



**Akt nr:**

**0181K-P1328B**

**\*AU\$0181K-P1328B\***



## PLANBESKRIVNING

Pnr: P00032

Detaljplan för  
**SVALSÄTTER, del 2**  
inom JÄRNA kommun del i Södertälje  
Upprättad den 2001-04-24

### Handlingar

Detaljplanen utgöres av karta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör dessutom:

- Denna beskrivning
- Illustrationskarta
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning och bebyggande av ett antal tomter för enbostadshus. Bebyggelsen avses grupperad norr om huvudtillfarten från länsvägen mot Svalsätterområdet.

### Plandata

#### Lägesbestämning

Området är beläget cirka 600 meter öster om länsvägen och mitt för corps de logi på Kallfors gård. Tillfartsvägen betjänar också det under utbyggnad varande Svalsätter delområde 1 något längre bort. Öster om de båda delområdena finns ett större skogsområde tillhörigt Kallfors gård. Norr om tillfartsvägen och omedelbart väster om planområdet ligger en niohåls övningsgolfbana.

#### Areal

Områdets areal uppgår till närmare 7 hektar.

#### Markägoförhållanden

Hela området är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, som antogs 1990, anger för i huvudsak hela planområdet riktlinjer för det tätortsnära friluftslivet (R15). Inga motionsspår eller motsvarande finns dock inom området. I det pågående arbetet med översyn av översiktsplanen finns intentioner att utveckla nya bostadsområden inom gården Kallfors närmaste omgivning, vari planområdet ingår. Detaljplan eller områdesbestämmelser saknas, men området gränsar till den under år 2000 lagakraftvunna detaljplanen för Svålsätter delområde 1.

### Program för planområdet

Programförslag har varit föremål för samrådsremiss. Resultatet av denna har inte föranlett några principiella förändringar av innehållet i här aktuell detaljplan.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

Huvuddelen av området utgörs av en udde, som utgår från det större, mer höglänta skogspartiet öster om Kallfors gård. Själva planområdet utgörs i huvudsak av uddens/höjdpartiets krön och söder-sydvästvända sluttningar. Inom krönområdets sydvästra del finns ett pregnant flyttblock på kvartersmark som bör sparas. På höjdpartiets krön och i väster-sluttningen har en viss avverkning skett. Den kvarvarande skogen domineras av barrträd men med inslag av lövträd inom de lägre delarna, framförallt närmast golfbanan. Den befintliga lövträdsvegetationen föreslås kompletterad framförallt längs tillfartsvägen. I anslutning till "fornminnet" (se nedan) står bl a två knotiga tallar (den ena på kvartersmark) och en välväxt en som bör sparas. All mark, som inte ingår i bebyggelse- och vägområde, skall skötas som naturmark inom ramen för en gemensamhets-anläggning

### Bebyggelseområden

Inom planområdets högst belägna delar och i sydsluttningen nedanför har 18 byggrätter för enbostadshus (villor) med en genomsnittlig tomtstorlek av ca 1400 kvadratmeter illustrerats. För att undvika allt för stora terrängingrepp bör sluttningshus eftersträvas i vissa lägen. Bebyggelsen på de två sydvästligast belägna tomtarna bör förläggas så högt upp på respektive tomt som möjligt. I samverkan med "fornminnes"-området kan på så vis en obebyggd och från visuell synpunkt värdefull zon bibehållas och upplevas när man närmar sig området. Den nya

bebyggelsen förutsätts kunna ges enkel planform och fasad av trä. Två sekundärbyggnader medges på varje tomt. Uppvärmning med direktverkande el får inte ske och all vattenarmatur skall vara snålspolande. Möjligheterna till uppvärmning med solenergi måste bedömas som mycket goda, då den nya bebyggelsen orienteras mot söder-sydväst.

#### Grundförhållanden

Grundläggningsförhållandena är inte kända. De kan dock i allt väsentligt anses vara gynnsamma, då det översta marklagret till största delen består av grus och pinnmo. På vissa ställen går berget i dagen. I anslutning till kommande bebyggelseprojektering bör en grundundersökning göras.

#### Fornminne

Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen påpekar att den nyligen påträffade ev forngraven inom det trattliknande parkområdet i södra delen av planområdet bör markeras på kartan. Vad gäller sluttningen mellan nivåerna 40 och 50 meter över havet kan det inte uteslutas att okända fornlämningar, vid exploatering där, blir påträffade. Påträffas fast fornlämning skall markarbetena omgående avbrytas och anmälan snarast göras till Länsstyrelsen.

#### Gator och trafik

Området får sin tillfart från länsvägen vid Kallfors gård. Vid passagen av planområdet parallellförskjuts den nuvarande tillfartsvägens sträckning något söderut. Vägen får på detta sätt en bättre profil och planområdet får ett naturligt tillskott av mark. Några problem med bullerstörningar torde inte föreligga även om trafiken i en framtid skulle komma att öka. Tomterna nås från tre återvändsgator, som ansluts i en punkt på tillfartsvägen. Vägarna inom bebyggelsegruppen skall anläggas och skötas inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Gatuhöjderna anpassas till rådande terrängförhållanden. Tillfartsvägens omläggning sker innan området tas i anspråk. Kommunen skall inte vara huvudman för vägar och övrig allmänplatsmark.

Busshållplats finns vid Kallfors Gård.

#### Gång-och cykelvägar.

Gång-och cykeltrafiken går på den nya tillfartsvägen fram till länsvägen vid Kallfors Gård. Därefter har en separat gc-väg byggts fram till avfarten till Pärängsberget (Kallforsvägen).

#### Golfbana

Befintlig Pay and Play-golfbana gränsar till planområdet i norr och öster. De närmaste golfhålen är disponerade så att möjligheten att, i ett slag, nå någon tomt är minimal.

**Teknisk försörjning** Avloppet leds till en befintlig överföringsledning, som ansluts till det kommunala nätet i Järna. Även vattenförsörjningen sker från kommunens nät. Dagvattnet omhändertas lokalt.

**Miljökonsekvens beskrivning** Miljöfrågorna och deras konsekvenser belyses i en till planen hörande, särskild miljökonsekvensbeskrivning.

### Administrativa frågor

**Huvudman** Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark (väg och naturområden) inom planområdet.

**Genomförande** Genomförandet redovisas i en till planen hörande, särskild genomförandebeskrivning. Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

**Medverkande tjänstemän**

- kommunen

Jutta Zeilon, miljöfrågor

Benny Karlsson, exploateringsfrågor

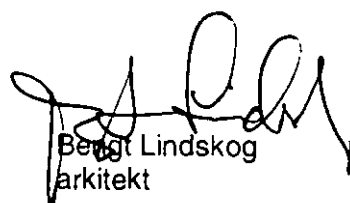
- konsulter

Perry Sörensen Arkitektkontor. MKB

Erik Bengtsson, ark Sar, planutredning

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET  
Planeringsenheten

  
Uno Dahlén  
miljö- och stadsbyggnadsdirektör

  
Bengt Lindskog  
arkitekt