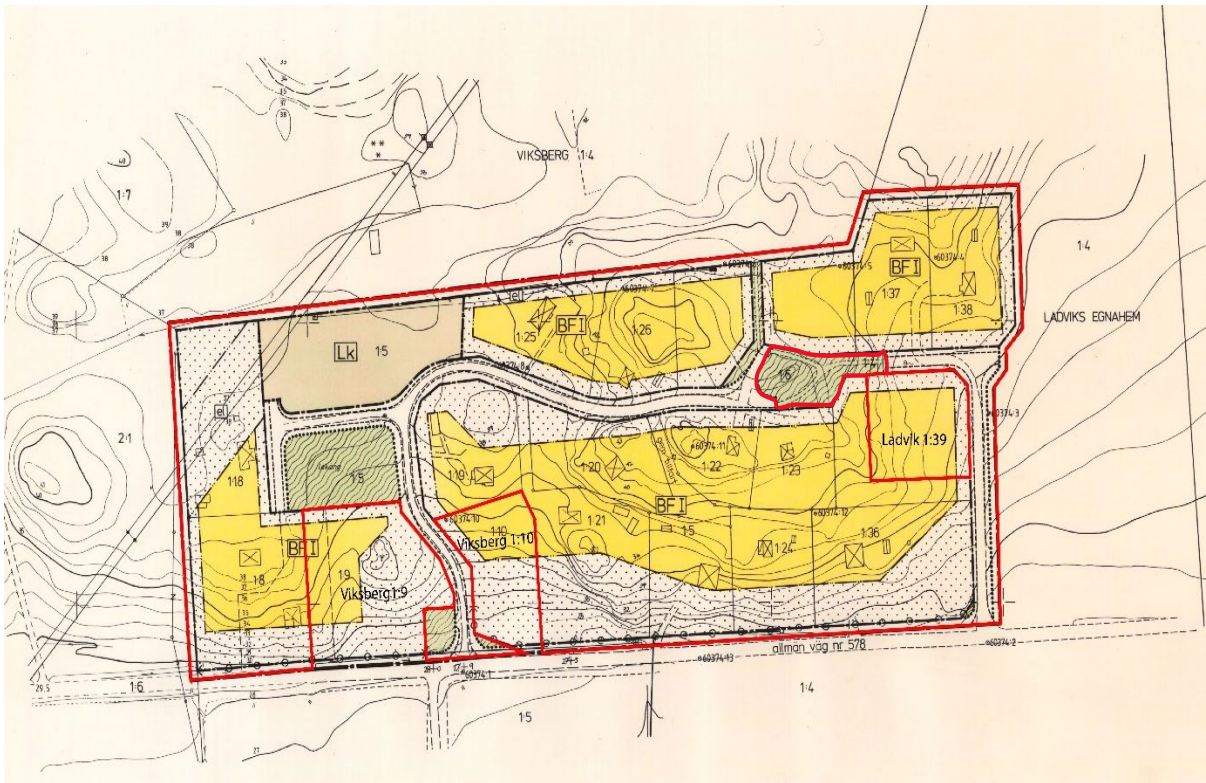
Efter inkomna synpunkter har planen bearbetats ytterligare och varit på förnyad granskning under tiden från 2024-05-02 till 2024-05-16 varit på förnyad granskning. Förslaget har fått mindre kompletteringar efter inkomna synpunkter.

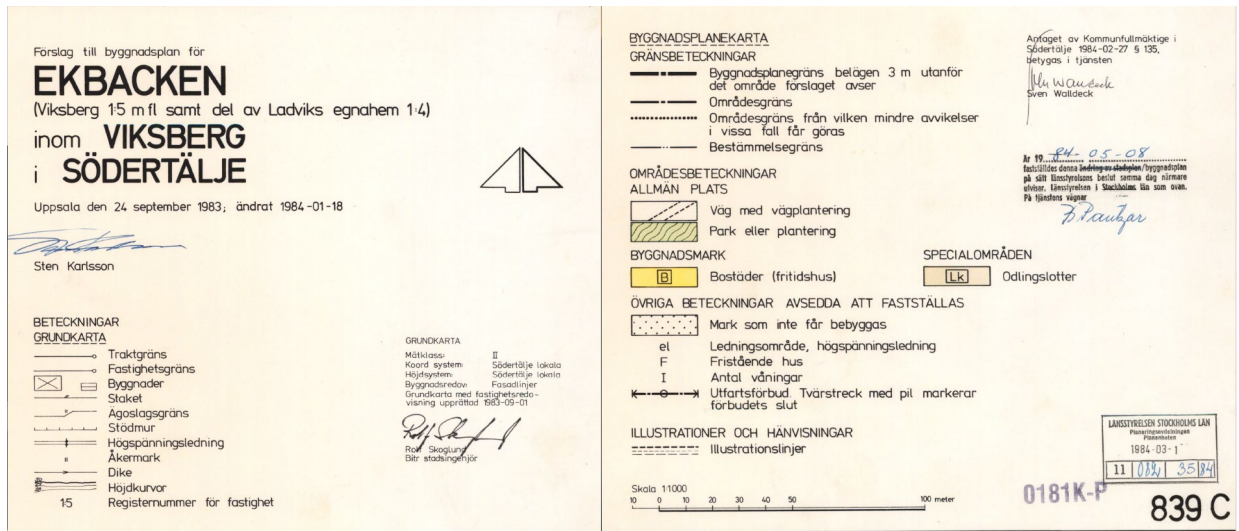
Förutsättningar och planförslag

Underliggande byggnadsplan

Byggnadsplan från 1984 (Akt nr: 0181K-P839C) finns för Ekbacken.

I gällande byggnadsplan anges bestämmelser om byggrätt. Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 60 kvm och gårdsbyggnad får inte uppta större areal än 20 kvm. Byggnader får inte uppföras högre än en våning och höjderna är satta till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för gårdsbyggnad.





Figur 2. Byggnadsplan från 1984. Föreslagen detaljplan upptar samma planområde bortsett från fastigheterna Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 och parkmark söder om Viksberg 1:28 samt Ladvik 1:37 tillhörande fastighet Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4. För dessa områden kommer byggnadsplanen fortsätta gälla. Se planändringens planområdesgränser i rött.

Områdeskaraktär och bebyggelse

Ekbacken ligger beläget i Viksberg och är ett område med landsbygdskaraktär. Det finns mycket naturmark som främst utgörs av lövträd där en del av dessa utgörs av ekar. Planområdet består av 16 fastigheter för bostadsändamål samt två fastigheter som innefattar vägområde, park och odlingslotter. Huvudmannskapet på allmän plats i området är enskilt. Det västra parkområdet inom planområdet ingår i dagsläget inte i områdets gemensamhetsanläggning och anses inte nyttjas som park. Området för odlingslotter består i dagsläget av en gräsyta och nyttjas inte för odling.

Bebyggelsen i området består av friliggande fritidshus och villor. Området är ett fritidshusområde, men flera bor i området permanent. Den minsta bostaden har en byggnadsarea på ca 38 kvm och den största på ca 145 kvm. På flera av bostadsfastigheterna finns komplementbyggnader, friggebodar och/eller komplementbostadshus.



Figur 3. Entré till området från Ladviksvägen.



Figur 4. Stor ek i området.



Figur 5. Områdesbild.

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör för permanentboende i samband med att kommunalt VA byggs ut och byggrätterna ökar. Förslaget på ökade byggrätter har anpassats utifrån de största redan uppförda byggnaderna.

Planförslaget medger:

- Friliggande enbostadshus.
- Endast en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader per fastighet.
- En ökad byggrätt för huvudbyggnad från 60 kvm byggnadsarea till 150 kvm byggnadsarea.
- En ökad byggrätt för komplementbyggnader från 20 kvm byggnadsarea till totalt 50 kvm byggnadsarea.
- En högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 7,8 m.
- En högsta nockhöjd för komplementbyggnad på 4 m.
- Takvinkel på byggnader ska vara mellan 23 och 45 grader.
- Källare får inte anordnas.
- Vind får inredas.
- Planbestämmelser om minsta avstånd från fastighetsgräns till huvudbyggnad och/eller komplementbyggnad har lagts till, på 4 m respektive 1 m. Båda bestämmelserna gäller för de flesta fastigheterna, dock inte för de fastigheter med befintliga byggnader som har ett mindre avstånd från fastighetsgräns.
- Utökad lovplikt gäller för att fälla träd med större omkrets än 150 cm mätt 1,3 m från marknivån intill trädet. Bestämmelsen har lagts in för att kunna skydda värdefulla träd i området (som exempelvis större ekar) och för att kunna bevara områdets landsbygds- och skogiga karaktär trots ökade byggrätter.

- Inom Viksberg 1:5 finns idag område för odlingslotter och park. Möjlighet ges att ändra användningen till två bostadsfastigheter.
- Ett mindre område mellan fastigheterna Viksberg 1:27 och 1:28 som i byggnadsplanen från 1984 är planlagd som allmän plats, park eller plantering (del av Viksberg 1:5), används i dagsläget som angöringsväg till Viksberg 1:28. Detta markområde ingår inte i områdets gemensamhetsanläggning. Markområdets användning ändras till bostäder. Befintlig angöring kan kvarstå.
- Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek har lagts in i plankartan för att begränsa antalet bostadsfastigheter som kan bildas (se d-bestämmelserna i plankartan). Området ingår i yttre vattenskyddsområde för Bornsjön samt inom en grön kil, därav är det lämpligt att begränsa antalet bostadsfastigheter inom området.

Bornsjöns vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för reservvattentäkten Bornsjön. Sjön är även recipient för planområdets dagvattenavrinning. Höga krav ställs på användning av mark och vatten inom skyddsområdet. 2006 tog Länsstyrelsen i Stockholm fram nya skydds- och ordningsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde inom Botkyrka, Salems och Södertälje kommuner¹.

I föreskrifterna finns beslut gällande hur mark och vatten får/inte får användas. För bebyggelse gäller ”Nya byggnader för bostadsändamål får inte uppföras. Befintliga byggnader får inte tas i anspråk helt eller delvis för väsentligen annat ändamål om det kan medföra risk för förorening av grundvatten eller ytvatten”. Länsstyrelsen får meddela undantag (dispens) från föreskrifterna förutsatt att det finns särskilda skäl och att syftet med skyddsföreskrifterna inte motverkas.

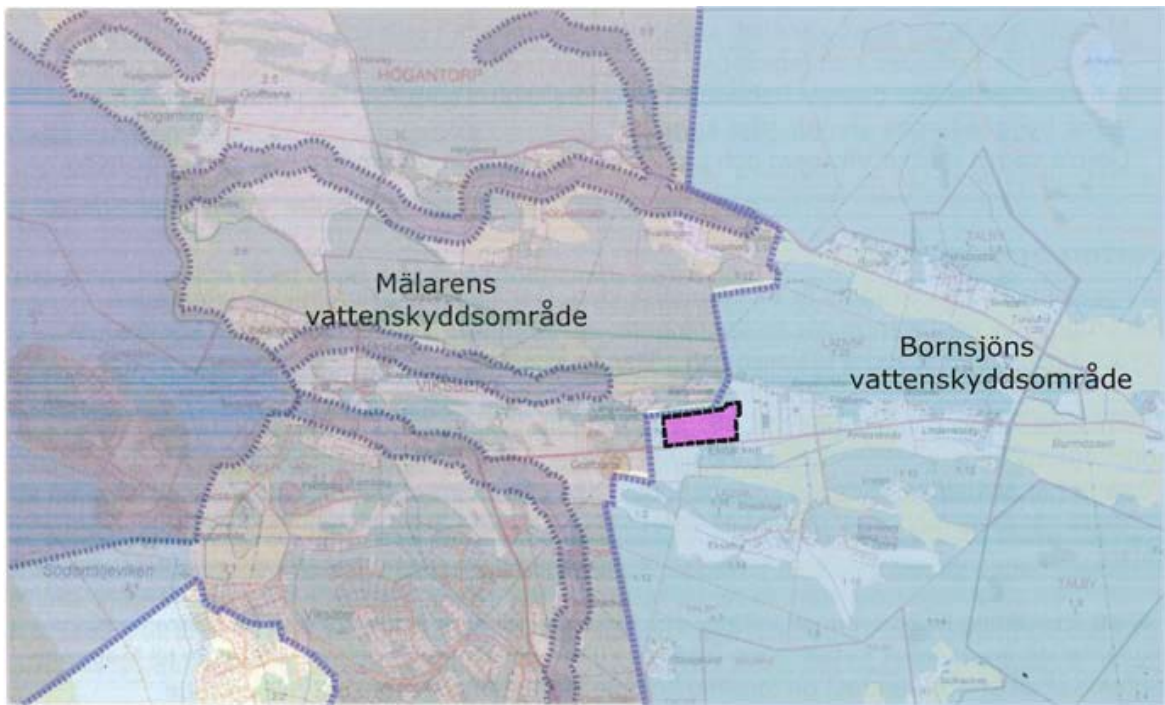
Nya utsläpp av avloppsvatten på eller i marken, i vattendrag eller i andra vattenområden får inte tillkomma. Nya avloppsledningar får utföras under förutsättning att de är täta.

Utsläpp av dagvatten från nyanlagda eller ombyggda hårdgjorda ytor, t.ex. vägar och parkeringsplatser, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Dagens avloppslösningar inom området har brister och är inte hållbara ur miljö- och hälsosynpunkt. Områdets anslutning till kommunalt VA är prioriterat för att inte försämra Bornsjöns vattenstatus.

En ökad byggrätt på samtliga fastigheter inom användningsområde bostäder har visat sig utifrån framtagen dagvattenutredning inte medföra någon risk för negativa konsekvenser för recipienten Bornsjön. Detta med förutsättningen att kommunalt vatten och avlopp dras in och ansluts till området samt att befintliga diken och LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) fortsättningsvis används inom området.

¹ Länsstyrelsen i Stockholms län beslut om nya skydds- och ordningsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde inom Botkyrka, Salems och Södertälje kommuner, 2006 (01FS 2006:227).



Figur 6. Bilden visar gränserna för Bornsjöns vattenskyddsområde samt föreslagna gränser för södra Mälarens vattenskyddsområde. Planområdet är markerat i rosa.

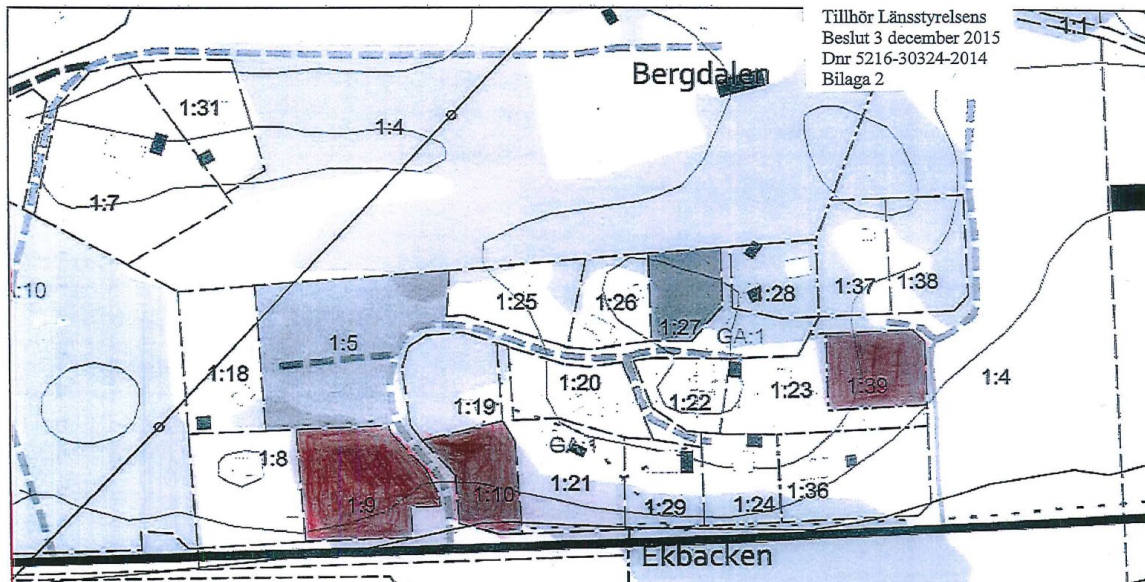
I samband med att detaljplanearbetet för Ekbacken startades 2014 ansökte kommunen om dispens från skyddsföreskrifterna för området för att möjliggöra bostadsbebyggelse. I och med att genomförandetiden för den gällande byggnadsplanen hade gått ut och det fortfarande fanns obebyggda fastigheter, fanns det ingen garanti för att de obebyggda fastigheterna skulle ha kvar sina byggrätter i samband med planändring. Däremot hade de bebyggda fastigheterna en pågående markanvändning som påbörjades innan skyddsföreskrifterna beslutades 2006.

Länsstyrelsens beslut från 2015 angående dispensansökan² fokuserade på de fastigheter inom området som var obebyggda. Länsstyrelsen beslutade att Viksberg 1:5 och 1:27 fick dispens från skyddsföreskrifterna under förutsättning att de ansluts till kommunalt VA. Dispensen innebär att endast ett bostadshus får uppföras på respektive fastighet och att dispens krävs för uppförande av fler byggnader för bostadsändamål inom samma fastighet, t.ex. Attefallshus. Länsstyrelsen har i samband med granskning 2023 inkommit med nytt yttrande. I yttrandet anges att dispens krävs för att uppföra en helt ny byggnad för bostadsändamål inom Ekbacken.

Fastigheterna Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 fick inte dispens enligt länsstyrelsebeslut 2015 (de fastigheter som inte ingår i föreslagen detaljplan). Motiveringen till att dessa fastigheter inte fick dispens var att de bedömdes olämpliga att bebygga med hänsyn till avrinningsförhållandena i området. Två av dessa fastigheter är belägna i brant sluttning, vilket innebär en ökad risk för vattenförorening både vid exploateringsfasen och efterföljande nyttjande av fastigheterna.

Beslutet resulterade i att fastighetsägarna för Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 inte kan nyttja de byggrätter som planen från 1984 hade fastställt utan dispens från skyddsbestämmelserna.

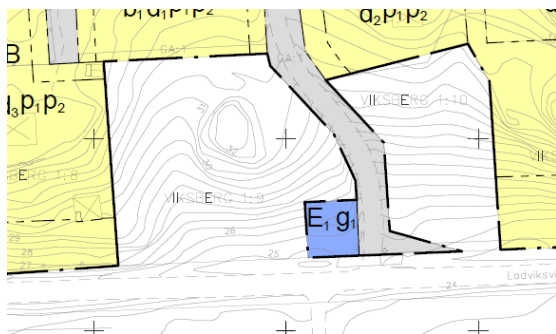
² Beslut – Ansökan om dispens för uppförande av bostadsbebyggelse enligt förslag till detaljplan för Viksberg 1:5 m.fl. inom Bornsjöns vattenskyddsområde i Södertälje kommun, 2015-12-03 (med beteckning 5216-30324-2014).



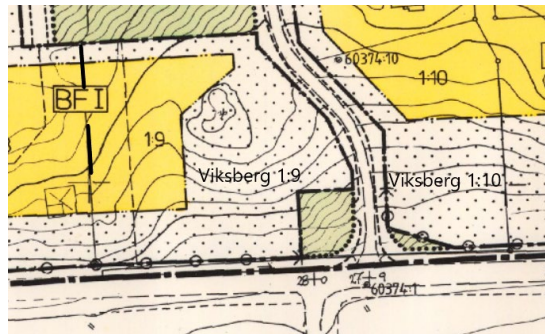
Figur 7. Kartbilaga till Länsstyrelsens beslut 2015-12-03. Rödmarkerade fastigheter (Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39) gavs inte dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Grönfärgade obebyggda fastigheter (Viksberg 1:5 och 1:27) har fått dispens.

Planförslaget

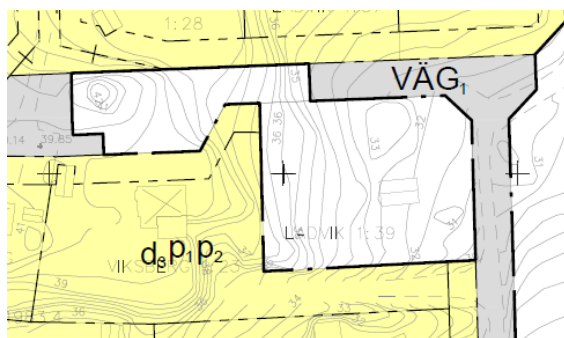
Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 har inte dispens från vattenskyddsföreskrifterna för bostadsbyggande. Fastighetsägarna till berörda fastigheter har inte intresse av någon annan användning på fastigheterna och kommunen kan inte planlägga dessa för bostäder i planändringen då det skulle gå emot dispensbeslutet. Därav har Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 uteslutits från att ingå i planändringen.



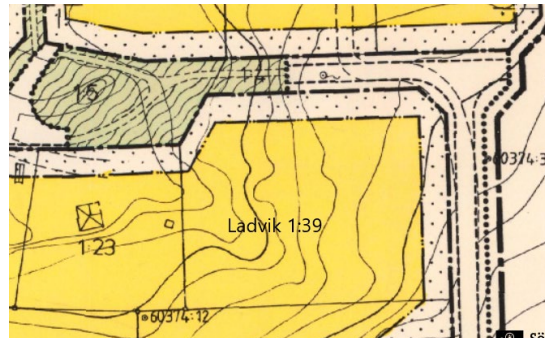
Den nya detaljplanen gäller inte för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10.



Byggnadsplanen fortsätter att gälla för fastigheterna Viksberg 1:9 och 1:10.



Den nya detaljplanen gäller inte för fastigheten Ladvik 1:39 och aktuell parkmark.



Byggnadsplanen fortsätter att gälla för fastigheten Ladvik 1:39 och aktuell parkmark.

För nuvarande odlingslotter och parkmark inom Viksberg 1:5 (som enligt beslutet 2015 har fått dispens för ett bostadshus) ändras användningen till bostäder, så att två nya bostadsfastigheter kan bildas. Nuvarande parkmark nyttjas inte som park och den ingår inte i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Området för odlingslotter nyttjas inte för odling.

Det är i dagsläget samma fastighetsägare på Viksberg 1:5 som för de fastigheter som undantas från planändringen (Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39). Fastighetsägarna får genom planändringen möjlighet att kunna nyttja byggrätter för bostadsbyggande på Viksberg 1:5 som har lämpligare markförhållanden ur ett vattenskyddsperspektiv och exploateringsperspektiv. Ändringen ligger i linje med Länsstyrelsens dispensbeslut 2015.

Dagvatten

En del av detaljplanens syfte är att möjliggöra större byggrätter för fastigheterna inom planområdet för att kunna möta boendes behov då kommunalt VA ska dras in. Med ökade byggrätter ökar även andelen hårdgjorda ytor inom området, vilket i sin tur ökar dagvattenflödet. Detaljplanen syftar också till att säkerställa god dagvattenhantering inom området.

Med hänsyn till Länsstyrelsens beslut angående ansökan om dispens för uppförande av bostadsbebyggelse inom Bornsjöns vattenskyddsområde³ samt ett ökat dagvattenflöde som ökade byggrätter medför, så har en dagvattenutredning tagits fram⁴.

Detta har utretts

- Förutsättningarna för hållbar dagvattenhantering genom fördröjning, rening och infiltration inom detaljplaneområdet utan att försämra vattenstatus i recipienten Bornsjön. Gällande riktlinjer, vattenskyddsområde och angränsande markavvattningsföretag⁵ har tagits i beaktande under utredningens gång.
- Om det finns någon risk för att infiltrerat dagvatten kan förorena dricksvattentäkten Bornsjön.
- Om det blir nödvändigt att ha verksamhetsområde även för dagvatten när området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Resultat

Utredningen föreslår att dagvatten tas om hand fortsättningsvis genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). För avledning och rening av dagvatten ska befintliga diken användas. Infartsvägarna i området är grusade och bör även fortsättningsvis vara det. Även om vägarna skulle asfalteras framöver är den befintliga dikeskapaciteten tillräcklig.

I plankartan finns planbestämmelsen ”Diken ska finnas” med hänvisning till en dikesillustration. I figur 7 visas dikesillustrationen där befintliga diken samt trummor identifierats. Om det skulle bli aktuellt att anlägga nya diken i framtiden, bör de anläggas inom vägområdet på allmän plats.

³ Beslut – Ansökan om dispens för uppförande av bostadsbebyggelse enligt förslag till detaljplan för Viksberg 1:5 m.fl. inom Bornsjöns vattenskyddsområde i Södertälje kommun, 2015-12-03 (med beteckning 5216-30324-2014).

⁴ Dagvattenutredning, Ekbacken, Södertälje kommun. Framtagen av Sweco Environment, 2018-10-17.

⁵ Strax sydöst om planområdet finns ett markavvattningsföretag som utgörs av ca 500 m öppet dike och ca 200 m kulvert. Villkor i markavvattningsföretaget medger ett maximalt flöde från planområdet på 155 l/s. Avvattning från planområdet förutsätts ske på sådant sätt att villkoren i markavvattningsföretaget hålls.

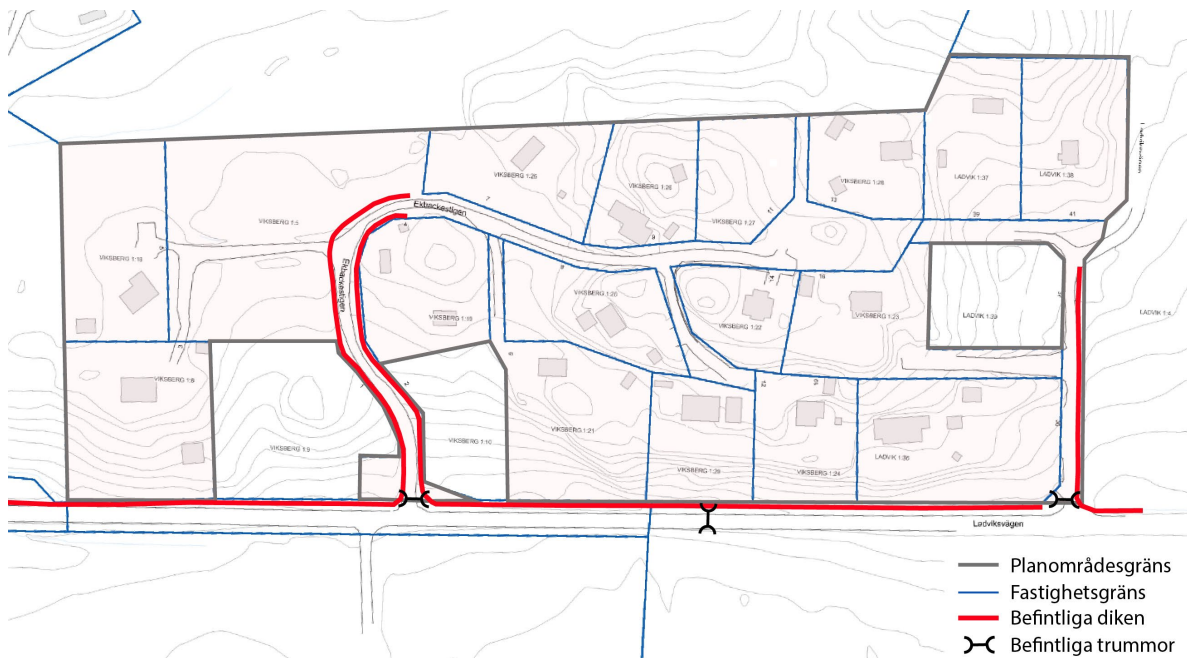
En förutsättning för att dagvatten tas om hand på ett bra sätt som inte ökar föroreningsutsläppen till Bornsjön är att befintliga diken finns kvar och inte täpps igen.

Den marginella flödesökningen som ökade byggrätter innebär är lägre än villkoret i markavvattningsföretaget och kapaciteten i befintliga diken bedöms tillräcklig med god marginal. Risken för översvämning nedströms och ökat slitage på dikessystemet som i sin tur kan öka kostnader för drift och underhåll bedöms som liten. Inga ytterligare fördröjande åtgärder bedöms därför behövas utöver LOD på tomtmark.

För att LOD fortsättningsvis ska kunna tillämpas är det viktigt att se till att dagvattnet inom varje fastighet till stor del kan infiltreras och renas direkt på fastigheten. För det krävs genomsläpplig markbeläggning, som hjälper till att fördröja och rena dagvattnet innan det når ut till dikena.

För 9 av 12 undersökta föroreningsämnen kan den framtida belastningen minska ner till samma nivåer eller lägre jämfört med den befintliga belastningen, då LOD tillämpas inom planområdet samt att anslutning till kommunalt VA införs.

Både kväve och fosfor minskar markant som en följd av kommunal VA-anslutning, vilket är positivt ur ett recipientperspektiv. De överstigande ämnena inkluderar bly, olja och bens(a)pyren. Ökningen av bens(a)pyren är liten och tillskrivs modellens felmarginal.



Figur 8. Bild över var identifierade befintliga diken och trummor finns. Illustrationen är ungefärlig, avvikelser från verkligheten kan förekomma.

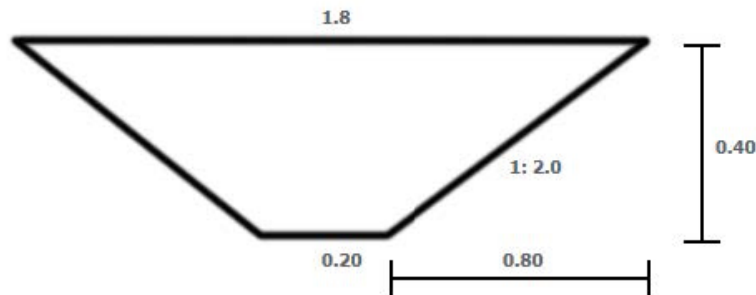
Skötsel av diken

De diken som ligger inom planområdet tillhör gemensamhetsanläggningen i området. Skötsel och underhåll rekommenderas att genomföras minst två gånger om året, särskilt på hösten efter löven fallit och vid extremregn, t.ex. skyfall. Detta föreslås gälla även för eventuella nya diken.

De befintliga dikenas bottenbredd varierar mellan 20 och 50 cm och dikenas djup varierar mellan 40 och 80 cm. Vissa av de befintliga dikena skulle behöva fördjupas, främst det längs östra plangränsen. Diket som går längs Ladviksvägen tillhör vägen och ansvaras av Trafikverket.

Exempel på utformning av eventuella nya diken

Enligt flödesberäkningarna är det tillräckligt att dimensionera eventuella nya diken enligt principskissen som visas nedan. Släntlutningen har satts till 1:2, bottenbredd till 20 cm och djup är 40 cm.



Figur 9. Principskiss över dimensionering av eventuella nya diken. Alla värden är angivna i meter (m) (StormTac, 2018). Dimensioneringen är gjord för att kunna hantera ett 10-årsregn med klimatfaktor.

Exempel på genomsläpplig markbeläggning

Exemplen kan användas av fastighetsägarna inom den egna fastigheten för att bidra till och förbättra möjligheterna för LOD.

En vanlig gräsmatta eller annan naturmark kan användas för att fördröja och rena dagvatten. Grönytorna kan användas för att ta hand om dagvatten från biluppställningsplatsen, tak eller bostadsgården. Grönytor fångar upp en stor andel av de partikelbundna föroreningarna.

Genomsläpplig beläggning som till exempel armerat gräs, grus (helst utan stenmjöl), hålsten, genomsläpplig fog eller genomsläpplig asfalt kan användas som alternativ till traditionell asfalt. De olika alternativen kan användas för exempelvis biluppställningsplatsen eller uteplatsen och bidrar med flödesutjämning och rening av dagvattnet samt fångar upp partikelbundna föroreningar.

Ett annat alternativ i trädgården kan vara att ha planteringar, träd och växtbäddar, som inte bara bidrar med fördröjning och rening av dagvatten, utan också biologisk mångfald. Växtbäddar fångar upp partikelbundna föroreningar, men kan också avskilja lösta föroreningar, organiska miljögifter och smittämnen.

Ändringar i planförslag efter framtagna dagvattenutredning

När dagvattenutredningen togs fram utgick utredningen ifrån att fastigheterna Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 ingick i planområdet med användning bostäder och ökade byggrätter. Utredningen utgick även ifrån att det befintliga parkområdet och området för odlingslotter inom Viksberg 1:5 skulle kvarstå. Nuvarande planförslag innebär att Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 utesluts från detaljplaneändringen (för dessa gäller byggnadsplanen från 1984 samt Länsstyrelsens dispensbeslut om att de inte får bebyggas med bostäder) och att område för odlingslotter och park inom Viksberg 1:5 ändrar användning till bostäder med möjlighet till avstyckning till tre bostadsfastigheter varav en av dessa kan bebyggas efter att Vattenfall har tagit bort kraftledningen.

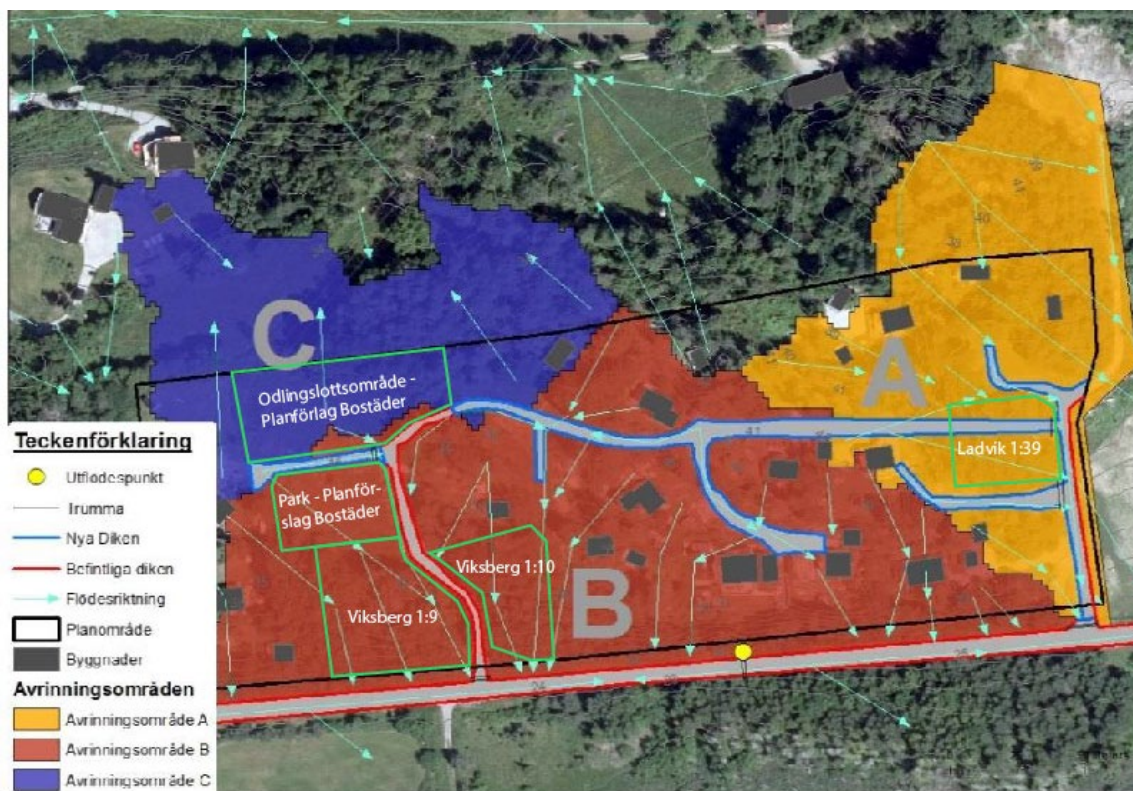
Enligt dagvattenutredningen avrinner dagvatten från dagens område för odlingslotter norrut (område C nedan i bild) och belastar därmed inte diken.

Detta innebär i det avseendet att utredningens flödesberäkningar på diken inte ändras även om användningen på odlingslotter ändras till bostäder.

Område C består av jordarten glacial lera, vilket innebär låg infiltrering. Dock är detta område fullt av träd och gröna ytor, vilket är positivt utifrån dagvattensynpunkt.

Parkområdet (inom område B) ändrar användning till bostäder med möjlighet till en bostadsfastighet med tillkommande byggrätt, detta innebär en liten förändring i flödesmängd till dikenena från just det området. Det innebär dock inte en ökning totalt sett utan snarare en minskning, då Viksberg 1:9 och 1:10 (som ingår i samma avrinningsområde som parkområdet) inte längre räknas med.

I utredningen bedöms befintliga diken tillräckliga med god marginal och ökningen av föroreningar bedöms vara försumbar. Med LOD-åtgärder och befintliga diken klarar planområdet att infiltrera och rena mycket dagvatten innan det avrinner vidare. Risk för översvämning inom och omkringliggande områden bedöms som liten.



Figur 10. Bild med planområdets avrinningsområden med flödesriktningar och diken. Markerat med gröna linjer är odlingslotsområdet som ändrar användning till bostäder (inom avrinning C), parkområdet som ändrar användning till bostäder (inom avrinning B) och de tre fastigheterna som utgår från beräkningarna då de ej ingår i planförslaget/planområdet.

Två nya bostadsfastigheter inom området bedöms kunna bildas och bebyggas med samma bedömning/slutsats som gjorts i dagvattenutredningen. Även eventuell framtida byggnation inom Viksberg 1:9, 1:10 och Ladvik 1:39 bedöms kunna genomföras utifrån bedömningarna i dagvattenutredningen, då dessa fastigheter var med i beräkningarna från början samt att byggnation på ytterligare tre fastigheter endast innebär en mindre förändring i flödesmängd och föroreningar. Dock behöver dagvattenhantering/åtgärder för de uteslutande fastigheterna ändå utredas separat om/när exploatering ska ske.

Planförslaget

- Hantering av dagvatten inom planområdet rekommenderas vara fortsatt LOD på tomtmark. Planbestämmelser gällande mark som ej får bebyggas (prickad mark) och krav på genomsläpplig markbeläggning möjliggör fortsatt LOD inom området.
- För avledning och rening av dagvatten används befintliga diken även fortsättningsvis. Se planbestämmelse ”Diken ska finnas” med hänvisning till illustrationsbild i plankartan.
- Om parkeringsytor asfalteras framöver rekommenderas, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, att dagvatten omhändertas genom lutning från hårdgjord yta mot gräsytor runt parkeringsytor.
- Hårdgörandegraden per fastighet får inte överstiga 20 %. Detta inkluderar byggnader och andra hårdgjorda ytor som t.ex. uteplatser och biluppställningsplatser. Det gäller även bygglovsbefriade åtgärder. Under eller lika med 20 % hårdgörandegrad ger en föroreningsbelastning från planområdet som är lika med dagens belastning eller under (med undantag för Pb, Ni, olja och BaP). Belastningsökningen är dock marginell. För att fastställa maximal hårdgörandegrad per fastighet har föroreningsbelastningen varit avgörande liksom kravet att inte överstiga maxflödet till markavvattningsföretaget.
- Om hårdgörandegraden riskerar överstiga 20 % på fastigheten ska hårdgjorda ytor som t.ex. uteplatser och biluppställningsplatser vara av genomsläpplig markbeläggning. Alla fastigheter inom planområdet klarar kravet på 20 % vid byggnation av en huvudbyggnad på 150 kvm BYA och komplementbyggnader på totalt 50 kvm BYA. De mindre fastigheterna kan dock riskera att överskrida 20 % vid ytterligare byggnationer och ska då tillämpa kraven om genomsläpplig markbeläggning för att inte överskrida hårdgörandegraden 20 % per fastighet. Ingen fastighet överskrider i dagens läge en hårdgörandegrad på 20 %.

Kontroller kan göras genom höjdsättning och bildtolkning för att säkerställa att planbestämmelsekraven följs.

Vatten och avlopp

De enskilda avloppsanläggningarna inom området inventerades under hösten 2012 och i några fall upptäcktes brister i utformningen. Avloppssituationen i Ekbacken är problematisk ur miljösynpunkt, med enskilda avloppsanläggningar och då området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Borsjön. Med ökad belastning på nuvarande avloppsanläggningar innebär det stora risker för utsläpp i Borsjön. Området är i behov av åtgärder för att få ett hållbart vatten och avloppsförsörjning.

Ett nytt vatten- och avloppssystem till området med syfte att förbättra förutsättningarna för permanentboende ligger i linje med Södertälje kommuns översiktsplan 2013. I kommunens VA-plan 2017–2030 är Ekbacken ett prioriterat område för utbyggnad av kommunalt VA, för att minimera riskerna för föroreningsutsläpp till Borsjön. Detaljplaneändringens syfte är främst att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA.

Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet kommer att medföra en klar förbättring vad avser utsläpp och risker för utsläpp jämfört med dagens situation med flera dåliga enskilda reningsanläggningar. Enligt Länsstyrelsens beslut (2015) är förutsättningen för att medge dispens för de obebbyggda tomterna att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten- och spillvattennät samt att endast enbostadshus uppförs på respektive fastighet.

Telge Nät har under 2018/2019 tagit fram en förprojektering över vatten- och spillvattensystemet inom Viksberg⁶, med utgångspunkt i systemets kapacitet, anslutningspunkter, lämpligt läge för pumpstationer och hur risken för utsläpp på grund av haverier avses hanteras.

I förprojekteringen framkom det att Ekbackens vatten- och spillvattensystemet ska anslutas från Beckasinvägens pumpstation (ca 1 km sydväst om planområdet). I nuläget föreslås att en överföringsledning dras från Beckasinvägen via Viksbergsvägen och sedan Ladviksvägen, fram till planområdet. Ledningarna dras sedan via Ekbackestigen så att alla bostadsfastigheter inom planområdet får en anslutningspunkt intill respektive fastighet. Viksberg 1:5 kan styckas av till två fastigheter. Två anslutningspunkter byggs ut till Viksberg 1:5 där avstyckning av två nya bostadsfastigheter med möjlighet att bebygga möjliggörs.

Det kommer inte behövas någon gemensam uppsamlande pumpstation vid Ekbacken, utan Telge Nät har kommit fram till att ett LTA-system (lågtrycksavlopp) är lämpligt. Det innebär att man har en LTA-pump på varje bostadsfastighet.

Med LTA-system pumpas avloppsvattnet i en tryckledning bort till huvudledningsnätet, medan ett konventionellt avloppssystem har avrinning genom självfall till huvudledningsnätet.

Planförslaget

- Planförslaget innebär att detaljplaneområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och att utbyggnad av dessa därmed möjliggörs inom planområdet. Befintlig och nytillkommen bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet.
- Planbestämmelse ”u” (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) har lagts in i plankartan på tre platser inom kvartersmark, för att reservera plats för anläggning av vatten och spillvattenledningar (och elledningar). På allmän plats som väg och park krävs inte markreservat.

Geotekniska förhållanden och grundläggning av bostadshus

Enligt SGUs jordartskarta består Ekbacken jordlager av urberg, postglacial finsand och glacial lera. Jordlagrens mäktighet ligger mellan 3 och 5 meter. Uppgifterna bekräftas även i Brunnsdataarkivets uppgifter i samband med borring av brunnar inom området.



Figur 11. Jordartskarta med området för detaljplanen markerad med svart linje. Rött område är berg, brunt är postglacial finsand och gult är glacial lera.

⁶ Ekbacken förprojektering VA systemlösning, 2019-07-03 samt PM Utbyggnad av allmänt VA till Ekbacken, 2019-01-29.

Tillkommande bebyggelse på fastigheter som ligger inom området med lera kräver anpassad grundläggningsmetod.

Planförslaget

- Grundläggning ska väljas utifrån platsens geotekniska förutsättningar.
- Planförslaget innebär att tillkommande fastigheter samt Viksberg 1:8, 1:18 och 1:25 regleras med b₁ på plankartan, vilket innebär att utlåtande av sakkunnig inom geoteknik krävs innan startbesked får ges för nybyggnad av bostadshus.

Avfallshantering

Befintlig yta för avfallshantering finns intill den västra infarten till Ekbackestigen. Boende i området samlar sina soptunnor på platsen, för att underlätta sopbilens arbete att tömma soptunnorna. I dagsläget ingår ytan i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av Ladviks samfällighetsförening. Avfallshanteringen fungerar i dagsläget bra.



Figur 12. Boendes gemensamma yta för avfallshantering.

Planförslaget

Ytan för avfallshantering får genom planändringen en ändrad användning från ”Park eller plantering” till ”Avfallshantering för boende”, vilket i plankartan har markerats med bestämmelse ”E”.

Vägar

Ekbackestigen är en grusad väg inom området. Vägen kan nås från två infarter via Ladviksvägen. Körbanan är 3–4 m bred. Längs delar av vägområdet finns diken för hantering av dagvatten. Vägen ligger inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och tillhör gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Ladviks samfällighetsförening. Utrymmet för vägen är belägen inom del av Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4. Vägen bör fortsatt vara grusad med hänsyn till dagvatteninfiltration.

Ekbackestigen ansluts via Ladviksvägen (väg 578), vars vägområde ligger utanför planområdet. Ladviksvägen ligger inom privata fastigheter men Trafikverket är väghållare. Vägen är 6 meter bred och består av två körfält för biltrafik. Gång- och cykelväg saknas. I dagvattenutredningen har hänsyn tagits till planändringens påverkan på omkringliggande områden, där bland annat Ladviksvägen ingår. Ladviksvägens diken och vägtrummor identifierades och togs med i beräkningarna gällande översvämningsrisk, flöden och föroreningsinnehåll. Planändringen anses inte påverka Ladviksvägen på ett negativt sätt.

Mellan fastigheterna Viksberg 1:27 och 1:28 finns allmän plats (del av Viksberg 1:5) som i byggnadsplanen anges som ”park eller plantering” men som inte ingår i områdets gemensamhetsanläggning. Denna del används i dagsläget som en skaftväg/infart till Viksberg 1:28 och utnyttjas alltså inte som park eller plantering.



Figur 13. Ekbackestigen.



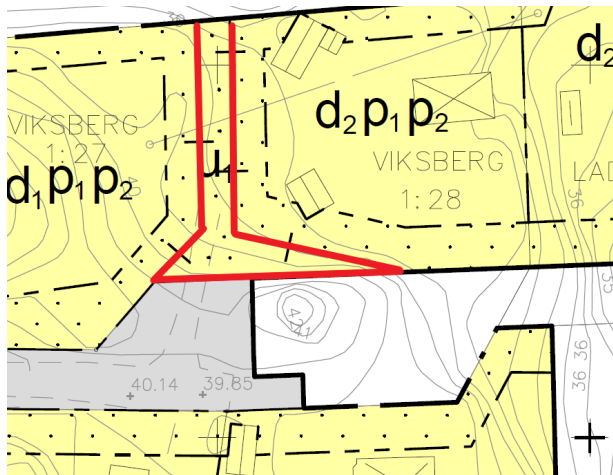
Figur 13. Skaftväg/infart till Viksberg 1:28.

Planförslaget

Befintliga diken längs Ekbackestigen ska finnas/kvarstå och ingå i vägområdet.

Utökning av Ekbackestigen möjliggörs i planförslaget för att tillåta anläggning av mindre vändplats. Detta kan bli nödvändigt vid ökat nyttjande av vägen till följd av permanentbosättningar i området samt för att underlätta vändning av bil och plogbil vid snöskottning.

Den del som i dagsläget utnyttjas som skaftväg/infart till Viksberg 1:28 ändras användningen från ”Park eller plantering” till kvartersmark bostäder. Befintlig infart kan kvarstå och är då planenlig.



Figur 15. Illustrerat syns Ekbackestigen som föreslås avslutas i en vändplats intill parkytan. Vändplatsen har en radie på ca 8,8 m. Rött markerat område föreslås med användning bostäder. I dagsläget används ytan delvis som skaftväg/infart till Viksberg 1:28.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns busslinje 750 (Brunnsängs centrum – Bockholmssättra) som passerar området. För boende i Ekbacken finns busshållplats intill västra infarten till Ekbackestigen. Buss 750 har ca 11 avgångar vardagar och tre avgångar per dag på helger. Vid Brunnsängs centrum finns buss vidare till Södertälje centrum med linje 751 och Östertälje station med linje 761.

Det finns i dagsläget inga planer på att utveckla kollektivtrafiken i området. Däremot tittar man på möjligheterna att öka antalet avgångar till och från Viksbergskolan, som ligger ca 2 km ifrån planområdet.

En gång- och cykelväg längs Viksbergsvägen och Ladviksvägen fram till Viksbergsskolan skulle medföra en ökad trygghet för boende i Ekbacken.

Risker

Trafikbuller

Bullernivån ligger på eller under Leq 55dB(A) 40 m från Ladviksvägens vägmitt, enligt en överslagsberäkning från naturvårdsverkets beräkningsmodell. Den är baserad på nuvarande trafikbelastning och hastighet på avsnittet. Det bedöms inte vara ett för högt bullervärde för boende i området.

För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning för omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Då både befintlig och eventuell ny bebyggelse inte ligger i direkt närhet av befintlig busshållplats samt att det inte är så många bussavgångar per dag, så bedöms inte bostäder inom Ekbacken påverkas av lågfrekvent buller på ett sätt som orsakar störning.

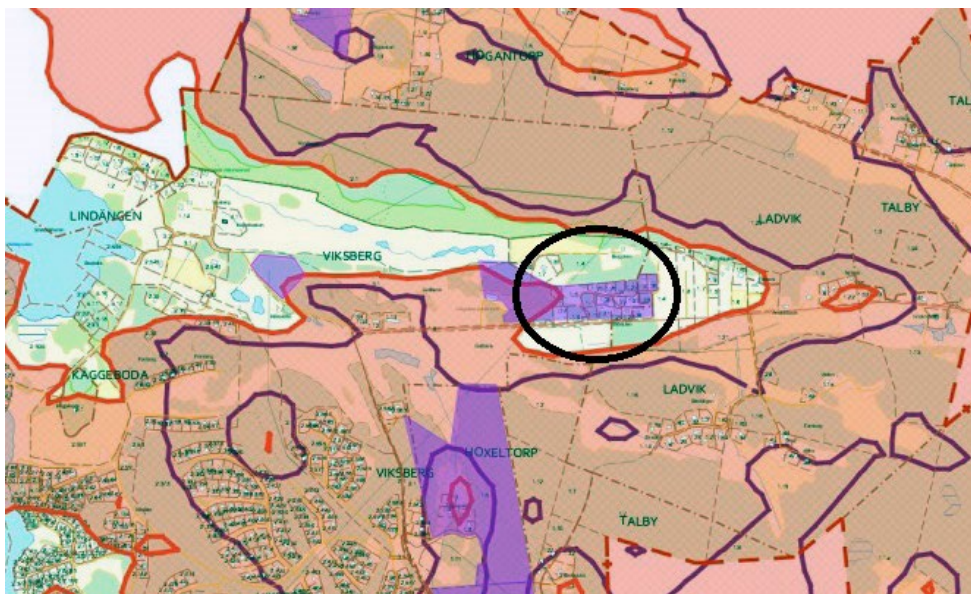
Vällinge skjutfält och influensområde

Vällinge skjutfält är av riksintresse för totalförsvarets militära del. Skjutfältet är beläget i Salem, nordväst om Bornsjön och gränsar i norr till Ekerö kommun och sydväst till Södertälje kommun. Inom skjutfältet bedriver Hemvärnet skjutningar vardagar (dag- och kvällstid), helger (dag- och kvällstid) samt nattetid med finkalibrig ammunition.

Planområdet ligger inom Vällinge skjutfälts influensområde som också är ett utpekad riksintresse.

Enligt Försvarmakten och Hemvärnets stridsskola är det av mycket stor betydelse att ny störningskänslig bebyggelse inte tillåts i sådan närhet av fältet att det uppstår risk för begränsningar av verksamheten. Försvarmakten anser därför att sådan bebyggelse inte skall tillåtas inom det angivna området för omgivningspåverkan.

Ekbackens planområde faller utanför det angivna området för bullerstörning då bullernivåerna från skjutverksamheten ligger under 55dBA. Fastigheten Viksberg 1:18 ligger precis på gränsen för 55 dBA och klarar alla riktvärden från Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från skjutbanor (NFS, 2005:15).



Figur 16. I bilden redovisas gränser på områden där bullernivåer överstiger 55 dBA med klarrött och 65 dBA med lila. Områden med pågående planläggning redovisas i lila. Ekbacken är markerad inom svart cirkel. Bild taget från Förstudie Viksberg 2016-10-05, rev 2017-02-20⁷

Bränder och olycksfall

Då planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Bornsjön som är en reservvattentäkt, tas särskild hänsyn till det vid olycksfall och brandsläckning. I Södertörns Brandförsvarsförbunds datastöd finns alla kända grundvattentäkter markerade. Vid händelser inom dessa områden informeras alltid brandstyrkorna om att det är en vattentäkt. Rutinen är att undvika att släcka bränder, oaktat vad som brinner. Det är även förbjudet att använda skum. Då grundvattentäkter är av stor samhällsvikt kommer alltid täkten prioriteras om eventuella privata egendomar hotas. Vid alla händelser görs det alltid en konsekvensanalys och utifrån den beslutas en metod, som ger minst påverkan på miljö och egendom.

⁷ Bullerkarta baseras på Försvarmaktens bullerberäkningar, filerna har skickats till kommunen 2016-06-05.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Risken för att infiltrerat dagvatten innebär någon konsekvens för vattenskyddsområdet och Bornsjön bedöms som liten till obefintlig. Bedömningen baseras på både markens och jordens förutsättningar att infiltrera, fördröja och rena avlett vatten samt på avståndet mellan planområdet och dricksvattentäkten Bornsjön. Den marginella ökningen i föroreningsbelastning anses vara försumbar och historiska kartor visar inte några tecken på att planområdet har kunnat bli förorenat till följd av tidigare markanvändning.

Föroreningsbelastningen i dagvattnet bedöms även förbättras ytterligare i framtiden. I dagsläget sker vattenförsörjning med sommarvattenledning och det finns inte ledningssystem till avlopp. Den framtida situationen inkluderar anslutning till kommunalt VA-nät och att LOD-åtgärder fortsättningsvis tillämpas i området. Till följd minskar föroreningsbelastningen framöver. Då enskilda avloppsanläggningar avskaffas i samband med anslutning till kommunalt VA-system minskar belastningen för fosfor och kväve i närområdet, och föroreningssituationen förväntas förbättras. Vidare bedöms även riskerna för utsläpp i Bornsjön från enskilda avloppsanläggningar elimineras i och med anslutning till kommunalt VA.

Ökningen i flöden efter exploatering bedöms inte heller vara tillräckligt stor för att leda till negativa konsekvenser för markavvattningsföretaget. Flödet vid ett 10-årsregn efter ökad byggrätt är fortfarande lägre än vad som krävs för att ansluta sig till markavvattningsföretaget, vilket innebär att inga ytterligare fördröjande åtgärder behövs för omhändertagande av dagvatten. Tillämpas LOD inom fastigheterna är flödet säkerligen ännu lägre.

Översvämningensrisken för planområdet bedöms som låg på grund av topografin. Ingen ökad risk bedöms heller på omkringliggande områden till följd av de ökade flödena då dessa områden är glest bebyggda med stor kapacitet för infiltration.

Konsekvenserna av att detaljplanen möjliggör ökade byggrätter inom området kan medföra en förändrad områdeskaraktär, med större bostäder och fler som bor i området permanent. Planen förutsätter dock att landsbygdskaraktären kan bevaras med stora lummiga bostadstomter samt bevarande av träd och natur.

Planändringen medför en tydlighet i hur området lämpar sig att användas med hänsyn till Bornsjöns restriktioner samt områdets karaktär.

Planområdet ligger inom en grön kil och delvis inom en grön värdekärna. Planen beaktar den gröna kilens och värdekärnans funktioner och värden genom bland annat bestämmelserna:

- Om en maximal hårdgörandegrad på 20 % per fastighet.
- Genomsläpplig markbeläggning.
- Utökad lovplikt för fällande av träd med större omkrets än 150 cm mätt 1,3 m från marknivån intill trädet.
- Minsta fastighetsstorlek.

Dessa bestämmelser säkerställer tillsammans att området bevarar en grön och skogig karaktär som inte försämrar den gröna kilen och värdekärnans funktioner och värden.

Att säkerställa klimatomställning, en långsiktig elförsörjning och motverka kapacitetsbrist i elnäten är en gemensam angelägenhet. Kommunen rekommenderar att områdets energiförsörjning och uppvärmning sker med alternativ till direktverkande el.

Sociala konsekvenser

Ekbacken är från början ett sommarstugeområde som ligger på ett relativt kort avstånd från staden, men samtidigt för långt för att ingå i stadens utbud av offentlig och kommersiell service. Däremot finns stora rekreativa och sociala värden i närmiljön. Planområdet ingår som en del av Viksberg som omfattar flertalet utbyggda villaområden.

De sociala konsekvenserna av att kommunalt VA dras in till planområdet samt ökade byggrätter medför en hälsosammare situation för boende i Ekbacken samt tillgodoser de behov som finns, att på ett säkert och hälsosamt sätt kunna leva och bo i området.

Barnperspektiv

Närmsta skola (Viksbergskolan) ligger endast ca 2 km från planområdet. Busslinje 750 passerar Ekbacken och stannar vid Viksbergskolan. Busshållplats vid Ekbacken är belägen vid områdets entré. Det korta avståndet samt att det finns möjlighet till kollektivtrafik är positivt ur ett barnperspektiv. Men eftersom busstrafiken är gles under skoltiden och har få turer på kvällar och helger behöver barnens skolväg tryggas, tex genom att anlägga en gång- och cykelväg. Ladviksvägen och Viksbergsvägen skulle kunna utvidgas för att inrymma en gång- och cykelväg för att öka tryggheten för barn och unga att kunna promenera eller cykla längs sträckan.

Då planområdet ligger nära skogsområden och rekreationsområde finns goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse.

Ekonomiska konsekvenser

Planavgift kommer att tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov och bygganmälan. Taxan beslutas av kommunfullmäktige årligen.

Då området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, kommer VA-avgifter för respektive fastighet tas ut i enlighet med taxa som beslutas av kommunfullmäktige årligen.

Anläggning av gång- och cykelväg mellan planområdet och Viksbergsskolan behöver finansieras av kommunala medel och/eller i samarbete med privata exploitörer i närområdet.

Genomförande

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska förutsättningar och åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna och har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankarta och planbestämmelserna.

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lagar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedan beskrivs planändringens preliminära tidplan till dess att planen antas i berörd nämnd.

- Samråd har skett under andra kvartalet 2021.
- Granskning har skett under första kvartalet 2023.
- En förnyad granskning beräknas ske under första kvartalet 2024.
- Antagande beräknas ske under andra kvartalet 2024.

Genomförandetid

Detaljplaneändringens genomförandetid beskrivs nedan. Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva planen om det skulle anses behövas.

Genomförandetiden är totalt åtta (8) år. För allmän platsmark, områden för allmännyttiga ändamål samt tekniska anläggningar, börjar genomförandetiden det datum detaljplanen vunnit laga kraft. För kvartersmark, undantaget områden för allmännyttiga ändamål och tekniska anläggningar, börjar genomförandetiden tre (3) år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov inom kvartersmark får ges innan påbörjad genomförandetid under förutsättning att anslutningspunkter till allmänna vatten- och spillvattenledningar har upprättats till fastigheterna inom detaljplaneområdet.

En fördröjd genomförandetid har använts för att åtgärder och byggnation inom området ska kunna ske etappvis. Vägen i området kommer att grävas upp inför anläggande av allmännyttiga ledningar och framkomligheten kan under denna tid vara begränsad. Byggnationer inom kvartersmark som kräver husleveranser eller liknande är därför lämpligare efter att ledningarna byggts ut och vägen har iordningställts.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdets allmänna platser är enskilt. I och med att planområdet är ett befintligt och utbyggt område sedan tidigare och det i dagsläget är enskilt huvudmannaskap, avser inte denna planändring att ändra detta. Allmänna platser innefattar vägen (Ekbackestigen) och ett mindre parkområde.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid prövning av lov. Detaljplanearbetet har initierats av kommunen framförallt för att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten och avlopp inom planområdet och minska risken för föroreningsutsläpp till Bornsjön. Då det är enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, är det fastighetsägarna för de allmänna platserna som huvudsakligen ansvarar för marken. Det finns en gemensamhetsanläggning för vägen och ett mindre parkområde inom planområdet som förvaltas av Ladviks samfällighetsförening. Föreningen har ett gemensamt ansvar att sköta de ytor som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsföreningen ansvarar för att initiera och genomföra detaljplanen på allmän plats. Även enskilda fastighetsägare har rätt att initiera till exempel inlösen av mark inom allmän plats. Enskilda fastighetsägare ansvarar för att initiera och genomföra byggnation på kvartersmark.

Respektive nätägare (VA, bredband, el, tele) ansvarar för att driva projektering och utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

Området kommer att tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det allmänna vatten- och spillvattennätet byggs ut av Telge Nät fram till anslutningspunkt intill respektive fastighetsgräns och Telge Nät ansvarar för drift och underhåll av VA-nätet fram till anslutningspunkterna. Enskilda fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar från anslutningspunkten till bostaden.

Det ligger i Miljönämndens ansvar att göra tillsyn på de enskilda avloppen. Miljönämnden kan döma ut/förbjuda användning av enskilt avlopp; då sätts ett datum när förbudet inträder.

Länsstyrelsen ansvarar för prövning av dispens från skydds- och ordningsföreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde.

Avtal

Överenskommelse/avtal ska skrivas mellan Telge Nät och varje enskild fastighetsägare för tillhandahållandet av anslutningspunkt på fastigheten.

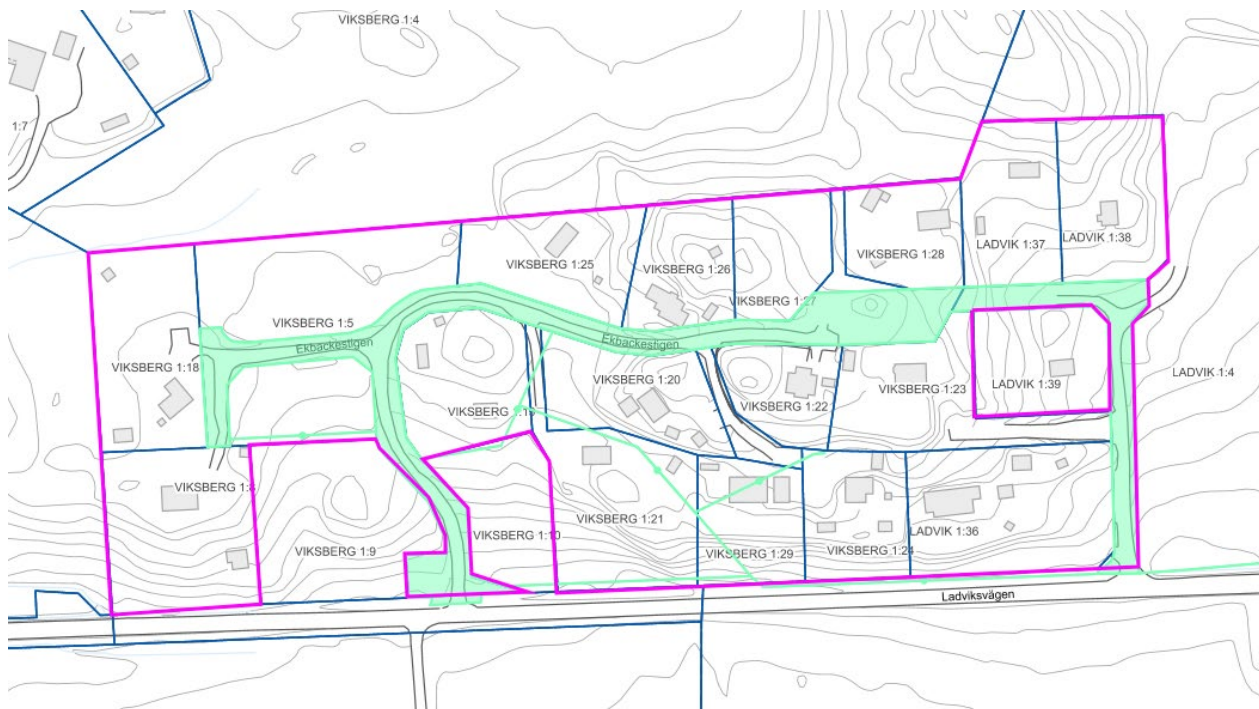
För utbyggnad av VA-ledningar och elledningar i gatan inom planområdet, ansöker Telge Nät om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten och/eller tecknar avtal med samfällighetsföreningens styrelse samt fastighetsägarna för Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4. Detta görs vanligtvis efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

För utbyggnad av VA-ledningar och/eller elledningar inom markerade u-områden inom kvartersmark, ansöker Telge Nät om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten och/eller tecknar avtal med berörd fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Ladviks samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Ladvik GA:1. I gemensamhetsanläggningen ingår vägområdena, ett mindre parkområde samt vattentäkt, pump, hydrofor, ledning på frostfritt djup från vattentäkten till planområdet och kopplingsbrunn. Från kopplingsbrunnen finns ett sommarvattenledningssystem.



Figur 17. Gemensamhetsanläggning Ladvik GA:1 (grönt markerat område), där samtliga bostadsfastigheter inom planområdet samt några fastigheter utanför planområdet är delägare. Planområdet är markerat i rosa.

Gemensamhetsanläggningen innefattar all allmän plats (del av Viksberg 1:5 och del av Ladvik 1:4) (väg och park) samt ytan som används för avfallshantering (del av Viksberg 1:5). Den befintliga gemensamhetsanläggningen bör omprövas/uppdateras efter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Gränserna för gemensamhetsanläggningen föreslås vara densamma.

Vid en omprövning av gemensamhetsanläggningen kan följande förtydligas:

- Att diken avseende dagvattenhantering inom vägområdet ingår som en del av gemensamhetsanläggningens skötselområden. Detta för att säkerställa att diken fortsättningsvis underhålls och sköts över tid.
- Att gemensam avfallshanteringsplats ingår som en del av gemensamhetsanläggningen.
- Att del av parkmark tas i anspråk som väg för att möjliggöra utbyggnad av vändplats.

Sommarvattenledningssystemet kan i samband med eventuell omprövning lyftas bort som en del av gemensamhetsanläggningens ansvar eftersom kommunalt VA byggs ut i området.

Om samfällighetsföreningen vill ompröva gemensamhetsanläggningen förutsätts föreningen initiera och bekosta förrättningen. Exakt hur förrättningskostnaden ska fördelas beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Planbestämmelserna ”g₁” (Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering) har lagts in i plankartan för att förtydliga att denna yta får ingå i gemensamhetsanläggningen och förvaltas av Ladviks samfällighetsförening.

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun. Allmänt gäller att fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder hos Lantmäterimyndigheten samt står för lantmäterikostnader.

Efter att planändringen vinner laga kraft kan två nya bostadsfastigheter bildas inom Viksberg 1:5. Det är upp till fastighetsägarna för Viksberg 1:5 att avgöra om och när avstyckningsansökan till Lantmäterimyndigheten ska ske. Fastighetsägarna står för förrättningskostnader.

Formell rätt till angöringsväg till förmån för fastigheten Viksberg 1:28 som belastar Viksberg 1:5 fram till den befintliga gemensamhetsanläggningen saknas i dag. Markytan mellan Viksberg 1:27 och 1:28 har fått ändrad användning från allmän plats park/plantering till kvartersmark för bostadsändamål. Rätten till utfart till förmån för Viksberg 1:28 kan lösas genom fastighetsreglering av mark mellan Viksberg 1:28 och 1:5 eller bildande av servitut.

Inom användningsområde för bostäder finns planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek på 1155 kvm, 1300 kvm och 2200 kvm, vilka är anpassade till de befintliga fastighetsstorlekarna i området.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att initiera och överenskomma om eventuella markbyten/markförvärv.

Servitut och rättigheter

Det finns två servitut inom planområdet. Den ena (0181K-127/1983.1) belastar Viksberg 1:5 och är till förmån av Viksberg 1:25. Servitutet ger Viksberg 1:25 rätt att behålla och underhålla avloppsinfiltrationsanläggning. Servitutet är beläget intill Viksberg 1:25 västra gräns. Servitutet bör tas bort i samband med kommunal VA-anslutning i området. Om fastighetsägaren för den belastade fastigheten initierar borttagande av servitutet, så är det även denne som får stå för kostnaderna kopplade till förrättningen.

Det andra servitutet (0181K-127/1983.4) är en skaftväg som ger angränsade fastigheter rätt att som utfart trafikera vägen. Servitutet belastar Viksberg 1:5. Servitutet fortsätter att gälla på samma sätt som tidigare.

Det finns en ledningsrätt avseende kraftledning som är upprättad 1991 (akt nr: 0181K-32/1991). Ledningsrätten anger rätt att anlägga och behålla elektrisk starkströmsledning (luftledning och jordkabel). Ledningsrätten sträcker sig över områdets nordvästra del. Den är till förmån för Statens Vattenfallsverk (idag Vattenfall AB). Belastade fastigheter inom planområdet är Viksberg 1:8, 1:5 och 1:18. Inom ledningsrätten finns en elnätanläggning bestående av en 77 kV luftledning.

Inom samma område finns även en ledningsrätt i form av en luftburen teleledning som upprättades 1999–2000 (akt nr: 0125–99/39). Ledningsrättsåtgärden avser allmän teleledning (optokabel) på befintlig kraftledning. Den är till förmån för Vattenfall Regionnät AB (Vattenfall AB) och belastar inom planområdet samma fastigheter som för kraftledningen.

Rättigheter och skyldigheter inom ledningsrättsområdena står angivna i ledningsrättsbesluten.

Detaljplanen skyddar området kring luftledningarna genom bestämmelse 1:

”Markreservat för befintliga allmännyttiga luftledningar och befintlig ledningsrätt tills luftledningar raseras och ledningsrätten upphävs.”

Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken.

Enligt Vattenfalls nya riktlinjer ska ett skyddsområde om minst 40 meter finnas kring ledningen. Dock rekommenderar Vattenfall att ny bebyggelse där människor stadigvarande kan antas vistas, t.ex. bostäder och kontor, inte uppförs närmare än 50 meter från ledningens närmaste anläggningsdel med hänsyn till elektriska och magnetiska fält.

Därför har skyddsområdet utökats på plankartan och har en generell totalbredd på ca 45 meter (20 meter på vardera sida från yttersta luftledning). Skyddsområdet har fått följande bestämmelse:

”Bygglov får inte ges för bostadshus förrän luftledningen raserats. Innan dess utgör området ett skyddsområde för luftledning. Samråd ska ske med ledningsägare om övriga byggnader, utplag samt anläggningar inom skyddsområdet.”

Vattenfall planerar att ersätta den befintliga 77 kV ledning med en ny 132 kV ledning i annan sträckning mellan Kolbotten och Älvnäs. En koncessionsansökan har skickats in i början av 2021 och ansökan har godkänts. Byggtiden är ungefär ett år efter att koncessionen har vunnit laga kraft och därmed kan den nya ledningen vara i drift tidigast under våren 2024. Först därefter kan befintlig 77 kV ledning avvecklas och gällande rättigheter tas bort.

I plankartan finns tre inritade u-områden (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). U-områdena är placerade inom kvartersmark, två på befintliga skaftvägar och en inom samma område som l-området. Det är väl genomtänkta placeringar som inte innebär olägenheter eller ytterligare olägenheter för boende. Två av u-områdena säkerställer och reserverar plats vid eventuell dragning av vatten- och spillvattenledningar och elledningar till fastigheter norr om planområdet och det tredje till fastigheter inom planområdet.

Telge Nät ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten eller tecknar avtal med berörda för anläggning av underjordiska ledningar

Tekniska frågor

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas lokalt genom markinfiltration och avledning via befintliga diken. Med stöd av 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster bedöms det att det saknas skäl att inrätta ett verksamhetsområde i syfte att omhänderta dagvatten från detaljplaneområdet. Allmänna dagvattenledningar kommer därför inte att byggas ut till planområdet. Dock är det av vikt att betona att behovet av verksamhetsområde kan förändras med tiden och att framtida problem med dagvattnet inom planområdet kan aktualisera frågan igen.

Dagvattnet tas omhand lokalt, där enskild fastighetsägare ser till att dagvattnet har möjlighet att infiltreras genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Planbestämmelsen om en maximal hårdgörandegrad på 20 % per fastighet samt kravet på genomsläpplig markbeläggning säkerställer att LOD kan uppnås.

Dagvattnet från fastigheterna rinner sedan vidare till befintliga diken längs med vägarna. De diken som ligger inom gemensamhetsanläggningen förvaltas av Ladviks samfällighetsförening som är ansvarig för att diken inte täpps igen eller görs mindre, då de behövs för att kunna rena och hantera det flöde av dagvatten som kommer från vägen och bostadsfastigheterna innan det rinner vidare mot Bornsjön. Planbestämmelsen ”diken ska finnas” med hänvisning till en illustration över diken säkerställer att planområdet har diken som kan ta hand om dagvattnet innan vidare avrinning mot Bornsjön. Om eventuellt nya diken skulle anläggas, så ska de anläggas inom gemensamhetsanläggningens vägområde och förvaltas av Ladviks samfällighetsförening.

Dagvattnet passerar efter det lämnat planområdet, ett markavvattningsföretag i söder. Utredningen visar att mängden dagvatten som når markavvattningsföretaget (efter föreslagen byggnation) fortfarande är inom tillåtna villkor. Enligt markavvattningsföretagets båtnadskarta från 1933⁸ ingår bland annat fastigheterna Viksberg 1:5 och Ladvik 1:4 som användare av båtnadsområdet.

Diket som går längs Ladviksvägen tillhör vägen och ansvaras av Trafikverket.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer vid genomförande av planen att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna ledningarna och är ansvarig för att de byggs ut till området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

Det är Telge Nät som bekostar vatten- och spillvattenledningar fram till respektive fastighetsgräns, där det upprättas en förbindelsepunkt. I samband med beslut om förbindelsepunkt ska anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare till Telge Nät. Utbyggnad från förbindelsepunkt till byggnader samt bruksavgifter bekostas sedan av respektive fastighetsägare.

Eftersom området ligger inom Bornsjöns vattenskyddsområde ska vatten- och spillvatten byggas ut under förutsättning att ledningarna är tätta. En högre tryckklass i PE-ledningarna är tänkt att användas, vilket ökar nätets förmåga att tåla högre tryck och påfrestningar. Ett lättrycksavlopp (LTA-system) kommer byggas ut till området.

Utbyggnaden sker från anslutningspunkten Beckasinvägen fram till planområdet via Viksbergsvägen och Ladviksvägen. Hur och var ledningarna förläggs i detalj kommer att fastställas i detaljprojekteringsskedet. Telge Nät ska föra dialog med berörda fastighetsägare gällande exakt placering av ledningarna och eventuella avtal.

Utbyggnaden sker vidare längs med gemensamhetsanläggningens vägnät inom planområdet och fram till respektive bostadsfastighet intill fastighetsgräns. Inom Viksberg 1:5 (där bostadsmark föreslås) bygger Telge Nät ut två anslutningspunkter till kommande bostadsfastigheter.

⁸ Andersboda- Ladvik torrläggingsföretag, båtnadskarta 1933

Exakt placering av förbindelsepunkterna bestäms efter att Telge Nät samrått med respektive fastighetsägare. Telge Nät står för iordningställande av gator m.m. efter utbyggnaden.

Detaljprojektering av VA-utbyggnaden förväntas starta efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Befintlig och nyttillkommen bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet inom verksamhetsområdet enligt Telge näts anvisningar.

Vid anslutning till det allmänna LTA-systemet tillhandahålls en pumpenhet för varje fastighet, vilken förblir Telge Näts egendom, om inte Telge Nät bestämmer annat. Pumpenhetens placering bestäms efter samtal med fastighetsägaren. Installationen av varje pumpenhet kräver inte någon form av servitut, ledningsrätt eller dylikt och ska vara kostnadsfritt tillgänglig för VA-huvudmannens (Telge Näts) drift, underhåll och förnyelse.

Telge Nät förser fastighetsägaren med den pumpenhet som ingår i anslutningsavgiften för vatten och avlopp samt övriga erforderliga anordningar såsom pumpsump, larm och backventil. Fastighetsägaren installerar tillhandahållet material samt bygger ledningar från byggnad fram till förbindelsepunkten. När installationen är utförd besiktigar och provkör Telge Nät anläggningen. Den enskilda fastighetsägaren använder anläggningen enligt Telge Näts instruktioner för att pumpenhetens drift inte ska påverkas negativt.

Enskilda avloppsanläggningar inom fastigheterna kan i samband med anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet tas ur bruk.

Avloppsledningar ska alltid anläggas så att avloppet inte läcker ut i omgivande miljö. Risk för läckage uppstår i svaga punkter t.ex. i skarvar eller i bristfällig hantering av materialet så att försvagningar uppstår. Ett LTA-system, till skillnad från ett självfallsystem, anläggs i långa sträckor med plastledningar (PE) utan skarvar eller med några få skarvar, vilket minskar risken för läckage då de svaga punkterna är färre. PE-ledningar finns även i olika tryckklasser, vilket innebär att de klarar olika hårt tryck.

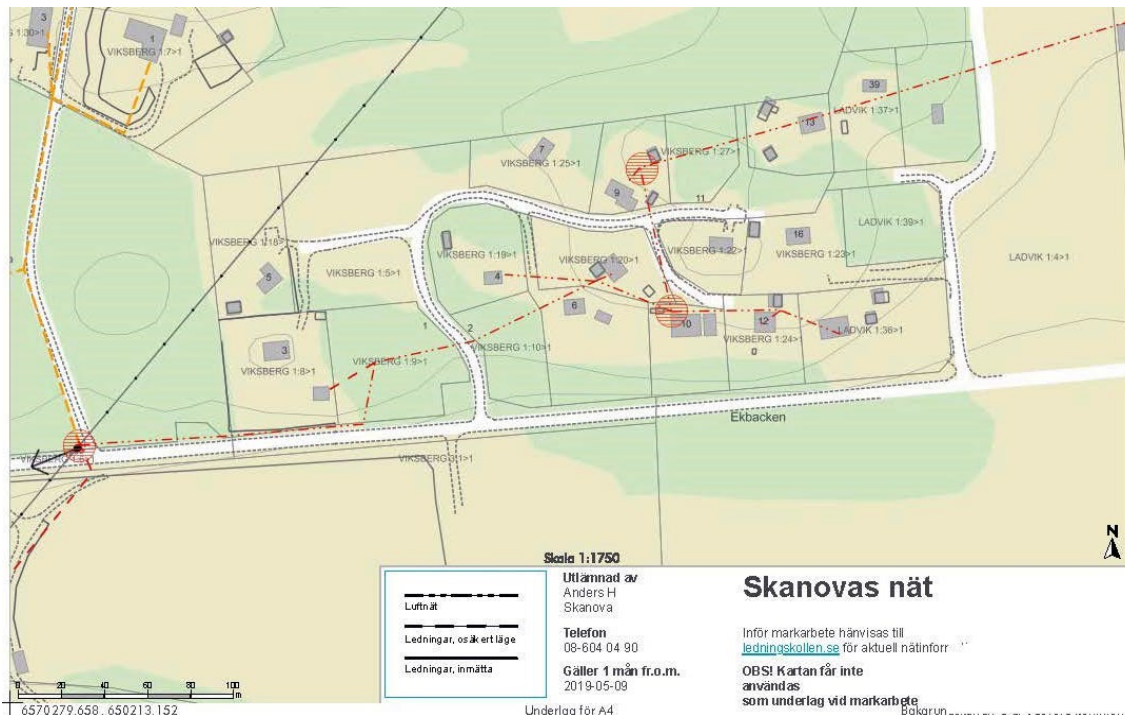
En LTA-pumpenhet kan i sämsta fall brädda. Anläggningen är dock försedd med larm, som går i gång när nivåerna i pumpsumpen överskrider angivna nivåer. De angivna nivåerna är satta med god marginal mot omgivande marknivå och en bräddning sker i de flesta fall inne i den anslutna fastigheten, vilket ger en snabb respons hos fastighetsägaren. Till skillnad från bräddning från en uppsamlande pumpstation i ett självfallsystem blir det aldrig några mängder vid en eventuell bräddning i marknivå i en LTA-pumpstation. Detta då mängden tillfört avlopp endast är det som kommer från den enskilda fastigheten. Denna typ av bräddning kan ske vid ett längre elavbrott och avloppsanläggningen ändå används.

Risken för bräddning bedöms som liten med valt system.

Teleledningar

Skanova har teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Det förutsätts att eventuella åtgärder för nya serviser för att kunna ansluta planområdet till Skanovas nät, meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakt med Skanovas representant för området.

Befintliga teleanläggningar önskas behållas så länge som möjligt i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Figur 18. Skanovas nät.

Elledning

Telge Nät har elledningar inom området. Det är befintligt lågspänningsnät som ska tas hänsyn till. Flytt av ledningar bekostas av initierande part.

I samband med att vatten- och spillvattenledningar anläggs i området kommer även de befintliga elledningarna att grävas ned i samma sträckning. Detta initieras och bekostas av Telge Nät. Projektering för detta påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Inritade u-områden inom kvartersmark i plankartan reserverar även plats för elledningar.

Vattenfall Eldistribution AB har en elnätanläggning bestående av en 77 kV luftledning. Ledningarna har ledningsrätt samt skyddas i planen av ett l-område, ”Markreservat för befintliga allmännyttiga luftledningar och befintlig ledningsrätt tills luftledning raseras och ledningsrätten upphävs.” Skyddsområdet har en generell totalbredd på ca 45 meter (20 meter på vardera sida från yttersta luftledning). Vattenfall planerar att riva ledningen och koncessionsansökan för ledningsflytt har ansökts. Den preliminära tidsplanen för rasering av ledningen är som tidigast 2024.

Vägar

Lokalvägarna genom området är privatägda och förvaltas av Ladviks samfällighetsförening. I plankartan föreslås en mindre utbyggnad av Ekbackestigen för att möjliggöra vändplats. Genomförande av utbyggnaden initieras och bekostas av samfällighetsföreningen. Övriga standardhöjande åtgärder på lokalvägarna initieras och bekostas av samfällighetsföreningen. Asfaltering av vägen bör undvikas.

Parkering

Bil- och cykelparkering ansvarar enskilda fastighetsägare för inom kvartersmark på den egna fastigheten.

Avfallshantering

Befintlig yta för avfallshantering finns intill den västra infarten till Ekbackestigen. Boende i området samlar sina soptunnor på platsen, för att underlätta sopbilens arbete att tömma soptunnorna. I planförslaget har användningsbestämmelsen E (Avfallshantering för boende) lagts till för att säkerställa att platsen fortsättningsvis används för avfallshantering.

Energiförsörjning och uppvärmning

Kommunen rekommenderar att områdets energiförsörjning och uppvärmning sker med alternativ till direktverkande el.

Posthantering

Postnord representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området och har som uppgift att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Postnord vill bli kontaktad för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut enligt den gällande taxan i samband med bygglov och bygganmälan. Taxan beslutas av kommunfullmäktige årligen.

VA-avgifter

Området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. När VA-nätet är utbyggt till respektive fastighetsgräns och VA-huvudmannen meddelat fastighetsägaren att förbindelsepunkt är upprättad, ska anläggnings- och bruksavgifter erläggas av respektive fastighetsägare enligt den årligen gällande VA-taxan.

LTA-pumpen och pumphumpen ingår i anslutningsavgiften och fastighetsägaren får dem när anslutningsavgiften är betald.

VA-taxan gäller för vatten och avlopp och avgifterna kopplade till bådadera ska betalas, då anslutningspunkter för både vatten och avlopp upprättas för varje bostadsfastighet. I VA-taxan ingår en servisavgift, förbindelsepunktsavgift, tomtyteavgift och lägenhetsavgift.

För obebyggda fastigheter ska alla avgifter betalas exklusive lägenhetsavgiften, som betalas i samband med godkänt bygglov.

För Viksberg 1:5 tar Telge Nät ut avgift för en anslutningspunkt till dess att fastigheten styckas av till ytterligare fastigheter. I samband med avstyckning tar Telge Nät ut anslutningsavgift för övriga anslutningspunkter.

Området tas inte in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom LOD. Inga avgifter för dagvatten kommer tas ut.

Ledningar

Den initierande parten bekostar ledningsflytt eller skydd av ledningar.

Lantmäteriförrättningar

Allmänt gäller att fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder hos Lantmäterimyndigheten samt bekostar dessa. Vid en lantmäteriförrättning som exempelvis en fastighetsreglering, är det Lantmäterimyndigheten som avgör vilka kostnader/ersättningar som ska erläggas.

Omprövning av gemensamhetsanläggning är en lantmäteriförrättning. Samfällighetsföreningen ansvarar för att initiera och bekosta eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäterimyndigheten. Även ägare till deltagande fastigheter kan ansöka om omprövning och ägare till fastigheter som belastas av gemensamhetsanläggning kan ansöka om inlösen av mark. Exakt hur kostnaderna ska erläggas avgörs av Lantmäterimyndigheten.

Ledningsägare kan bli skyldiga att betala ersättning till markägare för markupplåtelse vid ledningsanläggning inom såväl allmän plats som kvartersmark (där markreservat finns).

Ändrade markanvändningar

Del av Viksberg 1:5 får ändrad användning när de delar som tidigare utgjorde odlingslotter och park nu blir kvartersmark för bostäder, med möjlighet att bilda två nya bostadsfastigheter. Den ändrade markanvändning för del av Viksberg 1:5 bedöms medföra en avsevärd marknadsvärdeshöjning även efter nedlagda kostnader för avstyckning och VA-avgifter.

Ytan för avfallshantering ändrar i samband med planändringen användning från allmän plats park/plantering till kvartersmark ”Avfallshantering för boende”. Ytan är redan upplåten som utrymme för befintlig gemensamhetsanläggning och justeringen bedöms inte leda till någon ändring i bedömt marknadsvärde för berörd fastighet.

Markytan mellan Viksberg 1:27 och 1:28 (del av Viksberg 1:5) får ändrad markanvändning från allmän plats park/plantering till kvartersmark med bostadsändamål. Ändringen bedöms innebära att markvärdet ökar något som kan realiseras om någon av berörda fastighetsägare initierar en marköverlåtelse.

Bygglov och nybyggnadskarta

Vid ansökan om bygg-, rivnings- och marklov samt beställning av nybyggnadskarta, står den sökande för kostnader kopplade till dessa.

Lov, anmälan och dispens

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov samt beställning av nybyggnadskarta skickas till Södertälje kommun, samhällsbyggnadskontoret. Till samhällsbyggnadskontoret lämnas även bygganmälan i de fall detta krävs.

Vid ansökan om bygglov ska planbestämmelserna om högst 20 % hårdgörandegrad per fastighet samt genomsläpplig markbeläggning beaktas. Detta för att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten.

Marklov kan komma att sökas av enskilda fastighetsägare för att få tillstånd att fälla träd som är större än 150 cm i omkrets, mätt 1,3 m från marknivån intill trädet.

Grundläggning ska väljas utifrån platsens geotekniska förutsättningar. Planförslaget innebär att tillkommande fastigheter samt Viksberg 1:8, 1:18 och 1:25 regleras med b₁ på plankartan, vilket innebär att utlåtande av sakkunnig inom geoteknik krävs innan startbesked får ges för nybyggnad av bostadshus.

Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna

I de fall en verksamhet, hantering eller åtgärd inte får förekomma eller företas enligt skyddsföreskrifterna för Bornsjön, d.v.s. om förbud råder, får Länsstyrelsen meddela undantag (dispens) från föreskrifterna. Detta förutsätter att det finns särskilda skäl och att syftet med skyddsföreskrifterna inte motverkas. I samband med meddelande av dispens får Länsstyrelsen föreskriva de särskilda villkor som anses erforderliga för att undvika förorening av Bornsjön och dess biflöden. Se skyddsföreskrifterna från 2006 (01FS 2006:227) för vilka verksamheter, hanteringar eller åtgärder som är förbjudna och som vid användning kräver dispens.

Länsstyrelsens dispensbeslut från 2015 innebär att endast ett enbostadshus får uppföras på fastigheten Viksberg 1:27 och ett på Viksberg 1:5. För övriga fastigheter gäller krav på dispens för att uppföra en helt ny byggnad för bostadsändamål.