



Akt nr:

0181K-P1439C

AU\$0181K-P1439C



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

0181K-P1439C

PLANBESKRIVNING

P 04012

Detaljplan för
del av SKILLEBY 4:48 med flera
inom Hölö/Mörkö kommun del
i Södertälje

Upprättad 2005-09-12

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av 10-12 större villatomter i närheten av Skilleby.

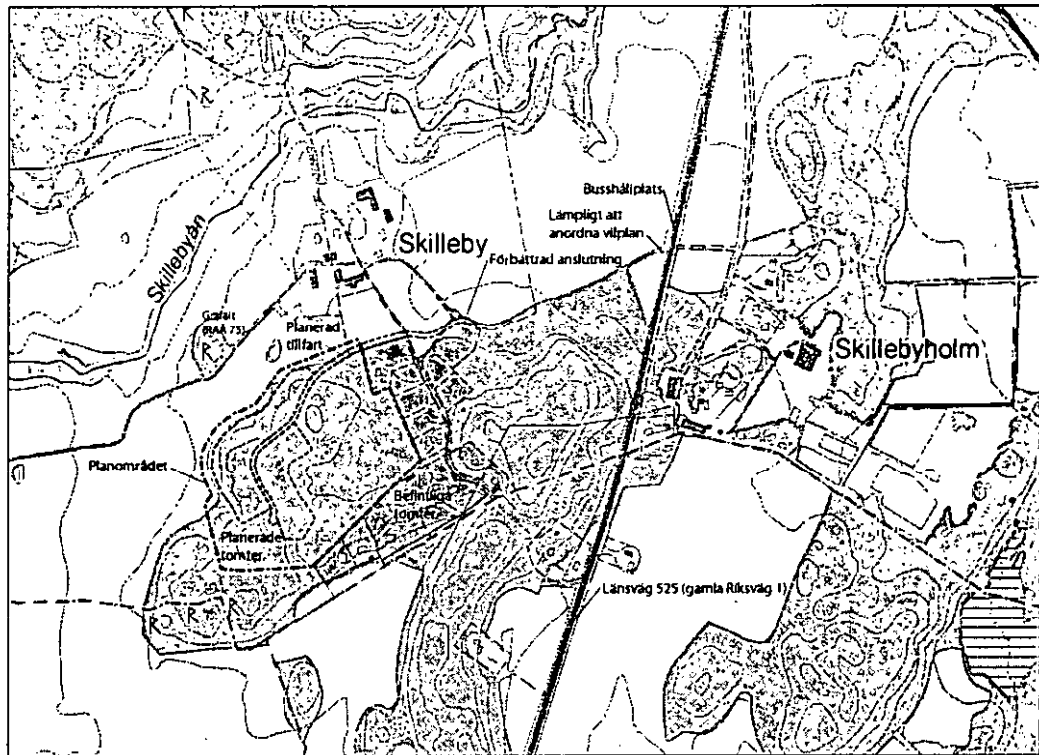
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger väster om länsväg 525 (före detta *Riksväg 1*) i höjd med Skillebyholm cirka tre kilometer nordost om Hölö. Detaljplanen gränsar mot öppen åkermark i nordväst och mot befintliga villatomter i sydost. Arealen uppgår till cirka 10 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av stiftelsen *Adda Svennedals lantbruksfond*.



Planområdet med omnejd

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Södertälje antagen 2004 ligger planområdet inom ett riksintresse för kulturmiljön. Riksintresset avser värdefull landskapsbild och kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljö.

Ny bebyggelse inom riksintresseområdet bör endast tillkomma inom, eller i anslutning till befintliga grupper och utformas med hänsyn till den känsliga miljön.

Skilleby by omnämns dessutom särskilt i översiktsplanen som en värdefull bebyggelsemiljö som enligt PBL:s 3 kap 12 § inte får förvanskas.

Detaljplaner

Området är inte planlagt.

Program för planområdet

Ett planprogram upprättades 2004-04-19 och sändes ut för samråd under perioden april-maj 2004.

Inkomna synpunkter berör ett flertal sakägares oro för att området ska förlora sin lantliga karaktär genom det planerade bebyggelsetillskottet. Remissinstansernas synpunkter berör framförallt vatten- och avloppsfrågor och fornlämningar.

Synpunkterna är sammanfattade och kommenterade i en särskild samrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området ligger söder om Skilleby på en skogbeväxt moränhöjd i det småbrutna åkerlandskapet.

Den del av planområdet som föreslås bli tomtmark utgörs av en plåtå som omgärdas av några bergknallar. Plåtån övergår i en nordvästsluttning.

Vegetationen består av vacker barrskog, där det dock förekommer ett flertal röt-skadade granar. Skogen närmast befintlig bebyggelse övergår i ett parti framgallrad lövskog.



Utsikt mot söder från moränhöjden plåtå

Markbeskaffenhet

Planområdet består av morän. Berggrunden går i vissa delar i dagen. De mest låglänta partierna av det område som föreslås bli allmän naturmark är något sanka.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena i de föreslagna bebyggelselägena bedöms som goda.

Radon

Enligt *Markradonutredning Södertälje kommun* (1989) ligger hela planområdet inom område med normal radonrisk.

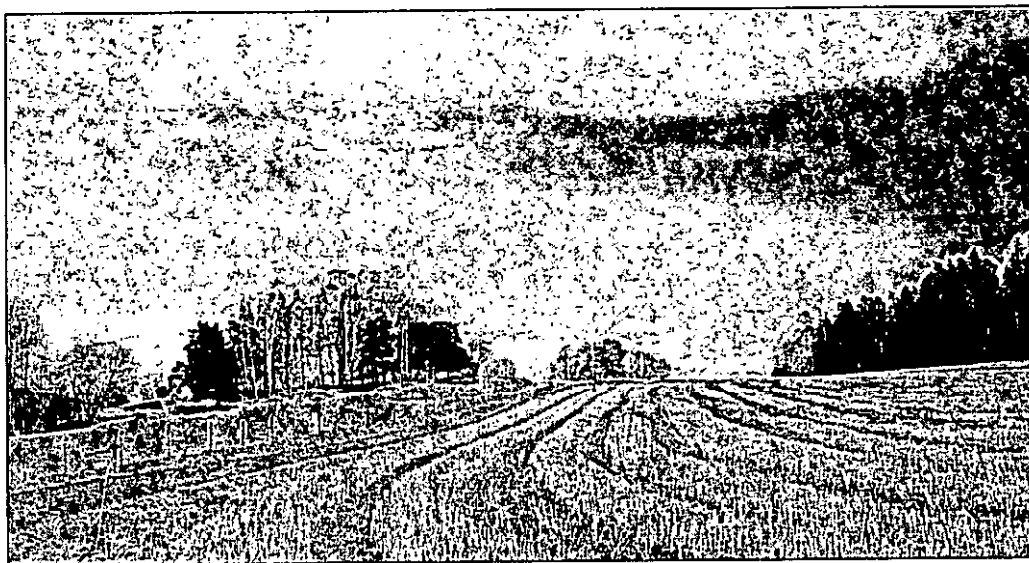
Fornlämningar

Norr om planområdet finns ett gravfält från yngre järnåldern (RAÄ 75). Söder om planområdet finns flera lämningar från bronsåldern och äldre järnåldern.

Skilleby bytomt tros härstamma från yngre järnåldern.

Mot bakgrund av de kulturhistoriska förutsättningarna, och topografin i området, bedömdes planområdet kunna innehålla tidigare okända fornlämningar.

Inga tidigare okända fornlämningar upptäcktes dock vid den arkeologiska utredningen (*Arkeologisk utredning etapp 1 Skilleby 4:48, Hölö socken Södermanland 2004-10-07*) som utfördes av Riksantikvarieämbetet. Den osäkra stensättning som ligger inom planens gränser tros eventuellt vara en grav som är kraftigt skadad och omplockad. Skulle stensättningen *direkt* beröras av exploateringen krävs en andra utredningsetapp.



Gravfält norr om planområdet

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga 12 friliggande villor. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 m². Det föreslagna byggrättsområdet har begränsats till den planare delen av marken för att värna landskapsbilden och den naturliga terrängen. De sluttande partierna, framförallt nordvästslutningen, ingår dock i tomtmarken, vilket ger möjlighet till fina naturtomter.

Några planbestämmelser syftar till att skapa förutsättningar att ge den nya bebyggelsen en utformning som passar in på landsbygden. Således ska huvudbyggnads byggnadshöjd vara minst 3,8 meter och maximalt 5,1 meter för att stimulera byggande av hus med förhöjt väggliv. Takvinkeln skall vara mellan 25 och 35 grader.

Se även rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Offentlig och kommersiell service

Skolor finns i Hölö dit det är cirka fem kilometer med bil. Kommersiell service finns i första hand i Järna (cirka 7,5 kilometer bort).

Byggnadskultur och gestaltning

Den angränsande villabebyggelsen består av en del äldre bostadshus och uthus som har kompletterats med nyare tillskott. Flertalet hus i området är dock helt nya. Gemensamt för bebyggelsen är framförallt färgsättningen, den gråtonade pastellskala som känns igen från byggnader med antroposofisk anknytning.

Ny bebyggelse kan med fördel färgsättas i liknande kulörer, eller i en färgskala som knyter an till traditionell bebyggelse. Framförallt bör man undvika att introducera färger som överhuvudtaget saknar anknytning till bebyggelsen i trakten.



Nybyggt hus som ligger fint inpassat i terrängen

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Den planerade bebyggelsen inkräktar delvis på platser som idag används för lek och rekreation. I närområdet finns dock gott om fina rekreationsområden. Vackra ekhagar och strövmarker finns till exempel intill Skillebyån.

Planförslaget är utformat med hänsyn till befintliga gångstråk och bebyggelsen har begränsats i omfattning söderut för att säkra tillgängligheten till attraktiva platser i området.

Ett rejält markområde planläggs enligt förslaget som allmän naturmark för att bevara naturen mellan den befintliga och den tillkommande bebyggelsen. Områdets bergknallar tillåts inte bebyggas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den föreslagna tillfartsvägen till den nya bebyggelsen har anpassats till platsens topografi.

Inom ramen för den föreslagna exploateringen ingår en ombyggnad av befintlig anslutning till den väg som förbinder området med länsväg 525. Anslutningen är idag inte trafiksäker – den är brant och sikten är dålig (se illustration på plankartan). Vägen ut till 525: an bör i framtiden förses med en gångbana, eller åtminstone breddas för att skapa mer utrymme för möten mellan olika trafikslag.

Åtgärder för att öka trafiksäkerheten vid påfarten till väg 525 (genom bland annat anordnandet av ett vilplan vid anslutningen till vägen) planeras.

Kollektivtrafik

Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik. På väg 525 stannar både SL:s bussar och länstrafikbussar. Trafiken är relativt tät under rusningstid. Avståndet mellan den tillkommande bebyggelsen och busshållplatsen är 700-800 meter.

Parkering, utfarter

All parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

På uppdrag av Adda Svennedals lantbruksfond har mätningar av vattentillgången i brunnarna i området genomförts (VIAC AB), och en utredning av avloppslösning för den tillkommande bebyggelsen upprättats (ÄC-Konsult/Stig Larsson).

En befintlig vattentäkt norr om Skilleby gård föreslås försörja den tillkommande bebyggelsen. Den planerade avloppsanläggningen ligger nedströms i förhållande till vattentäkten.

Avloppsvatten från både befintlig och tillkommande bebyggelse föreslås renas i ett minireningsverk som ska placeras där den befintliga anläggningen (en markbädd) finns idag. Den befintliga markbädden avlägsnas medan slamavskiljare behålls och kompletteras med en ny avskiljare för den nya bebyggelsen. Efter slamavskiljning och sedimentering leds spillvattnet till två biologiska bäddar och sedan till ett efterfällningssteg för fällning av fosfor och eftersedimentering. Från detta så kallade *kemsteg* pumpas det behandlade vattnet till ett *polérsteg* (markbädd) för att sedan ledas vidare till recipienten Skillebyån. Denna rening bör ge en ringa belastning på Skillebyån.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark.

Värme

Direktverkande el och fossila bränslen rekommenderas inte för uppvärmning.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger i Hölö.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Planen bedöms inte medföra, eller påverkas av, några betydande konsekvenser för miljö och hälsa.

Säkerhet och trygghet

Planens genomförande innebär ökad trafiksäkerhet, eftersom flera förbättringar av standarden och säkerheten på tillfartsvägen till området, ingår i den planerade exploateringen.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Eftersom det finns gott om strövmarker i närheten bedöms fördelarna med att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse överväga nackdelarna med att ta mark i anspråk som idag används för rekreation.

Landskapsbild

Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara synlig i landskapet. Den valda placeringen stämmer dock överens med ett traditionellt bebyggelsemönster.

Skilleby by norr om planområdet kommer även efter planens genomförande att vara tydligt avläsbar som en egen enklav i landskapet.



Skilleby by norr om planområdet

Medverkande

Kommunen

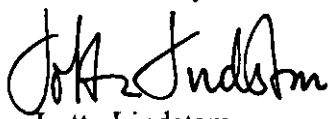
Planbeskrivningen är utarbetad av planarkitekt Julia Hertzman.

Konsult

Planutredning har utarbetats av Erik Bengtsson, arkitekt SAR/MSA.

SAMHÄLLSBYGGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 04012

Detaljplan för

del av SKILLEBY 4:48 med flera

inom Hölö/Mörkö kommundel

i Södertälje

Upprättad 2005-09-12

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

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

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas kring årsskiftet 2005/2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planområdet är beläget utanför den kommunala huvudmannens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning.

Ansvarsfördelning

Då detaljplanen saknar kommunalt huvudmannaskap genomförs den på privat initiativ.

Om- och utbyggnad av tillkommande och befintlig väg, utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen och iordningställande av naturmark utförs lämpligen genom markägarens försorg. De blivande fastighetsägarna svarar i lämplig omfattning för den framtida driften av anläggningarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning med mera

De blivande tomterna inom planområdet avstyckas som enskilda fastigheter från stamfastigheten *Skilleby 4:48*.

En eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas för skötsel av:

- Vägmark inom, och eventuellt utom, planområdet. Om en separat gemensamhetsanläggning bildas för den tillkommande vägsträckningen till de nya tomterna skall de nya fastigheterna även ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för tillfartsväg.
- Ny avloppsanläggning som kommer att ersätta den befintliga.
- Naturområdet som lagts ut som allmän naturmark i detaljplanen.

Bildande av gemensamhetsanläggning innebär att det tillskapas rättighet för de deltagande fastigheterna att använda anläggningen, men också skyldighet att bidra till kostnaderna för utförande och drift av anläggningen.

När gemensamhetsanläggning inrättas för ovan nämnda naturområde bör beslutstexten omfatta en skrivning om vilka rättigheter och skyldigheter som ligger på samfälligheten respektive markägaren. Samfälligheten bör ges möjlighet att hålla området fritt från uppväxande sly. Markägaren (äganderätten för området föreslås ligga kvar på *Adda Svennedals lantbruksfond*) å sin sida förbinder sig att avverka skog endast i sådan takt och på sådant sätt, att området lämpar sig för lek och utevistelse och är attraktivt som strövområde.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genomförandet av planen är inte förenat med några kostnader för kommunen.

Planavgift

Planavtal har upprättats, därmed tas ingen planavgift ut i samband med bygglov-givning.

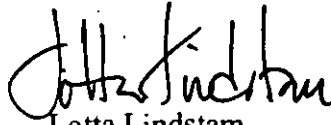
Medverkande tjänstemän

Kommunen

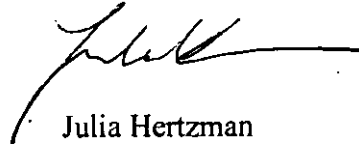
Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Julia Hertzman i samråd med Rolf Skoglund, lantmäterichef.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt