

Akt nr:

0181K-P1452C

AU\$0181K-P1452C



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av **Kallfors 1:4**

ÖSTRA KALLFORS

inom Järna kommun del i Södertälje

Upprättad 2006-08-08

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.
Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- PM – Översiktlig utredning för del av Kallfors 1:4
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa drygt 90 nya tomter för enbostadshus, med en area om vardera minst 1500 kvm. Planen möjliggör även byggandet av fyra till fem låga flerbostadshus. Inom vissa delar av området föreskrivs sluttningshus för att bevara terrängens ursprungliga karaktär.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger drygt en kilometer öster om väg 515, Tvetavägen i höjd med Kallfors Gård. I väster gränsar området till ett villaområde med närmare 40 tomter. För övrigt omges planområdet av skogsmark.

Areal

Planområdet har en areal av cirka 30 hektar.

Markägoförhållanden

Hela området är privatägt.

Tidigare ställningstaganden

Järna kommunaldelsnämnd beslöt 2004-06-15 om val av Kallfors Östra som första etapp i Kallforsområdets kommande utbyggnad och att programarbete skulle slutföras utan formellt samråd. Området har behandlats i kommunens översiktsplan som ett av två utredningsområden för ett större antal bostäder i nära anslutning till Järna samhälle. Resultatet av en fördjupad översiktlig utredning av hela det tänkta utbyggnadsområdet i Kallfors bifogas till planhandlingarna. Där redovisas de olika delplanernas bebyggelse- och trafikfrågor i en samlad redovisning.

Översiktliga planer

"Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun" (antagen av kommunfullmäktige i april 2004) redovisar två delområden öster om väg 515 som utredningsområden för totalt 260 bostäder. Med stöd av en fördjupad, översiktlig studie för såväl norra som östra delområdet beslöt Järna kommunaldelsnämnd i juni 2004 att påbörja detaljplanearbete för det östra området. Man beslöt också att påbörja planarbete för bland annat en ny tillfartsväg från väg 515, Tvetavägen.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar detaljplan, men gränsar till detaljplanlagt villaområde i sydväst. Områdesbestämmelser och förordnanden saknas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

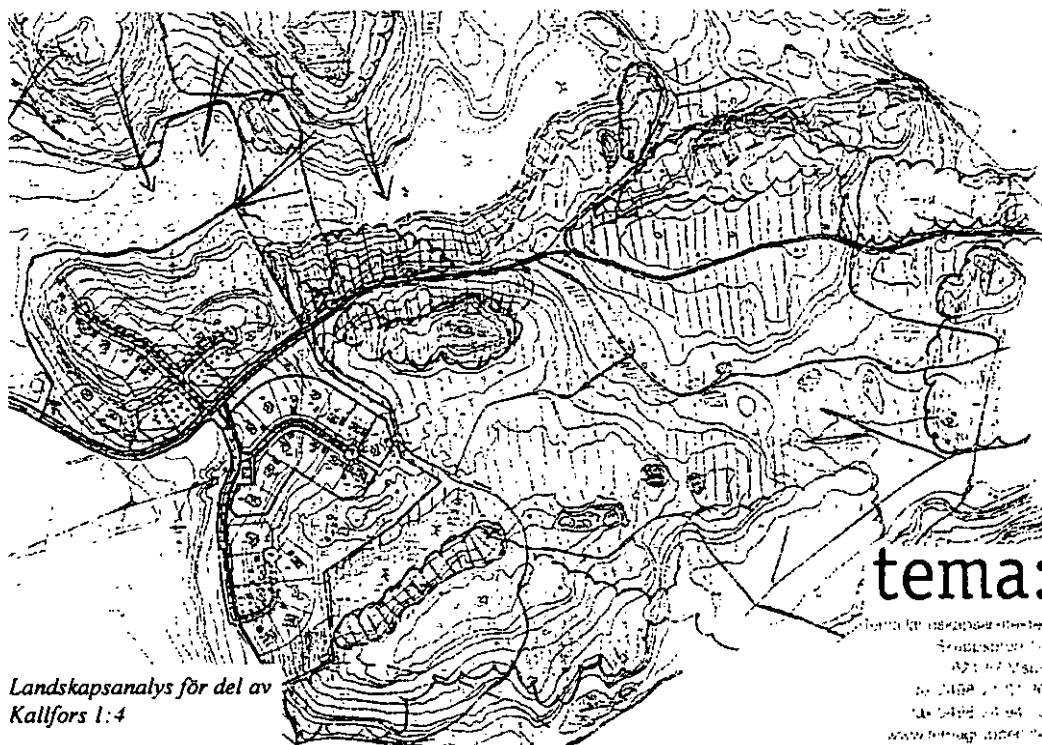
Våren 2004 gjordes en landskapsanalys för såväl östra som norra delområdet. Sammanfattningsvis har karaktär och innehåll för vissa delar av landskapet en särskild betydelse för möjligheterna att bibehålla dess kvaliteter. Exempelvis gäller det utblickar över landskapet från höjdlägen och den fullvuxna skogen, som bör skötas som ett tätortsnära skogsbruk. I så stor utsträckning som möjligt behålls också sammanhängande naturmark inom och mellan ingående delområden.

Planområdet kan, förenklat uttryckt, sägas vara en kuperad platå omgiven framförallt i nordväst och sydöst av branta lutningar mot dalgångar med delvis försumpad mark. Inom områdets nordvästra del finns en mer markant höjd. I övrigt förekommer flackare höjdparter och mindre knallar. Centralt ligger ett något försumpat terrängparti, som genomkorsas av diken. Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog med inblandning av lövträd inom de lägre och framförallt solvända partierna. Krönlägena domineras av ställvis kraftig tallskog. I planområdets västra del domineras den svaga sydlutningen av björkar.

Under hösten 2004 har rensning av befintliga snårskogspartier gjorts.

Planområdet saknar så kallade nyckelbiotoper och några hotade arter förekommer inte.

Planen bibehåller två naturmarksstråk med öst-västlig utsträckning. Det norra inkluderar ovannämnda bergshöjd och den flacka dalgången centralt. I det södra området ingår en serie mindre knallar. Se också nedan under rubriken "Friytor".



TECKENFÖRKLARING

	Befintlig stig
	Befintlig väg
	Hillmark/höjdpunkt
	Utblickar
	Öppen mark
	Kalhygge/ungskog
	Gran/tallskog, skogskaraktär
	Norrslutning
	Låglant mark
	Bäck/vattendrag
	Myrmark/mosse
	Säkerhetsavstånd, väg, häststall kraftledning
	Naturmark enligt bef. DP
	"Produktionsskog"

Markbeskaffenhet och Geotekniska förhållanden

Markens beskaffenhet med avseende på grundläggning bedöms överlag vara god. Förutom av berg i dagen på vissa platser består marken till största delen av pinnmo, grus och sand med på lägre nivåer överlagrande lera. Undantag utgör marken inom den flacka dalgången.

Radon

Området klassas som normalriskområde vad gäller markradonförekomst. Enskilda avvikelser kan dock förekomma, varför kontroll bör göras i samband med grundläggning av nya hus framförallt där berget ligger ytligt.

Fornminnen

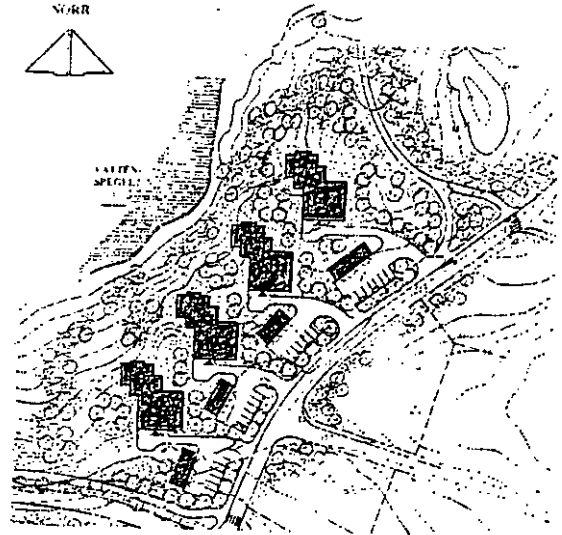
Enligt länsstyrelsens beslut gjordes en översiktlig arkeologisk utredning under hösten 2004. Resultatet härav visar på två mindre områden med fornlämningar. På bergskränet i nordväst ligger ett övertorvat bronsåldersröse och i en sydvänd dalgång längst i söder finns en fyndplats med kvartsavslag från tillverkning av stenåldersredskap. Bronsåldersröset med närmaste omgivning lämnas fritt från bebyggelse. Röset var troligen exponerat mot dalstråket (eventuellt en forntida segelled) i nordväst och höjderna norr om dalen. Inga ytterligare undersökningar krävs.

Bebyggelseområden

Planområdet saknar idag bebyggelse.

Inom områdets nordvästliga sluttningsområde redovisas en grupp med flerbostadshus. För att få en god anpassning till terrängen kan det vara lämpligt att välja två- till trevånings punkthus med sluttningsvåning. Kompletterande byggnader för garage, förråd och sophantering samt öppna parkeringsytor läggs närmast infartspunkterna.

Totalt drygt 90 villatomter med en minsta storlek om 1500 kvadratmeter grupperas utmed entrévägar inom fyra delområden. Stor vikt läggs vid terränganpassningen, varför alla byggnader ska vara terränganpassade där terrängen är kuperad. Någon form av sluttningshus föreskrivs därför i vissa lägen. Byggrätten för huvudbyggnader varierar beroende på hustyp, mellan 160 kvm och 200 kvm byggnadsarea. Härutöver tillåts totalt 80 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader fördelad på maximalt två



Exempel på möjlig bebyggelse på tomt för flerbostadshus.

byggnader. Byggnadshöjd upp till två våningar är tillåten. Dominerande och branta tak ska brytas av med tex en frontespis eller kupa som upptar minst 30% av takarean. Taken får inte vara valmade. Takfärgen får inte vara svart. Fasadmaterialet ska vara trä och/eller puts. För att få enhetlighet i gaturummet regleras byggnadernas läge på större delen av tomterna. Huvudbyggnaden ska ligga i förgårdslinjen, som i regel ligger 4,0 m från tomtgräns på norr- och östvända entrésidor och 10,0 m från tomtgräns på syd och västvända entrésidor.

Spårssystem och friytor

Planområdets södra del genomkorsas av det så kallade milspåret, som numera inte längre sköts av Järna SK. För att spåret ändå ska kunna vara kvar som ett viktigt löp- och promenadstråk redovisar planen en omdragning på ett kortare avsnitt. Sörmlandsleden har numera ett nytt läge norr och öster om planområdet. Övriga spår, som till största delen sköts av Järna SK, ligger inom skogsområdena sydöst om planområdet och påverkas inte av den nya bebyggelsen.

Inom det centralt belägna friområdet kulverteras skogsdikena i lämplig omfattning och marken fylls delvis upp, varefter det blir lämpligt att använda för lek och bollspel. Planen redovisar bestämmelse för detta.

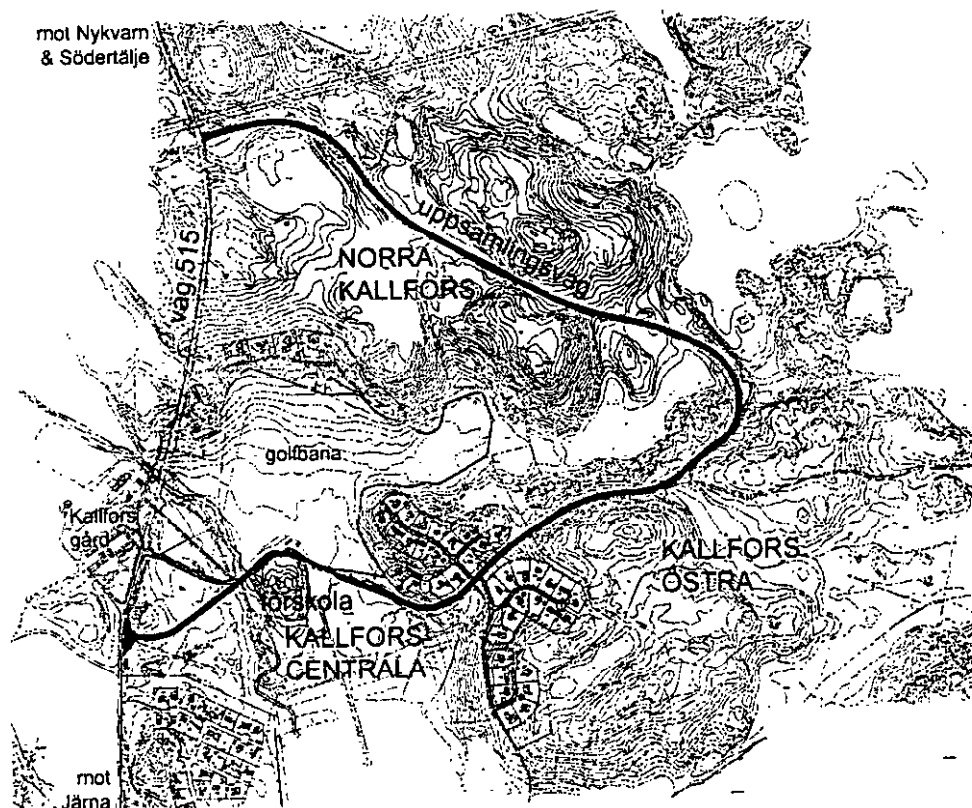
Vattenområden

Planområdet saknar vattenområden. Den dalgång, som i nordväst utgör gräns mot nästa bebyggelseetapp (Norra Kallfors), innehåller till delar sankmark. Här kan vara lämpligt att skapa vattenspeglar, bland annat i samband med omhändertagandet av planområdets dagvatten. Se vidare under avsnittet "Teknisk försörjning" nedan.

Vägar och trafik

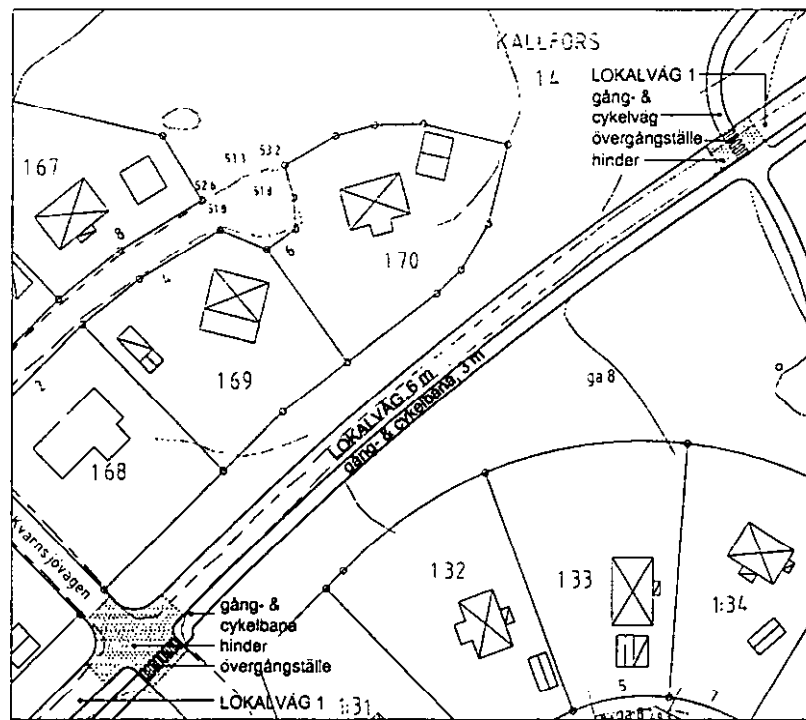
Området genomkorsas av en grusväg mot gården Gerstaberg. Den grenar av i en nordriktad skogsbilväg centralt i planområdet.

Planområdet avses att anslutas till väg 515 via en ny uppsamlingsväg. Uppsamlingsvägen avses få allmänt huvudmannaskap. På grund av förbudet i Plan- och bygglagen mot att delat huvudmannaskap inom en och samma detaljplan, redovisas uppsamlingsvägen endast som en illustration på plankartan. Föreslaget planområde har idag sin tillfart endast säkrad norr ifrån. Detaljplanearbete för uppsamlingsvägen avses påbörjas snarast. Uppsamlingsvägen planeras få separat gång- och cykelbana och anslutningar i två punkter till väg 515, dels vid ett läge på fältet söder om befintlig infartspunkt och dels norr om föreslaget bostadsområde efter passage genom det tänkta bostadsområdet Norra Kallfors. Den gamla södra utfarten till väg 515 stängs helt av för biltrafik.

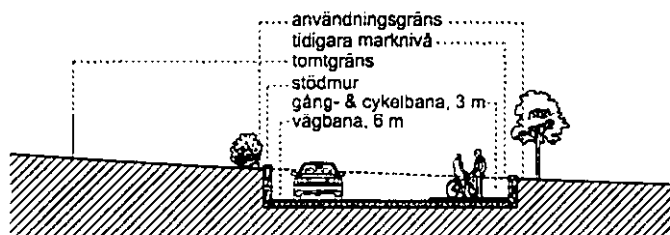
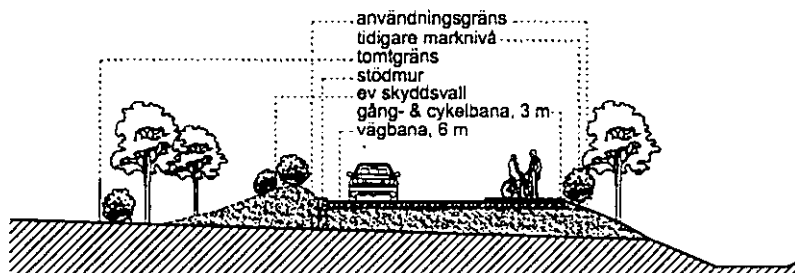


Trafikmängden på uppsamlingsvägen bedöms enligt bifogad trafikutredning bli mellan 400 och 600 fordon per dygn vid passagen genom befintligt villaområde, något som inte anses kräva särskilt skydd mot trafikbuller. Vägen ges en maximal lutning på 60 promille för att möjliggöra en eventuell, framtida busslinjedragning. Detta medför i vissa lägen krav på skärning i terrängen, som bland annat kan ge visst skydd vid passagen genom befintlig bebyggelse (se vägsektioner nästa sida).

Vägsystemet inom planområdet byggs upp av för det första uppsamlingsvägen från väg 515 (se illustrationen ovan). In i området böjer en mindre uppsamlingsväg av mot syd. I anslutning till denna väg läggs ett separat gång- och cykelstråk. För det andra utgörs områdets vägsystem av ett antal entrévägar med köryta kompletterad med gångbana. Entrévägarnas längd varierar upp till cirka 300 meter.



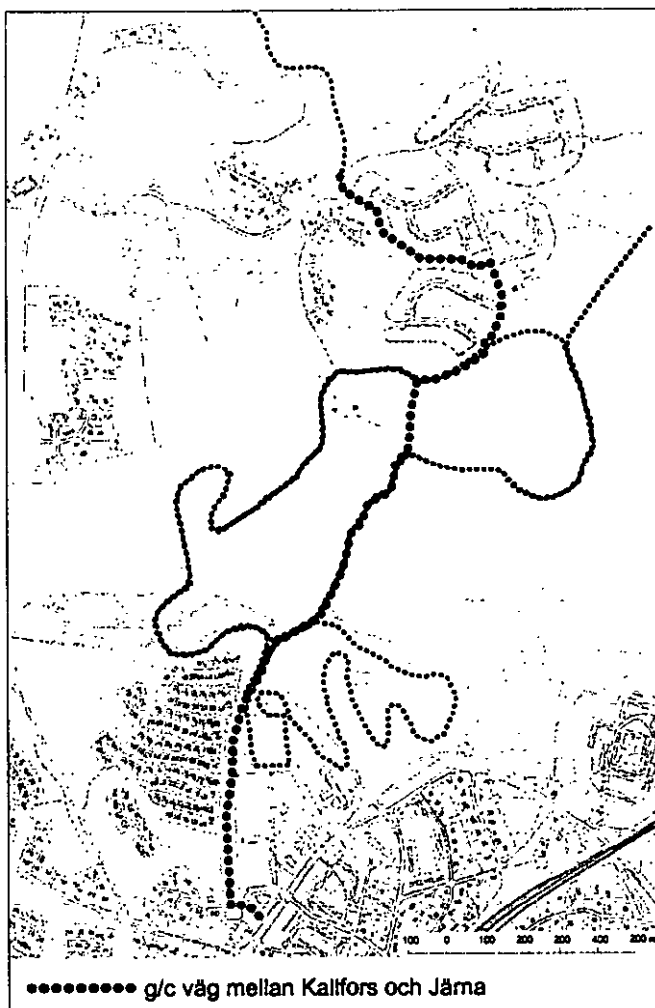
Plan över uppsamlingsvägens läge mellan Svalsätersområdena



Sektioner genom uppsamlingsvägen vid Svalsätersområdena – Högsta uppfyllnaden och största nedskärningen

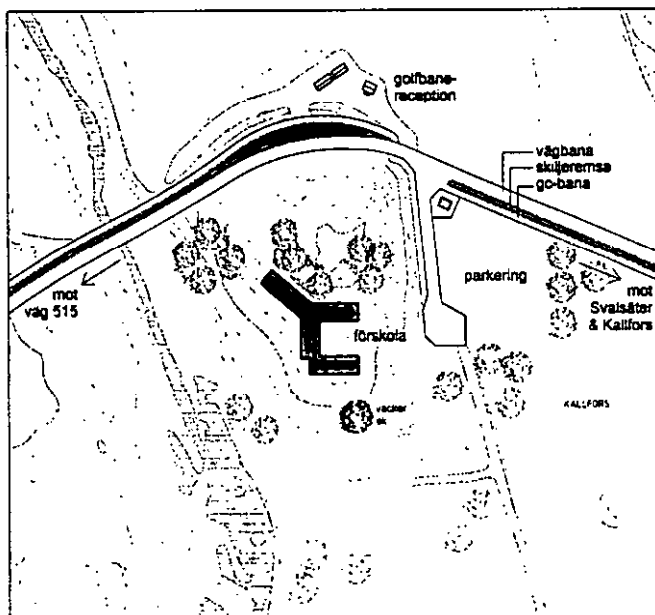


Typsektion genom uppsamlingsvägen



..... g/c väg mellan Kallfors och Järna

Spårssystem runt Kallforsområdet



Förslagsskiss för förskoletomt

Gång- och cykelväg

En belyst gång- och cykelväg anläggs från området till Tavestaskolan i Järna i anslutning till befintligt spårssystem.

Kollektivtrafik

Väg 515 trafikeras av busslinje med turtätheten cirka 30 minuter under morgon- och eftermiddagstid.

Teknisk försörjning

Planområdets vatten- och avloppssystem ansluts till det kommunala nätet i Järna. Plats för pumpstation redovisas inom planområdets sydöstra del.

Dagvatten från hårdgjorda ytor på tomtmark omhändertas på plats, medan dagvattnet från i första hand vägmark via ledningsnätet förs till infiltrations- och fördröjningsmagasin i anslutning till dalgångarna nordväst respektive sydöst om planområdet. Se även under rubriken "Vattenområden". Spillvattenavloppet leds till det kommunala nätet (Himmerfjärdsverket). Läge för transformatorstationer redovisas i södra delen av den norra bostadsgruppen.

Service

I anslutning till den nya södra tillfarten från väg 515 planeras för skola/förskola. Området för förskolan får en area som möjliggör att även lokaler för viss del av lågstadiet kan rymmas. Avståndet från planområdets centrala del till förskolan är cirka 800 meter.

Väg 515 trafikeras av busslinje med turtätheten 30 minuter under morgon- och eftermiddagstid. Kontakt har tagits med SL för att utreda möjligheten till ökad turtäthet. Gångavståndet till busshållplatsen från planområdets centrala del är cirka 1200 meter. Skolskjuts sker även med taxi.

Närmaste grundskola är Tavestaskolan, som ligger på ett bilavstånd av drygt tre kilometer från området. Via den belysta gång- och cykelväg från bostadsområdets södra del, är avståndet till Tavestaskolan betydligt kortare, 1500-2000 m.

Övrig service finns i Järna samhälle. Avståndet till centrum vid Storgatan och pendeltågsstationen är knappt fyra kilometer. Vid stationen sker utbyggnad av parkeringsytorna för utökad infartsparkering.

Miljöredovisning

Miljökvalitetsnormer

Enligt statistik från SL rörande Södertäljebornas resor, sker hela 86 % av bilresorna inom kommunen, 12 % åker till andra kommuner och endast 3 % av bilresorna går till Stockholms innerstad. Planens genomförande får därför anses ha en mycket begränsad påverkan på den ökade trafiken och luftföroreningarna på Stockholms infarter. I anslutning till Järna pendeltågsstation pågår utbyggnation av parkeringsytorna för att förbättra möjligheten till infartsparkering.

Begränsad klimatpåverkan - Uppvärmning/elförbrukning

Fossila bränslen och direktverkande el får inte användas för uppvärmning. Alternativ uppvärmning i form av lokal fjärrvärmeanläggning har utretts, men av Telge Nät inte bedömts som ekonomiskt lönsamt.

Begränsad klimatpåverkan - Transporter

De nya bostäderna byggs i anslutning till befintlig busslinje. I första skedet strävas efter ökad turtäthet. I ett senare skede kan förutsättningar finnas för att dra busslinjen genom nu aktuellt och framtida exploateringsområde. Bekväma gång- och cykelstråk leder mot busshållplatsen. Förbättrad kollektivtrafik minskar bilanvändningen, vilket är en miljömässig fördel.

Ingen övergödning

Dagvattnet renas lokalt i området. Spillvattenavloppet leds till det kommunala nätet (Himmerfjärdsverket). Se "Teknisk försörjning".

Ett rikt växt- och djurliv

Vare sig nyckelbiotoper eller så kallade hotade arter finns i området. Det centrala sumpmarksområdet inom bostadsdelen har påverkats genom avverkning och kan eventuellt komma att däckas upp. Givetvis kommer växt- och djurliv att påverkas genom här aktuell exploatering inom framförallt bostadsdelen.

Levande skogar

Skogen inom exploateringsområdet för bostäder kommer självfallet att påverkas. Den äldre skogen inom de högre belägna delarna bibehålls i stor utsträckning och bronsåldersröset enligt genomförd arkeologisk utredning skyddas från bebyggelse. Framförallt öster om bostadsdelen kommer stora orörda skogsområden att finnas kvar enligt gällande översiktsplan.

Ett rikt odlingslandskap

Den nya uppsamlingsvägen berör till delar brukad mark.

God bebyggd miljö - Buller

Krav på godtagbar bullernivå såväl inomhus som på uteplatser vid bostäder införs i planen. Trafikmängden kommer inte att överstiga 600 fordon per dygn på uppsamlingsvägen, vilket inte anses kräva särskilt skydd mot trafikbuller.

God bebyggd miljö - Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Genomförd arkeologisk utredning visar bland annat på ett bronsåldersröse, som skyddas mot bebyggelse men som samtidigt görs mer tillgängligt.

Levande sjöar och vattendrag

Områdets dagvatten renas lokalt och kommer inte att påverka vare sig Moraåns eller Vaskabäckens avrinningsområden negativt.

Bara naturlig försurning

Uppvärmning med fossila bränslen ska inte ske. Bilanvändningen kan komma att begränsas genom förbättrad kollektivtrafik.

Miljöbedömning

Planen bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap 18 §.

Administrativa frågor**Huvudman**

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Genomförande

Genomförandet redovisas i en till planen hörande särskild genomförandebeskrivning. Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande**Kommunen**

Sara Olsson, bebyggelseutformning

Ann-Charlotte Gjöthlén och Bo Ljungberg, miljöfrågor

Konsulter

Erik Bengtsson, planutformning

ÄC-Konsult/Stig Larsson, markundersökning och dagvattenhantering

Arkeologikonsult/Roger Blidmo, arkeologikutredning

Kallfors Gård/Håkan Hult, vatten- och avloppsutredning

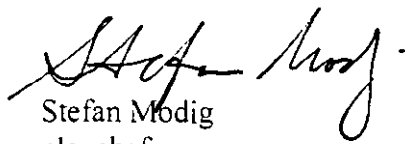
Revideringar

I områdets nordöstra del har prickmarken tagits bort från fyra tomter vid planområdets östra kant för att förenkla placeringen av huvudbyggnaderna på dessa relativt kuperade tomter. Prickmarkens funktion att bilda ett ordnat gaturum

genom ett bestämt mått på förgårdsmarken mellan hus och gata känns mindre prioriterat i denna del av området.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg



Stefan Modig
planchef



Anna Rex
arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Detaljplan för del av **Kallfors 1:4**
ÖSTRA KALLFORS
inom Järna kommun del i Södertälje

Upprättad 2006-08-08

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.
Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- PM – Översiktlig utredning för del av Kallfors 1:4
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa drygt 90 nya tomter för enbostadshus, med en area om minst 1500 kvm. Planen möjliggör även byggandet av fyra till fem låga flerbostadshus. Inom vissa delar av området föreskrivs sluttningshus för att bevara terrängens ursprungliga karaktär.

Orientering

Planområdet är beläget cirka en kilometer öster om väg 515, Tvetavägen i höjd med Kallfors Gård. Området gränsar i väster till ett villaområde med närmare 40 tomter. För övrigt omges planområdet av skog. Omfattningen är cirka 30 hektar mark, som helt och hållet är i privat ägo. Planområdet redovisas i "Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun" som utredningsområde för drygt 100 bostäder.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under sommaren 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 5 år från dagen efter det att planen vunnit laga kraft. Markägaren, fortsättningsvis kallad exploatören, avser att genomföra planen snarast efter det att den vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Planen är avsedd att genomföras utan kommunalt huvudmannaskap och är belägen utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopps-försörjning.

Ansvarsfördelning

Då detaljplanen är utan kommunalt huvudmannaskap och ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning, genomförs den på privat initiativ. Utbyggnad av lokalvägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark (bland annat boll- och lektytor) etc utförs genom exploatörens försorg och på dennes bekostnad. Blivande tomtköpare/fastighetsägare svarar för den framtida driften av anläggningarna. Uppsamlingsvägen med anslutning mellan planområdet och väg 515 planeras att få kommunalt huvudmannaskap och ligger då under kommunens försorg.

Exploatören är även ansvarig för och bekostar projekteringen av för exploateringen erforderliga anläggningar samt att i förekommande fall godkännande inhämtas från kommunen eller andra berörda myndigheter.

Avtal

För att reglera områdets anslutning till kommunens el- och va-nät ska en särskild överenskommelse mellan exploatören och Telge Nät AB träffas. Överenskommelsen ska finnas innan bygglov inom planområdet beviljas, det vill säga före det att ledningarna tas i bruk.

Utöver ovanstående överenskommelser krävs även ett avtal mellan Vägverket, kommunen och exploatören avseende planrådets anslutning till den kommunala uppsamlingsvägen och nya korsningspunkter på vägverkets väg 515.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar med mera

Planområdet avstyckas från stamfastigheten Kallfors 1:4 och de blivande tomterna inom planområdet avstyckas som enskilda fastigheter. För inom planområdet belägen naturmark, vägområden, gc-vägar, va-anläggningar och eventuella andra gemensamma anläggningar bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar. I samband med anläggningsbeslutet regleras de enskilda fastigheternas andelstal och ansvar för de blivande anläggningarna. Exploatören bör i ett tidigt skede av planprocessen samråda med lantmäterimyndigheten om bildande, omfattning etc av erforderliga gemensamhetsanläggningar. Initiativ till och bekostande av de fastighetsrättsliga åtgärderna tas av exploatören.

Vid exploatörens försäljning av tomtier inom området ska av överlåtelsehandlingarna framgå de enskilda fastigheternas andel i och ansvar för gemensamhetsanläggningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande vad gäller anslutning till uppsamlingsvägen, väg 515 och gemensamma anläggningar (vägar, va, iordningställande av naturmark med bland annat boll- och lektyor etc) samt erhåller intäkter vid försäljning av tomtmarken inom området. Blivande tomtköpare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Då planens genomförande ska ske helt i privat regi, förväntas detta från exploateringssynpunkt inte medföra några kostnader eller intäkter för kommunen.

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Vägar, gc-vägar, naturområden, vatten och avlopp

Uppsamlingsvägen till området från väg 515 avses få kommunalt huvudmannaskap. På grund av förbudet i Plan- och bygglagen mot att ha delat huvudmannaskap inom en detaljplan, kan den planerade kommunala vägen alltså inte ingå i detaljplanen för Östra Kallfors. Uppsamlingsvägen redovisas därför endast som en illustration på plankartan. Uppsamlingsvägens gamla södra utfart till väg 515 stängs helt av för biltrafik.

Utbyggnad av områdets egna lokalvägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsanläggningar samt iordningställande av naturmark med bland annat boll- och lektyor etc utförs genom exploatörens försorg.

Vatten- och avloppsfrågan löses med ett enskilt ledningssystem, som ansluts till det kommunala ledningsnätet i Järna. Dagvatten omhändertas lokalt dels på tomtmark och dels, vad gäller främst dagvatten från vägar och andra gemensamma ytor, via ledningssystemet i fördröjnings- och infiltrationsmagasin.

Efter utbyggnad av anläggningarna åvilar framtida drift, underhåll och förnyelse av dessa anläggningar blivande tomtköpare/fastighetsägare.

Planområdets gc-vägsystem ansluts till ett nytt belyst gc-stråk från områdets södra del mot i första hand Tavestaskolan. Exploatören står för utbyggnaden av nämnda gc-stråk, medan ansvaret för drift och underhåll åvilar blivande tomtköpare/fastighetsägare och eventuellt befintliga fastighetsägare inom Svalsättersområdet.

I övrigt ansluts området till omgivande system av befintliga skogsvägar och stigar.

Medverkande

Kommunen

Sara Olsson, bebyggelseutformning

Ann-Charlotte Gjöthlén och Bo Ljungberg, miljöfrågor

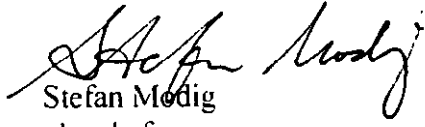
Konsulter

Erik Bengtsson, planutformning

ÄC-Konsult/Stig Larsson, markundersökning och dagvattenhantering

Arkeologikonsult/Roger Blidmo, arkeologiutredning
Kallfors Gård/Håkan Hult, vatten- och avloppsutredning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg


Stefan Modig
planchef


Anna Rex
arkitekt