



**Akt nr:**

**0181K-P1287C**

\*AU\$0181K-P1287C\*

**Detaljplan för del av fastigheten  
KALLFORS 1:4  
(Gerstabergsområdet)  
inom JÄRNA i SÖDERTÄLJE**

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar karta med bestämmelser, illustrationsplan, denna beskrivning och en genomförandebeskrivning.

**PLANENS SYFTE**

Syftet är att inom tätorten Järnas omedelbara närhet ge förutsättningar för att fastighetsbilda och bebygga en mindre grupp villatomter.

**PLANDATA**

- |            |                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omfattning | Planområdet, som omfattar cirka 6 hektar, begränsas i norr av vägen mot Gerstaberg, i öster och söder av skogsmark samt i väster av vägen mot Svålsätter (Römla 1:8). |
| Service    | Området ligger cirka två kilometer norr om centrum i Järna. Avståndet till busslinjen på länsvägen i väster är ca 600 meter.                                          |

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

Enligt gällande översiktsplan ingår området i den tätortsnära strövzonen vid Myrstugan (riktlinje R 15). Detaljplan eller områdesbestämmelser saknas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR**

- |         |                                                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terräng | Området lutar ganska kraftigt mot väster. Inom de östligare delarna avtar dock lutningen. Inom den norra delen finns rester av tidigare grustäkt. |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Vegetation** Den norra områdesdelen är till övervägande del bevuxen med mycket tät lövsly. Mot öster sker successivt en ökande inblandning av tätväxande ungtall. Inom den södra områdesdelen har den tidigare täta och risiga barrskogen gallrats ur. I sydost gränsar planområdet till ett mindre sankmarksområde under igenväxning.

Genom en försiktig gallring av vegetationspartierna väster om vägen mot Sval-sätter har planområdet getts synkontakt med dalgången väster om. Här finns såväl länsvägen som den under utvidgning varande vattenspegeln i anslutning till Kallforsån.

**Grundför-hållanden** Marken inom planområdet består till övervägande delen av grus och sand. Längst i öster går berget ställvis i dagen. Grundundersökning görs i erforderlig omfattning i anslutning till husprojekteringen.

**Radon** Normalriskområde

**Trafik** Planområdet nås från länsvägen via den enskilda grusvägen från Kallfors Gård mot Gerstaberg.

**Sörmlandsleden** Nordöst om planområdet passerar Sörmlandsleden.

**Övrigt** Planområdet är obebyggt och berörs vare sig av någon typ av ledningar eller av områden med fornninnen

#### FÖRÄNDRINGAR

**Bebyggelse** Inom planområdet möjliggörs 20 villatomter med en storlek av cirka 1.500 kvm. Där marklutningen är som brantast rekommenderas slutningshus. På så vis kan behovet av schaktning och uppfyllnad begränsas i denna del. Även i övrigt är det viktigt att markingreppen görs så små som möjligt. Därför kan det oftast vara fördelaktigt att bygga hus med en- och en halv eller två våningar. Dessa tar i allmänhet mindre byggnadsarea i anspråk än renodlade enplanshus.

Då tomterna är relativt stora, kan bestämmelserna om största byggnadsarea utformas med större generositet än inom tätare bebyggelse. De nya husen skall ha enkel form och fasad av trä. På varje tomt tillåts två uthus.

Köksinredningen skall förberedas för sopsortering. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el och vattenarmatur får endast vara av snålspolande typ.

Bestämmelser beträffande fasadutformning och uppvärmning införs i planen.

**Upplåtelseform** Tomterna försäljs med äganderätt. För lokalvägar, ingående grönområden, vatten- och avloppsförsörjning etc inrättas gemensamhetsanläggningar.

- Trafik** Tillfarten till planområdet sker via den befintliga grusvägen mot Gerstaberg som förbättras. Anslutningen till länsvägen kompletteras med ett vilplan, sikten söderut förbättras genom att viss schakt sker i kullen ca 60 m söder om utfarten. Tillfarten asfalteras och förses med mötesplatser. Lokalvägarna inom planområdet utformas som gemensamhetsanläggningar med erforderligt utrymme för såväl körtrafik som fotgängare. Gatornas höjdsättning anpassas till rådande terrängförhållanden och angränsande tomter.
- Sörmlandsleden** Leden kan, vid behov, ges ett justerat läge 50-60 meter nordöst om och utom synhåll från den tänkta bebyggelsen.
- Gångvägar** Trafiksäkra gångförbindelser mot busshållplats och mot Järna samhälle skapas. De på illustrationsplanen redovisade gångstigarna inom och i anslutning till bebyggelsegrupperna anordnas alltefter behov som gemensamhetsanläggningar.
- Grönområden** Mellan de båda bebyggelsegrupperna avsätts ett friområde för områdets gemensamma behov av närrekreation och lek. Detta delområde är till större delen bevuxet med framgallrade större tallar och har i viss utsträckning berg i dagen. Även här utformas en gemensamhetsanläggning. Samma sak gäller också skyddszonen närmast Gerstabergsvägen, där befintlig lövträdsvegetation gallras.
- Vatten och avlopp** Området ansluts till kommunens ledningssystem i en punkt vid Pärälängsberget. Överföringsledningen ansluts även till det kommande villaområdet norr om Myrstugan.
- Elförsörjning** Plats för transformatorstation reserveras i anslutning till den norra bostadsgatans kors med vägen mot Svålsätter.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Huvudman** Kommunen skall inte vara huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.
- Genomförande** Genomförandetiden skall vara femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.
- Frågor rörande plangenomförandet redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning tillhörande detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

  
Uno Dahlén  
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

  
Bengt Andrén  
planchef

  
Bengt Lindskog  
arkitekt