

Akt nr:

0181K-P1451B

AU\$0181K-P1451B



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av **Tavesta 1:248**
LJUNGBACKENS FÖRSKOLA
inom Järna kommundel i Södertälje

Upprättad 2006-08-08

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneringen syftar till att möjliggöra byggandet av en skola/förskola om högst 3000 kvm på kullen norr om Ljungbackens äldreboende, med behövlig parkering och tillfartsväg från Rönnevägen.

Behovsbedömning

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

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Planläggning för ny skola/förskola i centrala Järna innebär att befintliga vägar och kollektiva transportmedel kan nyttjas.
- Området uppvisar inga unika naturvärden.
- Planen anses inte på ett betydande sätt påverka miljön i det större kvarvarande naturområdet.
- Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun varken klassat som tätortsnära skog, rekreationsskog eller del av en grön kil.
- Området kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp och belastar inte närmiljön med utsläpp.
- Planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme vilket är miljömässigt eftersträvanvärt.
- Inget riksintresse berörs av detaljplanen.
- Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Plandata**Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget norr om Ljungbackens äldreboende och Tavestaskolan, med tillfart från Rönnvägen via befintlig tillfart till äldreboendet. Området omfattar omkring 2 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen eller dess bolag.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Enligt Översiktsplanen för Södertälje kommun (april 2004) planeras en relativt stor bostadsutbyggnad av Järna inom de närmaste åren, med åtminstone omkring 300 nya lägenheter. Om bostadsbebyggelsen sker i den omfattning som översiktsplanen anger, krävs även en utbyggnation av kommundelens förskolor. Redan i dag råder stor platsbrist inom förskoleverksamheten i Järna. Det största behovet av förskoleplatser finns i centrala Järna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

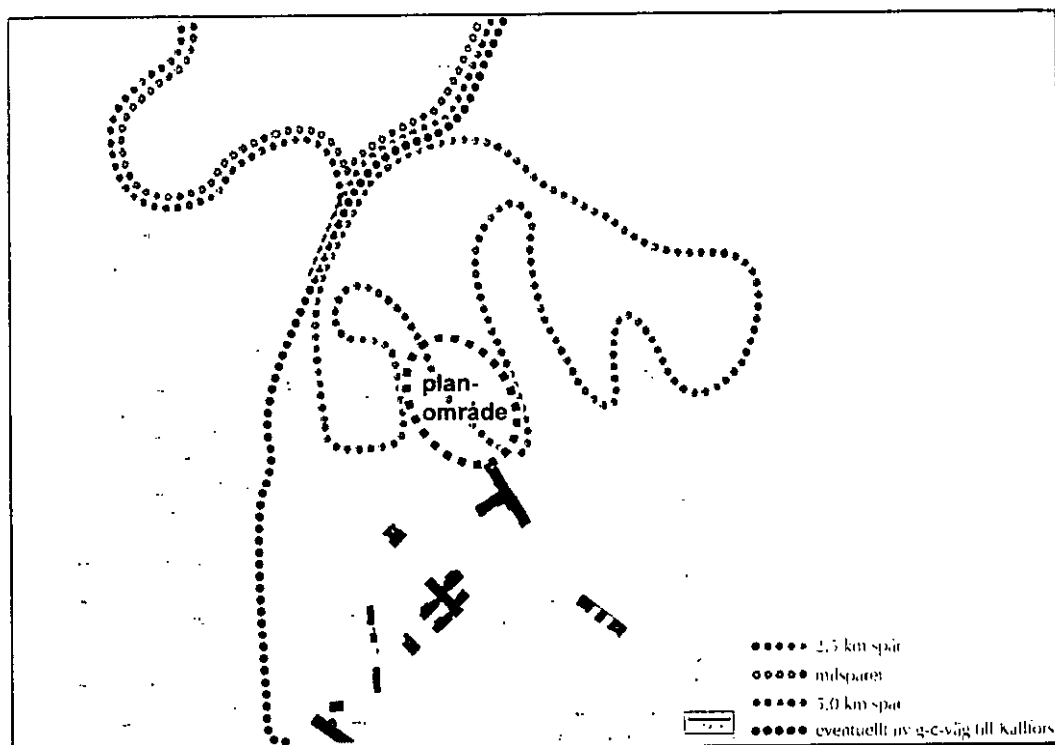
Programområdet berör delvis, i sin södra del, ett detaljplanerat område som anger bostadsändamål och äldreboende. Planen vann laga kraft 2002-06-21 och har en genomförandetid på 15 år. I övrigt saknas detaljplan.

Plansamråd

Planarbetet har enligt Plan- och Bygglagen (PBL 5:18) föregåtts av ett programskede. I programmet redovisades de allmänna utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar**Natur***Mark och vegetation*

Planområdet utgörs av en höjdrygg i nord-sydlig riktning som är förlängningen av det höjddparti där Ljungbackens äldreboende är beläget. Området är bevuxet med blandskog, mestadels gran och björk. I norr gränsar planområdet mot ett större skogsområde med flera spårssystem som i nordost kopplas ihop med den föreslagna tillfartsvägen till skolområdet.



Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt den översiktliga jordartskartan i huvudsak av berg och sand. Morän finns i den låga östra delen av planområdet där tillfartsvägen föreslås.

Radon

Marken inom planområdet innehåller normala halter av radon enligt *Markradonundersökning Södertälje kommun*, september 1989.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Detaljplanen möjliggör byggandet av en skola eller förskola om totalt 2000 kvm. Byggnaden föreslås placeras i den norra delen av planområdet och ska vara väl anpassad till terrängen. En suterrängvåning föreslås anordnas för att ansluta byggnaden till gatunivån.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen ger möjlighet att bygga en skola eller förskola i ett centralt läge i Järna nära Tavestaskolans område.



Befintligt elljusspår intill programområdet.

Tillgänglighet

Gångvägen från tillfartsvägen till skolområdet får en lutning om högst 1:12. Inlastning, personalentré och entré med intilliggande parkering för rörelsehindrade anordnas i samma nivå som tillfartsvägens vändplan.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdets sydvästra del föreslås som huvudsakligt område för skolans lekgård. I väster gränsar planområdet till Tavestaskolans idrottsområde.

Naturmiljö

Skolan ligger i anslutning till omväxlande skogsmark som är tillgänglig för olika typer av lek.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Till förskolan anläggs en ny bilväg i läget för den befintliga gång- och cykelvägen som idag kopplar ihop Rönnvägen med spårsystemet i skogsområdet. Utmed tillfartsvägen finns utrymme för ett 30-tal parkeringsplatser. En gångväg anläggs utmed tillfartsvägen till skolområdet och ansluter till befintligt spårsystem.

Kollektivtrafik

Området är centralt beläget i Järna. Busshållplats finns på Rönnvägen vid tillfarten. Avståndet till pendeltåget är cirka 900 meter.

Parkering, varumottagning

Ny personalparkering samt parkering för hämtning och lämning anläggs utmed tillfartsvägen. Inlastning sker i gatunivå till föreslagen byggnads suterrängvåning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras lokalt. Lösningen för dagvattnets infiltration ska redovisas i bygglovet.

Värme

Området kan försörjas med fjärrvärme.

Parkering

Parkeringsplatser för anställda och besökande ska anläggas på tomtmark.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år, räknat från dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Frågor som berör planens genomförande redovisas i särskild genomförande-beskrivning som tillhör planen.

Konsekvenser

Störningar

Planområdet ligger relativt ostört ur bullersynpunkt. Rönnvägen bedöms inte bullerstöra området i någon nämnvärd omfattning.

Naturmiljö och friluftsliv

Läget för befintligt elljusspår, 2,5-kilometersspårets dragning, justeras för att möjliggöra skolan i föreslagen lokalisering.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms enbart medföra positiva konsekvenser för barn och ungdomar. Närheten till Tavestaskolan gör att förskolebarn och skolbarn enkelt kan mötas. Närheten till Ljungbackens äldreboende väntas bli positivt, då förskolor redan i dag besöker äldreboendet för gemensamma aktiviteter

Miljö och hälsa

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Järna, vilket underlättar möjligheten att nå skolan till fots, med cykel eller kollektivt färdmedel. Det medverkar till att det totala transportarbetet hålls nere.

Säkerhet och trygghet

Detaljplanen kommer att innebära en ökad trafikbelastning i anslutning till planområdet, främst på Rönnvägen och en del av tillfartsvägen till Ljungbackens äldreboende. Trafikökningen bedöms inte bli av den omfattningen att särskilda trafiksäkerhetsåtgärder behöver vidtas.

Naturmiljö och friluftsliv

Föreslagen detaljplan innebär att elljusspåret som går över skolområdets norra del behöver ges en ändrad sträckning.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom arkitekt Anna Rex.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg


Stefan Mødig
planchef


Anna Rex
arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av **Tavesta 1:248**

LJUNGBACKENS FÖRSKOLA

inom Jäma kommundel i Södertälje

Upprättad 2006-08-08

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneringen syftar till att möjliggöra byggandet av en skola/förskola om högst 3000 kvm på kullen norr om Ljungbackens äldreboende, med behövlig parkering och tillfartsväg från Rönnvägen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd	juni 2006
Utställning	juli 2006
Antagande i kommunalnämnden	aug 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

- | | |
|--|--|
| ▪ Utbyggnad av förskola, parkeringar och vändzoner | Telge Fastigheter AB |
| ▪ Fastighetsbildning | Lantmäterimyndigheten, efter ansökan av Telge Fastigheter AB |
| ▪ Bygglov, bygganmälan | Södertälje kommun, efter ansökan av Telge Fastigheter AB |

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Södertälje kommun och av Telge Fastigheter AB.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats i detaljplanen.

Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan Södertälje kommun och Telge Fastigheter AB.

Tekniska frågor**Naturmiljö och friluftsliv**

Befintligt elljusspår, 2,5 km slingan, tvingas få ett justerat läge för att möjliggöra skolan/förskolan i föreslagen lokalisering. Telge Fastigheter AB genomför och bekostar flytt av 2,5 km slingan i samråd med Södertälje kommun.

Trafik

Till skolan/förskolan ska Telge Fastigheter AB anlägga en ny bilväg i läget för den befintliga gång- och cykelvägen som idag kopplar ihop Rönnvägen med spårsystemet i skogsområdet. Telge Fastigheter AB ska även anlägga en gångväg utmed tillfartsvägen till skolområdet och ansluta den till befintligt spårssystem.

Parkering

Parkeringsplatser för anställda och besökande ska anläggas på tomtmark.

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt det är möjligt infiltreras lokalt. Lösningen för dagvattnets infiltration ska redovisas i bygglovet.

Värme

Området kan försörjas med fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning mm**

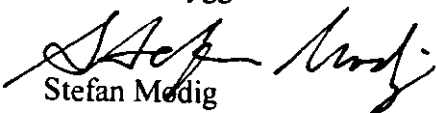
Telge Fastigheter AB ansöker om erforderlig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande. En gemensamhetsanläggning bildas för tillfart till angränsande fastigheter.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

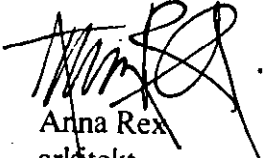
Genomförandet av detaljplanen och därtill hörande kostnader åvilar Telge Fastigheter AB. Kommunen erhåller intäkter vid markförsäljning till Telge Fastigheter AB.

Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Genomförandebeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Anna Rex i samråd med exploateringsingenjör Sofia Johnsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**Plan och Bygg**

Stefan Modig
planchef



Anna Rex
arkitekt