

KS20180706

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-02-09

Samhällsbyggnadskontoret

Järna kommunalnämnd

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Detaljplan för Kallfors höjder (Västra Kallfors)

Diarienummer: SBN-2016-00291-214

Fastigheter: del av Kallfors 1:4

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Kallfors 1:4. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515). Planens syfte är även att i samband med uppförandet av bostadshusen bredda vägen och förse den med gång- och cykelbana.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas av kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanens antagande tillstyrks av Järna kommunalnämnd och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2018-02-09
- Granskningsutlåtande daterat 2018-02-13
- Plankarta daterad 2018-02-13
- Planbeskrivning daterad 2018-02-13
- Genomförandebeskrivning daterad 2018-02-13

Ärendet

Detaljplanen har varit ute på granskning som ett skede i ett standardförfarande enligt plan- och bygglag (PBL 2010:900). Ett granskningsutlåtande har sammanställts efter detta.

Under och efter granskningstiden har 10 yttranden kommit in som alla har besvarats i granskningsutlåtandet. Främst har yttrandena handlat om enskilda och allmänna ledningar och om hur de ska kunna samköras samt placering och standard på VA-nät.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal med Rudsjön entreprenad. Exploatören bekostar alla gemensamma och enskilda samt kommunala anläggningar. Kostnadsansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras i ett exploateringsavtal. Skötsel, underhåll och drift av gemensamma anläggningar kommer att ligga på samfälligheten. Allmänna anläggningar driftas av kommunen.

Diarienummer
SBN-2016-00291-214

Samhällsbyggnadskontoret förslag till Järna kommunalnämnd

Granskningsutlåtandet godkänns.

Detaljplanen för Kallfors höjder (Västra Kallfors) tillstyrks för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunstyrelsen

Detaljplanen för Kallfors höjder (Västra Kallfors) tillstyrks för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunfullmäktige

Detaljplanen för Kallfors höjder (Västra Kallfors) antas under förutsättning att detaljplanens antagande tillstyrkts av Järna kommunalnämnd och kommunstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planenheten - akten



Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör



Rickard Sundbom

Stadsdirektör

Handläggare:

Christina Svartsjö

Södertälje kommun

Medverkande konsult:

Anna Ahlstrand

Planarkitekt ETTELVA Arkitekter

Telefon (direkt): 076-525 79 41

E-post: anna.ahlstrand@ettelva.se

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- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- VÄG Väg

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

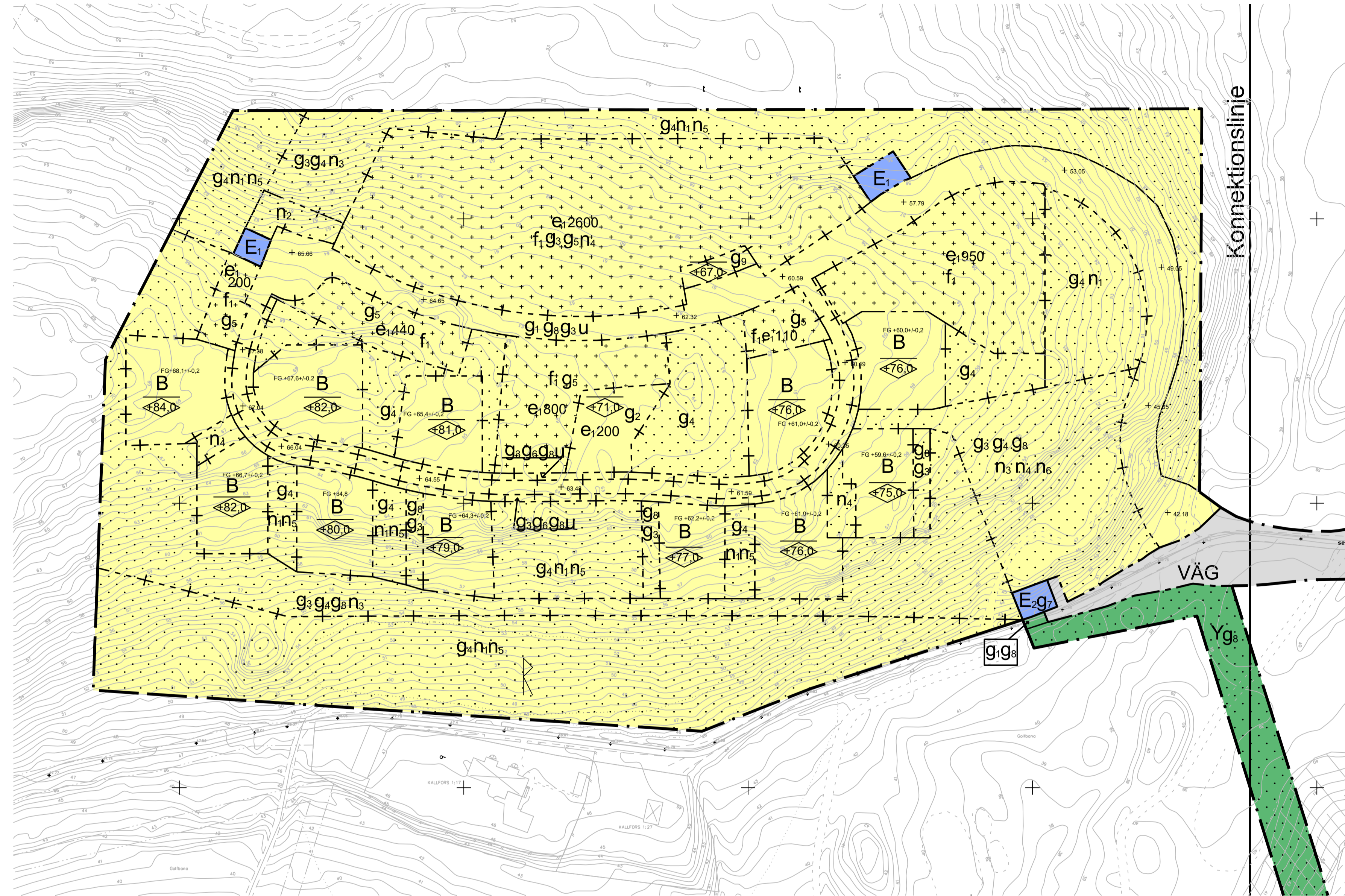
- B Flerbostadshus. Endast en huvudbyggnad per markerat område.
- E₁ Transformatorstation
- E₂ Pumpstation
- Y Golfbana

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e₁ Största byggnadsarea i kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f₁ Byggnader ska förses med vegetationsklätt tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Korsmark - på marken ska endast komplementbyggnad placeras (carports, golfbilsgarage, återvinningsstation och förråd). Högsta byggnadshöjd är 3,5 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad eller anläggning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- n₁ För fällning av träd med omkrets över 0,5 meter på 1,5 meters höjd krävs marklov. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₂ Plats för snöupplag. Marken förbereds för att ta hand och rena vattnet. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₃ Dagvattenmagasin eller motsvarande för omhändertagande av dagvatten får uppföras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₄ Stödmur får uppföras och markarbeten får ske (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₅ Anpassning av terräng ska ske. För att bevara områdets naturliga karaktär är sprängning, schaktning och fyllning inte tillåtet. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₆ gång- och cykelväg kan anläggas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Största byggnadsarea per enskild huvudbyggnad är 600 kvm
- Fasader ska vara färgade med naturnära kulörer, ej svart eller vit kulör
- Husen ska utformas i putskaraktär- och/eller träfasader
- Högsta taklutning är 10 grader
- Cykelparkering ska uppföras i anslutning till respektive flerbostadshus

Administrativa bestämmelser

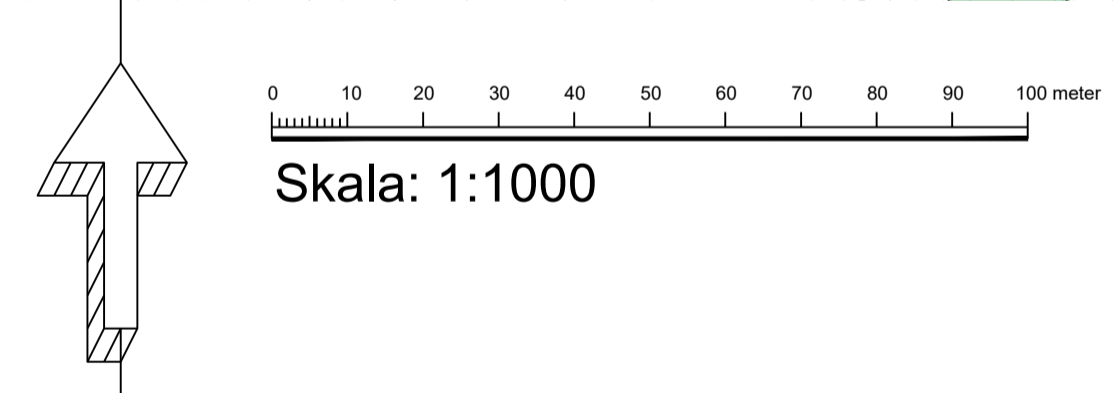
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₂ Markreservat ska vara tillgängligt för en gemensamhetslokal (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₃ Markreservat för gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering såsom dagvattenmagasin eller motsvarande (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₄ Markreservat för gemensamhetsanläggning för närmatur, utevistelse och lek (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₅ Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och komplementbyggnader (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₆ Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsfickor och avfallshandling (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₇ Markreservat för gemensamhetsanläggning för pumpstation (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₈ Markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₉ Markreservat för gemensamhetsanläggning för miljöhälsa. (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar såsom el-, tele-, TV- och kommunikation. (PBL 4 kap 6 §)
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats
- Bygglov medges inte förrän vägar och VA är utbyggda till respektive flerbostadshus



Del 1. Skala: 1:1000 (A1)



Del 2. Skala: 1:2000 (A1)



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- samf Samfällighet
- s:1 Registernummer för samfällighet
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv Servitut
- R Fornlämning
- lr Ledningsrätt
- vy Vattenyta
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husiv
- Uthus med takkontur resp husiv
- Skärmtak
- Trappa
- Bassäng
- Sötvattenbrunn
- Staket
- Stenmur
- Dike
- Vattendrag
- Vattendrag, mindre
- Slött
- Gata, väg
- Ängsgräns
- Ängs-, hag-, betesmark eller ospecificerad gräsyta
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2017-11-27

Raffaele Mandoli
Kartingenjör

Raffaele Mandoli
Mätningingenjör

OBS! Kartan är upprättad i det nya höjdsystemet RH 2000

- Till planen hör:
 - Behovsbedömning
 - Fastighetsförteckning
 - Illustration
 - Planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 -
 - Genomförandebeskrivning
 - Granskningsutlåtande
 -

Detailplan för Kallfors höjder (Västra Kallfors)

del av Kallfors 1:4

Södertälje kommun		Stockholms län		Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling				Godkännande	
Anna Ahlstrand, planarkitekt, ETELVA Arkitekter				Antagande	JÄ
2018-02-13 Reviderad 2018-02-20				Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef		Christina Svartsjö Planarkitekt		2016-00291-214	

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för **Kallfors höjder (Västra Kallfors)**

del av Kallfors 1:4
inom Järna kommun
Södertälje kommun

Dnr: 2016-00291-214

Upprättad 2018-02-13

Reviderad 2018-02-19

ANTAGANDEHANDLING



Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används som mest lämpligt. Lämpligheten bedöms utifrån beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett tillräckligt beslutsunderlag och att förankra förslaget.

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra någon betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska utökat förfarande tillämpas.

Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda om planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Samrådsredogörelse: Alla inkomna synpunkter som har kommit in under samrådsskedet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i kommunalnämnd/kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden har lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehåll

Vad är en detaljplan

Planförfarande.....	2
Standardförfarande.....	2

Inledning

Handlingar.....	5
Övrigt planeringsunderlag.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	5
Miljöbedömning för MKB.....	6
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	6

Förutsättningar

Pågående markanvändning.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Natur, kultur och rekreation.....	8
Fornlämningar.....	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	9
Tillgänglighet.....	10
Gator och trafik.....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden.....	11
Hälsa och säkerhet.....	11

Planförslag

Bebyggelse.....	13
Grönstruktur.....	15
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning.....	18
Geotekniska frågor.....	20

Konsekvenser.....

Ekonomiska frågor.....	21
------------------------	----

Genomförande

Organisatoriska frågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	22
Ekonomiska frågor.....	24
Tekniska frågor.....	25
Övrigt.....	26

Medverkande.....

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, samt en mindre del som omfattar infartsvägen i skala 1:2000. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Översiktlig dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2016-10-31
- Detaljerad dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2017-07-03
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2017-02-14
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, komplettering borrhål 21-23 väg, 2017-10-05
- Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09
- Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09
- Trafikbullerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26
- Kapacitetsbedömning av anslutningen Tvetavägen, Norconsult, 2018-02-08
- Resultaten av arkeologisk förundersökning inför detaljplaner på delar av fastigheten Kallfors 1:4, Södertälje, beteckning 43112-25815-2016, Stockholms läns museum, 2016
- Behovsbedömning-underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av belastning, Södertälje kommun, Dnr 2016-00291

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Kallfors 1:4.

Detaljplaneområdet kommer att omfatta elva flerbostadshus med upp till 170 lägenheter, placerade på en höjd norr om Kallfors golfklubb. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515). I samband med uppförandet av bostadshusen kommer vägen att breddas och förses med gång- och cykelbana. För att säkerställa markens stabiliteten för vägen och bostadsområdet ska de utredningar som framtagits följas (Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09 och Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09).

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken, MB

I 3 och 4 kap MB anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I 5 kap MB anges föreskrifter om miljökvaliteter som behövs för att skydda och avhjälpa skador

eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap MB. Se även vidare under "miljökonsekvenser".

Exploateringen inte bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas. Området är inte bullerutsatt.

Miljöbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § MB. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § MB, en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § MB och 4 kap 34 § PBL inte är nödvändig.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger ca 2 km norr om Järna samhälle i anslutning till Kallfors Gård och Kallfors golfklubb. Planområdet omfattar ca tio hektar mark som idag främst består av skogsmark. En mindre del i norr utgörs av golfbana.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kallfors 1:4 ägs av en privat markägare.

Andra rättigheter

I söder gränsar planområdet till en gemensamhetsanläggning Kallfors ga:3 som omfattar den allmänna platsmarken, infartsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030* med avseende på följande:

- Utbyggnad ska fokuseras till de orter som bedöms ha bäst förutsättningar att utvecklas till centra i sitt omland. Järna utgör en av tyngdpunkterna.

Detaljplanen överensstämmer med *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning* med avseende på följande:

- Nya utbyggnadsområden ska i första hand lokaliseras inom tre kilometers radie från Järna tågstation. Tre kilometers gång- och cykelavstånd är acceptabelt och förutsätter att gena och säkra gång- och cykelstråk utvecklas.
- I Järna finns goda förutsättningar att utveckla småstadskaraktär, tack vare goda kommunikationer och det strategiska läget längs E4:an. Järna har potential att växa i och i anslutning till tätorten. I första hand ska tätorten förtätas med bostäder och småskaliga verksamheter längs de centrala stråken, enligt principen ”bygg Järna inifrån och ut”.

Gällande planer

Planområdet ingår i detaljplan för Kallfors Golfbana, som vann laga kraft 28 oktober 1997. Aktuellt område är i detaljplanen planlagt som Y = Golfbana. Genomförandetiden för planen var fem år.



På höjden är träden markant lägre på grund av det tunna jordlagret

Grönplan

Området redovisas inte i kommunens Grönplan 2011.

Kommunala beslut i övrigt

Kommundelsnämnden i Järna beslutade 5 april 2016 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt gå ut på samråd. 5 september 2017 beslutade kommun-
delsnämnden i Järna att detaljplanen kan gå ut på granskning.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Hela planområdet är obebyggt. I norr gränsar området till Kallfors golfbana. I söder gränsar det till en småhusgrupp. Sydost om planområdet finns ett bostadsområde med friliggande enfamiljshus av olika karaktär som är uppförda på 1990-talet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är före planläggning obebyggt.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation



Området har tydliga slänter där suterränghus kan uppföras.

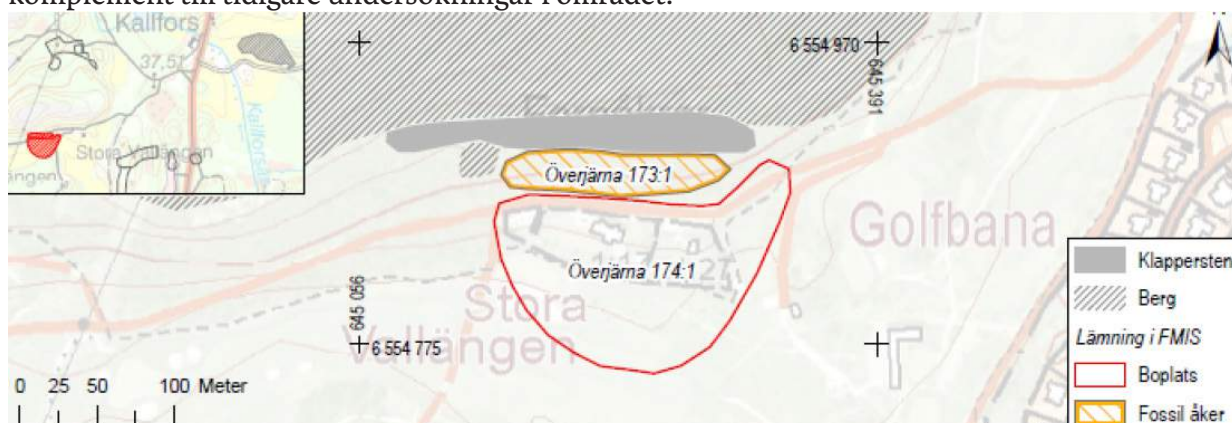
Marken är kraftigt kuperad, i flera partier mycket brant. Marken är bevuxen med hållmarksskog som växer på ett tunt och näringsfattigt jordlager. Merparten av skogen utgörs av ungskog bestående av tall och gran med inslag av björk. Inga betydande naturvärden bedöms finnas inom planområdet. Det finns möjlighet att bevara flera solitära träd. På höjden finns även stenblock och hällar. Ett par höjdtoppar inom området ligger på nivåer mellan ca +65 och +80 m.

Lek och rekreation

Närområdet har stigar som används för olika typer av rekreation. Det finns även ett utomhusgym ca 350 meter nordost om området.

Fornlämningar

I planområdets södra del finns två fornlämningar i form av en boplatz av stenålderskaraktär och en fornåker. I november 2016 genomförde Arkeologikonsult AB en arkeologisk förundersökning i området för att avgränsa fornlämningarna norrut samt för att bedöma huruvida de berörs av den planerade bebyggelsen. Den arkeologiska utredningen utgör ett komplement till tidigare undersökningar i området.



De båda fornlämningarna Överjärna 173:1 och 174:1 avgränsas norrut av klappersten vid foten av berget.
Karta: Arkeologikonsult AB

Stads- och landskapsbild

Områdets landskapsbild domineras av silhuetten med de höga träd som finns inom området samt av de flacka gräsbeklädda ytor som används för golf.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ca 200 m söder om planområdet ligger Kallfors golfbanas klubbhus. I verksamheten ingår bland annat restaurang, övernattningsrum samt konferens.

Offentlig och kommersiell service

Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet elever i grundskoleålder att öka i Järna kommun. Det finns tre förskolor i Järna centrum. En ny förskola, Kallfors förskola, är därför planerad att byggas ca 750 m öster om området. Närmaste grundskolor är Järna Friskola och Järna grundskola (Tavestaskolan), ca två km från området. Närmaste kommunala gymnasieskola ligger i centrala Södertälje.

Närområdet saknar service i form av handel. Under golfsäsongen finns kiosk och restaurang vid golfbanans klubbhus. Närmaste livsmedelsbutik finns i Järna centrum, ca 2 km från planområdet. I Järna centrum finns även vårdcentral, apotek och tandläkare. För ett större utbud av service är närmaste ort Södertälje stad som ligger ca en mil från området.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som beskrivs i boverkets byggregler BBR vilket tillses i bygglovet.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfartsvägen till området sker från Tvetavägen som är en länsväg med Trafikverket som väghållare.

Gång- och cykeltrafik

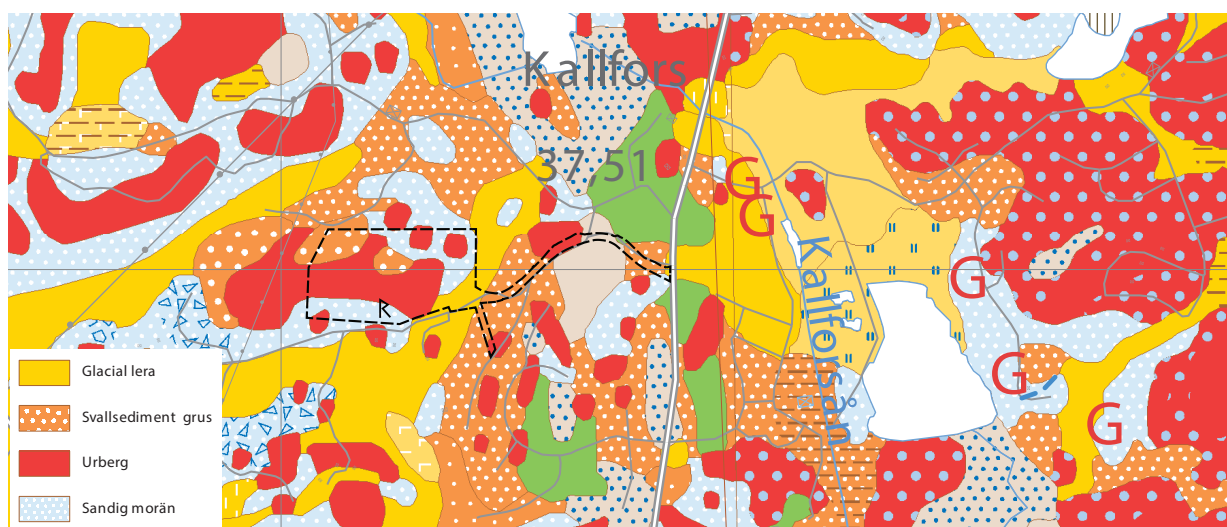
Närmaste cykelbana med anslutning till Järna centrum finns intill golfbanans klubbhus söder om planområdet och längs med Tvetavägen, öster om området.

Kollektivtrafik

Buss 784 och 785 som trafikerar Järna station - Södertälje centrum stannar drygt 500 meter från planområdet. Buss 784 har avgångar en gång i halvtimmen under morgon och eftermiddag.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs planområdet i huvudsak av urberg. I områdets norra och södra del finns partier med svallsediment samt sandig morän. Runt vattenhindret som ingår i golfbanan i områdets östra del består marken av glacial lera.



Jordartskarta från SGU

Hydrologiska förhållanden

Det finns ingen utbyggd dagvattenhantering för stora delar av planområdet. Till den väg som passerar genom planområdet finns ett dagvattendike. De delar av planområdet som gränsar mot golfbanan omgärdas till stor del av avskärande diken som ska hindra ytavrinning från höjdpartiet att nå golfbanan. Dagvatten avrinner till skogspartier samt ned till golfbanan. Dessa områden avrinner vidare till Kallforsån som har måttlig ekologisk status. Kallforsån fortsätter ut till Moraån som har god kemisk och måttlig ekologisk status. Moraån rinner ut i Järnafjärden. Delar av planområdet ligger dessutom inom vattenskyddsområdet för grundvattenförekomsten (dricksvattentäkt) Myrstugan. Myrstugan är en grundvattenförekomst med god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus.

Markavvattningsföretag

Det finns två stycken markavvattningsföretag utanför planområdet. Cirka 350 m öster om planområdets nordöstra hörn ligger markavvattningsföretaget Vällingen. Vällingen omringas av det återkallade markavvattningsföretaget Vällingens sänkning. Cirka 200 m sydväst om planområdets västligaste hörn ligger markavvattningsföretaget Ene- Bredsäter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den senaste trafikmätningen på Tvetavägen (väg 515) genomfördes år 2007. Årsdygnstrafiken mättes då till 3000 fordon per dygn med en andel tung trafik på 7 % (Trafikverket, NVDB). Trafiken på Tvetavägen har räknats upp med 1% per/år från år 2007 till 2040. Utöver detta har ytterligare 5 resor/bostad lagts adderats för tillkommande trafik till bostadsområdet. Årsdygns-

trafiken uppgår då till ca 5000 fordon/dygn. Andelen tung trafik uppgår till 7 %. Hastigheten är 70 km/h.

Beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 48 dBA och maximala ljudnivåer till 51 dBA. I markplan är ljudnivåerna betydligt lägre. Beräkningarna är inte exakta men visar på att trafikbuller från Tvetavägen med all säkerhet inte kommer att överskrida rådande riktvärden och leda till störningar för de boende i området.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

Störande verksamheter

Väster om planområdet finns en starkströmsledning, som kan ge upphov till elektriska och magnetiska fält. Planområdets västra gräns är förlagd mer än 100 meter från ledningen vilket följer Boverkets rekommenderade skyddsavstånd till kraftledningar och transformatorstationer. I övrigt finns inga störande eller riskfyllda anläggningar i närheten av området.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Största delen av området klassas som normalriskområde för radon. I den västra delen finns eventuellt ett högriskområde. All bebyggelse ska uppföras radonsäker.



Riskområde för radon enligt kommunens markradonkarta. Gult visar mark med normalrisk och orange eventuell högrisk.

Planförslag

Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen utgörs av elva flerbostadshus som grupperas utmed en vägslinga. En byggnadshöjd motsvarande fyra våningar tillåts. För byggnaderna som ligger längst i söder tillåts även en suterrängvåning, vilket ger en mjukare övergång mot sluttningen.

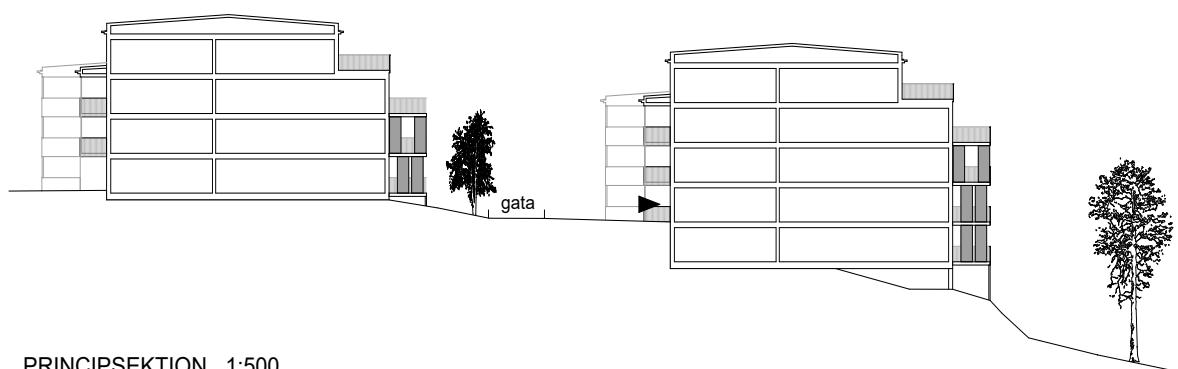


Illustrationsplan för föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETELVA Arkitekter.



Perspektiv som visar föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETELVA Arkitekter.

Totalt planeras ca 150–170 bostäder. Bostäderna har antingen en stor terrass eller två balkonger och öppen vy åt två håll. Det planerade området anpassar sig till topografin, men har ett tydligt uttryck såväl när det gäller markplanering som arkitektur. Naturkaraktären eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt och därför ska alla byggnader vara terränganpassade där topografin är kuperad. Materialval och färgsättning ska harmonisera med den omgivande naturen. Helt vita eller svarta fasadkulörer bedöms därför inte lämpliga. Fasadmateriäl ska vara trä och/eller puts eller putskaraktär. I områdets mitt finns plats för en gemensamhetslokal. Denna kan också fungera som ett extra övernattningsrum. Kompletterande byggnader för garage, förråd och sophantering samt öppna parkeringsytor läggs närmast infarterna.



PRINCIPSEKTION 1:500

Sektioner. Bild: ETELVA Arkitekter.

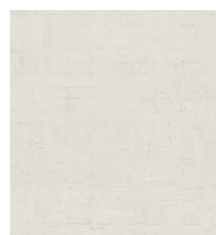
FÖRSLAG - NATURNÄRA KULÖRER



NCS S 3010-G70Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y

Bild visar förslag på fasadkulörer.

Service, offentlig och kommersiell

Den tillkommande bebyggelsen innebär ökat underlag för service.

Grönstruktur

Naturområden

Sprängning kommer att krävas för bebyggelsen och stora delar av ungsbogen på höjden kommer att försvinna. Mellan husgrupperna sparas vegetationen och bebyggelsen binds samman av vägar och gångstråk som följer terrängen. Terrasser och uteplatser markerar det privata och minimerar användningen av staket och murar. Den ursprungliga marken lämnas orörd så nära huset som möjligt. Befintlig naturmark sparas söder om bostadsbebyggelsen. Stora delar av området ska lämnas orört med undantag för röjning, gallring, städning och lagning för fältskikt. Om ändå träd behöver fällas krävs marklov vilket planeras i plankartan.

Rekreation

I områdets närhet finns skog som kan nyttjas för motion och rekreation. Med nya gångvägar kommer området bli mer lättillgängligt. Närmaste idrottshall och ishall finns i Järna centrum ca två km från planområdet. Gångvägar och stigar möjliggör promenader i naturmiljö där bostäder i närheten skapar trygghet för gående under dygnets mörka timmar.

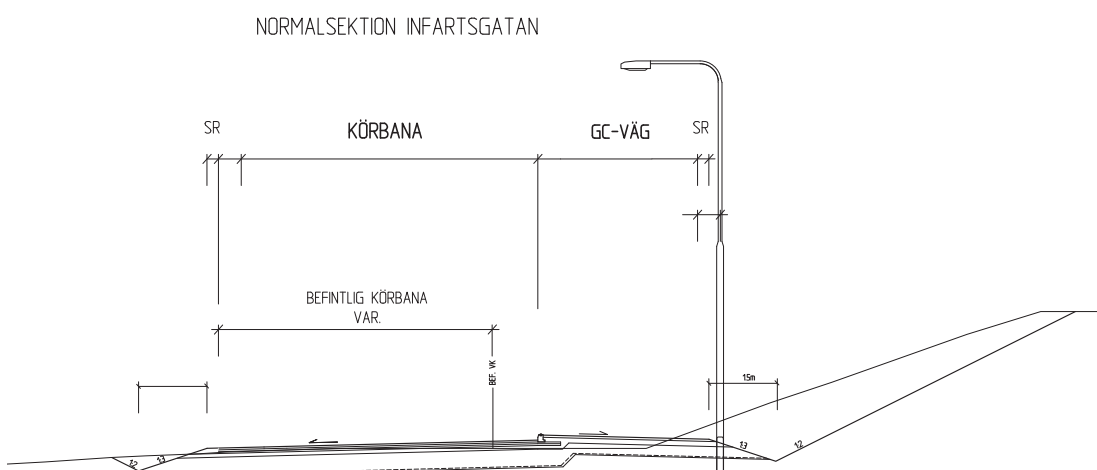
Lek

Lekmiljö för små barn ska finnas i anslutning till bebyggelsen. Centralt i området planeras en gemensamhetsyta för lek. För att skapa förutsättningar för lek och rekreation i en naturlig miljö sparas stora delar av vegetationen på kullen. Större barn ska ges möjlighet till lek i naturmiljö vilket kan vara kojbyggen, klätterträd och äventyrslek.

Gator och trafik

Gatunät

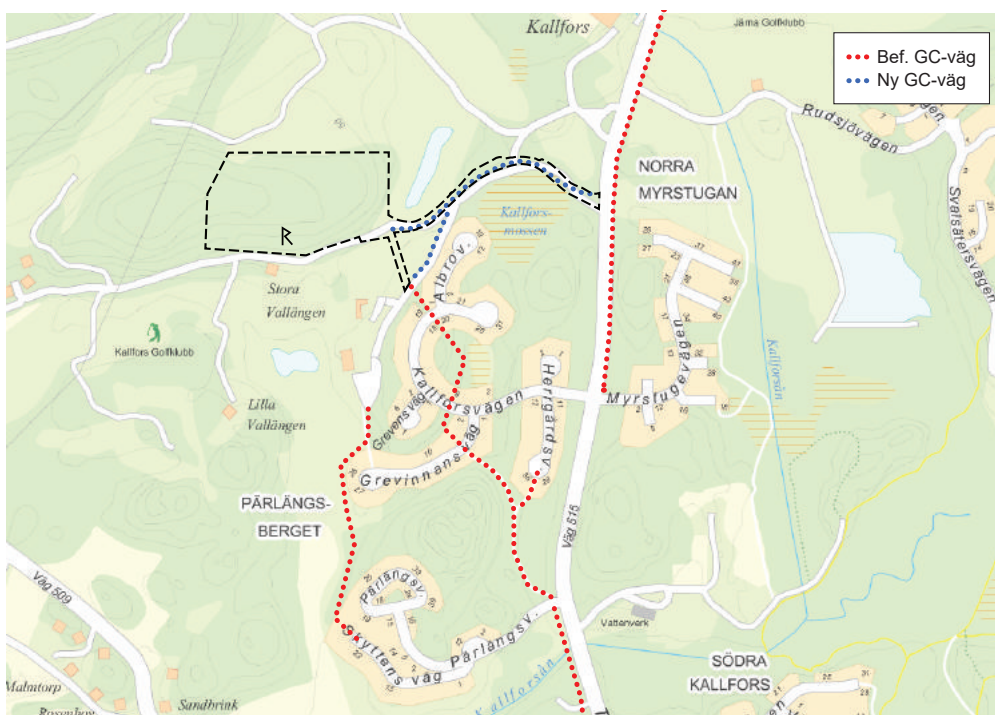
Angöring till bostadsområdet sker via en ny lokalgata som är utformad som en vägslinga. Vägslingan upp på berget och fram till parkeringen har körfält i vardera riktning. Vägslingan förbi bostäderna är enkelriktad. Lokalgatan ska utformas med största hänsyn till befintlig terräng. Vägen mellan berget och Tvetavägen (väg 515) får kommunalt huvudmannaskap. Där den kommunala vägen övergår till väg med enskilt huvudmannaskap söder om området skapas en ficka där exempelvis plogbil kan vända.



Sektion visar förslag på utformning av vägen mellan berget och Tvetavägen (väg 515) som får kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga vägen kommer att bräddas och förses med gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

Utmed den breddade tillfartsvägen kommer gång- och cykelväg anordnas. Det finns även möjlighet att anlägga fler alternativa gång- och cykelvägar inom planområdet för att skapa mer lättillgängliga förbindelser. Mellan området och Tvetavägen skapas en sittbänk med möjlighet att vila. Längs vägslingan upp på berget skapas det också en eller två sittplatser av samma anledning. Planområdet kan kopplas samman med befintligt gång- och cykelstråket öster om planområdet med anslutning till Järna centrum. Planen ska innebära så pass goda gång- och cykelmöjligheter att ett boende inom planområdet inte förutsätter ett bilnehav.



Karta som visar hur området kan anslutas till befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet och närmaste hållplats finns vid Tvetavägen, ca 500 meter från planområdet. En trygg och gen gång- och cykelväg skapas mellan området och busshållplatsen. Planens genomförande, tillsammans med den bostadsbebyggelse som planeras på andra sidan Tvetavägen, innebär att kundunderlaget för kollektivtrafiken kommer att öka vilket kan resultera i att turtätheten kan komma att utökas.

Parkering, utfarter

Gemensamma parkeringar anordnas som integreras i terrängen. För att få ett så lugnt och naturnära boende som möjligt, har parkeringen främst placerats i områdets norra del. Carports placeras i terrasseringar som trappas längs slutningen mot norr och tar tillvara topografin. De ska utformas med växtbeklädda tak för att minska andelen hårdgjord yta och smälta in i miljön så mycket som möjligt. Parkeringsplatser för angöring återfinns längs hela vägslingan. Nuvarande förslag ger ca 1,5 platser per lägenhet, där varje lägenhet har tillgång till en carport och en halv markparkering. Utöver detta har varje flerbostadshus en handikapplats inom 25 meter från entrén. Sammanlagt ger förslaget ca 250 parkeringsplatser. Cykelparkering, gärna väderskyddad, ska finnas i anslutning till alla entréer.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m. Markbeskaffenheten runt byggnaderna måste ordnas så att så kallad "utskjutsstege" med lätthet går att resa mot byggnadens alternativa utrymningsvägar från lägenheter.

Södertörns brandförsvärsförbund förordar att byggnader utförs så att ingen stegutrymning ska behöva genomföras för de boende. Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det vid nödlägen alltid är en säker väg ut.

Trygghetsfaktorer

För att höja trygghetsfaktorn i området ska mörka platser minimeras genom att planera för god belysning i området och närområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området kommer att förses med vatten och spillvatten genom en gemensamhetsanläggning som ansluts till kommunalt vatten- och spillvatten med anslutningspunkt på Pärälängsberget vid

Albrovägen/Kallforsvägen. Området kommer att ligga utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Planbestämmelsen *g8* avser gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Planbestämmelsen *u* (allmänna ledningar) avser i det här fallet el-, tele-, TV- och datakommunikation. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Vattennätet i det nya planområdet bör klara att försörja sprinkler i byggnaderna. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar bostadssprinkler som en del i brandskyddet. Sprinkleranläggningar utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Dagvattenhantering



Geosigma har delat inom planområdet i fyra olika delområden. Karta: Geosigma.

Förändringen i markanvändning medför en högre andel hårdgjorda ytor inom planområdet. Recipient för området är Moraån, som klassas som en ytvattenförekomst med god kemisk och måttlig ekologisk status. Delar av planområdet ligger dessutom inom vattenskyddsområdet för grundvattenförekomsten (dricksvattentäkt) Myrstugan. Myrstugan är en grundvattenförekomst med god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. För att förtydliga lösningsförslag och för att skapa mer representativa flödesberäkningar utifrån terrängen har planområdet delats in i fyra delområden. För att skapa en fungerande dagvattenhantering föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten som bildas inom *Delområde 1* leds till makadammagasin som fördröjer dagvattenflödet ned till dagens nivåer. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltrera tas om hand av vägdike söder om planområdet.

·Dagvatten som bildas inom delar av *Delområde 2* leds via dagvattenledningar till ett makadammagasin beläget i anslutning till infartsvägen. Därifrån leds vattnet via ett dike till en av golfbanans bevattningsdammar. Infartsvägens dagvatten leds till ett växtdike via självfall. Växtdiket kan byggas med kontakt mot infartsvägens bärlager som fungerar som ett ytterligare fördröjningsmagasin. Från växtdiket leds dagvattnet till bevattningsdammen.

·Dagvatten som bildas inom *Delområde 3* leds till en växtbädd med bräddavlopp mot ett makadammagasin. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltrera tas om hand av avskärande diken vid gränsen till golfbanan som leder dagvattnet mot ett system av bevattningsdammar. Inom *Delområde 3* föreslås också en plats för snöhantering. Platsen bör beredas på ett plant och väl-dränerat underlag omgärdat av diken med bräddavlopp mot makadammagasinet.

·Dagvatten som bildas på vägen inom *Delområde 4* hanteras idag av ett vägdike. *Delområde 4* ligger inom vattenskyddsområdet. För att inte riskera att påverka MKN för grundvattenförekomsten bör vägen förses med ett bottentätat växtdike för rening och utjämning av dagvattenflödet.

Grundvatten

Det dagvatten som bildas inom planområdet kommer att genomgå någon form av fördröjande och renande effekt innan det tillåts infiltrera till grundvattnet. Andelen dagvatten som kommer att infiltrera till grundvattnet inom planområdet bedöms vara begränsad på grund av den stora andelen berg i dagen. Det dagvatten som trots allt når grundvattnet i berggrunden kommer, på regional skala, föras ut mot havet och borde inte påverka grundvattnet i Myrstugans vattentäkt.

Avfall/Återvinning

Avfall lämnas i underjordsbehållare i nära anslutning till bostaden, vilka töms med kran. De underjordiska behållarna har plats för två fraktioner, hushållssopor och kompost. Vid hämtning av avfall i underjordsbehållare behöver vägen vara minst 4,6 m bred då en kranbil är 2,6 m bred och stödbenen på båda sidorna om bilen behöver minst 1 m per sida. Den fria höjden behöver vara minst 7 meter över kranfordonet samt mellan kranfordonets uppställningsplats och behållaren som ska tömmas. Det ska helst vara ett avstånd mellan parkering och underjordsbehållare för att inte kranfordonet ska stå i vägen vid tömning. Träd ska inte planteras för nära så att de är ivägen för kranen.

Miljöhuset för källsortering (alt. underjordsbehållare) placeras i områdets norra del, i anslutning till den stora parkeringen. En parkeringsficka för sopbilen utformas intill miljöhuset. När sopbilen hämtat upp soporna kör den vidare och svänger runt på vändplanen i områdets nordvästra del och kör ut samma väg.

El

Området ska strömförsörjas via markledningar. Detaljplanen möjliggör plats för en transformatorstation i områdets nordvästra del samt i den norra delen, i anslutningen till parkeringen. Planbestämmelsen *u* på plankartan avser underjordiska ledningar såsom el-, tele-, TV- och datakommunikation. *u* avser alltså inte allmänna ledningar för vatten och spillvatten.

Elektroniska kommunikationer

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till kommunalt stadsnät för bredband.

Geotekniska frågor

En översiktlig markundersökning med borrhöjningar har genomförts av ÅC-konsult samt ett PM gällande stabilitetsberäkning för planerad väg (Gren Consulting AB). Det har också tagits fram en utredning över de geotekniska frågorna av Geosigma.

Vägen in till området förläggs på mark med jordlagerföljd bestående av morän på berg respektive vägöverbyggnad direkt på berg varpå ingen förutsättning för instabila förhållanden föreligger förutsatt att slänter inte är branta.

Området som är planerat för bostadsbebyggelse är beläget på gråberg. Kvaliteten på berget bedöms vara normal. Inga storskaliga stabilitetsproblem i form av skred eller ras föreligger för planerade byggnader och grundläggningsdjup för området. Inga restriktioner för uppfyllnad finns på området där det är berg, dock ska hänsyn tas till rasvinkeln. Strukturstyrda stabilitetsproblem kan uppstå vid höga slänter men kan skyddas vid bergschaktsdjup >2 m genom förförstärkning. Skonsam sprängning rekommenderas. En kompletterande kartering ska utföras efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader.

Hälsa och säkerhet

Byggnaderna ligger på mark med normalrisk för markradon och ska därför utföras radonsäkert, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Buller

I detaljplanen tillämpas gällande bullerkrav. Ett trafikbullerutlåtande visar på att trafikbuller från Tvetavägen inte leder till störningar för framtida boende inom Kallfors höjder och att ljudmiljön inom området bedöms bli god.

Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Konsekvenser

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen och antas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet ska fastslås att VA-nätet inom området ska byggas enligt Telge Nätets standard och att Telge Nät ska ges möjlighet att granska arbetshandlingar i god tid innan byggstart. Telge Nät kan komma att ställa krav på ev. utjämning/fördrojning av spillvattenflöde från området.

Kommunens ekonomiska ansvar

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen samt utbyggnad av alla gemensamma och enskilda samt kommunala anläggningar. Kostnadsansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras i ett exploateringsavtal. Skötsel, underhåll och drift av gemensamma anläggningar kommer att ligga på samfälligheten. Allmänna anläggningar driftas av kommunen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (4 kap 21 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.

Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ligger inom fastigheten Kallfors 1:4. Fastigheten är i privat ägo och markägaren är i fortsättningen kallad exploatör.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Södertälje kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområdet. Exploatören är ansvarig för att gatan in till området byggs enligt kommunens önskade standard. Kommunen kommer efter vägen är färdig och kommunen har godkänt slutbesiktning att överta och ansvara för drift och underhåll.

Avtal

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer huvudsakligen att innehålla eventuella marköverlåtelser som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats, finansiering av anläggande av allmän plats samt finansiering av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Avtalet kommer också att innehålla eventuella fastighetsbildningsåtgärder, reglering av dagvattenhantering samt hantering av ledningar och omgivande anläggningar. Exploateringsavtalet upprättas för att säkerställa att exploatören utför sina åtaganden enligt detaljplanen samt gentemot kommunen

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggrätt i form av bostäder inom del av planområdet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt och samfällighet m.m. lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

Detaljplaneområdet kommer att styckas i fastigheter och varje fastighet kommer att bestå av en bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för de gemensamma ytor och anläggningar som anges i plankartan. Alla fastigheterna ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Det kan lämpligen bildas en marksamfällighet med en gemensamhetsanläggning som innehåller gemensamma ytor och anläggningar. Denna kan skötas av en samfällighetsförening, om så önskas av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inrättas med fördel då flera fastigheter behöver en anläggning som kan användas av flera, t.ex. väg, lekplats parkering etc. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. I beslutet slås fast vilken standard anläggningen ska ha och hur kostnader för drift och underhåll fördelas mellan berörda fastighetsägare. Kostnader för anläggningarna inom kvartersmark kommer att belasta exploatören.

Gemensamhetsanläggningar som bedöms behöva bildas är:

Gemensamhetsanläggningar upprättas då flera fastigheter behöver dra nytta av samma anläggning, exempelvis. väg, lekplats parkering etc. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. I beslutet fastslås vilken standard anläggningen ska ha och hur kostnader för drift och underhåll fördelas mellan berörda fastighetsägare. Kostnader för anläggningarna inom kvartersmark kommer att belasta exploatören.

Gemensamhetsanläggningar som bedöms behövs är:

- vägar och parkering
- gemensamhetslokal
- gemensamma ytor för närnatur, utvistelse och lek
- ledningsnät för vatten och spillvatten inklusive pumpstation
- omhändertagande av dagvatten

Infartsvägen från Tvetavägen/väg 515 har en befintlig gemensamhetsanläggning, Kallfors GA:3, samt vägservitut. I och med detaljplanen kommer en del av den nuvarande gemensamhetsanläggningen (infartsvägen) att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vägen kommer -inför kommunen tar över ansvar och drift för vägen- att byggas om enligt de av kommunen godkända bygghandlingar. Den önskade vägstandarden är framtagen i samråd mellan kommunen och Exploatören, då vägen i framtiden ska skötas och driftas av kommunen. Det är exploatörens ansvar att vägen är i sådant skick att och av sådan standard att kommun vill överta den.

I och med att del av befintlig väg hamnar under kommunalt huvudmannaskap kommer det vägområde kommunen övertar att frigöras gemensamhetsanläggningen Kallfors GA:3 samt vägservituten. Förrättningen kommer att handläggas av den kommunala lantmäterimyndigheten. Ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer att vara gemensam och ske på initiativ från kommunen. Exploatören ska stå för kostnaden av förrättningen och övriga kostnader som kommer av förrättningen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Servitut och ledningsrätt

Inom områden markerat med *u*, s.k. *u*-områden samt inom *E*-områden i plankartan ges ledningsägare möjlighet att lägga ner allmänna ledningar. Planbestämmelsen *u* på plankartan avser underjordiska ledningar såsom el-, tele-, TV- och datakommunikation. *u* avser alltså inte allmänna ledningar för vatten och spillvatten. Handläggning för att bilda servitut eller ledningsrätter genomförs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun efter ansökan från ledningsägaren. Officialservitutet O181-90/29.3 berörande väg påverkas av

detaljplanen. Servitutet ska upphävas i de delar som har samma sträckning som allmän väg och eventuella kostnader av detta ersätts av exploatören. I övrigt ska rättigheten finnas kvar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnadsavtal tecknas separat mellan Exploatören och Planenheten.

Kostnader för lantmäteriförättning

All fastighetsbildning inom kvartersmark ska ske på initiativ från exploatören. Alla fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen både inom kvartersmark och på allmän plats ska bekostas av exploatören.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och spillvatten (VA)

Detaljplaneområdet kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Exploatören bekostar utbyggnad för VA-nätet inom planområdet och ansluter sig till Telge näts anvisade förbindelsepunkt. Anslutningsavgift betalas av exploatören enligt kommunens gällande VA-taxa när förbindelsepunkten är upprättad av Telge Nät.

Dagvatten

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen ska följa den utredning som tagits fram och bekostas av exploatören. Dagvattenhantering såsom dagvattenmagasin eller motsvarande ska skötas av en gemensamhetsanläggning.

El

För uppgift om anslutningskostnader till el ska exploatören kontakta och förhandla med Telge Nät AB.

Exploatering och genomförande

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

Tekniska frågor

Yt- och dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för att utreda förutsättningarna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen ska främst pröva möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD-anläggning.

Begteknik och stabilitet

För att säkerställa markens stabilitet för vägen och bostadsområdet ska de utredningar som framtagits följas (Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09 och Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09). Skonsam sprängning rekommenderas. En kompletterande kartering ska utföras efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader.

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Översiktlig dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2016-10-31
- Detaljerad dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2017-07-03
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2017-01-18
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, komplettering borrhål 21-23 väg, 2017-10-05
- Stabilitetsberäkning för planerad väg, ÄC-konsult och Gren Consulting, 2018-02-06
- Bergtekniskt PM, geosigma, 2017-10-09
- Trafikbullerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26
- Resultaten av arkeologisk förundersökning inför detaljplaner på delar av fastigheten Kallfors 1:4, Södertälje, beteckning 43112-25815-2016, Stockholms läns museum, 2016
- Behovsbedömning-underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av belastning, Södertälje kommun, Dnr 2016-00291

Elledningar

Planområdet ska anslutas till Telge Nät AB:s befintliga elnät.

Stadsnät

Möjlighet finns att ansluta planområdet till stadsnät.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att ny bebyggelse förbereds för att kunna anslutas till bergvärme.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark i samråd med Telge återvinning. Vid hämtning av avfall i underjordsbehållare behöver vägen vara minst 4,6 m bred då en kranbil är 2,6 m bred och stödbenen på båda sidorna om bilen behöver minst 1 m per sida. Den fria höjden behöver vara minst 7 meter över kranfordonet samt mellan kranfordonets uppställningsplats och behållaren som ska tömmas.

Allmänt om ledningar

Om ledningar behöver flyttas eller skyddas bekostas detta av exploatören.

Parkering

Exploatören ska lösa den parkering som behövs på kvartersmark.

Övrigt

Fornlämningar

Fornlämningen inom planområdet ska bevaras och markåtgärder som kan påverka den får inte utföras.

Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Christina Svartsjö, Planarkitekt

Carin Wesslau, Exploateringsingenjör

Fahtin Alias, Bygglovarkitekt

Ulrika Thalén, Bygglovshandläggare

Anders Eklind, Utredningsingenjör, gatu- och parkplanering

Liselotte Löthagen, Miljöplanerare

Carolina Hillerdal Ljungqvist, Kommunekolog

Rickard Dahl, Kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Konsulter som medverkat i planarbetet

Anna Ahlstrand, Uppdragsansvarig planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström

Planchef

Sune Eriksson

Tf. Projekt- och exploateringschef

Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtande för

Kallfors höjder (Västra Kallfors)

del av Kallfors 1:4 inom Järna kommundel

Södertälje kommun

Dnr: 2016-00291-214

Upprättad 2018-02-13

Tidigare beslut i ärendet

<i>Nämnd</i>	<i>Beslut</i>	<i>Beslutsdatum</i>
<i>Kommundelsnämnden i Järna</i>	<i>Beslut om upprättande av detaljplan</i>	<i>2016-04-05</i>
<i>Kommundelsnämnden i Järna</i>	<i>Beslut om granskning</i>	<i>2017-09-05</i>

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har varit på granskning 13 december 2017 till och med 10 januari 2018. Planförslaget har skickats ut till remissinstanser enligt remisslista och berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har under samrådstiden också funnits att ta del av i Södertälje stadshus samt på Södertälje kommuns webbsida.

Inkomna yttranden med kommentarer

*Yttrande UTAN erinran
Svenska kraftnät
Länsstyrelsen
Miljökontoret*

*Yttranden MED erinran
SGI
Trafikverket
Lantmäterimyndigheten
Södertörns brandförsvarsförbund
Vattenfall Eldistribution AB
Telge nät
Kommunala pensionsrådet
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting*

Ändringar mellan samråd och granskning

Sammanfattning

Planbeskrivning:

I stort sett är planbeskrivningen oförändrad. Vissa ändringar har gjorts efter de yttranden som kommit in. En sektion som visar den kommunala vägen har lagts in i dokumentet. Illustrationer och kartor har uppdaterats efter att planområdet har minskats ner kring den kommunala vägen för att bara inbegripa vägen med slänter. Det har förtydligats att med ett u (allmänna ledningar) avses el-, tele-, TV- och kommunikation medan med g (enskilda ledningar) avses vatten och spillvatten. Om kommunen i framtiden tar över ledningarna görs en ledningsrätt med en mindre avvikelse. Detta kan dock inte göras under planens genomförandetid (5 år). Se yttrande från lantmäteriet här i granskningsutlåtandet.

Utredningar som tagits fram till antagande:

- *Trafikbillerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26*
- *Kapacitetsbedömning av anslutningen Tvetavägen, Norconsult, 2018-02-08*
- *Stabilitetsberäkning för planerad väg, ÅC-konsult och Gren Consulting, 2018-02-09*

Plankartan:

- *Planområdet har minskats ner kring den kommunala vägen för att bara inbegripa vägen och slänterna i anslutning till vägen. Övrig mark lämnas utanför planen.*
- *Höjderna på vägen har setts över och fler höjder har lagts till på slingan upp på berget. Sockelhöjderna till husen har justerats efter att höjderna på vägen ändrats något. På plankartan skrivs exempelvis in FG +56,5+/-0,2 för att det ska finnas lite marginal för ytterligare justeringar.*
- *Den inritade vändplanen för miljöhuset tas bort och vändmöjligheter för en sopbil skapas istället i den redan befintliga vändplanen i öster.*
- *g9 (markreservat för gemensamhetsanläggning för miljöhus) läggs till planen.*
- *Området för parkering utökas något mot nordost.*
- *g8 och u ses över där g8 (enskilda ledningar) avser vatten och spillvatten och u (allmänna ledningar) avser el-, tele-, TV-, och datakommunikation, se lantmäteriets yttrande.*
- *Ett område på 9-10 meter prickas mellan husen för att säkerställa att husen kommer minst 10 meter från varandra. Den prickade marken får bestämmelsen n4-stödmur får uppföras och markarbeten får ske för att tydliggöra att slänterna från husen kan beträda området.*

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus med upp till 170 lägenheter.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Geoteknik

Länsstyrelsen har i sin roll som statlig samordnare tagit del av yttrande från SGI (Statens geotekniska institut), daterat 2018-01-23. Yttrandet bifogas. Kommunen bör beakta SGI:s synpunkter och förtydliga hur föreslagna geotekniska åtgärder och rekommendationer säkerställs.

Kommentar:

Kommunen beaktar SGI:s synpunkter.

SGI

Detaljplan för Kallfors höjder (Västra Kallfors), del av Kallfors 1:4 inom Järna kommundel, Södertälje kommun

SGI påtalade i samrådskedet att om det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras direkt eller indirekt, av skred eller ras, ska stabilitetsutredning utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008.

Delar av vägen går över områden som enligt SGU: s jordartskarta utgörs av bl a lera och torv. På några avsnitt lutar marken vilket gör att förutsättning för skred finns. Även pålastning av markytan vid t ex uppfyllnader för vägbank kan innebära att förutsättningar för skred skapas. De sonderingar vi tagit del av i granskningsskedet visar att ovanstående förhållanden råder för vägen och att det därmed krävs en stabilitetsutredning för att klarlägga stabilitetsförhållanden för planen. Stabilitetsutredning ska utföras för de förhållanden som planen medger avseende exempelvis bankhöjd för vägen etc. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska anses stabil ska dessa regleras i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt. SGI anser att det krävs en komplettering avseende ovanstående.

SGI noterar komplettering i underlagshandlingarna med ett Bergtekniskt PM, där vissa åtgärder och rekommendationer ges, vilka också delges i planbeskrivningen. SGI ställer sig dock frågande till hur dessa rekommendationer säkerställs i planskedet på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar:

Ett nytt vägförslag har tagits fram där vägen ligger något norr om de sonderingspunkter som ÅC-konsult utfört och som låg till grund för yttrandet. Efter att vägen har projekterats om förläggs nu vägen enligt byggherren på mark med jordlagerföljd bestående av morän på berg respektive vägöverbyggnad direkt på berg varpå ingen förutsättning för instabila förhållanden föreligger förutsatt att slänter inte är branta. En stabilitetsberäkning har ändå tagits fram som visar på stabilitetsförhållandena i planen beroende på slänthlutning. Stabilitetsberäkningen ska ligga till grund för utförande av vägen. För att säkerställa att vägen anläggs stabilt har det i avtal skrivits in att de rekommendationer som ges i utredningen ska följas.

De rekommendationer som ges i Bergtekniskt PM säkerställs i avtal mellan kommunen och exploatören.

Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende för synpunkter. Trafikverket har tidigare yttrat sig över föreliggande detaljplan och önskar härmed komplettera med följande synpunkter: Genomförande av detaljplanen innebär påtagligt ökad vägtrafik i korsningen med väg 515. Trafikverket saknar någon som helst analys över vilken påverkan detaljplanen får för antalet fordon rörelser i vägkorsningen. Trafikverket efterfrågar den utlovade trafikutredningen för området, där konsekvenser av planförslaget behandlas.

Som Trafikverket nämnt muntligen i möten med Södertälje kommun, anser Trafikverket att kommunen genom sitt planläggande av nya områden intill väg 515, också ska ta över väghållningen för del av väg 515 som ligger i anslutning till det aktuella detaljplaneområdet. Trafikverket arbetar för närvarande med översyn av det kommunala väghållningsområdet i Södertälje och kommer inom kort avsluta och presentera resultatet.

Kommentar:

I Trafikverkets samrådsyttrande efterfrågades bullermätningar. Ett trafikbullerutlåtande har tagits fram (Norconsult 2018-01-19).

Beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 48 dBA och maximala ljudnivåer till 51 dBA. I markplan är ljudnivåerna betydligt lägre..

Slutsatsen är att trafikbuller från Tvetavägen inte leder till störningar för framtida boende inom Kallfors höjder och att ljudmiljön inom området bedöms bli god.

En kapacitetsbedömning av anslutningen Tvetavägen har tagits fram (Norconsult 2018-02-09). Kapacitetsberäkningen för år 2040 visar att belastningen i korsningen kommer bli låg med dagens utformning. Under eftermiddagens maxtimme blir belastningsgraden 0,18 för södergående trafik på Tvetavägen. Några köer byggs inte upp i korsningen. Under förmiddagens maxtimme blir belastningsgraden 0,17 för den norrgående trafiken på Tvetavägen och några köer i korsningen byggs inte upp.

En belastningsgrad på under 0,6 för en korsning med väjningsplikt anses som god standard. Eftersom varken köbildningen eller fördröjningstiderna blir stora kommer korsningen klara av den alstrade trafiken från studerad bebyggelse.

Lantmäterimyndigheten

1. Plankartan

- Som framgår av planbeskrivningen ska det inrättas en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar över golfbanan fram till anslutningspunkt. I detta fall bör g8 skrivas in på plankartan. Möjligheten att kombinera en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning, g, med en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål, u, på samma område är begränsad. En sådan kombination förutsätter att båda ändamålen ska vara möjliga att genomföra utan att påverka varandra. Det bör förtydligas om både enskilda och allmänna ledningar kan placeras inom samma område utan att påverka varandra.
- Där befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Kallfors ga:3, korsar Y-området bör beteckningen g1 skrivas in.
- Inom områdena med byggrätt för bostadshus finns beteckningarna g3 och g8 vilka gäller inom hela egenskapsområdet. Planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon gemensamhetsanläggning inte inrättats. Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelsen kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.

Kommentar:

- *g8 skrivs in på plankartan. Det förtydligas i planbeskrivningen att u (allmän ledning) avser el-, tele-, TV- och datakommunikation och g8 (enskilda ledningar) avser vatten och spillvatten. De båda ledningstyperna ligger på olika nivåer i marken och kan placeras inom samma område utan att påverka varandra.*
- *Ledningarna byggs av exploitören enligt Telge näts standard. Ledningarna kommer skötas av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. I framtiden ska det finnas möjlighet för Telge nät att ta över ledningsnätet varpå både u och g måste stå med på plankartan.*
- *g3 och g8 tas bort från områdena med byggrätt. Tre stråk för g3 och g8 avsätts där VA och dagvatten kan passera ner till uppsamlingsstråket söder om byggrätterna.*

Södertörns brandförsvarsförbund

Vi har inget nytt erinra utan hänvisar till vårt yttrande i plansamrådsskede.

Samrådsyttrande:

För detaljplaneläggning gäller översiktsplan för Södertälje kommun ”*Framtid Södertälje*”, antagen i oktober 2013. Ur översiktsplanen vill vi särskilt belysa kapitel 4.8 *Risker hälsa och säkerhet*. För att säkerställa insatsmöjligheter och få ett bra brandskydd så nämns i översiktsplanen att byggnation av nya områden måste hänsyn tas till framkomligheten för räddningstjänstens fordon, t.ex. uppställning av fordon och vändmöjligheter.

Stegutrymning med räddningstjänstens stegutrustning ska i möjligaste mån undvikas. Möjlighet bör anordnas så att husets trapphus alltid kan användas för utrymning av de boende utan att extern hjälp finns på plats.

Hänsyn måste även tas till möjligheten för räddningstjänsten att erhålla brandvatten för brandsläckning vid en eventuell brand. Även möjligheter eller krav på sprinklerinstallationer måste beaktas beträffande vattenledningssystemets vattenkapacitet.

Mer detaljer finns om ovan nämnda och dimensionering hittas i våra *PM 608 Brandvattenförsörjning*, *PM 609 Framkomlighet för räddningstjänstens fordon* och *PM 615 Brandskydd i praktiken*.

Specifikt

Utrymning:

- I planen beskrivs byggnaderna som flerbostadshus med högst 4 våningar, dock med undantag för de byggnader som ligger längst i söder som även tillåts ha suterrängvåning. Då flerbostadshus normalt förutsätter att räddningstjänstens stegutrustning är andra vägen ut så förutsätter det i detta fall att den översta lägenheten är en s.k. genomgångslägenhet så stegutrymning kan ske från lägre nivå motsvarande våning 4.
- Utrymning via brandförsvarets bärbara stegar (utskjutsstege) från flerfamiljshus avråder vi bestämt ifrån (se vårt *PM 615 Brandskydd i praktiken*)
- Markbeskaffenheten runt byggnaderna måste ordnas så att ”utskjutsstege” med lätthet går att resa mot byggnadens alternativa utrymningsvägar från lägenheter.
- Södertörns brandförsvarsförbund förordar att byggnader utförs så att ingen stegutrymning skall behöva genomföras för de boende. Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det vid nödlägen alltid är en säker väg ut. (se vårt *PM 615 Brandskydd i praktiken*)
- I detta område är det inte aktuellt med utrymning via höjdfordon vilket nämns i planen som möjlighet då höjdfordon inte finns på orten och insatstiden från Södertälje tätort är för lång.

Brandsläckning

- Vattennätet i det nya planområdet bör klara att försörja sprinkler i dessa byggnader. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar bostadssprinkler som en del i brandskyddet. Sprinkleranläggningar utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Trygghetsfaktorer

Sbfff har inte sett att man i detaljplanearbetet arbetat med trygghetsfaktorer varför det föreslås att man redan i detaljplanearbetet ser över ytorna för att höja trygghetskänslan i området. Det skulle exempelvis kunna vara något så enkelt som att minimera mörka ytor/utrymnen där personer kan uppehålla sig undanskymt och i det planera för god belysning i området och närområdet.

Kommentar:

Från samrådet:

Synpunkterna tas med till bygglovsskedet. Planbeskrivningen ändras vad gäller utrymning via höjdfordon. Text att vattennätet bör klara att försörja sprinkler i byggnaderna läggs till i planbeskrivningen. Ett stycke om trygghetsfaktorer läggs också till i planbeskrivningen.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med upp till 170 lägenheter på del av fastigheten Kallfors 1:4. Detaljplaneområdet kommer att omfatta elva flerbostadshus placerade på en höjd norr om Kallfors golfklubb. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515) och i samband med uppförandet av bostadshusen kommer vägen att breddas och förses med gång och cykelbana.

De planerade flerbostadshusen ligger som längst 900 meter och som närmst 700 meter faktiskt gångavstånd från närmsta busshållplatser på Tvetavägen (hpl Kallfors och hpl Pärälängsberget).

I RUFSS 2010 beskrivs planområdet som landsbygd, skärgård och övrig mark. En hög tillgänglighet med kollektivtrafik är ett av de viktigaste motiven i RUFSS 2010 för att skapa förutsättningar för hållbart resande. Gångavståndet till kollektivtrafiken överstiger de av Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken (RiPlan) förordade 500 meter som bör råda vid byggnation av flerbostadshus. Trafikförvaltningen ser inte att en flytt av hållplats på Tvetavägen, eller tillkomsten av en ny, gör någon större skillnad i gångavstånden. Trafikförvaltningen avråder därför för en större etablering i detta område, då konkurrenskraften för kollektivtrafiken är för låg, förutsättningarna för att åstadkomma ett hållbart resande är dåliga, och planen riskerar att bygga in ett bilberoende till och från området.

Om planen genomförs i sin nuvarande form är det extra viktigt att den gång och cykelbana som planeras till och från kollektivtrafiken, liksom övergångar på Tvetavägen, utformas som säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Cykelparkeringar bör anläggas vid busshållplatserna, såvida sådana inte finns.

Kommentar:

Det planeras ytterligare bostadsbebyggelse på andra sidan Tvetavägen vilket innebär att kundunderlaget för kollektivtrafik kommer att öka vilket kan resultera i att turtätheten kan komma att utökas. Tillkomsten av en ny hållplats gör ingen större skillnad i gångavstånden men är en möjlighet att utforma den med cykelparkering och sittplatser beroende på upptagningsområde. Gång- och cykelbanan som planeras till och från busshållplatsen, liksom övergången på Tvetavägen, utformas säkra, trygga, gena och attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Cykelparkering anläggs i närhet till busshållplatserna.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har en elnätanläggning en 145 kV ledning (lila linje i karta nedan) väster om ny detaljplan aktuellt område eller inom dess närområde, ert dnr SBN-2016-00291, Vattenfall DMS 1002968948.



I planbeskrivningen sidan 12 står följande:

Störande verksamheter

”Väster om planområdet finns en starkströmsledning, som kan ge upphov till elektriska och magnetiska fält. Ledningen är ej i bruk i nuläget, men vid en stor bostadsutbyggnad i ledningens närhet kan detta ändras. Planområdets västra gräns är förlagd 100 meter från ledningen vilket följer Boverkets rekommenderade skyddsavstånd till kraftledningar och transformatorstationer. I övrigt finns inga störande eller riskfyllda anläggningar i närheten av området.”

Det är Vattenfalls ledning som avses ovan. Det står felaktigt att ledningen inte är i bruk. Vattenfall önskar att följande mening tas bort: ”Ledningen är ej i bruk i nuläget, men vid en stor bostadsutbyggnad i ledningens närhet kan detta ändras.”

I övrigt har Vattenfall inget att erinra i detta ärende.

Kommentar:

Meningen har tagits bort från planbeskrivningen.

Telgenät

Plankarta

1. Med anledning av planerat huvudmannaskap för VA måste u-området i planområdets östra del kompletteras med s.k. g8-område då planerade VA-ledningar kommer att ägas av gemensamhetsanläggning.
2. Samtliga områden markerade med g8 ska kompletteras med u-område för att möjliggöra ett ev. framtida övertagande av VA-huvudmannaskap till Telge Nät. Se bl.a orange markering i nedanstående bild
3. Administrativa bestämmelser för områdena mellan byggrätterna (röda cirklar på nedanstående bild) ska kompletteras med g8 och u-områdes-bestämmelse i enlighet med exploatörens planerade utformning av VA-ledningsnätet.

4. Bredd på område för ledningsförläggning (g8/ u-område) ska vara minst 6 m för framtida drift och underhåll. Se framförallt grön markering söder om byggrätterna i ovanstående bild.

5. Bör inte restriktion om att bygglov inte medges innan vägar är utbyggda även kopplas till VA?

Planbeskrivning

6. Sid 19: Stycke Teknisk försörjning: Ändra delrubrik till "Vatten och spillvatten". Använd begreppet spillvatten istället för avlopp i hela stycket.

Förtydliga att planerad anslutningspunkt på Pärälängsberget blir vid Albrovägen/Kallforsvägen.

7. Sid 22 Stycke Exploateringsavtal: Beskriv att i avtalet ska fastslås att VA-nätet inom området ska byggas enligt Telge Nätets standard och att Telge Nät ska ges möjlighet att granska arbetshandlingar i god tid innan byggstart. Telge Nät kan komma att ställa krav på ev. utjämning/fördröjning av spillvattenflöde från området.

8. Inför upprättande av exploateringsavtal måste samråd ske med Telge Nät avseende frågeställningar enligt ovanstående punkt 7.

9. Sid 24, Stycke Gemensamhetsanläggning: Lägg till "inkl. pumpstation" när de gäller Ledningsnät för vatten och spillvatten.

10. Sid 25 Stycke Vatten och Avlopp: Ändra avlopp till Spillvatten.

Ändra andra meningen till ... och ansluter sig till av Telge Nät anvisad förbindelsepunkt. Ändra till att anslutningsavgift betalas när förbindelsepunkt är upprättad av Telge Nät.

Lägg till separat dagvattentext.

Kommentarer:

Plankartan

1. U-området i planområdets östra del kompletteras med s.k. g8-område då planerade VA-ledningar kommer att ägas av gemensamhetsanläggning.

2. "Möjligheten att kombinera en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning, g, med en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål, u, på samma område är begränsad. En sådan kombination förutsätter att båda ändamålen ska vara möjliga att genomföra utan att påverka varandra. Det bör förtydligas om både enskilda och allmänna ledningar kan placeras inom samma område utan att påverka varandra." (Se lantmäteriets yttrande ovan)

Med g8 avses vatten och spillvatten (enskilda ledningar). Med u avses i denna plan allmänna ledningar såsom el-, tele-, TV- och datakommunikation. De båda ledningstyperna ligger på olika nivåer i marken och kan placeras inom samma område utan att påverka varandra. Om ledningarna i framtiden ska bli kommunala ledningar görs en ledningsrätt med en mindre avvikelser. Detta kan dock inte göras under planens genomförandetid (5 år).

3. Områdena mellan byggrätterna kompletteras inte med g8 och u-områdes-bestämmelse då planens intention att träd och grönska ska bevaras mellan husen varpå bestämmelserna "För fällning av träd krävs marklov" samt "Anpassning av terräng ska ske. För att bevara områdets naturliga karaktär är sprängning, schaktning och fyllning inte tillåtet" finns på plankartan

4. Bredden på område för ledningsförläggning (g8/ u-område) ökar från 5 meter till 6 meter.

5. Planbestämmelsen på plankartan kompletteras " Bygglov medges inte innan vägar och VA är utbyggda till respektive flerbostadshus".

Planbeskrivning

6. Sid 19: Stycke Teknisk försörjning: Delrubrik ändras till "Vatten och spillvatten". Begreppet spillvatten används i hela stycket.

7. Stycket om exploateringsavtalet kompletteras efter Telge Näts önskemål.

8. Avtalet stäms av med Telge nät.

9. Texten ändras till "ledningsnät för vatten och spillvatten inklusive pumpstation"

10. Texten i planbeskrivningen ändras. Ett separat stycke/text om dagvatten läggs till.

Kommunala pensionärsförbundet, KPR

Kommunala pensionärsrådet (KPR) ser det som positivt att Järna kommun del tar möjlighet att växa med flerbostadshus inom ett område där det idag finns ett område med villor.

KPR önskar framföra synpunkter enligt följande:

Området som planeras innehåller stora höjdskillnader vilket innebär att för personer med rörelsehinder av olika slag behöver bänkar som ger möjlighet till vila. KPR föreslår att vägen inom området men även vägen ned mot Tvetavägen utrustas med bänkar.

Kollektivtrafiken till/från Järna- Södertälje har idag mycket låg turtäthet som pensionärsrådet förutsätter ändras då fler boende kommer till området. Det är önskvärt att hållplatsen kommer närmare till området då 500 meter är för långt för många äldre.

Färdtjänst måste också garanterat kunna nå fram till samtliga entréer inom området.

KPR noterar också den mycket intressanta skrivningen om utrymningsvägar vid en eventuell brand där trapphusen ska tillföras tekniska lösningar så att dessa alltid är en säker väg ut. Detta enligt önskemål från Södertörns brandförsvärsförbund.

Kommentarer:

Vägen inom området kommer att utrustas med 1-2 bänkar. Vägen mellan området och Tvetavägen kommer att utrustas med en bänk i höjd med utegymmet, i anslutning till vägen.

Kommunen kan tyvärr inte påverka turtätheten för buss. Det planeras fler bostäder i Kallfors vilket tillsammans förhoppningsvis gör att turtätheten förbättras. Busshållplatsen kommer ligga kvar i samma läge.

Bebyggelsen utformas i enlighet med Boverkets byggregler där entréer får placeras som längst 25 meter från angöringsplats. Så här står det i BBR 3:122: "En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus."

Gällande skrivningen om trapphus som utrymningsväg: (Texten är tagen från Södertörns brandförsvarsförbund PM 615 Brandskydd i praktiken)

Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid är en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheten med ett s k Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313. En annan lösning kan vara att förse trapphuset med rökdetektorer som automatiskt öppnar rökluckor/startar fläktar för både tilluft och frånluft i trapphuset samt att förse lägenhetsdörrar med dörrstängare. Att med tekniska system säkerställa att fastighetens trapphus alltid kommer att kunna användas som en utrymningsväg, är en avgörande faktor för de boendes utrymningstrygghet i byggnaden. Räddningstjänstens inträngning i fastigheten kommer vid ett tillbud att underlättas väsentligt om trapphuset inte är rökfyllt vid vår ankomst

Sammanfattning

I detta granskningsutlåtande sammanfattas respektive skrivelse under namnet på de/den som lämnat yttrandet. Med anledning av inkomna synpunkter efter granskning av detaljplanen har kommunen gjort vissa förändringar. Alla ändringar som gjorts mellan granskning och antagande går att utläsa på sidan 3 under Ändringar mellan granskning och antagande.

Kvarstående synpunkter

Inga synpunkter kvarstår.

Medverkande tjänstemän

Christina Svartsjö

planarkitekt, Södertälje kommun

Medverkande konsulter

Anna Ahlstrand

planarkitekt från ETTTELVA Arkitekter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström

Christina Svartsjö

Planchef

Planarkitekt

§ 23 Detaljplan Kallfors höjder

Dnr: Jä 16/31 SBN 2016-00291-214

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Kallfors 1:4. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515). Planens syfte är även att i samband med uppförandet av bostadshusen bredda vägen och förse den med gång- och cykelbana.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas av kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanens antagande tillstyrks av Järna kommunalnämnd och kommunstyrelsen.

Jäv

Michael Andersson (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggning eller beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2018-02-09

Granskningsutlåtande, daterat 2018-02-13

Plankarta, daterad 2018-02-13

Planbeskrivning, daterad 2018-02-13

Genomförandebeskrivning, daterad 2018-02-13

Järna kommunalnämnds beslut

1. Granskningsutlåtandet godkänns.
2. Detaljplanen för Kallfors höjder (Västra Kallfors) tillstyrks för antagande.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret, planenheten

Akten

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2018 -03- 16	
Dnr	Rnr

Justerandes signum

Hu

Anslagsdatum

2018-03-15

Utdragsbestyrkande

ED