



Akt nr:

0181K-P1293A

AU\$0181K-P1293A

PLANBESKRIVNING

P 95036

Detaljplan för del av fastigheten **AGDALA 2:1 m.fl** inom JÄRNA KOMMUNDEL i SÖDERTÄLJE

Upprättad 2000-02-29 kompletterad 2000-05-16

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:4 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa två nya fastigheter för lantligt boende, med möjlighet till viss odling och/eller djurhållning. Fastigheten Agdala 1:5, som föreslås utökas, ges även denna möjlighet. På så sätt kan landskapet behålla sin öppenhet. För den befintliga bostadsbebyggelsen, som inte tidigare är detaljplanlagd, ges även byggrätt för bostadsändamål. Detta gäller även fastigheten Agdala 1:4 som är obebyggd.

Plandata

Läge och
omfattning

Planområdet, som utgörs av del av fastigheten Agdala 2:1 och Agdala 1:4, 1:5 och 2:2, är belägna inom Järna kommun och omfattar i huvudsak cirka 15 hektar åker- och skogsmark som delvis har växt igen.

Markägo-
förhållanden

Fastigheterna Agdala 1:4, 1:5 och 2:2 är privatägda. Övrig mark ägs av Söder-Södertälje kommun.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Översiktsplanen förutsätter att nuvarande markanvändning (jord- och skogsbruk) skall fortgå. Då intentionerna med detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen har det inte bedömts som nödvändigt att upprätta ett programsamråd.

Strandskyddsförordnande inom en zon med 300 meters bredd gäller utmed sjöarna Flaten och Vällingen.

Detaljplan

Detaljplan saknas.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse- område

De föreslagna byggrättsområdena för bostadsändamålet är förenade med relativt stora krav på anpassning till traktens byggnadstradition, d v s gammal jordbruksmiljö.

Planen medger att området får användas dels för bostadsändamål, friliggande enbostadshus och dels bostäder för lantligt boende med möjlighet till viss odling och/eller djurhållning. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter, något som möjliggör två våningar med förhöjt väggliv och halvfönster i övervåningen. Fasader skall vara av trä. Taket utformas som sadeltak med en lutning av 23 – 38 grader och täcks med lertegel eller lertegelfärgade betongpannor. Dessutom medges inom viss del av byggrättsområdet för bostäder, enbostadshus, att två uthus- och/eller garagebyggnader får uppföras om högst 50 m² byggnadsarea varav det största uthuset- och/eller garagebyggnaden får uppgå till högst 40 m².

Inom byggrättsområdet för bostäder med lantligt boende, med möjlighet till viss odling och/eller djurhållning, anges inte den maximala byggnadsarean för komplementbyggnader utan prövas från fall till fall med utgångspunkt i den verksamhet som skall bedrivas. Bygglov krävs inte för att uppföra eller bygga till komplementbyggnader understigande sammanlagt 90 m² byggnadsarea. Den största byggnaden får därvid inte bli större än 60 m², dock skall bygganmälan göras till Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. I övrigt krävs alltså bygglov även för komplementbyggnader.

Även komplementbyggnader, stall-, uthus- och garagebyggnader, skall ha träfasader och sadeltak med täckning av lertegel eller motsvarande.

Djurhållning

Djurhållning får endast ske efter särskild **tillståndsprövning** av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Djurhållning kommer troligtvis att tillåtas i begränsad omfattning samt under förutsättning att närmast berörda fastighetsägare lämnat sitt medgivande till djurhållning.

Markför- hållanden

Området ligger på mark där risken för höga markradonhalter bedöms som stor. Inga kända fömlämningar finns inom området. I övrigt är markförhållandena okända.

Teknisk försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avlopps-försörjning skall lösas på platsen. Möjligheten att uppföra en gemensamhetsanläggning och/eller kretsloppsanpassad lösning bör eftersträvas. Vid uppförande av avloppsanläggning skall **tillstånd** sökas hos Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

En grundundersökning har utförts som redovisar att infiltration är möjlig. Det bör dock påpekas att vid exploatering måste hänsyn tas så att infiltrationen förläggas lämpligt med hänsyn till byggnadsläget. Grundvattennivån bedöms ligga under erforderlig gräns för en infiltrationsbädd. Hänsyn skall även tas till att området ligger inom avrinningsområdet till reservvattentäkten Vällingen.

- Tillfart** Tillfarten sker idag med stöd av servitut för befintliga fastigheter inom planområdet. Befintliga och nya fastigheter förutsätts delta i en framtida gemensamhetsanläggning omfattande vägarna inom planområdet och vägen från planområdet fram till länsväg 515. Detta skall säkerställas vid kommande fastighetsförrättning.
- Tillfartsvägen skall även vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- Byggnadsteknik** Bostadshusens köksutrustning skall förberedas för källsortering av sopor.
- Vid nybyggnad skall det beaktas att området ligger på mark där det har bedömts att höga markradonhalter förekommer.
- Hög- och lågspänningsledningar** Den befintliga högspänningsledningen, som är belägen i den östra delen av planområdet, måste byggas om för att uppfylla gällande elsäkerhetsföreskrifter. Kostnad för ombyggnaden bekostas av sökanden. För en framtids om- eller utbyggnad av lågspänningsnätet samt högspänningsledningen mellan befintliga nätstationer inom området har erforderligt ledningsområde (u) redovisats.
- Transformatorstation** Öster om fastigheten Agdala 1:4 har ett byggrättområde för en teknisk anläggning, transformatorstation, redovisats. Högsta tillåtna byggnadshöjd 2,5 meter.
- Uppvärmning** Uppvärmning bör ske med förnyelsebar energi. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler, får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas. Uppvärmning med direktverkande el får inte anordnas.
- Strandskydd** Kring sjöarna Vällingen och Flaten gäller utvidgat strandskydd intill 300 meter från strandlinjen.
- Samtliga föreslagna byggrätter ligger i utkanten av område med utvidgat strandskyddsförordnande. Bebyggelsen är i huvudsak samlad norr om och utmed den befintliga tillfartsvägen. I förhållande till sjön Vällingen är bebyggelsen väl avskärmd dels av ett högt berg och del av en mindre väg norr om den föreslagna bebyggelsen. Passagen för allmänheten kommer, att som hittills, kunna fortgå dels på den befintliga vägen och dels på det befintliga stigsystemet.
- För att inte förhindra det allemansrättsliga utnyttjande av marken närmast sjön Flaten föreslås inom den västra delen av området en planbestämmelse som innebär att området får inhägnas, men skall även vara tillgängligt för allmänheten. Minst två öppningar i staketet skall anordnas i form av grindar, stättor eller färistar. Marken inom område skall även kunna användas för viss odling samt brukas som t ex betes- och slåtteräng för att på så sätt hålla landskapet öppet. Dessutom kan passagen för allmänheten ske, som idag, utmed sjön Flatens strand.
- Begäran om upphävandet av strandskyddet kommer att begäras dels inom den norra delen av planområdet, som redovisar byggrätt för bostadsändamål, och dels redovisade byggrättområde för uthus- och stallbyggnader (kryssmarkerat område) i den västra delen av området. Inom den byggnadsfria zonen förutsätts att strandskyddsförordnande ligger kvar.

Vid Järna kommunalnämnds beslut om utställning av detaljplanen kommer även begäran om upphävande av strandskyddet att inges till Länsstyrelsen.

Administrativa frågor

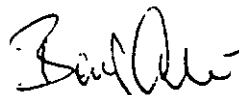
Genomförande Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänsteman Marie Berggren avloppsfrågor
Ann-Charlotte Gjöthlén miljökonsekvensbedömning
Bengt Liversten exploateringsfrågor
Grundundersökning har utförts av B R CONSULTING AB.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



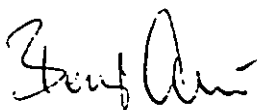
Bengt Andrén
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker

Revidering 2000-05-16

Efter genomförd utställning har detaljplanen kompletterats dels med ett byggrättområde för en teknisk anläggning, transformatorstation, högsta tillåtna byggnadshöjd 2,5 meter och dels erforderligt ledningsområde (u) för att säkerställa en framtida utbyggnad av lågspänningsnätet samt högspänningsledning mellan befintliga nätstationer.



Bengt Andrén
planchef