



Akt nr:

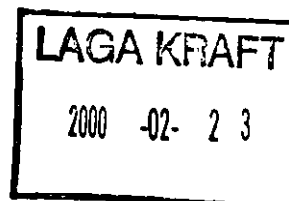
0181K-P1278A

AU\$0181K-P1278A

PLANBESKRIVNING

P 95041

**Detaljplan för fastigheten
JUMSTA 1:2 m fl
inom TVETA KOMMUNDEL i
SÖDERTÄLJE**



Upprättad 1999-10-26

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:4 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa en ny fastighet för lantligt boende, med möjlighet till viss odling och/eller djurhållning. På så sätt kan landskapet återfå sin tidigare öppenhet.

Plandata

Läge och
omfattning

Planområdet, som utgörs av fastigheterna Jumsta 1:2 och 1:4, är beläget inom Tveta kommun. Fastigheten Jumsta 1:2 omfattar cirka 7,0 hektar åker- och skogsmark. Fastigheten Jumsta 1:4 utgör cirka 0,2 hektar tomtmark.

Markägo-
förhållanden

Fastigheten Jumsta 1:2 ägs av Södertälje Kommun och fastigheten Jumsta 1:4 är privatägd.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Översiktsplanen förutsätter att nuvarande markanvändning (jord- och skogsbruk) skall fortgå.

Programsamt

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall planen föregås av ett programsamt. Detta har inte ansetts nödvändigt då området, som utgör i huvudsak åker- och skogsmark, stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen som för området redovisar att den nuvarande markanvändningen (jord- och skogsbruk) skall fortgå.

Detaljplan

Detaljplan saknas.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse-
område

Det föreslagna byggrättområdet för bostadsändamålet är förenade med relativt stora krav på anpassning till traktens byggnadstradition, d v s gammal jordbruksmiljö.

Planförslaget medger att området får användas för bostadsändamål, friliggande enbostadshus, med största tillåtna byggnadsarea 180 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter, vilket möjliggör två våningar med förhöjt väggliv och halvfönster i övervåningen. Fasader skall vara av trä. Taket utformas som sadeltak med en lutning av 23 – 38 grader och täcks med lertegel eller lertegelfärgade betongplattor.

Även komplementbyggnader, stall-, uthus- och garagebyggnader, skall ha träfasader och sadeltak med täckning av lertegel eller motsvarande. Maximal byggnadsarea anges inte utan prövas från fall till fall med utgångspunkt i den verksamhet som skall bedrivas. Bygglov krävs inte för att uppföra eller bygga till komplementbyggnader understigande sammanlagt 90 m² byggnadsarea. Den största byggnaden får därvid inte bli större än 60 m², dock skall byggnadsmälan göras till Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. I övrigt krävs alltså bygglov även för komplementbyggnader.

För den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Jumsta 1:4 har en planbestämmelse redovisats som innebär att huvudbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 150 m². Utöver huvudbyggnaden får dessutom två uthus/garagebyggnader uppföras om högst 50 m² varav det största uthuset/garaget inte får ha större byggnadsarea än 40 m². Huvudbyggnaden får uppföras i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter.

Skall djurhållning ske inom området skall detta **tillståndsprövning** hos Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Djurhållning kommer troligtvis att tillåtas endast i begränsad omfattning. Om djurhållningen är begränsad till ett par häster eller några får har skyddsavståndet bedömts vara cirka 100 meter till angränsande bebyggelse.

Markför-
hållanden

Området innehåller inga kända fornlämningar. Risken för markradon bedöms vara låg. I övrigt är markförhållandena okända.

Teknisk
försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhet för vatten- och avlopp. Marken inom området avvattnas mot sjön Vällingen som utgör råvattentäkt för Myrstugans Vattenverk. En antagen policy för spillvattenhanteringen inom sjön Vällingens avrinningsområde anger att markbäddsanläggningen ej är tillräcklig vid nyetablering av bostadsbebyggelse utan mer långtgående rening skall ske. Även för den befintliga bebyggelsen gäller detta i första hand. Avloppslösningar idag på Jumsta 1:4 medger inte någon utökning/förändring, utan att åtgärder skall vidtas för att förbättra avloppssituationen. Tänkbara lösning är infiltration av avloppsvattnet så att man nedbringar näringsbelastningen på reningsanläggningen genom mer kretsloppanpassade toalettlösningar som förmultnings- eller separationsklosetter alternativt högradig reningsteknik genom anläggande av minireningsverk. Fastigheterna skall eftersträva en gemensam lösning på avloppssituationen.

Vid uppförande av avloppsanläggning skall **tillstånd** sökas hos Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

En grundundersökning har utförts som redovisar att infiltration är möjlig. Grundvattennivån bedöms ligga under erforderlig gräns för en infiltrationsbädd.

- Byggnadsteknik** Bostadshusens köksutrustning skall förberedas för källsortering av sopor.
- Uppvärmning** Uppvärmning bör ske med förnyelsebar energi. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler, får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas. Uppvärmning med direktverkande el får inte anordnas.

Administrativa frågor

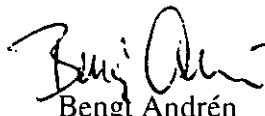
- Genomförande** Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
- Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

- Medverkande tjänsteman** Miljö: Marie Berggren, miljöinspektör
Anders Eriksson, utredningsledare
- Grundundersökning har utförts av B R CONSULTING AB.

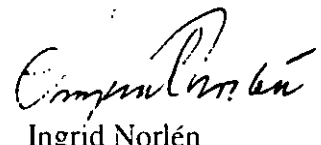
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker

LAGA KRAFT

2000 -02- 2 3