



Akt nr:
0181K-P1671C

AU\$0181K-P1671C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1671 C
Ärende Detaljplan för Tvetaberg 13:1 m.fl. Ålöström	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 12 sidor
- 1 karta (A 1)

0181K-P 1671 C



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1671C

Dnr: 2012-00720-214

Detaljplan för

Tvetaberg 13:1 m fl

Ålöström

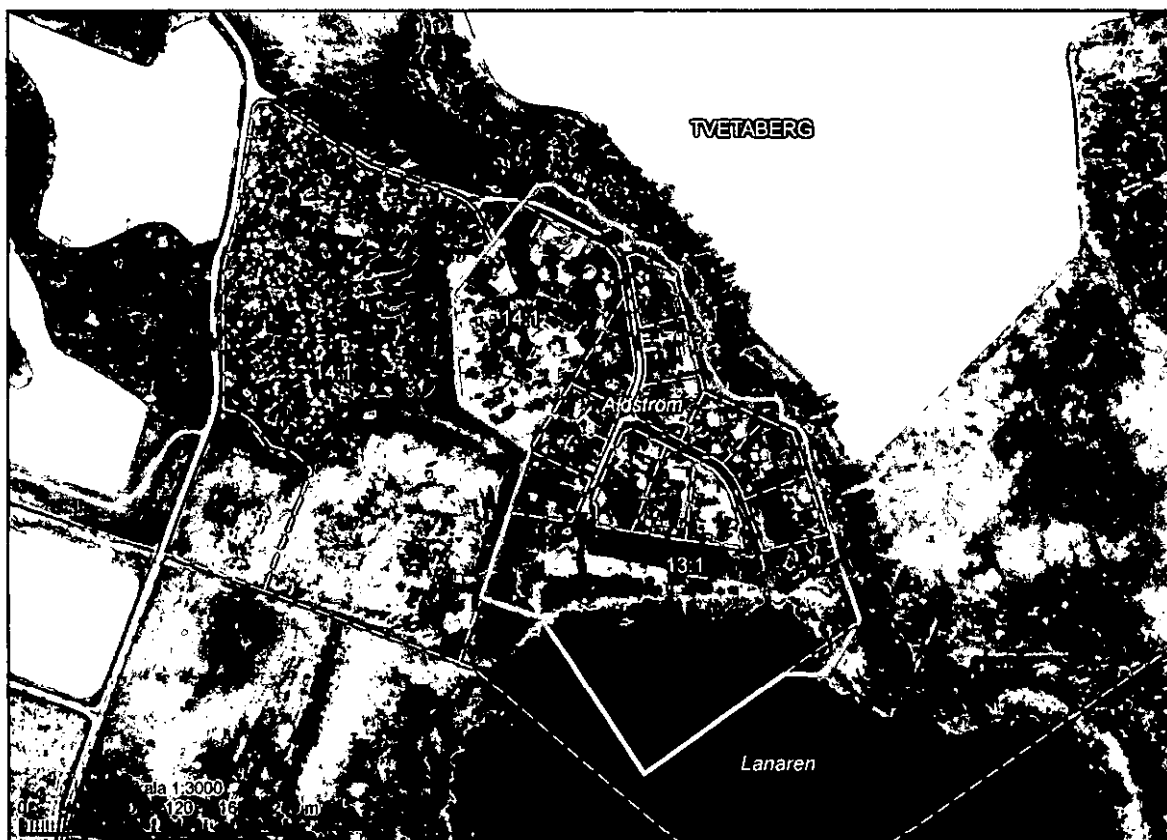
inom Tvetaberg
i Södertälje

Upprättad 2014-03-25

Reviderad 2014-10-07

Laga kraft 2014-12-22

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

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

Planen handläggs enligt PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

Allmänt

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

MKN luft och vatten

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

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

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

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

Behovsbedömning

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

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

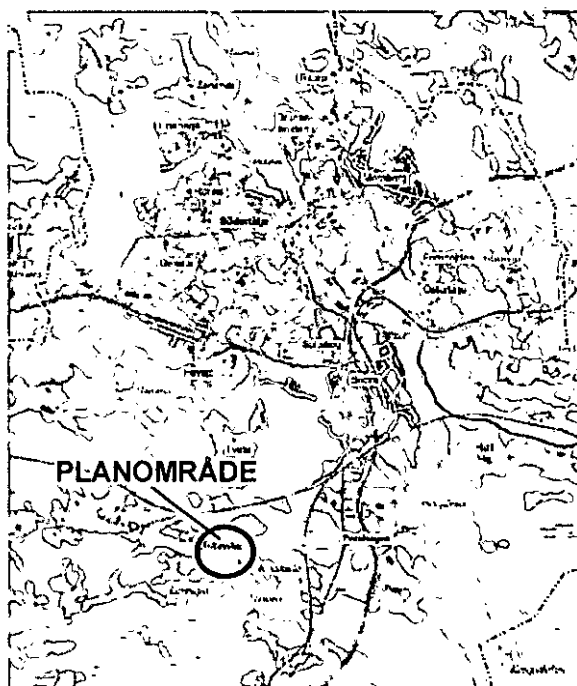
Plandata

Lägesbestämning och areal

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

Markägoförhållanden

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



Planområdets förhållande till Södertälje tätort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Program för planområdet

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

Detaljplan

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

Kommunala beslut i övrigt

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

Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen

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

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

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

Lek och rekreation

Vid strandområdet finns en öppen yta för lek och aktiviteter.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

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

Radon

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

Risk för höga vattenstånd

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

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

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

Bostäder

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

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

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

Offentlig och kommersiell service

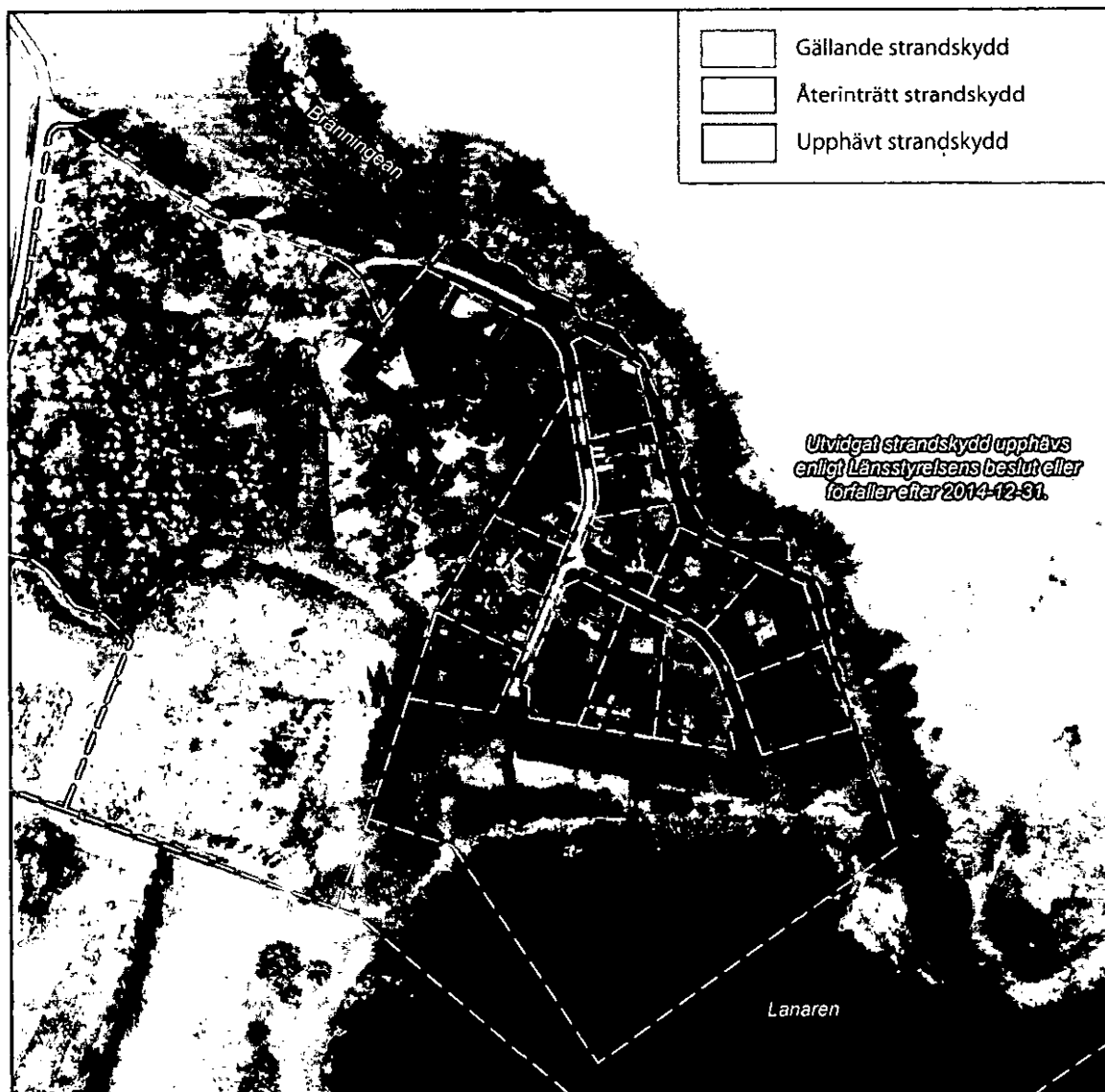
Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste kommunal-/stadsdelscentra är Hovsjö ca 5 km norr om området där vårdcentral, förskola, grundskola och livsmedelsaffär finns.

Tillgänglighet

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

Vatten- och strandområden

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



Strandskydd vid Lanaren och Bränningeån.

Strandskydd

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

Motiv för upphävande av strandskyddet

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

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

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

Kollektivtrafik

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

Parkering

Parkering sker inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

Dagvatten

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

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

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

El

Områdets bostadsfastigheter är försörjda med el genom Telge Nät.

Avfall/Återvinning

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

Elektronisk kommunikation

Ledningar för stadsnätet finns utbyggt inom området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

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

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

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

Konsekvenser**Miljö och hälsa**

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

Säkerhet och trygghet

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

Barn och ungdomar

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

Naturmiljö och friluftsliv

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

Stads-/ landskapsbild

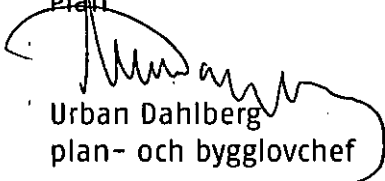
Planens genomförande kan medföra en större bebyggelse och därmed påverka karaktären inom området.

Medverkande tjänstemän**Kommunen**

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef



Magnus Ericsson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggning

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

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt för färsk- och spillvattenledningar ansöks av ledningshavaren.

Servitut för stadsnätets ledningar ansöks av ledningshavaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

Tekniska frågor

Vatten- och spillavlopp

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

Dagvatten

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

Geoteknik och radon

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

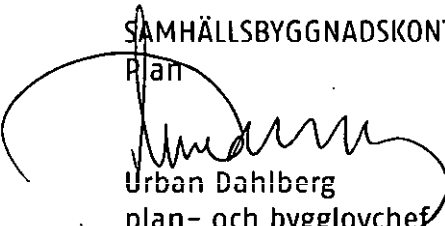
Medverkande tjänstemän

Kommunen

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef



Magnus Ericsson
planarkitekt