

Akt nr:
0181K-P1631C

AU\$0181K-P1631C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1631 C
Ärende Detaljplan för del av Lina 4:1 m fl. Kaxberg	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

18 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1631 C



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: P1631 C

Dnr: 2009-00060-214 (P 05018)

Detaljplan för **del av Lina 4:1 m fl** **KAXBERG**

inom Lina hage
i Södertälje

Upprättad 2012-06-27

Laga kraft 2013-03-27

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



Övrigt planeringsunderlag

Utredning av dagvattenhantering och förprojektering av vägar, Sweco, 2011-01-25

PM Grundvatten, Förundersökning Hydrogeologi, Sweco, 2010-11-29

Arkeologisk utredning vid Kaxberg, Stockholms Läns Museum, 2010-12-21

Rapport Geoteknik, Sweco, 2010-09-19

Trafikutredning Lina Hage, Ramböll, 2006-11-06

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att öka bostadsbyggandet genom att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 35 småhustomter i Södertälje centralort. Utbyggnaden av området sker i en förlängning av Porslinsvägen. Detaljplanen medger även utökning av byggbar mark inom småhustomter i kvarteret Lersträngen.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen för bostadsändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB).

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön. Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse men områdets placering i tätortens utkant är dock inte helt optimal ur transportsynpunkt. Marken som tas i anspråk har visst rekreativt värde med närhet till naturreservatet.

Miljökvalitetsnormerna beräknas inte överskridas till följd av föreslagen exploatering.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

Utifrån de föroreningsberäkningar som gjorts är det möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten utan belastning på Natura 2000 området och vattenförekomsterna (Lina ån). Det är således ingen påverkan som föranleder tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken.

Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Den regionala grönskilen (enligt RUFS) inte påverkas negativt.

Inga fornlämningar påverkas negativt av planförslaget.

Tillgängligheten och spridningsvägar till naturreservatet och Natura 2000 kan bevaras.

Föreslagen lokalisering är lämplig utifrån lokalklimat och förhärskande vindriktning.

Området inte uppvisar några unika naturvärden och exploateringen bedöms inte trots sin närhet till naturreservatet påverka detta negativt.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordvästra utkanten av Södertälje tätort. Området gränsar i norr och öst mot Lina naturreservat. I väster angränsar området mot Kaxberg koloniområde med odlingslotter. I söder angränsar området mot bostadsbebyggelse i Lina hage. Planområdet är ca 8,3 ha.

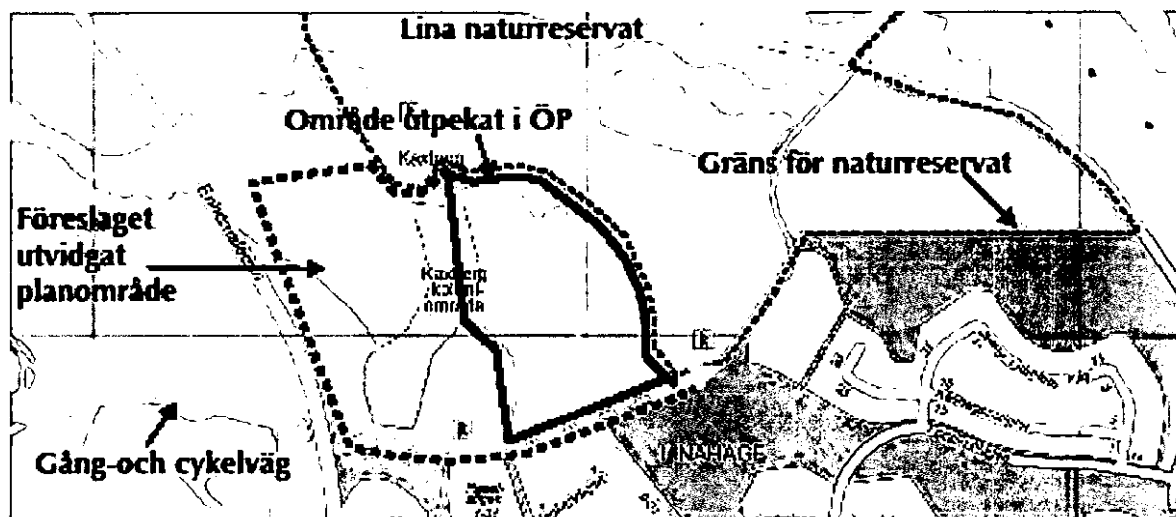
Markägoförhållanden

Lina 4:1 och 4:27 ägs av Södertälje kommun. Lersträngen 1, 2, 3, 4, 5 och 8 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan antagen 2004 utpekades området som ett utredningsområde för bostäder med ca 35 småhustomter.



Förslagsskiss från "Program till detaljplan för del av Kaxberg", 2006.

Program för planområdet

Ett program till detaljplan upprättades 2006 som föreslog en utökning för bostäder väster om det i översiktsplanen utpekade området. Förslaget till detaljplan omfattar inte hela programområdet, endast östra delen i likhet med översiktsplanen.

Programmet har varit utskickat på samråd under tiden 7 mars – 19 maj 2006. Under samrådstillden inkom 20 yttranden vilka redovisas och kommenteras i en samrådsredogörelse 2012-01-30.

Detaljplan

Huvuddelen av området är inte tidigare detaljplanlagt. Planen ersätter mindre delar av detaljplanerna 0181K-P 758B fastställd 1980 och 0181K-P 776B fastställd 1982, där markanvändningen är *Bostäder, Park eller plantering* och *Gata*.



Rastrerade områden visar detaljplanlagt mark.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Områdets centrala delar består av tät lövskog med främst björk i relativt plan terräng. Området omgärdas av blandskogsklädda höjdpartier.

Grusvägen (som används som gång-, cykel och även ridväg) i södra delen av området kantas av en otydlig och till stor del igenvuxen allé med olika trädarter, bland annat björk och sälg. Allén som idag inte består av fullvuxna träd omfattas inte av bitoppsydd enligt Naturvårdsverkets definition. Den bör på sikt utvecklas och lyftas fram genom gallring och underhåll.

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen klassificeras som tätortsnära skog. Centralt i planområdet finns en öppen yta som är utpekad som fotbollsplan men som inte har någon aktiv användning idag. Lina naturreservat och Natura 2000 området norr om planområdet är i översiktsplanen klassificerad som rekreationsskog. Tillgängligheten till naturreservatet kan förbättras för närboende i Lina med tillskapande av naturanpassade gångvägar/stigar.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Enligt jordartskarta från SGU består området huvudsakligen av svallsediment/sand. Höjdpartierna i norr och söder är moräntäckta med inslag av berg i dagen. En geoteknisk undersökning utfördes 2010 (Sweco rapport Geoteknik, 2010-09-19) vilken även visar på förekomst av torrskorpslera närmast markytan samt viss inblandning av lera och silt i de grövre sedimenten. Förutsättningarna att grundlägga lättare byggnader utan grundförstärkningar anses som god. Risk finns dock att byggnadslaster med erforderlig markuppfyllnad kan skapa sättningar. Förstärkningsåtgärder kan krävas i form av pålning eller lätt fyllning.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivåerna ligger vid mätningstillfällena (2010) generellt ca 2-4 meter under markytan.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990, ligger detaljplaneområdet inom låg- till normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

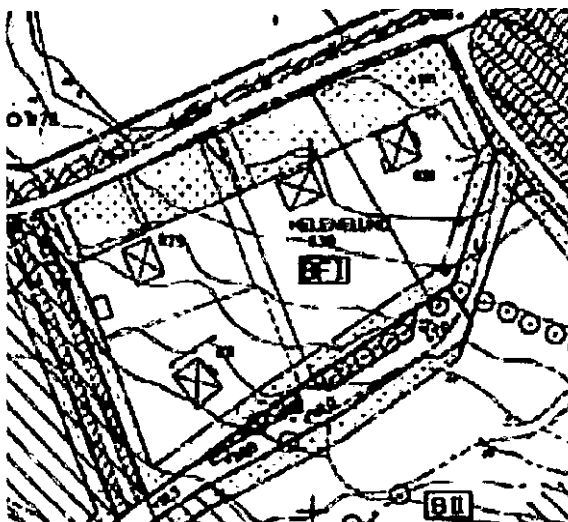
Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns flera kända fornlämningar. På Länsstyrelsens beslut genomfördes en särskild arkeologisk undersökning av Stockholms läns museum 2010 för att reda ut om det fanns ytterligare fast fornlämning inom området. En stensättning (RAÄ 78) ligger på allmän naturmark inom planområdet. Inga lämningar påverkas av föreslagen exploatering.

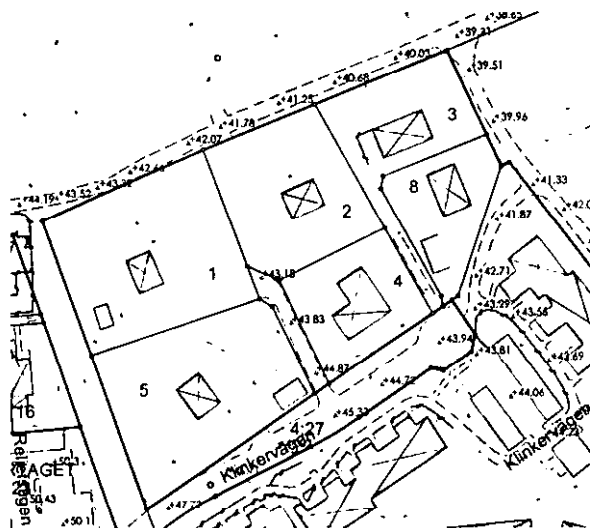
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av 6 fastigheter med friliggande småhusbebyggelse (kv. Lersträngen). I denna del ersätts den gällande detaljplanen i syfte att utöka den byggbara marken för tomterna i norra delen. Husen får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Störta byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och för komplementbyggnader 40 kvm. Bebyggelsen kan placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata och minst 4,0 meter från gräns mot övrig allmän mark. Huvudbyggnader kan placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot granntomt och komplementbyggnader kan placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt.



Del av kvarteret Lersträngen i den gällande detaljplanen 0181K-P 758B från 1980.



Utsnitt ur baskartan för del av kvarteret Lersträngen med nu gällande fastighetsindelning.

Ny bebyggelse

Planområdet avses bebyggas med friliggande småhus där kvartersmarken kan indelas i 35 tomter med en minsta tomtstorlek på 900 kvm. Husen får uppföras i högst 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och en totalhöjd på 8,0 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en totalhöjd på 4,0 meter. Störta byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och för komplementbyggnader 50 kvm. Bebyggelsen kan ha en fri placering på tomten minst 6,0 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnader kan placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnader kan placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. På tomter närmast naturreservatet får marken närmast tomtgräns till reservatet inte bebyggas. Detta med syfte att minska det mest påtagliga intrycket av bebyggelse i omedelbar närhet till naturreservatet samt för att minska risker vid eventuella nedfallande trädgrenar inom reservatet.

Tillgänglighet

Områdets höjdförhållanden ger förutsättningar för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bostadsentréer kan anordnas i nivå med gatumarken.

Gator och trafik

Gatunät

Den nya bebyggelsen trafikförsörjs via en förlängning av Porslinsvägen sydost om området. Gatorna i området utformas med gatuutrymmen om 11,0 m (Lokalgata 1) och 9,0 meter (Lokalgata 2). Den bredare gatan (Lokalgata 1) ska fungera som en genomgående gata med separerad gång- och cykelväg med möjlighet att ansluta mot en eventuell senare utveckling av området i väster. Inom den planlagda gatumarken ska nödvändiga diken för dagvattenhanteringen inrymmas. Där anslutningen till Porslinsvägen korsar befintlig grusväg (gång- och cykelväg) skall hastighetsdämpande åtgärder utföras.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Grusvägen söder om området som idag används som gång- och cykelväg (även ridväg) kommer i samband med exploatering av området att förbättras med beläggning och belysning i delen mellan Porslinsvägen och Enhörnaleden. Gång- och cykelvägen ingår i tätortens primära cykelstråk med separat gång- och cykelväg som ansluter till centrala Södertälje.



Områdets gatustruktur med två typer av lokalgator.

Kollektivtrafik

Lokaltrafikens busslinjer 762 och 787 trafikerar Lina hage. Busshållplatser finns på Porslinsvägen ca 500 m öster om planområdet och på Stathagsvägen ca 600 m söder om planområdet.

Parkering

All bilparkering skall lösas inom kvartersmark. Parkeringsnorm för villa är två platser per tomt/bostadshus. Parkeringsplatsen för besökande till koloniområdet kommer att finnas kvar i befintligt läge där tillfart föreslås ske via områdets nya lokalgator. Om parkeringen markbeläggs bör den ha ett genomsläppligt material för att möjliggöra infiltration och fördröjning av dagvatten.

Service

Närmaste högstadieskola finns i Ronna ca 1,2 km söder om området. Låg- och mellanstadieskola finns i Lina ca 300 m söder om området. Inom Lina finns även förskolor och fritidshem.

Vårdcentral och servicehus finns i Lina centrum ca 500 m söder om planområdet.

Närmaste livsmedelsaffär finns i Lina centrum.



Planområdets förhållande till service och kollektivtrafik.

Störningar och risker

Det finns inga kända störningar inom området och det bedöms inte heller uppkomma några störningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns utbyggt vatten- och avlopp i direkt anslutning till planområdet med kapacitet för att koppla på planerad bebyggelse. Befintliga VA- och dagvattenledningar ligger inom kvartersmark i södra delen och säkras i planen med u-områden.

El

Ett område för en ny elstation förläggs till områdets sydvästra del. Elstationen görs tillgänglig via en enkel serviceväg.

Dagvatten

Inom planområdet skall dagvatten omhändertas lokalt (LOD). Regnvatten och smältvatten skall så långt det är möjligt fördröjas inom tomtmarken som ska möjliggöra infiltration.

Ledorden för LOD är "fördröjning, utjämning, rening och avdunstning"

Inspiration LOD:



Pelleplattan för gräs- eller grusarmering vilket ger en mycket god infiltration av dagvatten. Bildkälla: VegTech.



"Lökrännen". Kan användas för borttransport av regnvatten från stuprör ut till gräsmattan. Foto: Nordform.

Fördröjning, utjämning, rening och avdunstning kan ske på olika sätt, som t ex; gröna tak, regnvattentunnor, gräsmatta och övrig vegetation som träd och buskar. Garageuppfarter och trädgårdsgångar kan anläggas med andra mer genomsläppliga material som t ex grus, armerad grus eller gräs alternativt marksten. En *kombination* av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

I västra delen av området krävs dräneringsdiken på naturmark för att förhindra att avrinnande ytvatten från omgivande höglänt terräng rinner in på tomtmark och inte infiltrerar.

För att säkerställa en god avvattning från tomtmark får murar inte anordnas i angränsning mot dräneringsdiket. I övrigt ska murar/plank och markbeläggning på tomtmark utformas för att underlätta avrinning och infiltration av dagvatten.

Vid bygglovsansökning skall byggherre redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet.



Makadamfyllda avrinningsstråk (svackdiken) anläggs inom gatumark. Dessa tar primärt hand om dagvatten från gatan men utgör även avvattningsväg för ytavrinnande dagvatten från kvartermark vid kraftig nederbörd. Dikena leds med självfall till en fördröjningsyta (damm) i det nordöstra hörnet av planområdet. Efter rening i dammen avleds vattnet nerströms mot recipienten Linaån. Dikena kan även användas som långsgående snöupplag.

Avfall/Återvinning

Hämtning av hushållssopor omesörjs av Telge återvinning. Återvinningsstation finns vid Kakelvägen i Lina ca 600 meter från planområdet (se karta sid. 8).

Värme

Uppvärmning bör ske med förnyelsebar energi. Som till exempel pelletsteknik, bergvärme, solfångare. Området är möjligt att ansluta till fjärrvärme. Uppvärmning bör inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Frågor som berör genomförandet av planen redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Exploateringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller miljön.

Säkerhet och trygghet

Ny gång- och cykelväg kommer huvudsakligen att ligga inom bostadsområdet med väl synliga entréer och upplyst gata. Befintlig gång- och cykelväg förbättras med belysning vilket kommer att bidra till ökad trygghet i området.

Barn och ungdomar

Skolbarn kommer att kunna ta sig säkert mellan området och skolor i Lina på befintliga gång- och cykelvägar.

Naturmiljö och friluftsliv

Utbyggnad av bostadsområdet innebär att naturmark med vissa rekreativa värden tas i anspråk. Tillgängligheten till det närliggande Lina naturreservat påverkas inte negativt.

Stads-/ landskapsbild

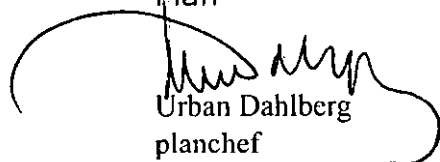
Ny bebyggelse kommer inte att påverka landskapsbilden.

Medverkande tjänstemän

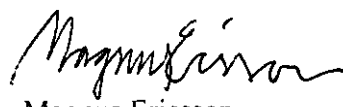
Martin Ivarsson	exploateringsingenjör
Anders Eklind	utredningsingenjör
Sargon Ablahad	bygglovarkitekt
Håkan Thoresson	fastighetsförvaltare
Lars Lönnkvist	utredningsingenjör, Telge Nät AB

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
planchef



Magnus Ericsson
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Arkivnummer: P1631 C.

Dnr: 2009-00060-214 (P 05018)

Detaljplan för
del av Lina 4:1 m fl

KAXBERG

inom Lina hage
i Södertälje

Upprättad 2012-06-27

Laga kraft 2013-03-27

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga planeringsunderlag

Utredning av dagvattenhantering och förprojektering av vägar, Sweco, 2011-01-25

PM Grundvatten, Förundersökning Hydrogeologi, Sweco, 2010-11-29

Rapport Geoteknik, Sweco, 2010-09-19

Arkeologisk utredning vid Kaxberg, Stockholms Läns Museum, 2010-12-21

Trafikutredning Lina Hage, Ramböll, 2006-11-06

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen kan föras fram till antagande under våren 2013.

Markfrågor

Mark inom planområdet ligger inom fastigheterna Lina 4:1 och 4:27 vilka ägs av Södertälje kommun (nedan kallad kommunen) samt inom Lersträngen 1, 2, 3, 4, 5 och 8 som är i privat ägo. Småhustomter kommer att styckas av inom fastigheten Lina 4:1 och säljas via kommunens tomtkö.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 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.

Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av alla gator och gångvägar. Telge Nät ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till villatomternas fastighetsgräns. Telge Nät ansvarar för utbyggnad och drift av infiltrationsområdet samt dagvattenanläggningar utmed vägar och mot naturmark i västra delen av planområdet. Byggnad av bostäder på tomtmark genomförs och bekostas av framtida köpare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske genom att fastigheter avstyckas från Lina 4:1. Fastighetsgränserna ska vid avstyckningen så långt som möjligt följa illustrationsgränserna i planen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för befintliga VA-ledningar kan, efter ansökan av ledningshavaren, bildas inom u-område.

Avtal

Kommunen tecknar avtal om försäljning med köpare av villatomterna.

Tekniska åtgärder

Tekniska utredningar

Sweco har utfört en geoteknisk utredning samt en utredning innehållandes förprojektering av vägar och områdets dagvattenhantering. Vidare har en arkeologisk utredning genomförts, vilken visar att inga fornlämningar berörs av exploateringen.

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen tillåter bebyggelse för friliggande småhus om högst två våningar. Totalt omfattar förslaget ca 35 villatomter. Blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av hus och anläggningar på kvartersmark.

Gator och Parkering

Nuvarande gång och cykelväg i södra delen av området samt nuvarande tillfartsväg till odlingslotterna i norra delen av området ska vara kvar. Tillfartsvägen till odlingslotterna ska stängas för bilar och ny tillfartsväg blir via områdets nya lokalgator. Övriga gator, gång- och cykelvägar inom planområdet ska nyanläggas. Erforderligt parkeringsbehov för kommande bebyggelse skall lösas på respektive fastighet. Placering och ytbeläggning av respektive parkeringsplats ska följa planbeskrivningen.

Vatten och Avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till Telge Näts vatten- och avloppssystem. Ledningssystem inom tomtmark kommer att bli enskilda, vilket innebär att de kommer att ligga utanför Telge Näts ansvarsområde.

Dagvatten

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy i största möjliga mån omhändertas lokalt. Saknas förutsättningar för infiltration eller fördröjning inom egen fastighet får dagvatten ledas bort med hjälp av det allmänna dagvattennätet. Svackdiken ska anläggas utmed områdets nya vägar. Vidare ska det anläggas ett dike inom naturmark väster om småhustomterna. I områdets norra del ska en infiltrationsdamm anläggas.

Energiförsörjning

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning i området. En el-station ska uppföras i planområdets sydvästra del.

Geoteknik, radon med mera

Det åvilar blivande 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. Enligt jordartskartan består planområdet till största del av finsand med enstaka platser med berg i dagen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och utredningskostnader belastar det kommunala exploateringsprojektet.

Gatukostnader

Gatukostnader ingår i försäljningspriset.

El och VA-avgifter

Elavgifter samt anläggnings- och bruksavgifter för vatten och avlopp skall erläggas till Telge Nät av blivande markägare, enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Mark, gator, fastighetsförsäljning m.m.

I början av exploateringen kommer kommunen att belastas av kostnader för administration, röjning av träd, fastighetsbildning och utbyggnad av gator inom planområdet med mera. Dessa kostnader kommer att inkluderas i försäljningspriset när villatomterna säljs. Kommunen erhåller alla intäkterna vid försäljning av tomtmarken.

Genomförande

Enligt tidsplanen planerar man att påbörja utbyggnad av gata och ledningar tidigast under 2014. Kommunen och Telge Nät svarar för kostnader föranledda av utbyggnaden av anläggningar inom allmänplats mark. Kostnaderna fördelas mellan båda parter i ett separat avtal.

På kvartersmark svarar blivande fastighetsägare för behövlig utbyggnad och dess kostnad.

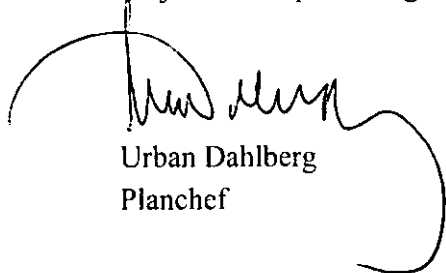
Medverkande tjänstemän

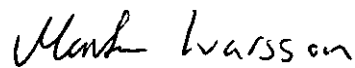
Kommunen

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Martin Ivarsson, exploateringsingenjör,
och Magnus Ericsson, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering


Urban Dahlberg
Planchef


Martin Ivarsson
Exploateringsingenjör