

KS 2014/1121

2014-09-29

Tjänsteskrivelse

Dnr

2012-00720-214

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret/Plan

Handläggare

Magnus Ericsson

08-523 03107

magnus.ericsson@sodertalje.se

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl (Ålöström)

Dnr 2012-00720-214

Sammanfattning av ärendet

Kontoret fick 2012-11-13 § 234 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014. Inkomna synpunkter har kontoret beaktat och kommenterat i ett utlåtande. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner granskningsutlåtandet och tillstyrker att detaljplanen antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-09-29

Granskningsutlåtande 2014-09-26

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Ärendet

Ålöström är ett område som stegvis har omvandlats från fritidsboende till permanentboende. Ålöström ingår i Lerhagaområdet och är i översiktsplan utpekad som ett område där förutsättningarna för permanentboende ska förbättras vid anslutning till gemensam VA-lösning.

Kontoret fick 2012-11-13 § 234 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad på samråd under våren 2013 och för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning har kontoret beaktat och kommenterat. Vissa justeringar har gjorts till antagandehandlingarna bl. a. förtydliganden om motiv till skäl för upphävande av strandskydd enligt Länsstyrelsens yttrande.

Planförslaget föreslår inga principiella förändringar jämfört med gällande byggnadsplan annat än att byggrätten utökas från 60+30 kvm till 160+50 kvm med möjlighet till två våningar i form av "förhöjd" vindsvåning alternativt suterrängvåning. Huvudmannskapet för allmän plats kvarligger hos markägaren, dvs. föreningen inom området.

Enligt Telge Nätts tidplan kan utbyggnaden av vatten och avlopp påbörjas 2015 och de första bostäderna kan ansluta sig vid årsskiftet 2015/2016.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:

Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunfullmäktige:

Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

1.



Martin Andreae
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
SBK/Plan – akten*

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

Dnr 2012-00720-214

Detaljplan för

Tvetaberg 13:1 m fl

Ålöström

i Södertälje kommun

Upprättad 2014-09-26

Granskning

Detaljplanen har under tiden 21 maj – 4 juli 2014 varit utställd för granskning i stadshuset. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Planprocessen för Tvetaberg 13:1 m fl.

Plansamråd 2013-04-25 – 2013-06-14

Granskning 2014-05-21 – 2014-07-04

Synpunkter inkomna under granskningstiden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att planhandlingarna kompletteras enligt nedan avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd.

Inom planområdet återinträder strandskydd inom 300 meter från Lanaren och inom 100 meter från Bränningeån.

För att upphäva strandskyddet krävs att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken. Länsstyrelsen framförde i samrådet att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver beskriva förhållandena inom berörda delar av strandskyddsområdet och motivera vilka särskilda skäl som föreligger för ett upphävande av strandskyddet på platsen. En sådan redovisning saknas och behöver upprättas innan planen kan antas. Att planförslaget inte bedöms medföra negativa konsekvenser för djur- och växtliv är i sig inte ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Ett särskilt skäl kan vara att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter beaktas och planhandlingarna kompletteras med förtydligande om motiv till särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.

Telge återvinning

Telge återvinning ställer sig positiv till att de föreslagna områdena ansluts till det allmänna dricks- och spillvattensystemet, de boende har genom åren ibland uttryckt oro för att deras brunnar ska kunna påverkas av verksamheten på återvinningsanläggningen.

Avfallslösningarna inom vissa delar av området bör vara en gemensam sorteringslösning. Ett lämpligt förslag på placering ska utarbetas tillsammans med Telge återvinning. I den mån som vägnätet medger tillräcklig hög bärighet samt möjlighet att manövrera fordonen på ett säkert sätt, så föredras en hemsorteringslösning.

Kommentar:

Telge återvinnings synpunkter beaktas. Placering av sorteringslösning för utarbetas i samråd mellan fastighetsägaren och Telge återvinning.

Telge Nät

Inget att erinra. Stadsnät har ledningar i området vilket kan erbjudas till området i framtiden.

Kommentar:

Noteras att Telge nät inte har något ytterligare att erinra.

Miljönämnden

Miljönämnden har i samrådsskedet påpekat att området skulle vara ett lämpligt pilotområde för allmänt VA baserat på klosettavloppsortering. Man nämnde också att det vore positivt om förutsättningarna för detta studerades i en särskild VA-utredning. Alternativet att ansluta fastigheterna till allmänt VA, som innebär sämre hushållning med vatten och näringsämnen bör tydligt motiveras.

Miljönämnden påpekar att det saknas lagstöd för att i planskedet utesluta klosettavloppsorterande VA-system som teknisk lösning.

Miljökontoret vill även uppmärksamma den förstudie som Trafikverket genomfört gällande förändringar och kapacitetsökningar på järnvägen mellan Järna och Stockholm. Samråd genomfördes 2011. Förändringarna skulle kunna leda till ökat buller från järnvägen. Planområdet ligger förvisso på ett ganska stort avstånd från järnvägen men området mellan består till stor del av Lanaren och ljudet kan därmed färdas långt.

Kommentar:

Beträffande vatten- och avloppslösningen så gör Telge Nät bedömningen att klosettavloppsorterande system är ett alternativ där man bygger nytt eller området ligger långt från det allmänna VA-systemet. I Lerhaga finns det redan VA-anslutningar förberedda vid området så klosettavloppsorterande system är inget alternativ här.

Förändringarna av järnvägen med eventuellt ökat buller får behandlas i särskild dialog mellan Trafikverket och kommunen om vilka skyddsåtgärder som måste vidtas när det blir aktuellt.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 och 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Kommentar:

Brandförsvarsförbundets synpunkter avses beaktas vid åtgärder i samband med genomförandet av planen.

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet har tagit del av planen för Lerhaga 1:4 och har inget att tillägga utöver tidigare lämnat yttrande.

Kommentar:

Noteras att kommunala pensionärsrådet inte har något ytterligare att erinra.

Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet har tagit del av och granskat förslag till detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras att kommunala handikapprådet inte har något ytterligare att erinra.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har luftburna samt markförlagda ledningar inom detaljplanområdet. Ledningarna försörjer befintlig byggnation. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova utgår från att om flytt eller skydd av telekablar krävs i samband med exploatering får den initierade partnern bekosta detta.

Kommentar:

Föreningen eller respektive fastighetsägare inom området bekostar eventuella åtgärder.

Synpunkter inkomna under plansamråd eller granskning som inte tillgodosetts

Miljönämndens synpunkter på att området ska få en klosettvattnsorterande VA-lösning hänvisar kontoret till Telge näts bedömning.

Revidering efter granskning

Redaktionella ändringar samt förtydligande av planhandlingarna efter synpunkter från Länsstyrelsen om motiv till skäl att upphäva strandskyddet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning och ställningstagande

Strandskyddet upphävas på den redan exploaterade kvartersmarken och ligger kvar på den allmänna naturmarken. (Bestämmelse a₁ på plankartan.)

Detaljplanen berör ett tidigare exploaterat område med privata småhustomter vilket innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §.

Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte i någon som helst utsträckning, inte heller påverkas växt- och djurlivet till det sämre. Ett upphävande av strandskyddet för de redan exploaterade delarna av planområdet bedöms därmed befogat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Vattenområde med bryggor, båthus etc för intilliggande bostadsfastigheter

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₀000 Minsta storlek på fastighet i kvadratmeter
- e₂ Högst 10% av fastighetsarean får bebyggas
- e₃ Största byggnadsarea är 210 kvm, varav huvudbyggnad får utgöra högst 160 kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomträngs

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta nockhöjd i meter
- II Högsta antal våningar

Endast friliggande hus

- v₁ Takkupor/frontespis som upptar högst 50% av fasadens längd får utföras utöver angiven byggnadshöjd
- v₂ Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter
- v₃ Komplementbyggnad får uppföras i högst 1 våning. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter

Vindsvåning får inte inredas utöver angivet antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- a₂ Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- a₃ Genomförandetiden börjar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft och slutar 10 år efter den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

- a Strandskydd upphävs

ILLUSTRATION

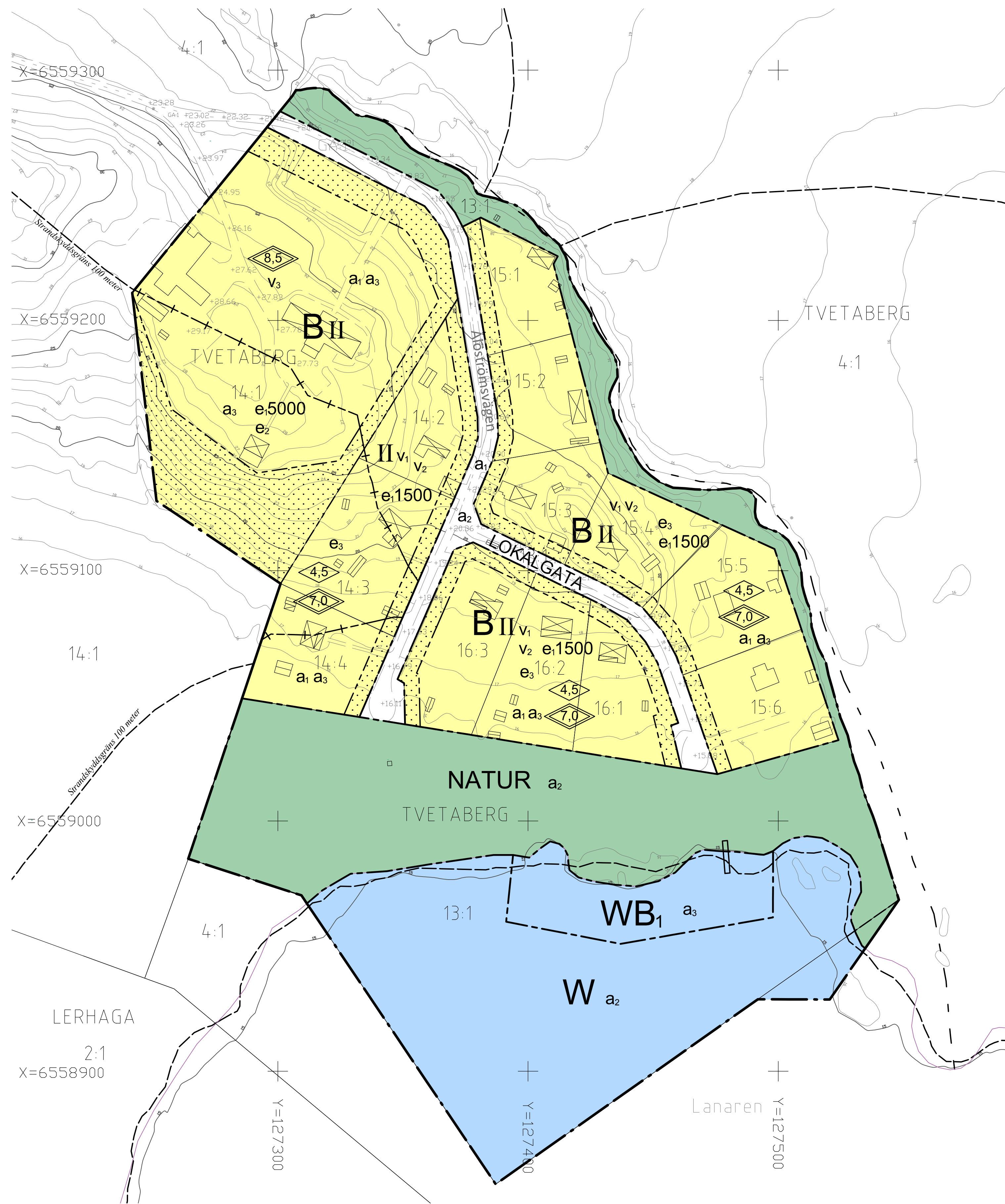
Strandskyddsgräns 100 meter Illustrationstext

PLANAVGIFT

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

UPPLYSNINGAR

Strandskyddsdispens och i vissa fall vattenverksamhet krävs för uppförande av bryggor, båthus och andra anordningar inom strandområdet.



Skala: 1:1000 (A1)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
- 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktman
- ga:1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket, Stödmur, Häck
- Dike
- Gata, väg
- Belysningsstolpe

- Polygonpunkt

+ 0,0 Avvägd höjd

Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2014-03-25

Yvonne Bengtsson
Kartingenjör

- | | | | |
|------------------|---|---|---|
| Till planen hör: | <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input type="checkbox"/> |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta | <input type="checkbox"/> |

Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl Älöström



Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDE		Godkännande	
Planen handläggs enligt PBL 2010:900		Antagande	
Upprättad: 2014-03-25	Reviderad: 2014-10-07	Laga kraft	
Urban Dahlberg Plan- och bygglovchef	Magnus Ericsson Planarkitekt	Dnr: 2012-00720-214	

PLANBESKRIVNING

dnr 2012-00720-214

Detaljplan för

Tvetaberg 13:1 m fl

Ålöström

inom Tvetaberg

i Södertälje

Upprättad 2014-03-25

Reviderad 2014-10-07

ANTAGANDEHANDLING



Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa bättre möjligheter för permanentboende genom utökade byggrätter och genom att ansluta området till det allmänna VA-systemet.

Planen handläggs enligt PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

Allmänt

Området är sedan tidigare exploaterat för fritidsboende, men genomgår sedan länge en omvandlingsprocess mot mer åretruntboende. Detaljplanen möjliggör större bostadshus inom tomtmark, den avser också att möjliggöra en för miljö och hälsa bättre avloppslösning i området. Lanaren är mycket övergödd samt belastas av många föroreningar eftersom den ligger längst nedströms i avrinningsområdet. Den korta omsättningstiden gör att sjön hanterar de stora föroreningsmängderna relativt väl, det mesta rinner rakt igenom. I utloppet av Bränningeån, Bränningeviken, är närsaltshalterna av både fosfor och kväve höga. Bränningeviken är måttligt påverkad av övergödning enligt undersökning gjord av kommunen. Miljöproblemen i Hallsfjärden är övergödning. Målet är att miljöpåverkan på omgivningen skall minska i och med planens genomförande. Ökade miljöbelastningar till följd av ytterligare permanentisering i området förväntas inte omöjliggöra det målet. Möjliga negativa konsekvenser är ökat transportarbete, då området inte är försörjt med kollektivtrafik samt påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur inom området.

MKN luft och vatten

Luft - Den trafikökning som kommer att ske vid en omvandling av området till permanentboende bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna inom planområdet.

Vatten - Bränningeån och Hallsfjärden: God ekologisk status och god kemisk status (exkl kvicksilver) till 2021.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken då området redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

Detaljplanens genomförande anses också vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken eftersom inga miljö kvalitetsnormer beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Detaljplaneringen avser främst reglera befintliga förhållanden så som byggrätt och möjliggöra för hållbar VA-försörjning. De sammanlagda riskerna för miljö och hälsa minskar som resultat av planen (på grund av förbättrade VA-lösningar). Inga riktvärden överskrids idag eller vid genomförande av planen. Om VA-situationen löses så att utsläppen av fosfor och kväve blir minimala förbättras möjligheterna att uppnå och bibehålla MKN för Bränningeån och Hallsfjärden. Påverkan på landskapsbild anses inte få väsentliga konsekvenser som motiverar miljöbedömning. Bilberoendet i området kvarstår och vid ytterligare permanentboende ökar därför trafikarbetet. Detta bedöms dock inte medföra behov av miljöbedömning.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är ca 7,5 ha och ligger i Tvetaberg ca 6,5 km från Södertälje centrum.

Markägoförhållanden

Kvartersmark (tomtmark) och allmän platsmark (Tvetaberg 13:1) är i privat ägo. Tvetaberg 4:1 ägs av Södertälje kommun.



Planområdets förhållande till Södertälje tätort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan (ÖP) 2004 för Södertälje Kommun redovisar förutsättningarna för en permanentering i vissa omvandlingsområden, däribland Ålöström (Lerhaga), som skall förbättras genom gemensamma lösningar för vatten och avlopp. Det förslås också att en större byggrätt kan skapas i området vid anslutning till gemensamt VA.

Program för planområdet

Program har inte upprättats eftersom detaljplanen har fullt stöd i gällande översiktsplan och avser att reglera befintlig bebyggelse.

Detaljplan

311A Byggnadsplan för fastigheten Ålö 1:2, 1957 - Reglerar markanvändningen för fristående sportstugor. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Byggrätterna inom tomtmark är 60 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för gårdsbyggnad. Högsta våningsantal är en våning. En fastighet är reglerad för permanentboende med en minsta tomtstorlek på 5000 kvm. Vattenområdet tillåts enbart överbyggas med badhus och båtbyggor.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 2003 att vatten- och avloppsutredningar görs för de prioriterade omvandlingsområdena, däribland Ålöström (Lerhaga), som en del i detaljplanearbetet med dessa områden.

Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen

För den allmänna platsmarken inom planområdet gäller förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Förordnandet innebär att markägarna ska upplåta all mark som inte markerats som tomtmark till allmänt ändamål. Det betyder att den mark som i byggnadsplanen markerats som gata eller annan allmän plats är upplåtet till detta ändamål utan ersättning.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Området ligger i ett kuperat landskap som omgärdas av åkermark i väst samt åkermark och skogsmark i öst. I södra delen öppnar sig landskapet mot sjön Lanaren. Området domineras av lövträd.

Lek och rekreation

Vid strandområdet finns en öppen yta för lek och aktiviteter.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Enligt WMS Jordartskarta består området av lera och morän samt berg i höjdpartierna centralt och i västra delen av området. I östra delen finns inslag av organisk jordart.

Radon

Området ligger inom mark med låg- till normal risk för radon. (Markradonkarta, miljökontoret 2010).

Risk för höga vattenstånd

Lanarens medelvattennivå är +13,9 meter (höjd över havet). Kvartersmark/tomtgräns ligger som lägst mellan +15,5 och +16,0 meter. Befintlig bostadsbebyggelse ligger som lägst drygt 2 meter över medelvattennivån, dvs ca +16,5. Enligt uppgift stiger vattnet (vid högvatten) med ca 1,0 meter (+14,9). Variationer i Lanarens vattenstånd påverkar endast naturmarken inom strandskyddat område.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skogsområdet öster om planområdet är dock rikt på fornlämningar.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Området karaktäriseras främst av större tomter med förhållandevis små bostadshus. Inom området finns en variation av form och fasadfärg och även om vissa av husen nu bebos permanent är området fortfarande tydligt präglad av sin historia som fritidshusområde. De små husen har varit förhållandevis lätta att placera in på de stora tomterna. Förhoppningen är att planens genomförande skall kunna bibehålla en upplevelserik och önskvärd diversitet utan att allt för mycket av de existerande kvaliteterna försvinner. Det innebär dock ett stort ansvar för nuvarande och framtida fastighetsägare.

Bostäder

I planområdet finns idag 12 bebyggda tomter. Tomternas storlek varierar från 1508 kvm till 2714 kvm. Inom området ingår även 14800 kvm av en ursprunglig fastighet (Tvetaberg 14:1).

Föreslagen totala byggnadsarea per fastighet är 210 kvm varav huvudbyggnad får utgöra högst 160 kvm, vilket då medger en mer flexibel byggrätt för komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,0 meter. Höjderna medger huvudbyggnad som kan uppföras med *förhöjt väggliv* eller som *sluttningshus*. För Tvetaberg 14:1 är byggrätten 10% av fastighetsarean inom planområdet (ca 1480 kvm). Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter. Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvm. Denna reglering innebär att fastigheten kan styckas till två tomter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. För 14:1 medges en byggnadshöjd på 4,5 meter, detta med hänsyn till befintliga förhållanden där stora komplementbyggnader redan uppförts.

Offentlig och kommersiell service

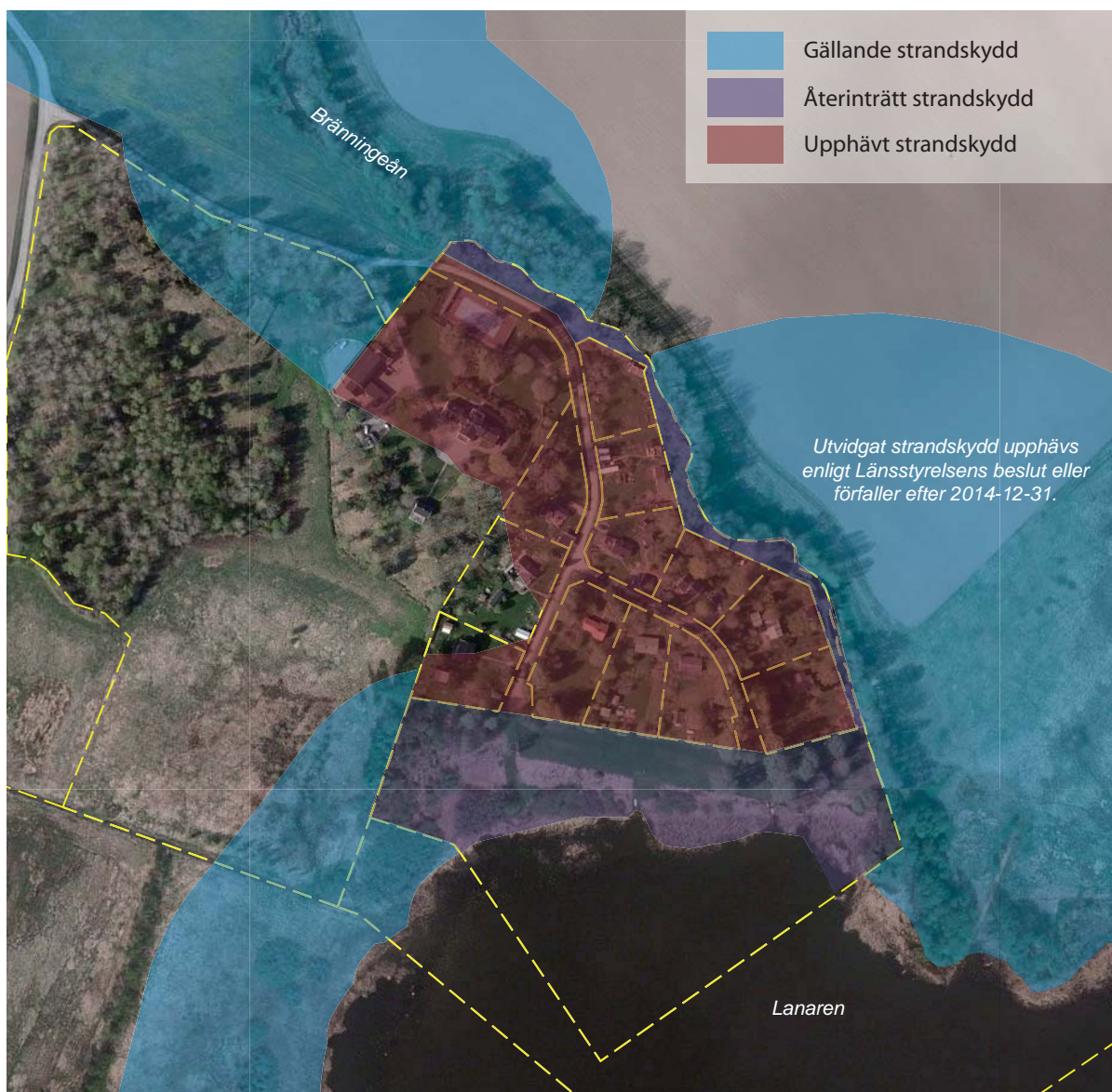
Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste kommundel-/stadsdelscentra är Hovsjö ca 5 km norr om området där vårdcentral, förskola, grundskola och livsmedelsaffär finns.

Tillgänglighet

Bostadsfastigheterna är tillgängliga med fordon (personbil, lastbil, räddningstjänst etc).

Vatten- och strandområden

Planområdet omfattar ca 1,7 ha öppet vattenområde. Båtuppläggning sker inom strandområdet. Uppförande av bryggor, båthus etc får prövas med dispens från strandskyddet.



Strandskydd vid Lanaren och Bränningeån.

Strandskydd

I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter den gällande planen. Utvidgat strandskydd till 300 meter gäller för Lanarens strandområde öster om planområdet. Strandskydd om 100 meter gäller kring Bränningeån som mynnar i Lanaren öster om området. Strandskyddet upphävas på kvartermarken och gatemarken och ligger kvar på den allmänna naturmarken närmast stranden. Utvidgat strandskydd inom detaljplaner förfaller efter den 31 december 2014, i enlighet med punkt 3 i övergångsbestämmelserna till lagen (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Motiv för upphävande av strandskyddet

Detaljplanen berör ett tidigare exploaterat område med privata småhustomter. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte i någon som helst utsträckning, inte heller påverkas växt- och djurlivet till det sämre. Ett upphävande av strandskyddet för de redan exploaterade delarna av planområdet bedöms därmed befogat.

Särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I området mellan strandlinjen och småhusbebyggelsen säkerställs även fri passage för allmänhet och bevarandet av goda livsvillkor för växt och djurliv enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet inom Ålöström har enskilt huvudmannaskap. Vägnätet är småskaligt, bitvis med låg standard och utan trottoar eller separata gångvägar. Ingen gatubelysning finns inom området.

Den nuvarande småskaligheten kan bevaras för att bibehålla karaktären i området. Det i plankartan angivna vägområdet är bredare än de befintliga vägarna (ca 8 meter). Detta medger viss framtida förbättring av vägstandarden.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats (Tvetaberg) ligger ut med Tvetavägen (väg 515) ca 1,4 km norr om planområdet och trafikeras av bussar mot Södertälje centrum och Järna. Inga förändringar föreslås i kollektivtrafiken till följd av planen.

Parkering

Parkering sker inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet har enskilda avlopp. Många avloppsanläggningar har ursprungligen dimensionerats för fritidsändamål och har inte godtagbar kapacitet för permanentboende. Alla avloppsanläggningar fyller inte heller dagens krav på rening utan har utformats enligt äldre metoder. Konsekvensen blir att otillräckligt renat avloppsvatten rinner ut i grundvatten och sjöar samt att enskilda dricksvattenbrunnar riskerar att kontamineras.

Området föreslås få kommunal försörjning av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten samt ingå i det allmänna verksamhetsområdet för VA.

Dagvatten

Dagvattnet tas idag omhand inom områdets tomtmark eller naturmark. Då marken är mättad leds överskottsvattnet i öppna dikessystem där vattnet fördröjs och delvis renas på väg ner till recipienten Lanaren. Dikessystemet sköts av föreningen i området.

Dagvatten skall även i framtiden så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom det område där det bildas. En full utbyggnad med den utökade byggrätten innebär en högre belastning på dagvattensystemet. Uppstår höga flöden pga. ökad hårdgörandegrad kan kapaciteten i diken ökas.

Omhändertagandet av dagvatten sker till stor del med hjälp av växter och infiltrerande mark. Fördröjningen kan även ske med t ex; gröna tak, regnvattentunnor svackdiken, eller stenkista m.m. För att öka infiltrationsmöjligheterna på tomtmark kan garageuppfarter och trädgårdsgångar anläggas med mer genomsläppliga material som t ex grus, armerad grus eller gräs alternativt marksten. En kombination av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

El

Områdets bostadsfastigheter är försörjda med el genom Telge Nät.

Avfall/Återvinning

Sophämtning sker vid tomtgräns/väggkant. Avfallslösningarna inom vissa delar av området kan vara en gemensam sorteringslösning. Tveta återvinningscentral ligger ca 4,5 km (bilväg) från området.

Elektronisk kommunikation

Ledningar för stadsnätet finns utbyggt inom området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid för allmän plats (inklusive vattenområde) är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark startar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft, detta för att allmänna VA- anläggningar ska kunna byggas ut innan större utbyggnad av permanentbostäder påbörjas.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Föreningen som idag har ansvar för vägar och naturmark kommer att ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta för att vägar och övrig allmän plats i stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att föreningen fortsatt ska vara huvudman för allmän platsmark.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller miljön. Med ett nytt hållbart VA-system bedöms påverkan på främst recipienter minska.

Säkerhet och trygghet

Planens genomförande bedöms inte påverka säkerheten och tryggheten i området jämfört med dagens situation.

Barn och ungdomar

Planens genomförande bedöms inte påverka situationen för barn och ungdomar i området jämfört med idag.

Naturmiljö och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte påverka naturmiljön och friluftslivet i området jämfört med dagens situation. Strandskyddet medför allmän tillgänglighet till strandområdet och skydd av naturmiljön.

Stads- / landskapsbild

Planens genomförande kan medföra en större bebyggelse och därmed påverka karaktären inom området.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen har upprättats av Magnus Ericsson, planarkitekt, i samråd med Miljökontoret, Telge Nät och Telge Återvinning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2013
Granskning	2:a kvartalet 2014
Antagande	4:e kvartalet 2014
Utbyggnad av VA	2015
Anslutning till VA	2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till någon ersättning.

Ansvarsfördelning

Tvetaberg 13:1 ägs och förvaltas av *Åle sportstugeförening*. Föreningen ansvarar för gemensamma anläggningar såsom vägar, dagvattenanläggningar, naturmark. Fastighetsägarna och föreningen ansvarar gemensamt för detaljplanens genomförande. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten och spillvattenledningar när verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvattenförsörjning har inrättats.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Föreningen kommer att ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta för att vägar och övrig allmän plats i mycket stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att denna fortsatt ska vara huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markupplåtelseavtal ska tecknas mellan markägare/förening och Telge Nät AB avseende samtliga ledningsnät. Dessa avtal kommer att ligga till grund för ledningsrättsansökningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tvetaberg 14:1 är möjlig att stycka av vid ansökan om förrättning.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas för allmänna anläggningar (Tvetaberg 13:1) som förvaltas av en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt för färsk- och spillvattenledningar ansöks av ledningshavaren.

Servitut för stadsnätets ledningar ansöks av ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

Tekniska frågor

Vatten- och spillavlopp

Området kommer att anslutas till det allmänna dricksvatten- och spillvattensystemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Kostnaden fördelas på anslutna fastigheter enligt vid betalningstillfället gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten får inte bortföras med det allmänna spillvattenssystemet. Omhändertagandet av dagvatten från vägar och övrig mark sker fortsatt i nuvarande öppna system. Ansvaret för det öppna systemet med diken på väg och naturmark ligger på förvaltarna av gemensamhetsanläggningarna för väg och allmän plats.

Geoteknik och radon

Det åvilar markägare att redovisa grundläggningsförhållanden och tekniska lösningar i samband med bygglovsansökan. Vidare ansvarar denne även för att utföra radonundersökning och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Magnus Ericsson, planarkitekt, i samråd med Telge Nät och Telge Återvinning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
planarkitekt

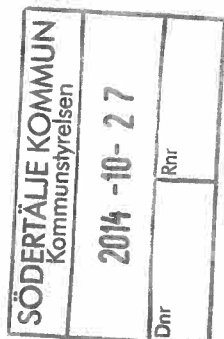
§ 2001 **Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl (Ålöström)**

Dnr 2012-00720-214

Sammanfattning av ärendet

Kontoret fick 2012-11-13 § 234 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014. Inkomna synpunkter har kontoret beaktat och kommenterat i ett utlåtande.

Samhällbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner granskningsutlåtandet och tillstyrker att detaljplanen antas.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2014-09-29

Granskningsutlåtande 2014-09-26

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Granskningsutlåtande daterat 2014-09-26 godkänns.
2. Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m fl tillstyrks för antagande.

Beslutet expedieras till:


Akten

Kommunstyrelsen

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	2014-10-28	
---	------------	---