



rån
Planenheten

Underrättelse om granskning angående förslag till detaljplan för Speceristen 5 i Södertälje

Ett förslag till detaljplan för Speceristen 5 har upprättats av samhällsbyggnadskontoret. Järna kommunalnämnd har beslutat att skicka ut förslaget på granskning. Under samrådet inkom yttranden från remissinstanser, sakägare och övriga berörda. De yttrandena samt kommunens ställningstaganden till det som framförs där går att läsa i samrådsredogörelsen som finns på vår hemsida (se länken nedan). Efter samrådet har planförslaget reviderats och ställs nu ut för granskning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder i form av antingen 6 parhus om 12 bostäder eller 6 fristående enbostadshus, längs Tällebyvägen i Järna. Bostäder som är anpassade till områdets karaktär.

Du/ni som får det här brevet är antingen en berörd sakägare genom att vara exempelvis fastighetsägare inom eller i anslutning till planområdet eller remissinstans.

Från 13 september 2024 fram till och med 4 oktober 2024 finns förslaget på följande platser:

- Stadshuset, Nyköpingsvägen 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/detaljplan/speceristen-5

Det går att skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret antingen via mail sbk.plan@sodertalje.se eller per telefon 08-523 010 00 (kommunens växel).

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Ändringar som har gjorts på plankartan är:

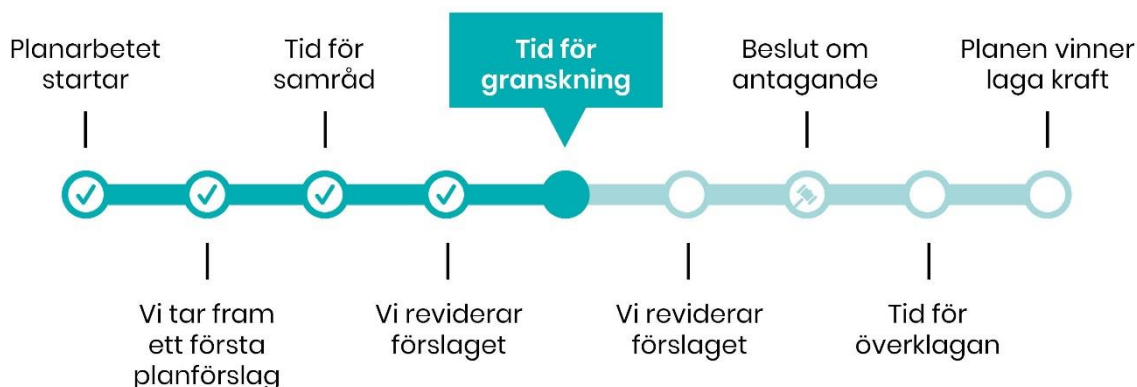
- Prickmark för gemensamhetsanläggning för väg och mark som ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har tagits bort. Prickmark har istället tillkommit runt planområdet.
- Prickmarken var tidigare formulerad som "Marken får inte förses med byggnad" och är i granskningsförslaget formulerad "Marken får inte förses med byggnadsverk".
- Planbestämmelsen n1 "Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering" och "Växtbäddar ska finnas inom området" har tagits bort.
- Följande bestämmelser för dagvattenhantering och skyfall har tillkommit:
 - Dagvatten ska fördröjas och renas med en minsta magasinvolym på 4 kbm per 90 m² byggnadsarea.
 - Dagvattenhantering ska ske med LOD och infiltration.
 - Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Under samrådet skulle minst 30 % av fastighetsarean vara genomsläpplig.
 - Marklov krävs även för stenläggning och asfaltering.
 - Dagvattenhantering ska anordnas så att det inte uppstår olägenhet för grannfastigheter.
 - Tänkt kvartersgata har höjdsatts.

- Utnyttjandegraden har reviderats från " Största byggnadsarea är 80 m² per tomt/fastighet" till " Största byggnadsarea per parhus/fristående enbostadshus är 180 m²", " Största antal parhus/fristående enbostadshus är 6" och "Största antal bostadslägenheter per parhus är 2".
- Placeringsbestämmelser har reviderats från "Byggnad ska placeras minst 4 meter från kvartersgata och minst 6 meter från Tällebyvägen" till prickmark runt planområdet på 4 meter respektive 5 meter mot Tällebyvägen i väster och "Parhus/fristående enbostadshus ska placeras minst 8 meter från annat parhus och minst 3 meter från kvartersgata".
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg har tillkommit.
- Villkor för startbesked har tillkommit " Startbesked får inte ges för parhus/fristående enbostadshus förrän utfarten från fastigheten ändrats enligt markreservat för gemensamhetsanläggningen för väg ".
- Minsta fastighetsstorlek har ändrats från minst 250 m² till minst 315 m².
- Högsta nockhöjd har reviderats från 8 meter för huvudbyggnad till tre olika bestämmelser för högsta nockhöjd över angivet nollplan, 52,5, 54,0 och 55,0 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad har tagits bort då detaljplanen inte ger någon byggrätt för komplementbyggnader.
- Utformningsbestämmelserna " Vind får inte inredas", " Högsta antal våningar är 2 varav 1 ska vara suterrängvåning", Högsta antal våningar är 2" och " Endast parhus/fristående enbostadshus "har tillkommit.
- Takvinkel för pulpettak har justerats från mellan 5–20 grader till mellan 6–20 grader och takvinkeln för sadeltak har justerats från mellan 14–45 grader till 14–30 grader.
- Utformningsbestämmelserna " Fasader ska utföras i trä eller puts med en dov kulör" och " Tak ska vara i svart kulör" har tillkommit.
- Illustration över planområdet med föreslagen dagvattenhantering och fastighetsgränser om avstyckning sker för parhus.
- Mindre revideringar har gjorts för att öka läsbarheten i plankartan.

Ändringar som huvudsakligen gjorts i planbeskrivningen:

- Komplettering av bedömningar kring risk för översvämning, ras, skred, risk och störning från stambanan och Lantmännens verksamhet.
- Dagvattenhantering enligt den nya utredningen (Systra 2023-10-17).
- Reviderad avfallshantering.
- Justering utefter den lägre exploateringen och den nya utformningen av planområdet.
- Motivering till planbestämmelser.

Planprocessens hållplatser



Beslut om att anta planförslaget beräknas ske i Järna kommunalnämnd den 17 december 2024.

Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under skedena samråd eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Kontakta samhällsbyggnadskontoret om du har synpunkter i ärendet. Hänvisa till ärendet via diarienummer JA 2023/000054. Eventuella synpunkter på förslaget lämnas med brev eller e-post och ska senast den 4 oktober 2024 ha inkommit till:

E-postadress:

sbk.plan@sodertalje.se

Postadress:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 Södertälje

Med vänlig hälsning

Elsa Kvidal
Planarkitekt
Planenheten
Telefon (direkt): 08-523 071 03
E-post: elsa.kvidal@sodertalje.se