



PLANBESKRIVNING • ANTAGANDEHANDLING

DNR: JA 2023/000054 • UPPRÄTTAD: 2024-12-04 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

LAGA KRAFTDATUM: 2025-01-10 • ARKIVNUMMER: 0181K-P1811 B

Detaljplan för Speceristen 5



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).

Planprocessen

1. 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.

2. 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.

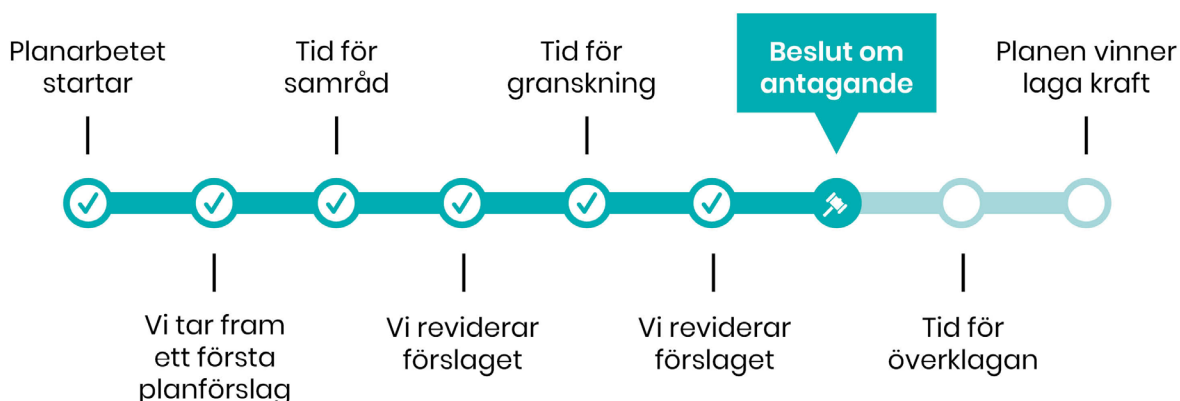
3. Antagande

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.

4. 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



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Elsa Kvidal, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö (SBK)

Kommunala tjänstepersoner

Frida Ihlis, Exploateringsingenjör,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)
Ramona Krafft, Lantmätare, Miljökontoret (MK)
Carola Andersson, Trafiktekniker,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)
Wahid Moosawi, Bygglovhandläggare,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Grundkarta, 2024-12-02
- Fastighetsförteckning, 2024-08-07
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-12-04



UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Systra, 2024-11-28
- Bullerutredning Lantmännen, Efterklang, 2023-01-25
- Bullerkarta Järnväg Södertälje, Trafikverket, 2017

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.



Planområdet markerat i rött som visar förskolan som ska rivas.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av antingen 6 nya parhus om 12 bostäder eller 6 fristående enbostadshus, längs Tällebyvägen i Järna.

Planområdet utgörs av en tidigare förskola som ska rivas. Bostäderna ska integreras i det befintliga villaområdet och komplettera området med en ytterligare bostadstyp i form av parhus, eller fristående enbostadshus med mindre tomter. Sammantaget möjliggör planförslaget för 1080 m² i byggnadsarea.

Innehåll

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	6
1.3. Tidigare ställningstaganden	7
2. Förutsättningar	7
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
2.2. Mark	7
2.3. Bebyggelse- och stadsbild	8
2.4. Gator och trafik	8
2.5. Hälsa och säkerhet	8
3. Planförslaget	11
3.1. Bebyggelse	11
3.2. Grönstruktur	15
3.3. Gator och trafik	15
3.4. Teknisk försörjning	15
3.5. Hantering av risker och störningar	19
4. Konsekvenser	20
4.1. Miljökonsekvenser	20
4.2. Sociala konsekvenser	21
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	21
5. Genomförande	22
5.1. Organisatoriska frågor	22
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	22
5.3. Ekonomiska frågor	22
5.4. Tekniska frågor	23

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Järna kommunalnämnd gav 2019-09-03, § 116 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastighet Speceristen 5.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av antingen 6 parhus om 12 bostäder eller 6 fristående enbostadshus, längs Tällebyvägen i Järna. Planområdet utgörs av en tidigare förskola som ska rivas.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom området Tälleby i sydvästra Järna och omfattar cirka 4200 m².

Gällande planer

Planområdet omfattas av gällande detaljplan Speceristen 5, 0181K-P1669B som vann laga kraft 2014-12-02. Syftet med planen var att möjliggöra för skola, kontor eller kulturverksamhet. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2019. Den nya detaljplanen kommer ersätta gällande detaljplan.

Planområdet angränsar till flertalet planer, bland annat stadsplan Tällebyområdet 0181K-P525C och stadsplan Tällebyområdet 0181K-P528A.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Speceristen 5. Angränsande fastigheter är privata villafastigheter samt flerbostadshus i öster.



Planområdet markerat i rött.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030 samt den fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivning. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut att ny bebyggelse ska ske genom förtätning och att bebyggelsen ska vara småskalig och anpassas till sin omgivning.

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för region Stockholm 2050 är Järna ett primärt bebyggelseläge framför allt på grund av den goda regionala tillgängligheten med potential att utvecklas till en tät och sammanhängande miljö.

Kommunala beslut i övrigt

Järna kommunalnämnden beslutade 2021-12-14, § 183 att skicka ut detaljplanen på samråd. Järna kommunalnämnden beslutade 2024-09-03 § 117 att skicka ut detaljplanen på granskning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 5-7 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömningen av miljöpåverkan utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Skyddad natur

Planområdet berörs inte av någon utpekad skyddad natur eller naturvårdsprogram.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2. Mark

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet utgörs idag av en förskola med tillhörande förskolegård. Vegetationen inom området består av gräsytor och mindre buskar och träd. Tidigare fanns flera tallar inom planområdet men dessa togs under förskolans tid ner då de bedömdes utgöra en säkerhetsrisk för barnen.

Ytvatten och vattenområden

Planområdet befinner sig inom huvudavrinningsområdet ”Mellan Tyresån och Trosaån”, samt delavrinningsområdet ”Ovan Olgaån”. Recipient för dagvattnet från planområdet är ytvattenförekomsten Moraån. Moraån har måttlig ekologisk status på grund av brister i de biologiska och hydromorfologiska kvalitetskraven då det i Moraån finns 3 definitiva och ett partiellt vandringshinder för mört och öring. God ekologisk status ska uppnås till 2027. Gällande den kemiska statusen är Moraån klassificerad som ”uppnår ej god”. Detta beror på att flera prioriterade ämnen har överskridande halter över gränsvärdena.

Ämnena som klassas som ”uppnår ej god” för kemisk status är:

- Bromerade difenyleter (atmosfärisk deposition)
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar (atmosfärisk deposition)

Gränsvärdena för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av dessa ämnen har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

2.3. Bebyggelse- och stadsbild

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom ett område med friliggande villor på huvudsakligen 1,5 våningar. En del av villorna har en egnahemskaraktär från 1930-40-talen, indragna på små tomter med förgårdsmark. De har en ganska anspråklös arkitektur präglad av enkelhet med panelade fasader. De senare husen från 40-50-talen har ofta puts- eller tegelfasader med flacka sadeltak och ofta ett litet skärmtak ovanför entrén. Angränsande till fastigheten i öster finns flerbostadshus i tre våningar med sockelvåning med en tidstypisk tegelarkitektur från 1900-talets mitt.

Service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Cirka 700 meter öster om planområdet finns Järna centrum med offentlig och kommersiell service.

Lek och rekreation

Strax sydöst om planområdet finns ett grönområde som kan användas för fri lek och rekreation. Lekplats finns cirka 250 m söder om planområdet på Fasanvägen.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns inga gator. Planområdet ansluter till Tällebyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns på östra sidan av Tällebyvägen och gångbana på den västra.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser, avståndet ska inte överstiga 700 meter. Närmaste busshållplats ligger cirka 500 meter bort och avståndet mellan planområdet och Järna tågstation är cirka 1 km. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Lantmännen Cerealia AB ligger ca 250 meter från planområdet, de producerar pasta och frukostprodukter. Mellan planområdet och verksamheten finns det bostadsbebyggelse och natur. Dammning och utsläpp av kväveoxider vid förbränning av olja regleras i Lantmännens miljötillstånd för att ej påverka omgivningen. Lantmännens verksamhet bedöms därför ej utgöra någon risk eller störning för planområdet i och med avståndet och regleringen av utsläppen.



Bilden visar avståndet mellan planområdet markerat i grönt och Lantmännen och stambanan.

Stambanan ligger på cirka 340 meters avstånd från planområdet. Bostäder, verksamheter och natur skärmar av planområdet från spåren. Eftersom planområdet ligger cirka 650 meter från stationsområdet förväntas en del passerande tåg sakta in en längre bit från norr och söder. Sammantaget minskar dessa aspekter risken som trafikerande tåg på stambanan potentiellt skulle kunna utgöra. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” (2016) är skyddsavståndet för bostäder 50 meter från järnväg. Stambanan bedöms därför inte utgöra någon risk för planområdet.

Buller

Planområdet ligger inom ett befintligt villakvarter med en låg hastighetsbegränsning på 30 km/h och låga trafiktal. Från tidigare kommunala bullerkartläggning (2019) framgår att fasader med liknande avstånd från väg innehar under 45 dBA. Trafikrörelserna i planområdets närhet bedöms inte ha ökat nämnvärt sedan bullerkartläggningen 2019. Riktvärdet för trafikbuller från väg är 60 dBA vid fasad, därför har ingen bullerutredning tagits fram för detaljplanen.

Enligt bullerutredning av Lantmännens verksamhet (Efterklang, 2023) bedöms bullerpåverkan från industribuller vara under 40 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq, medelljudnivån under en given tidsperiod), vilket underskrider riktvärdet 45 dBA vid fasad.

Enligt bullerutbredningskartan i Trafikverkets bullerkartering (2017) av stambanan bedöms bullerpåverkan på planområdet från tågtrafik vara under 55 dBA Lden (medelvärde över dygnet) och således underskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad.

Den sammanvägda bedömningen är att planområdet inte påverkas av vare sig industri- eller trafikbuller (både spår- och vägbuller) till den grad att respektive riktvärden överskrider, varför buller inte bedöms vara en dimensionerande faktor för detaljplanen.

Luftkvalité

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds beräkningar från 2020 är halterna av partiklar (PM 10) och kvävedioxid (NO₂) låga och väl under miljö-kvalitetsnormerna inom planområdet.

Markföroreningar

Då marken tidigare varit planlagd för förskola finns inga misstankar om markföroreningar. Inga potentiellt förorenade områden (EBH) pekas ut av Länsstyrelsen inventering eller av kommunen.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta, därmed krävs inga ytterligare utredningar i samband med planarbetet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska institut) består marken till största del av sandig morän med inslag av postglacial sand. Sandig morän bedöms ha medelhög genomsläpplighet och postglacial sand hög genomsläpplighet.



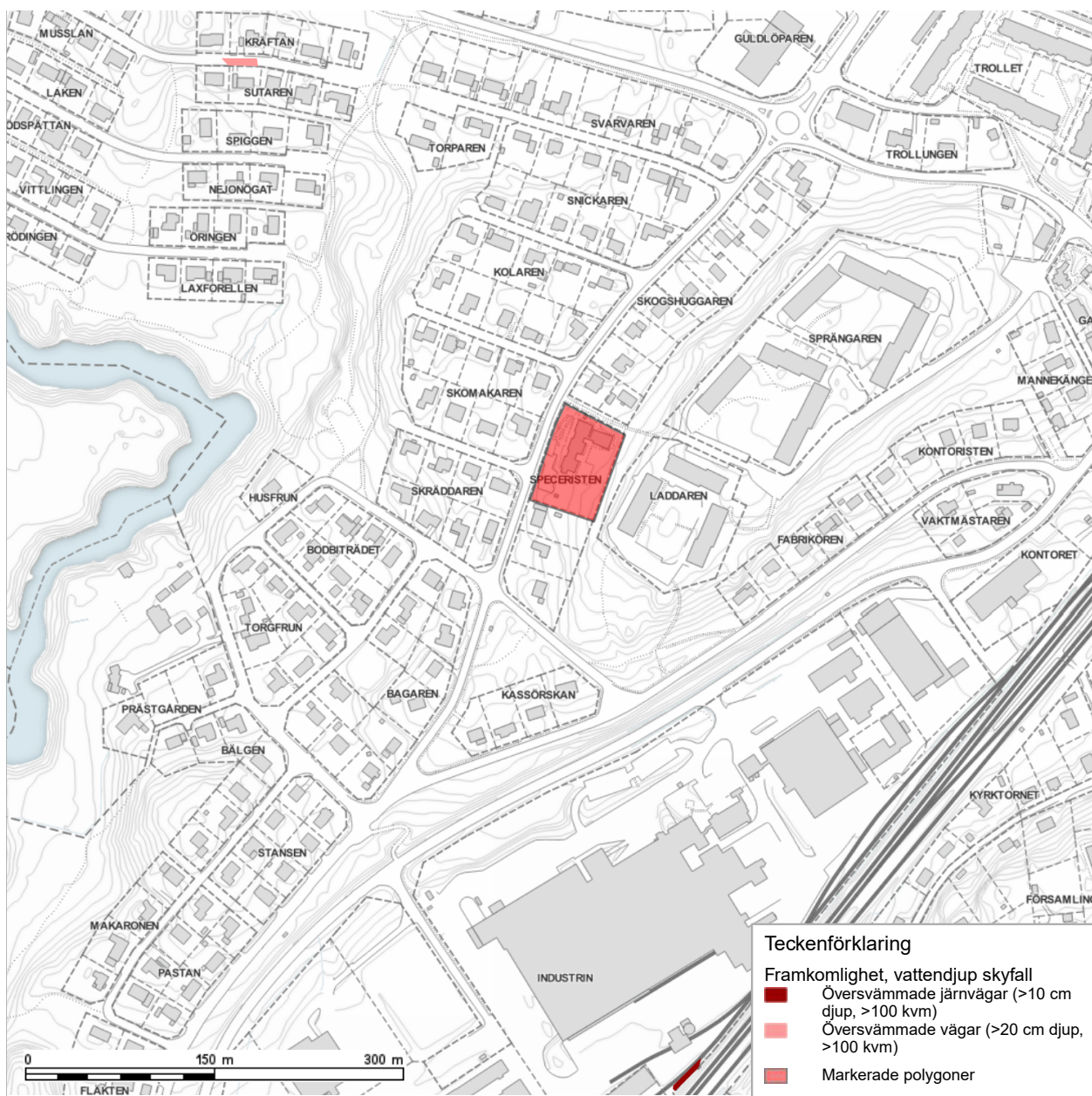
Jordarter SGU. Sandig morän i blått och postglacial sand i orange.

Redovisning av risk för skyfall, översvämning och skredrisk

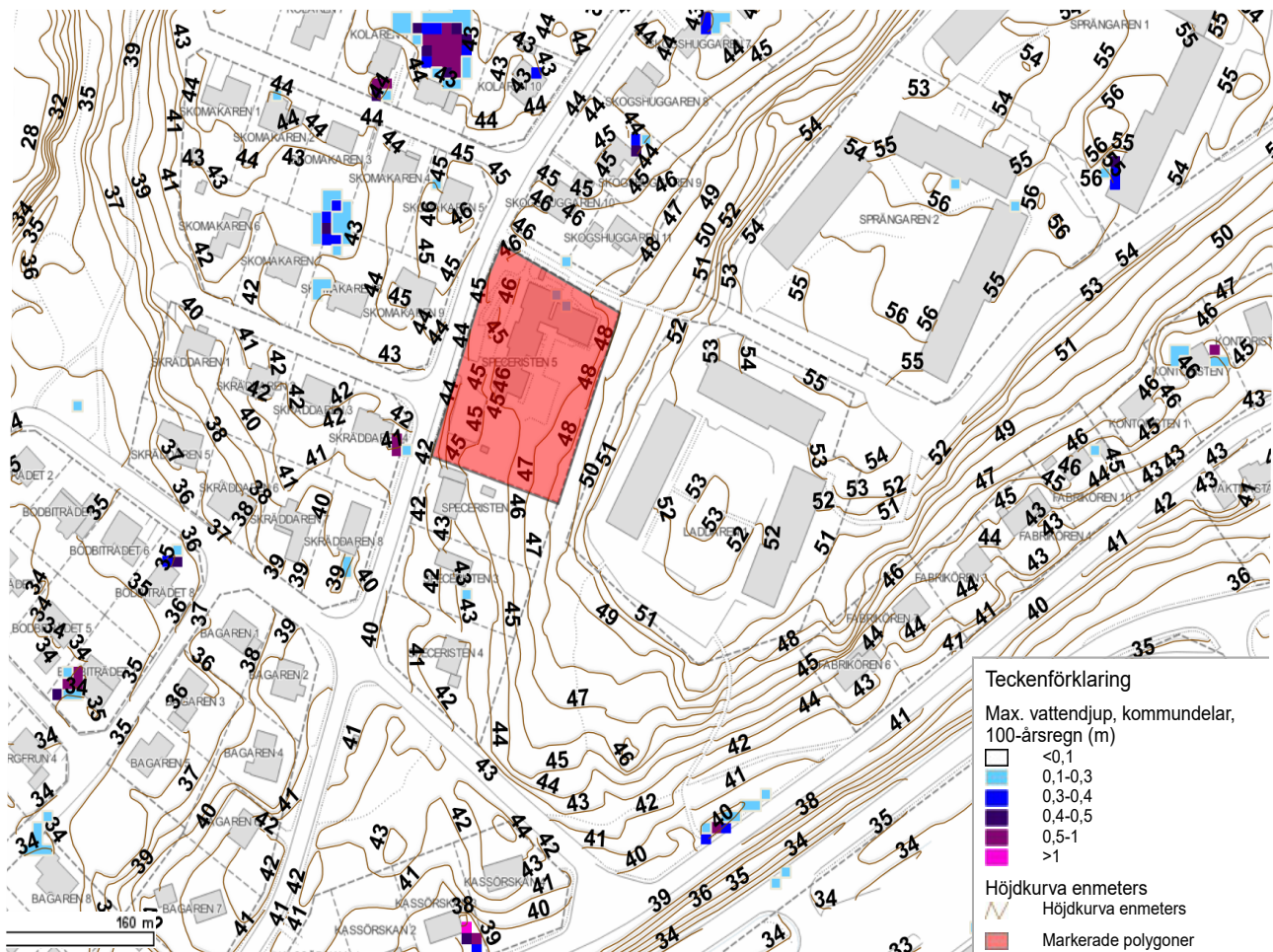
Enligt kommunens lågpunktsanalys vid 100-årsregn finns inga lågpunkter inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen att det inte finns risk för översvämning inom planområdet. Kommunens kartering av framkomlighet vid skyfall visar att framkomligheten inte är ett problem för planområdet och dess närområde.

Fastigheten och dess omgivning har enligt kommunens historiska data inte visat några tecken på erosion eller markrörelser.

Planområdet ligger inte i lågpunkt eller i närhet till vattendrag. Dessutom består marken inom planområdet enligt SGU (Sveriges geologiska institut) främst av sandig morän med inslag av postglacial sand vilket har medelhög respektive hög genomsläplighet. Denna geologiska sammansättning minskar risken för ras och skred. Utifrån dessa faktorer bedömer kommunen att risken för ras eller skred inom planområdet är mycket låg med beaktande av klimatförändringar.



Framkomlighet väg och järnväg vid skyfall. Planområdet markerat i rött.



Lågpunktsanalys. Planområdet markerat i rött.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att i ett befintligt bostadsområde möjliggöra för antingen parhus eller fristående enbostadshus. Användningen i detaljplanen är därför reglerad till bostäder i enlighet med 2 kap. 2 § PBL, mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som det är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Idag finns en förskola på fastigheten som ska rivas.

Detaljplanen reglerar att endast parhus eller fristående enbostadshus kan uppföras då planområdet är optimerad efter en parhusbebyggelse som delas i fastighetsgräns eller fristående enbostadshus med större fastigheter.

Detaljplanen möjliggör för fastighetsbildning av 12 fastigheter genom att minsta tillåtna fastig-

hetsstorlek är 315 m². Största byggnadsarea för parhus eller fristående enbostadshus är 180 m² och största antal parhus eller fristående enbostadshus inom planområdet är 6. Största antal bostadslägenheter per parhus är 2. Parhusen eller de fristående enbostadshusen ska placeras på ett avstånd på minst 8 meter från annat parhus eller fristående enbostadshus. Ovanstående bestämmelser reglerar en lämplig storlek på parhusen eller de fristående enbostadshusen och en ändamålsenlig fördelning av marken. Utnyttjande- och placeringsbestämmelserna regleras i enlighet med 2 kap. 3 §, främja en ändamålsenlig struktur, långsiktig god hushållning med mark och utveckling av bostadsbeståndet

För att säkerställa en god bebyggd miljö och trafiksäkerhet ska parhusen eller de fristående enbostadshusen placeras minst 3 meter från gemensamhetsanläggning för kvartersgata.

Avstånd från Tällebyvägen i väster regleras med prickmark ” Endast byggnadsverk för VA-hantering och ledningar under mark” på 5 meter för att säkerställa att byggnaderna anpassas till terrängen och inte medför stödmurar mot fastighetsgräns, vilket är negativt för stadsbilden. Prickmarken mot Tällebyvägen i väster bidrar också till trafiksäkerheten och anpassning till omgivande placering av byggnader.

Avstånd mot plangräns vid T-vändningen i söder regleras med en prickmark på 3,5 m och avstånd mot övrig plangräns regleras med 4 meter prickmark på grund av ovanstående anledningar, trafiksäkerhet i norr och brandskydd.

Placeringsbestämmelserna regleras i enlighet med 2 kap. 6 § PBL, lämplighet med hänsyn till stadsbild och skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor.

Likt befintliga villor i området kan parhusen eller de fristående enbostadshusen uppföras i högst två våningar, varav en av våningarna ska utföras i suterräng för att ta upp höjdskillnader inom planområdet. Detta gäller inte för de två tänkta parhusen/fristående enbostadshusen i norr där marknivåerna är relativt flacka och inte lämpar sig för suterräng. Med suterrängsvåning menas våning vars golv endast till en viss del ligger i nivå med mark och innehåller boutrymmen.

Detaljplanen reglerar att vind inte får inredas för att motverka att byggnaderna uppfattas som tre våningar.

Högsta nockhöjd är antingen 52,5, 54,0 eller 55,0 meter över angivet nollplan för att anpassa byggnationen till befintlig terräng och omkringliggande bebyggelse.

Taken tillåts som sadeltak med en lutning mellan 14–30 grader och som pulpettak med en lutning mellan 6–20 grader. Det finns ett spann av taktyper och vinklar i området därför regleras taken med ovanstående bestämmelser.

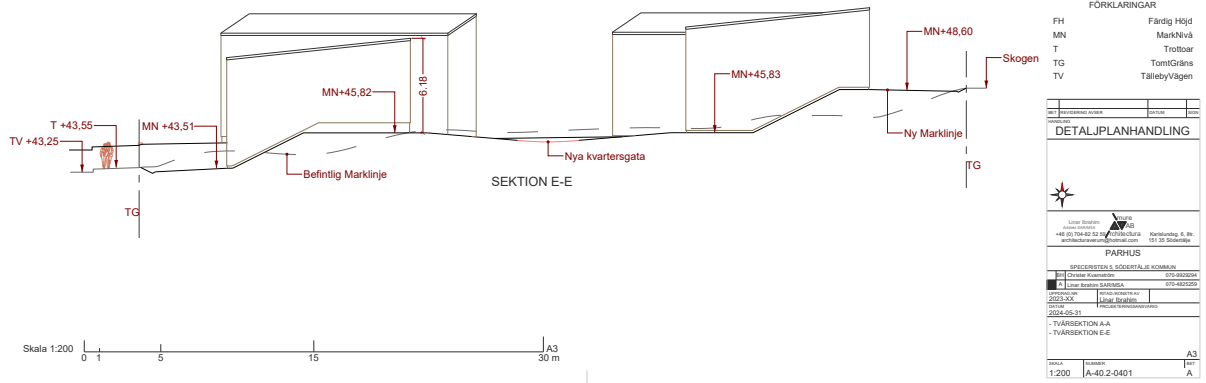
Fasader ska utföras i trä eller puts eller i en kombination av dessa med en dov kulör. Tak ska vara i svart kulör och får vara vegetationsklätt eller ha solceller. Ovanstående utformningsbestämmelser för att anpassa byggnationen till villaområdet.



Exempel på dova kulörer



Illustration över möjligt utformning av parhus sett söderifrån från Tällebyvägen.



Sektionskisser. Sektion A-A tagen från Tällebyvägen, Sektion E-E tagen söderifrån. Se illustration över planområdet på nästa sida för att se exakt var sektionerna är dragna.



Illustration över möjligt utformning av parhus sett söderifrån.

Utformningsbestämmelserna utgår från 2 kap. 6 § PBL, bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Offentlig och kommersiell service

Ingen service, varken offentlig eller kommersiell möjliggörs inom planområdet.

3.2. Grönstruktur

Rekreation och lek

Detaljplanen möjliggör privata trädgårdar tillhörande respektive bostad som möjliggör rekreation och lek.

3.3. Gator och trafik

Gatunät

Angöring till planområdet sker från Tällebyvägen. Inom planområdet kommer en kvartersgata anläggas, yta för tillkommande kvartersgata är markerad med g₁ ”Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata”. Kvartersgatan ska vara minst 4 m bred. Kvartersgatan ska samordnas i en gemensamhetsanläggning som inbegriper samtliga fastigheter eller i en bostadsrättsförening. Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata kompletteras med planbestämmelsen ”Startbesked får inte ges för parhus/fristående enbostadshus förrän utfarten från fastigheten ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata”. Den nuvarande utfarten måste alltså flyttas detta på grund av trafiksäkerhetsskäl, för att säkerställa att tillkommande utfart inte bildar en korsning med väg på motsatt sida och att bara en utfart anläggs som korsar gång- och cykelvägen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL, lämplighet med hänsyn till skydd mot uppkomst av trafikolyckor.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga nya gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avståndet mellan planområdet och Järna tågstation är cirka 1 km och till närmaste busshållplats cirka 500 meter.

Bil- och cykelparkering

Parkering sker inom fastigheten. För varje bostad möjliggörs parkeringsplats bredvid bostaden. Parkeringsnormen för planområdet ligger på 1,5 parkeringsplatser per bostad plus besöksparkering.

Tillgänglighet för räddningstjänst

Kvartersgatan inom planområdet ska vara minst 4 meter bred för att möjliggöra räddningstjänstens framkomst.

Avståndet till närmaste angreppsväg för planerade bostäder är mindre än 50 meter. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning är tillgodosedd genom ett alternativsystem för släckning i enlighet med Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608. Det finns en brandpost i korsningen Tällebyvägen-Smedjevägen och en i korsningen Tällebyvägen-Risbrovägen båda med ett flöde som överstiger kraven.

3.4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem och är anslutet. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar u är markerat i detaljplanen, det nyttjas om fastigheten styckas av och Telge Nät bygger ut vatten- och spillvattenledningar inom u-området till respektive fastighet. Markreservatet är specificerat i höjdded ”Utrymme från 1,7 m under marknivån ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar” för att säkerställa att det inte kommer i konflikt med markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten som ligger delvis inom samma område men på ett grundare djup. Om fastigheten inte styckas av bygger fastighetsägaren enskilda vatten- och spillvattenledningar fram till kommunal anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

Recipient för dagvattnet från planområdet är ytvattenförekomen Moraån.

Moraån har måttlig ekologisk status, god ekologisk status ska uppnås till 2027. Den kemiska statusen för Moraån är klassificerad som ”uppnår ej god”.

En dagvattenutredning har på uppdrag av kommunen tagits fram av Systra AB (2024-11-28). Utredningen utgick från att planområdet fylldes upp och blev platt. Planområdet kommer istället slutta mot väster enligt dagens terrängförhållanden och därför ska 4 parhus/ fristående enbostadshus av 6 utföras med en suterrängvåning. Detta har ingen betydelse för dagvattenutredningens resultat, samma dagvattenlösning och princip kan tillämpas i ett mer sluttande planområde.

Markens goda genomsläpplighet föreslås användas för att infiltrera dagvatten som faller inom planområdet. Detta regleras i plankartan med bestämmelserna "Dagvattenhantering ska ske med LOD och infiltration" och "Dagvatten ska fördröjas och renas med en minsta magasinvolym på 4 kbm per 90 m² byggnadsarea" för att säkerställa dagvattenhanteringen vid ett 20-års regn. Magasinvolymen utgår från att marken har ett utflöde det vill säga en infiltrationskapacitet på 15 l/s som är ett mer konservativt antagande än i dagvattenutredningen. Om marken har en infiltrationskapacitet på 15 l/s så infiltrerar marken 9000 l under en 10 minutersperiod:

$$15 \text{ l/s} * 60 * 10 = 9000 \text{ l} / 10 \text{ min}$$

Efter exploatering vid ett 20 års regn är flödet 79 l/s. Under en 10-minutersperiod är det 47 400 l sammanlagt:

$$79 \text{ l/s} * 60 * 10 = 47\,400$$

Om flödet är på 47 000 l under en 10-minutersperiod och marken kan infiltrera 9000 l på en 10-minutersperiod:

$$47\,000 \text{ l} / 10 \text{ min} - 9000 \text{ l} / 10 \text{ min} = 38\,000 \text{ l}$$

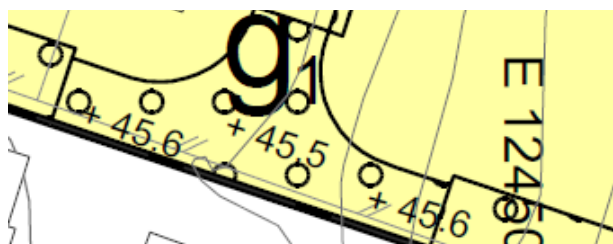
Behöver 38 000 l magasineras. 38 000 l delat med 12 fastigheter/halva parhuset eller halva fristående enbostadshuset på 90 m²:

$$38\,000 \text{ l} / 12 = 3167 \text{ l}$$

För att ha god marginal rundas detta upp till 4000 l det vill säga 4 kbm är magasinvolymen för dagvatten per 90 m² byggnadsarea.

För att möjliggöra tillräckligt med genomsläpplig mark reglerar detaljplanen att "Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig" och med en ökad lovplikt "Marklov krävs även för stenläggning och asfaltering".

Tillkommande kvartersgata regleras med plushöjder "Markens höjd över angivet nollplan ska vara angivet värde i meter", även T-vändningens ändar regleras för att säkerställa en flödesväg som går norrut och sedan ned mot Tällebyvägen vid kraftiga regn.



Plushöjder som reglerar vändzonens ändar i plankartan

Tabell 5. Dimensionerande flöde efter exploatering

Yta	20-års regn 10 min varaktighet					
	Area (ha)	Reducerad area (ha)	Intensitet, i (l/s ha)	Avrinningskoefficient, k	Klimatfaktor	Flöde, Q (l/s)
Asfalt	0,13	0,104	358	0,8	1,25	
Grönyta	0,18	0,018	358	0,1	1,25	
Tak	0,11	0,099	358	0,9	1,25	
Totalt	0,42	0,22		0,53		79

Dimensionerande flöden efter exploatering, totalt 79 l/s (Dagvattenutredning. Systra, 2024-11-28).



Förslag på dagvattenlösning med magasin i grått, flödespilar i blått och ledningar i ljusgrönt.

Dagvattenlösningen vid varje bostad fungerar på det sätt att regnvatten från takytor släpps ut över grönyta och infiltrerar ner genom marken till de underjordiska magasinen med genomsläpplig botten och sidor som medger infiltration till marken.

Föroreningsbelastning från området beräknas för regntillfällen med kort återkomsttid. Vid dessa tillfällen bedöms de föreslagna lösningarna vara dimensionerade så att inget utflöde sker från området. Det innebär att inget flöde av dagvattenburna föroreningar lämnar området via ledningar eller ytavrinning. Dagvattenhanteringen inom planområdet bidrar på det sättet till att recipienten Moråan kan uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Det är viktigt att underhålla dagvattenmagasinen genom regelbunden tömning av slam för att ingen uttransport av föroreningar ska ske. Dagvattenutredningen innehåller översiktliga skötselinstruktioner:

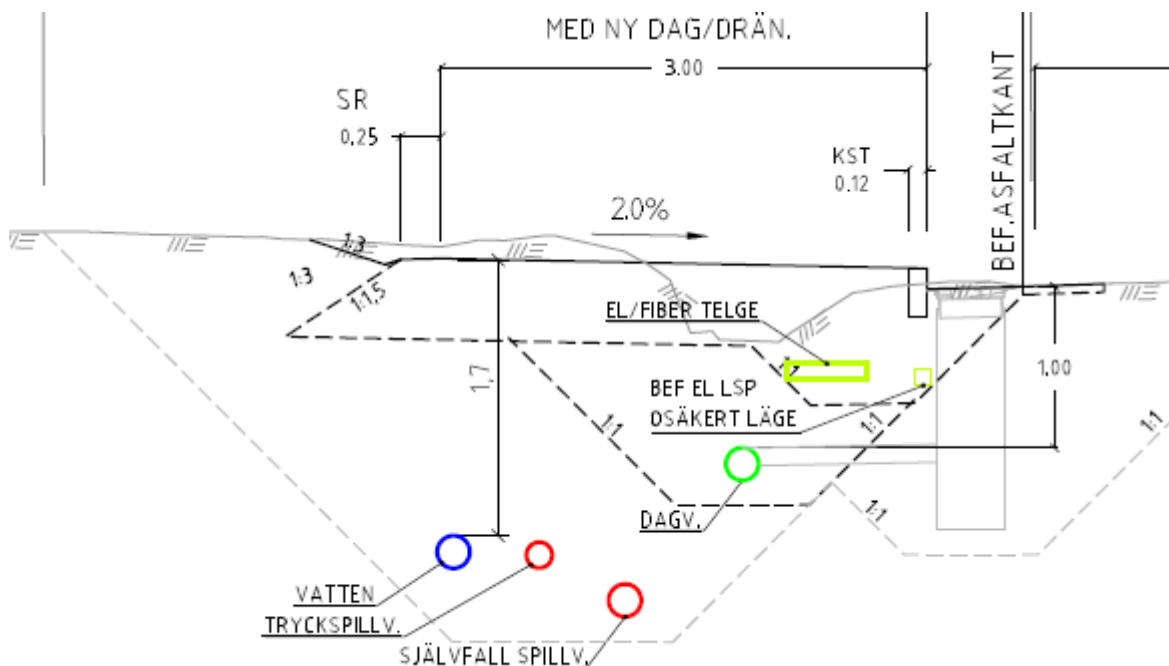
Kontroll av funktion och infiltrationskapacitet vid/efter regn

- Kontroll av funktion hos inlopp och utlopp
- Rensning av skräp, löv och växtdelar i filterbrunnar

- Tömning av sandfång
- Rensning av löv och växtdelar från stuprännor med tillhörande lövsilar och galler

Vid projektering ska detaljerade skötselinstruktioner för den specifika anläggningen erhållas från leverantör av dagvattensystemet.

Dagvattenhanteringen ska samordnas i en gemensamhetsanläggning för dagvattnet från kvartersgatan som inbegriper samtliga fastigheter eller av en bostadsrättsförening där skötselinstruktioner inarbetas i rutinerna. Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten är markerad i detaljplanen. Markreservatet är specificerat i höjddled för att inte komma i konflikt med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som ligger delvis inom samma yta g_2 "Utrymme under marknivå till ett djup på 1,7 m ovanför markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten".



Principsektion för placering av vatten, spillvatten- och dagvattenledningar på olika djup

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet. Markreservat för allmännyttiga ändamål möjliggör en anslutning av fjärrvärme österifrån.

Ei

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet. Detaljplanen möjliggör installation av solceller.

Avfall/Återvinning

Varje hus kommer ha enskilda kärl utanför sin bostad som hämtas av Telge Återvinning. För att avfallshämtning ska kunna ske ska kvartersgatan inom området enligt Telge Återvinnings riktlinjer vara minst 4 m bred med en hindersfri remsa på 0,75 m på vardera sida. Kvartersgatan behöver även innehålla en T-vändning på 21 meter på en bredd av minst 3,5 m med en hindersfri remsa på 1 m på vardera sida. Se illustration över planområdet under avsnittet bebyggelse. Vägen ska vara snöröjd på vintern.

3.5. Hantering av risker och störningar

Geoteknik

Kommunen bedömer att markförhållanden inom planområdet är stabila och inte ger upphov till betydande ras- och skredrisk med beaktande av klimatförändringar. Denna bedömning är baserad på markens geotekniska egenskaper, topografin, kommunens historiska data och att planområdet inte ligger i närhet till vattendrag. Området anses därför vara säkert och lämpligt för planerad bebyggelse.

Markföroreningar

Då marken tidigare varit planlagd för förskola finns inga misstankar om markföroreningar. Inga potentiellt förorenade områden (EBH) pekas ut av Länsstyrelsens inventering och inte heller av kommunen. Skulle föroreningar påträffas ska kommunen kontaktas omedelbart.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Planområdet är klassat som normalriskområde för radon.

Översvämning och skyfall

Vid skyfall antas markens infiltrationskapacitet inte hinna med att ta hand om nederbörden och alla dagvattenledningar går fulla och svämmar över upp till markytan i vissa punkter. Dagvatten ska då enligt kommunens policy avledas på ytor och i öppna flödesvägar utan att skador uppstår på bebyggelse. Plankartan reglerar genom höjdsättning att tillkommande kvartersgata fungerar som en öppen flödesväg vid skyfall i enlighet med 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpat till ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Det vatten som inte rinner via kvartersgatan rinner västerut ned mot Tällebyvägen.



Flödesriktningar vid skyfall (Systra 2024-11-28)

Fastigheten söder om planområdet ligger cirka 2 meter lägre i marknivå närmast Tällebyvägen. Föreslagen principlösning LOD är dimensionerad för att minska eventuella befintliga dagvattenproblem nedströms vid skyfall. För att ändå säkerställa att grannfastigheten inte blir påverkad av dagvattnet från planområdet regleras detaljplanen med bestämmelsen ”Dagvattenhantering ska anordnas så att det inte uppstår olägenhet för grannfastigheter”. Nedströms utanför planområdet finns några lågt belägna källarinfarter som kan översvämmas vid skyfall. Detta kan hanteras genom att skapa förhöjda infarter eller anläggande av kantsten.

Inom planområdet finns inga lågpunkter. Fastigheten är i dagsläget anslutet till kommunens dagvattennät utan varken fördröjning eller rening. Planförslaget bygger på att infiltrera dagvatten lokalt inom planområdet (LOD) vilket minskar belastningen på dagvattennätet. Ny byggnation kommer på grund av ovanstående faktorer inte öka flödena vid skyfall jämfört med dagens situation. Kommunen gör därför bedömningen att planförslaget inte innebär negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse vid skyfall.

Buller

Planområdet är beläget inom ett befintligt villakvarter med en låg hastighetsbegränsning på 30 km/h samt låga trafiktal. Tidigare kommunala bullerkartläggning (2019) visar att bullernivåerna vid fasader i området är låga. Trafikrörelserna i området bedöms inte ha ökat signifikant. Bullerutredning krävs därför inte då trafikbullret understiger riktvärdet 60 dBA vid fasad. Bullernivåer från tågtrafik bedöms enligt Trafikverkets bullerkartering av stambanan (2017) vara under 55 dBA Lden (medelvärde över dygnet) och således underskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad. Vad gäller industribuller från Lantmännens verksamhet har en nyligen genomförd bullerutredning (Efterklang, 2023) visat att bullernivåerna är under 40 dBA ekvivalent ljudnivå vilket underskrider riktvärdet 45 dBA vid fasad för industribuller. Sammantaget bedöms planområdet inte påverkas av vare sig trafik- eller industribuller att det skulle krävas ytterligare åtgärder i detaljplanen. Buller utgör därför inte en dimensionerande faktor för detaljplanen.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-7 § miljöbalken.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 5-7 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.

Motivering för bedömningen

Marken planläggs för bostäder inom ett befintligt bostadsområde. På fastigheten har det tidigare varit en förskola. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder detaljplanen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Marken kommer användas för ett ändamål som området bedöms lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten Recipienten för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Moraån.

Moraån har måttlig ekologisk status. Gällande den kemiska statusen är Moraån klassificerad som ”uppnår ej god”. De föreslagna lösningarna i dagvattenutredningen bedöms vara dimensionerade så att inget utflöde sker från området vid regn med kort återkomsttid. Vilket gör att inget flöde av dagvattenburna föroreningar lämnar området via ledningar eller ytavrinning. Det innebär att detaljplanen bidrar till att förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna satta för recipienten Moraån vilket är god ekologisk status år 2027.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds beräkningar från år 2020 är halterna av partiklar (PM 10) och kvävedioxid (NO₂) låga och väl under miljökvalitetsnormerna inom planområdet. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planområdet ligger i ett befintligt villakvarter med kvartersgator som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Nya byggnader ska uppföras och utformas så att gällande riktvärden för buller nås. Planförslaget anses inte leda till några betydande tillskott för buller.

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Planerad bebyggelse har beaktat omgivande byggnaders höjd och begränsas till två våningar vilket stämmer överens med angränsande stadsplaner. Villaområdet består av en blandning av taktyper och takvinklar därför reglerar detaljplanen att både sadel- och pulpettak tillåts med takvinklar som samspelar med omkringliggande byggnation. Fasadmaterial ska utföras i antingen trä eller puts eller i en kombination av dessa i en dov kulör och taken ska vara i svart kulör. Ovanstående är vanligt förekommande i området.

Detaljplanen kompletterar området och ökar variationen med en mer tät bebyggelse som blir en länk mellan flerbostadshusen i öster och villaområdet. Detaljplanen bedöms samspela med områdets karaktär i sin utformning och gestaltning.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Parhusen eller de fristående enbostadshusen kan fungera för seniorer som sålt sin större villa men vill bo kvar i samma område men med en mindre tomt att underhålla. Att kunna bo kvar där man känner sig hemma främjar tillhörighet och gemenskap. Tillkommande bebyggelse lämpar sig också för exempelvis barnfamiljer som inte vill sköta en stor villatomt.

Barnperspektiv

Parhusen eller de fristående enbostadshusen förses med privata trädgårdar tillhörande respektive bostad vilket ger plats åt lek för barn. Strax sydöst om planområdet finns ett grönområde som kan användas för fri lek och rekreation. Lekplats finns cirka 250 m söder om planområdet på Fasanvägen. Närheten till skola, service, idrottsplats och grönområden med god anslutning till gångvägar bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor. Detaljplanen kompletterar området med en ytterligare bostadstyp parhus eller fristående enbostadshus med mindre tomter vilket ökar utbudet för fler grupper i enlighet med 2 kap. 3 §, främja utveckling av bostadsbeståndet.

Tillgänglighet och trygghet

Ny bebyggelse ska planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionsvariation. Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska finnas och angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Respektive bostad inom planområdet kan genom fastighetsbildning bilda egna fastigheter eller samordnas i en bostadsrättsförening. I detta fall bostäderna utgör egna fastigheter bör vissa anläggningar inom planområdet hanteras genom bildande av gemensamhetsanläggningar. Se vidare avsnitt 5.2 Fastighetsrättsliga frågor.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Detaljplanen kommer ersätta den nu gällande detaljplanen från 2014.

Ansvarsfördelning

Om fastigheten styckas av så bygger Telge Nät ut vatten- och spillvattenledningar inom markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar till respektive fastighet. Om fastigheten inte styckas av bygger fastighetsägaren enskilda vatten- och spillvattenledningar fram till kommunal anslutningspunkt. Dagvattenhanteringen ska samordnas i en gemensamhetsanläggning för dagvattnet från kvartersgatan som inbegriper samtliga fastigheter eller av en bostadsrättsförening där skötselinstruktioner inarbetas i rutinerna se sida 18. Skötsel av kvartersgatan ska samordnas i en gemensamhetsanläggning eller i en bostadsrättsförening se sida 15. Fastighetsägare ansvarar för all övrig utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar inom sin kvartersmark samt för samtliga åtgärder för planens genomförande, så som fastighetsbildning, flytt av utfart, eventuell ledningsflytt osv.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom området.

Avtal

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Plankostnadsavtal finns mellan exploatör och kommunen som reglerar kostnader och åtaganden för planarbetet.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar enbart privatägd mark. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar vid eventuell fastighetsbildning för fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för kvartersgata och dagvatten. Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten är specificerad i höjdded för att inte komma i konflikt med allmännyttiga underjordiska ledningar som ligger delvis inom samma yta se sida 18. Fastighetsägaren ansvarar för ansökande om erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt och avtalsservitut

Ledningsrätt eller avtalsservitut behövs för de allmänna ledningarna inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande. Detta i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten och el osv. enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt, det vill säga den part som önskar att bygga på plats där det idag finns ledningar.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Om utbyggnad av VA- och dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme krävs ska det ske i samråd mellan byggherren, Telge Nät och Södertälje kommun.

Samtliga fastigheter eller fastighet om området inte styckas av ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenätet, kapacitet finns i befintlig anläggning. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt och avgifter följer kommunens taxa.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se