

Planbeskrivning

Detaljplan för Brostenen 2

Dnr: SBN-2016-02712

Laga krafthandling är upprättad: 2022-01-05

Laga kraftdatum: 2021-12-09

Arkivnummer: 0181K-P 1788 B

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglag 2010:900



Figur 1. Översikt över planområdet.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning 2021-09-14
- Grundkarta 2021-02-05
- Fastighetsförteckning 2021-02-10

Övriga planeringsunderlag:

- Trafikbullerutredning, Akustikkonsulten 2018-12-07, reviderad 2020-04-14

Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

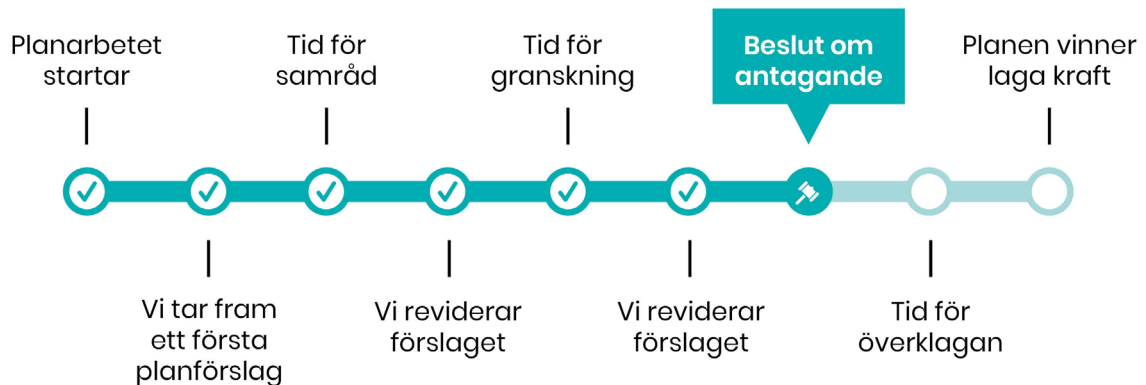
Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Den här detaljplanen handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Begränsat standardförfarande kan komma att tillämpas ifall samtliga i samrådsretsen godkännt planförslaget.

Standardförfarande

Planprocessens hållplatser



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig om granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplaner antas antingen i stadsbyggnadsnämnden, kommunfullmäktige eller i en kommundelsnämnd. Den här detaljplanen antas i Hölö-Mörkö kommundelsnämnd. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden har lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

Handlingar.....	2
Vad är en detaljplan	2
Planförfarande	2
1. INLEDNING	5
1.1 Planens syfte och huvuddrag	5
1.2 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	5
1.3 Plandata.....	5
1.4 Tidigare ställningstaganden	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
2.1 Markanvändning	7
2.2 Natur, kultur och rekreation.....	7
2.3 Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse.....	8
2.4 Trafik.....	9
2.5 Geotekniska förhållanden	11
2.6 Teknisk försörjning.....	12
2.7 Hälsa och säkerhet	13
3. PLANFÖRSLAG	15
3.1 Bebyggelse.....	15
3.2 Vegetation	20
3.3 Rekreation	20
3.4 Gator, trafik och parkering.....	20
3.5 Teknisk försörjning.....	21
3.6 Geotekniska frågor.....	25
3.7 Hälsa och säkerhet	25
4. KONSEKVENSER	28
4.1 Behovsbedömning för MKB.....	28
4.2 Miljökonsekvenser	28
4.3 Övriga konsekvenser.....	29
4.4 Ekonomiska frågor.....	29
5. GENOMFÖRANDE.....	30
5.1 Organisatoriska frågor	30
5.2 Fastighetsfrågor.....	31
5.2 Tekniska frågor	35
MEDVERKANDE	37
BILAGOR:	37
Utredningar:	37
Referensdokument:	37
Övrigt:	37

1. INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på den övre platån inom planområdet. I gällande byggnadsplan är marken prickad, för att kunna möjliggöra bygg rätt för bostäder krävs att den prickade ytan minskas.

Aktuell detaljplan handläggs genom standardförfarande. Standardförfarandet har tillämpats då detaljplanen är förenlig med befintlig översiktsplan samt att den inte är av stor betydelse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen anses inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

1.2 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap. anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller (i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare).

Den sammanfattade bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen anses förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap. miljöbalken. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

1.3 Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.

Planområdet ligger i kommundelen Hölö, Södertälje kommun och är beläget intill Centralvägen och Centralgränd. Planområdet utgörs av fastigheten Brostenen 2 som omfattar drygt 2000 kvadratmeter.

Brostenen 2 är privatägd. I väst gränsar planområdet till fastigheten Brostenen 3 och i norr till fastigheterna Brostenen 4 och 5, alla dessa fastigheter är privatägda. I öst och syd gränsar planområdet till fastigheten Grävsta 9:1 som ägs av Södertälje kommun.

1.4 Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

Planområdet ligger i ett område som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms Län (RUFS 2050) pekas ut som Sekundärt bebyggelseläge. Ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillhörighet. Dock är förhållningssättet till Sekundära bebyggelselägen att när bebyggelse sker i dessa områden bör den vara inom eller i direkt

anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken.

Översiktsplan

I Södertäljes översiktsplan "Framtid Södertälje 2013–2030" pekas Hölö ut som en av flera tyngdpunkter på landsbygden. Nya bostäder som ska byggas utanför Södertälje stad bör lokaliseras i tyngdpunkterna eller i direkt närhet till dem.

Ortsanalys Hölö

Precis som i översiktsplanen pekas det ut i Ortsanalysen att nya bostäder bör tillföras i tyngdpunkterna eller i direkt anslutning till dem då det ger underlag för mer service och hållbart resande. Nya bostäder och ett varierat bostadsutbud är något som eftersträvas.

Ortsanalysen pekar ut att buller från järnvägstrafik begränsar bebyggelse intill de mest trafikerade stråken. Ny bebyggelse bör tillföras intill kollektivtrafikstråk så att ett hållbart resande är möjligt.

Gällande planer

För planområdet finns en gällande byggnadsplan från 1951 (0181K-P470C). Byggnadsplanen omfattar stora delar av Hölö och för aktuellt planområde medges ett fristående hus för bostadsändamål men marken runtomkring får ej bebyggas.

Kommunala beslut i övrigt

- Hölö-Mörkö kommunalnämnd beslutade 2017-08-31 att kommunen avser att inleda planläggning för Brostenen 2.
- Hölö-Mörkö kommunalnämnd beslutade 2019-04-25 att godkänna samrådshandlingarna och skicka ut detaljplanen på samråd.
- Hölö-Mörkö kommunalnämnd beslutade 2021-03-11 att godkänna granskningshandlingarna (inklusive samrådsredogörelsen) och skicka ut detaljplanen på granskning.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Markanvändning

Pågående markanvändning inom planområdet

I gällande byggnadsplan för planområdet medges att området är avsett för bostadsändamål. Planområdet består idag av det befintliga hyreshuset, dels för bostäder men också för verksamheter i markplan. I övrigt finns det ett cykelförråd som är inbyggt i slänten med terrass på taket.



Figur 2. Befintligt hyreshus



Figur 3. Befintligt cykelförråd

Pågående markanvändning utanför planområdet

Planområdet ligger i ett område med bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen i samhället består främst av fristående villor men även ett litet antal radhus och flerfamiljshus. Direkt söder om planområdet ligger samhällets enda matbutik.

2.2 Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Terrängen i planområdet är i två nivåer, en övre platå som avgränsas med en slänt som lutar ned mot områdets nedre del. Den övre platån består främst av buskar och träd, främst tallar och björkar. På den nedre delen finns den befintliga byggnaden.



Figur 4. Fastighetens nivåskillnader sett från Centralgränd Figur 5. Den övre platån, sedd mot Centralgränd

Lek och rekreation

Någon anlagd park eller lekplats finns inte inom planområdet, uteplatser finns på den övre platån.

I Hölö finns klippta grönytor på allmän mark längs Eriksbergsvägen och vid idrottsplatsen som ligger ca 500 meter från planområdet. Idrottsplatsen inrymmer fotbollsplan samt en ishockeyrink. Precis söder om idrottsplatsen finns en allaktivitetshall invid den kommunala skolan. Lekplats finns på förskolornas verksamhetsområden samt en lekplats ca 700–800 meter från planområdet längs Eriksbergsvägen.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet berörs ej av och innehåller ej några riksintressen eller övriga områdes-/bebyggelseskydd. Södra stambanan ligger dock endast ca 65 meter från planområdet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa åtgärder, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.3 Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns verksamhet på bottenplan i befintligt hyreshus. Hölö består främst av bostadsbebyggelse men det finns vissa arbetsplatser, exempelvis matbutik och äldreboende.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns en massageverksamhet, i övrigt finns ingen offentlig eller kommersiell service.

I Hölö finns en grundskola, Hölöskolan. Skolan inrymmer ett bibliotek och vid skolan finns också en fritidsklubb. Utöver grundskolan finns det två kommunala förskolor. Både skolan och förskolorna finns inom en kilometer från planområdet. Övrig service består främst av en matbutik, kiosk, äldreboende och pizzeria. Matbutiken ligger direkt på andra sidan Centralvägen medan kiosken och pizzerian ligger inom 200 meter från planområdet.

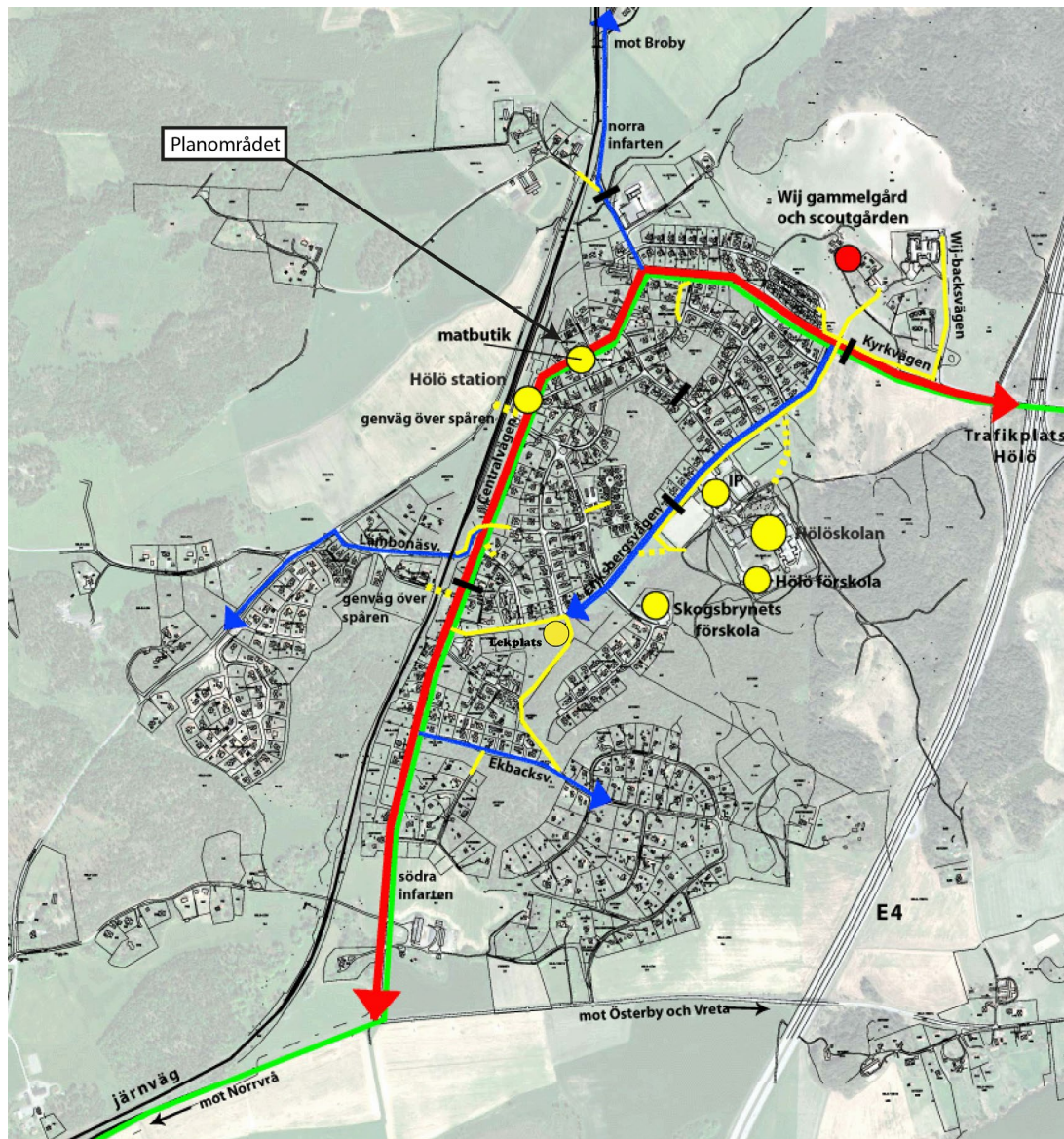
2.4 Trafik

Gator, trafik och parkering

Inom planområdet finns inga gator eller gång/cykelvägar. I Hölö går ett huvudstråk genom orten som omfattar Kyrkvägen och Centralvägen. Kyrkvägen ansluter Hölö till väg E4 och är den huvudsakliga infarten till orten. Planområdet gränsar till Centralvägen och Centralgränd. Fastigheten Brostenen 2 ingår i samfälligheten/gemensamhetsanläggningen Grävsta GA:1 för vägnätet i Hölö. Dock är det Södertälje kommun som ansvarar för skötsel och underhåll av vägarna, förutom i ett fåtal fall då det är Trafikverket.

Gångväg finns på Centralvägen, någon cykelväg finns inte i direkt anslutning till planområdet. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon samt kraven på gatumarks utformning är tillgodosedd på befintlig gatumark intill planområdet (Centralgränd och Centralvägen).

Befintliga lägenheter har parkering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. I övrigt får fordon parkera i 24 timmar på Centralgränd direkt öster om planområdet. Det vill säga parkering är tillåten på gatan Centralgränd, där finns inget parkeringsförbud.



KARTA Trafik och målpunkter

TECKENFÖRKLARING

Huvudstråk		Välämnad stig		Mindre målpunkt	
Större stråk		Busslinje		Måtpunkt trafik	
Separat gång- och cykelväg		Större målpunkt			

0 50 100 200 300 400 500 m

Figur 6. Trafik och målpunkter från Hölo ortsanalys (2009), med tillägg av lekplats och planområde.

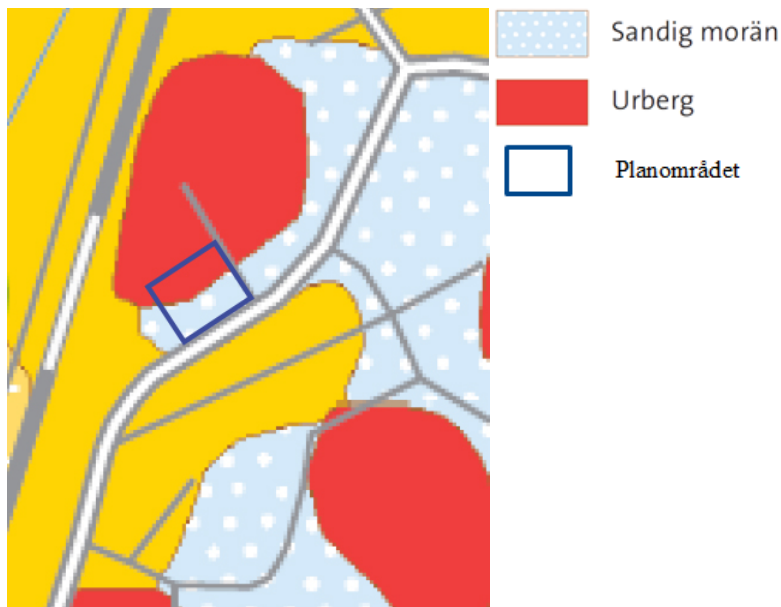
Kollektivtrafik

Inom 100 meter från planområdet ligger busshållplatsen Hölo station som trafikeras av tre linjer. Busshållplatsen trafikeras ungefär varje halvtimme under högtrafik och ungefär en gång i timmen under lågtrafik. Linje 784 och 785 som trafikerar alla dagar i veckan och går bland annat till Järna och Södertälje centrum. Linje 784X är en direktlinje som trafikeras på vardagar

och den går bland annat till Järna, Södertälje Centrum och Södertälje hamn. Direktlinjen går från Hölö tre turer på morgonen och tillbaka till Hölö tre turer på eftermiddagen.

2.5 Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs delvis av urberg och delvis av sandig morän. Området är i två platåer och den övre nordvästra delen består av urberg medan den resterande nedre delen utgörs av den sandiga moränen, där det idag finns ett befintligt hyreshus. Enligt SGU:s fastmarkskarta räknas marken inom planområdet som fastmark och enligt deras jorrdjupskarta är djupet till berg mellan 3–5 meter på den nedre delen av fastigheten respektive 0-1 meter på den övre platån.



Figur 7. SGU:s jordartskarta.

2.6 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten-och avloppssystem. Befintlig byggnation inom planområdet är anslutet. Kapacitet finns för anslutning av ny bebyggelse.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens dagvattensystem. Befintlig byggnation inom planområdet är anslutet genom dagvattenservis i sydvästra hörnet av planområdet. Kapacitet finns för anslutning av ny bebyggelse. Dagvattenledningen utanför planområdet går ut längs Centralvägen till ett dike bredvid parkeringen vid järnvägen ca 50 meter väster om planområdet.

Värme

Planområdet ligger inte inom fjärrvärmeförsörjt område.

El

Kapacitet finns för anslutning. Befintlig byggnation inom planområdet är anslutet.

Stadsnät

Stadsnät finns i området och tillkommande bebyggelse kan anslutas.

Tele

Teleledningar finns inom området, befintlig bebyggelse är anslutet.

Avfall och återvinning

Närmaste återvinningsstation finns i norra delen av Hölö på Industrivägen ca 500 meter från fastigheten.

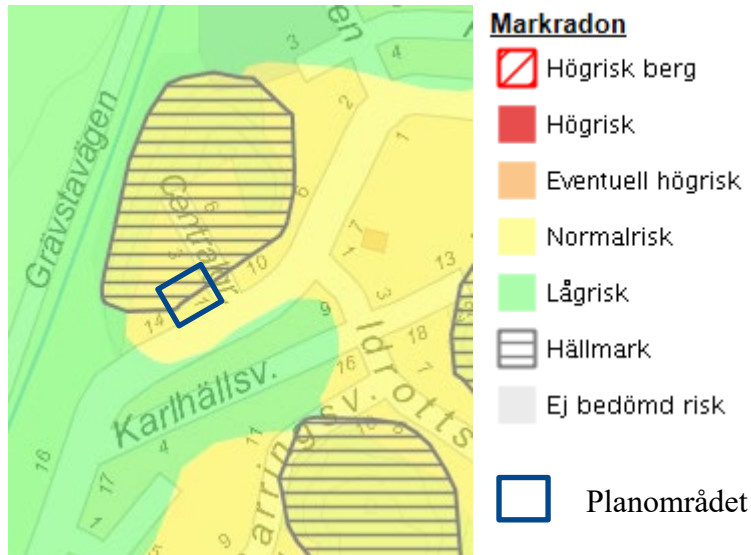
Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns ingen risk för skred eller högt vattenstånd inom planområdet.

2.7 Hälsa och säkerhet

Radon

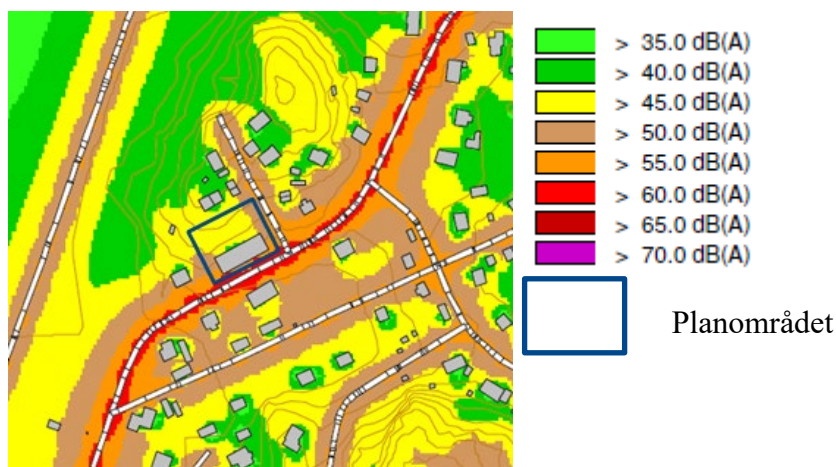
Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. För planområdet är det en normalrisk för markradon. Normalrisk innebär inte att marken är riskfri utan att radonhalten är på en medelnivå.



Figur 8. Markradon

Buller

Området bullerkarterades av kommunen år 2007 avseende buller från vägtrafik. Framför befintlig byggnad inom planområdet är den ekvivalenta ljudnivån på över 60 dB(A), vilket är riktlinjerna som ska klaras för buller från väg- och spårtrafik. Där ny bebyggelse ska uppföras inom planområdet överskrids inte riktlinjerna. I kartan nedan visas kommunens bullerkartläggning avseende vägtrafik med planområdet markerat. Det finns inga bullerkarteringar avseende eventuellt buller från spårtrafik. Planområdet ligger drygt 65 meter från befintlig järnväg.



Figur 9. Kommunens bullerkarta från 2007 avseende vägtrafik. Ekvivalent ljudnivå.

Mark- och luftföroreningar

Planområdet omfattas inte av några mark- eller luftföroreningar.

Farligt gods

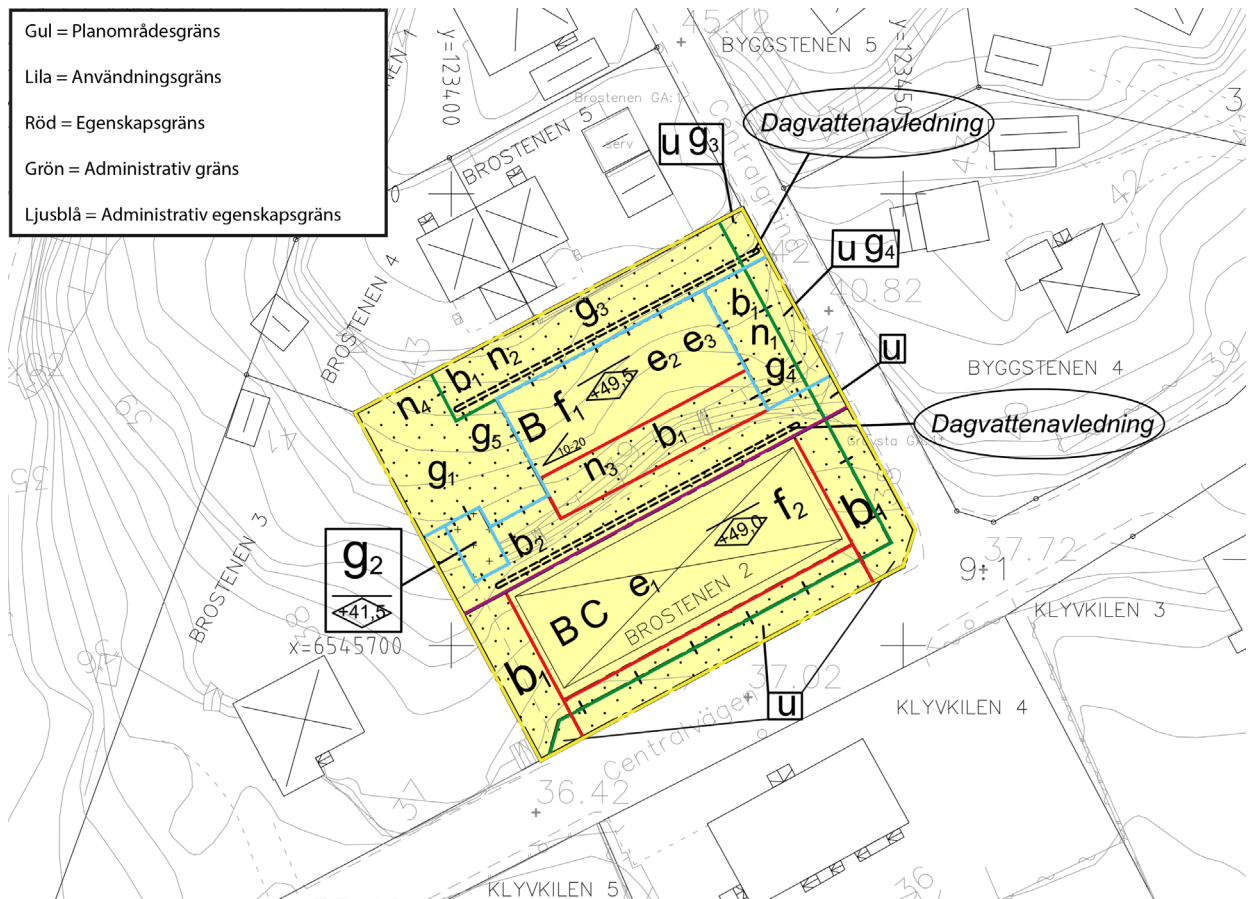
Närmaste väg för farligt gods ligger ca 1 km öster om planområdet. Farligt gods tillåts generellt på all järnväg, det innebär att farligt gods kan förekomma på all järnväg som medger trafikering av godståg och som inte omfattas av särskilda restriktioner. Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för bostäder till järnväg med farligt gods är 50 meter. Planområdets närmsta avstånd till den närliggande järnvägen är ca 65 meter.

Störande verksamheter

Planområdet ligger nära en järnväg men omfattas i övrigt inte av någon störande verksamhet.

3. PLANFÖRSLAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på den övre platån inom fastigheten. I gällande byggnadsplan är marken prickad och för att kunna möjliggöra byggrätt för bostäder krävs att den prickade marken minskas.



Figur 10. Plankartan innehåller många gränser på liten yta och det kan vara problematiskt att tolka vad det är för typ av gränser. Ovanstående bild visar illustrativt vad det är för gränser på olika platser i plankartan och kan användas som ett komplement för att tolka plankartan.

3.1 Bebyggelse

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse på planområdets övre platå i form av radhus. Användningen är satt till bostäder för den övre platån I plankartan ges en planbestämmelse om största byggnadsarea för varje radhus (75 kvadratmeter) samt en planbestämmelse om att det endast får vara radhus på ytan som avses. Med bestämmelsen om största byggnadsarea för radhus begränsas också antalet radhus till tre stycken av den storleken, dock finns det möjlighet att bygga fler (fyra st) radhus men då i mindre storlek. En begränsning sätts även för minsta byggnadsarea för varje radhus för att inte möjliggöra för fler än 4 radhus, bestämmelsen lyder: minsta tillåtna byggnadsarea för varje radhus är 55 kvadratmeter. Totalt på den övre platån kan byggnadsarean bli 260 kvadratmeter (det avser då 4 radhus x 65 meter) men det skulle exempelvis även kunna vara fyra radhus med byggnadsarean 55 kvadratmeter. Befintlig

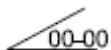
byggnation planläggs så att befintliga volymer och användning säkerställs. Det befintliga hyreshuset förses med en planbestämmelse om största byggnadsarea i kvadratmeter (445 kvadratmeter). Användningen är satt till bostäder men också centrumverksamhet i bottenvåningen för att säkerställa befintlig centrumverksamhet. En egenskapsbestämmelse säkerställer också att centrumverksamhet endast får finnas mot Centralvägen. Planen medger komplementbyggnad för befintligt förråd. Planen medger en maximal byggnadsarea för bostäder på 705 kvadratmeter vilket omfattar ca 33,5 % av planområdet.

Nockhöjden för tillkommande bebyggelse är satt till 49,5 meter över angivet nollplan. Planen fastställer höjden på befintligt hyreshus med ennockhöjd på 49 meter över angivet nollplan (inklusive en marginal). Tillkommande bebyggelse i jämförelse med befintlig bebyggelse avseende nockhöjder visas i sektion på sidan 18. En bestämmelse om intervall för takvinkel finns även på plankartan för att reglera att det inte blir platta tak då sådana tak inte är i linje med omgivningen. Befintligt förråd fastställs med en bestämmelse om komplementbyggnad (korsmark). Radhusen får som närmast byggas 6 meter från fastighetsgränserna till parhuset norr om planområdet, till parhuset är det ytterligare ett par meter.

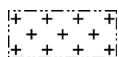
Planområdet är beläget mitt i centrala Hölö och genom att möjliggöra byggnation av nya bostäder bidrar detaljplanen till utvecklingen av orten som en tyngdpunkt på landsbygden vilket är i linje med Hölö ortsanalys och Södertälje kommuns gällande översiktsplan. Detaljplanen bidrar till varierad bostadsbebyggelse, genom planläggning för radhus, vilket eftersträvas i ortsanalysen. Planläggningen innebär också en förtätning i sekundära bebyggelselägen (enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholm) och när bebyggelse sker i dessa lägen är bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse något som önskas.

Planbestämmelser i plankartan:

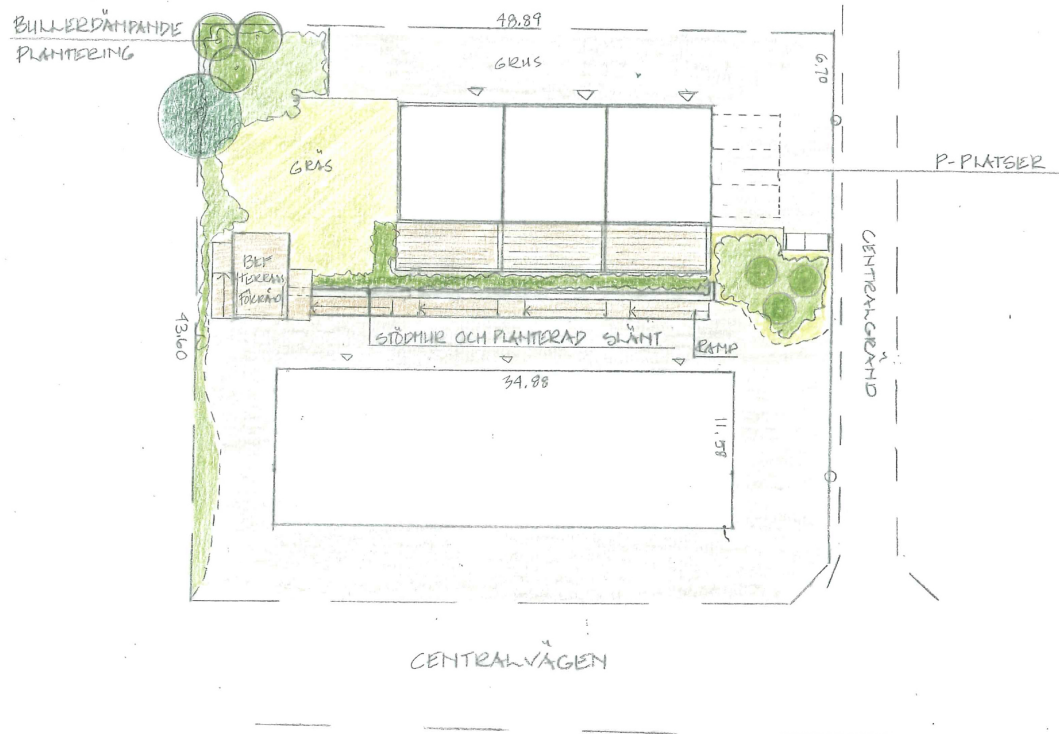
- | | |
|----------------------|---|
| B | Bostäder |
| C | Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåning |
| e₁ | Största tillåtna byggnadsarea är 445 kvadratmeter |
| e₂ | Största tillåtna byggnadsarea för varje radhus är 75 kvadratmeter |
| e₃ | Minsta tillåtna byggnadsarea för varje radhus är 55 kvadratmeter |



- | | |
|----------------------|---|
| f₁ | Endast radhus |
| f₂ | Centrumverksamhet får endast finnas ut mot Centralvägen |

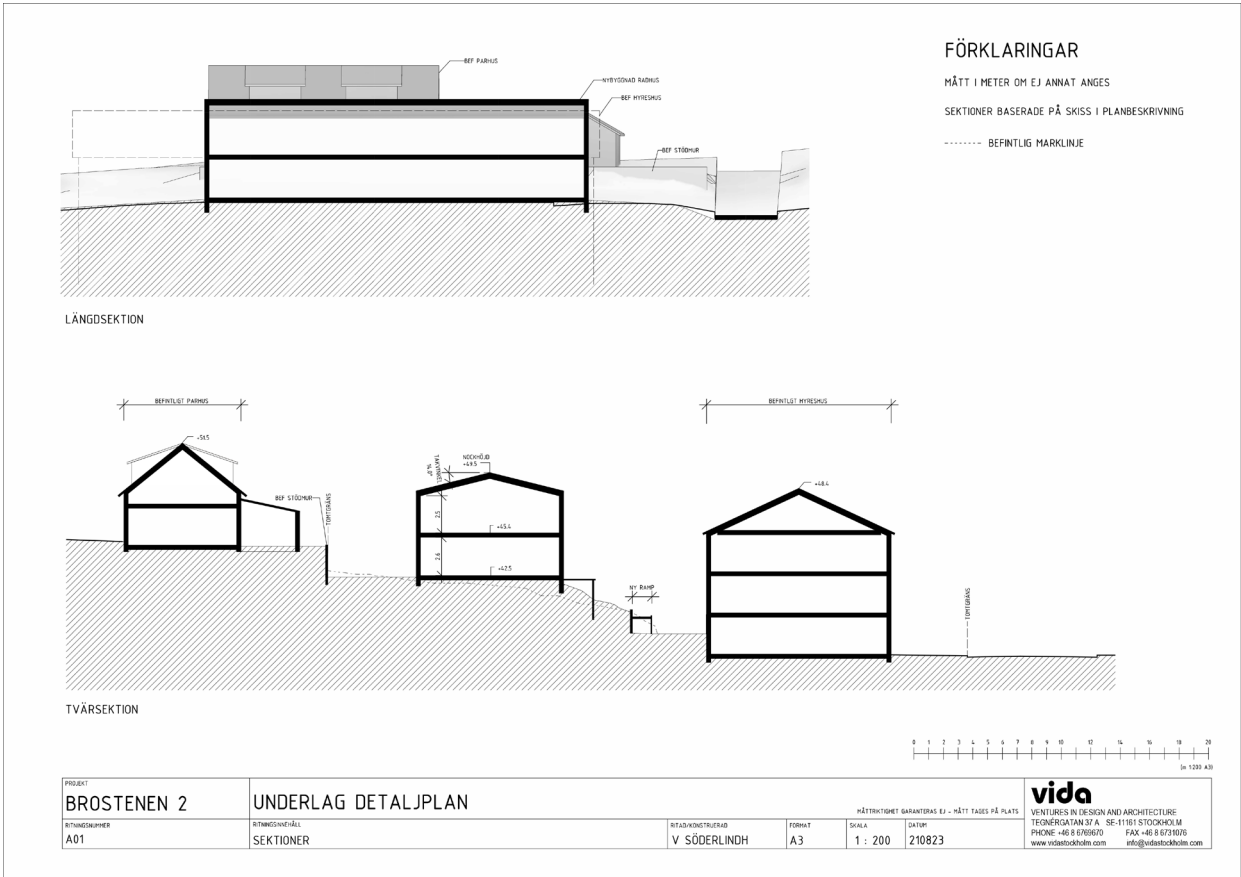


Bilden nedan är en skiss från exploatören som visar en möjlig exploatering, förslaget skulle dock kunna utformas på andra sätt, exempelvis med fyra mindre radhus på samma yta. Föreslagna radhus visas överst i skissen och befintligt hyreshus nederst. Tillkommande parkering samt gemensam grönyta (gräs) redovisas också. Skissen innehåller även en ramp (föreslagen placering) som skall finnas upp till gemensam grönyta.





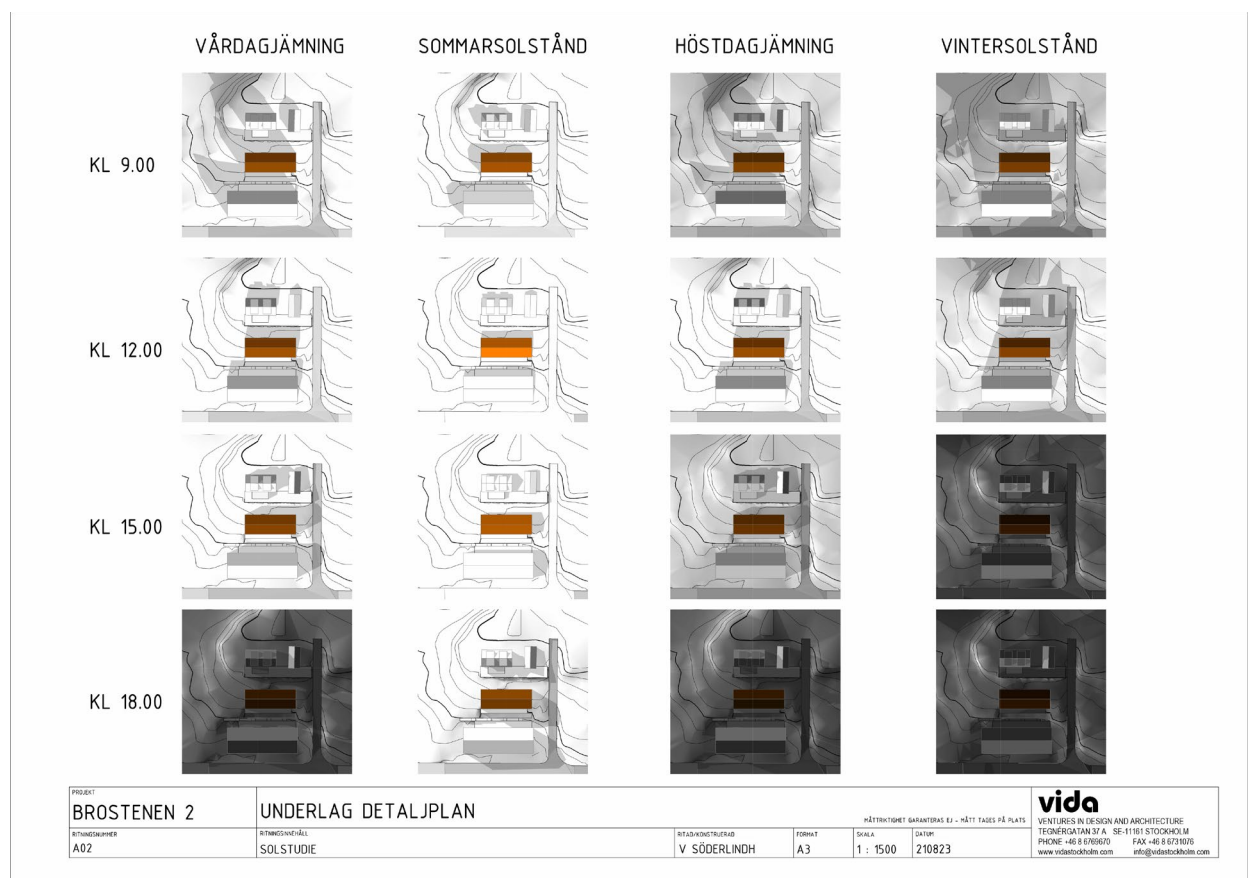
Figur 12. Bebyggelseförslag från exploatör, förslaget kan utformas på annat sätt. Exempelvis med fyra radhus. Se även avsnitt 3.1 för beskrivning av byggrätt.



sektionen 49,5 meter men den sista 0,5 metern är endast en marginal för förändringar. Den befintliga stödmuren som redovisas gäller endast mellan fastigheterna Brostenen 2 och Brostenen 5.

Gällande fastigheten Brostenen 4 finns ingen stödmur i fastighetsgräns mot fastigheten Brostenen 2. Exploatören har ej tänkt gräva ned/ut i den delen av planområdet mot Brostenen 4. Därmed förefaller inget behov av att upprätta en stödmur. Skulle det trots allt visa sig att det behövs på grund av exploatörens exploatering så ska en stödmur upprättas av exploatören.

Solstudie



Figur 14. Framtagen solstudie.

Bilden ovan visar en solstudie som tagits fram för att visa hur tillkommande bebyggelse i form av radhus påverkar omkringliggande bebyggelse avseende solljus. Resultatet visar att befintligt parhus norr om planområdet får vissa skuggeffekter av planerad bebyggelse under förmiddagar vår och höst, samt skuggeffekter under vintern. Samma resultat blir det för de tillkommande radhusen från det befintliga hyreshuset. Vissa skuggeffekter från befintlig vegetation finns redan idag för parhuset norr om planområdet. Bedömningen är att tillkommande skuggeffekter av föreslagen bebyggelse är acceptabla då de inte är omfattande samt att planområdet är beläget

i en tätort där förändringar av bebyggelse är vanligt vilket ibland kan innebära förändringar i solljus/skugga.

3.2 Vegetation

Planförslaget innebär att en del vegetation försvinner på den övre platån inom planområdet. I plankartan ges en bestämmelse om att plantering skall finnas mellan befintlig bebyggelse och tillkommande, detta för att avskärma bebyggelsen från varandra samt att minska insynen. För att avskärma bebyggelsen och minska insyn anläggs lämpligen mindre buskar/häckar. I planbestämmelsen sätts också en maxhöjd för planterade växter om 1,5 meter räknat från radhusens färdiga golvyta, anledningen är att allt för höga växter (exempelvis häckar) kan skapa en känsla av instängdhet och mörker för befintliga lägenheter i hyreshuset.

Planbestämmelse i plankartan:

- n3** Plantering skall finnas intill egenskapsområdets södra gräns. Planterade växter får ej ha en högre höjd än 1,5 meter räknat från radhusens färdiga golvyta.

3.3 Rekreation

Befintliga uteplatser på den övre platån kommer påverkas av tillkommande bebyggelse om planen antas, en stor del av den ytan kommer bebyggas och ersättas med en mindre yta. Planförslaget möjliggör dock gemensam grönyta för befintlig och tillkommande bebyggelse på den nordvästra delen av planområdet. Ytan ska vara tillgänglig för alla boende inom planområdet. Detaljplanen möjliggör den gemensamma grönytan genom en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för grönyta. Inom planområdet finns idag ett cykelförråd i slänten mellan de två platåerna, taket till cykelförrådet används idag som terrass för de befintliga bostäderna. Detaljplanen möjliggör denna yta (endast terrassen/taket) som gemensam vistelseyta genom gemensamhetsanläggning, ytan är avsedd för både ny och tillkommande bebyggelse. De två ytorna (grönyta och vistelseyta) ligger i direkt anslutning till varandra och ligger på den övre platån inom planområdet. En tillgänglighetsanpassad ramp skall finnas upp till ytorna. Föreslagen placering av ramp visas i bilden på föregående sida.

Planbestämmelser i plankartan:

- g1** Gemensamhetsanläggning för grönyta
g2 Gemensamhetsanläggning för vistelseyta (endast takterrass)

3.4 Gator, trafik och parkering

De nya bostäderna inom planområdet kopplas till gatunätet genom utfart mot gatan Centralgränd. Även om detaljplanen kommer att medföra mer biltrafik anses gatan inte påverkas i någon större omfattning.

Detaljplanen ges en bestämmelse om parkering för den tillkommande bebyggelsen. Parkeringsstal är 1,0 per radhus. Parkeringsytorna anläggs med genomsläppligt material, förslagsvis grus, för att underlätta infiltrationen av dagvatten. Parkering för de befintliga lägenheterna inom planområdet finns redan idag. Detaljplanen möjliggör också en

gemensamhetsanläggning för parkering, avsedd för den tillkommande bebyggelsen. Även för grönyta och avfallshantering. En yta avsedd för kommunikation till och från radhusen och grönytan, på norra delen av planområdet, möjliggörs också i detaljplanen genom bestämmelse om gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen inrymmer även ledningar och dagvattenhantering. Det är viktigt att anlägga parkeringen så att eventuell avrinning inte leds till grundvatten eller vattendrag. Det är bra med en markbeläggning som kan fånga upp eventuella föroreningar och hålla dessa kvar för nedbrytning så att dessa inte leds till vatten. Gångytor inom planområdet ska vara attraktiva, trygga och gena. Längs Centralvägen direkt utanför planområdet finns gångväg som bland annat leder bort till närmsta busshållplats. Inom planområdet finns ytor där parkering ej tillåts, det tydliggörs genom planbestämmelse på plankartan.

Planbestämmelser i plankartan:

n₁	Parkering skall finnas
n₂	Ej parkering
g₃	Gemensamhetsanläggning för kommunikationsyta, ledningar och dagvattenhantering
g₄	Gemensamhetsanläggning för parkering, grönyta och avfallshantering

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Kapacitet finns för anslutning. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet, möjlighet till anslutning av nya serviser finns i Centralgränd.

Dagvattenhantering och skyfall

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens dagvattensystem. Kapacitet finns för anslutning av ny bebyggelse, möjlighet till anslutning finns i Centralgränd (väg närmast fastighetsgräns för ny bebyggelse). I första hand skall dock dagvatten infiltreras inom kvartersmark och därefter ledas till befintliga dagvattenledningar, vilket är i linje med kommunens VA-policy.

För att underlätta infiltration av dagvatten inom planområdet sätts planbestämmelser på flera ytor i plankartan om att marken skall vara av genomsläppligt material. Totalt blir det ca 54 % av planområdets yta som omfattas av sådana bestämmelser. Exempel på genomsläppligt material är gräs, jord, grus (ej med stenmjöl) och genomsläpplig asfalt. Exempel på hårdgjord yta är asfalt, platsgjuten betongyta och plattlagd yta av betong eller sten. Därtill planeras för en dagvattenanläggning i form av kassetter under mark, se bild nedan. Magasinet ska klara av att fördröja ett 20-årsregn. Yta för dagvattenkassetter fastställs i plankartan. Även bestämmelser för gemensamhetsanläggning.

järnvägen. I nedanstående figurer framtagna av Telge Nät visas hur vattnet avrinner från fastigheten till grönområdet diket. Förklaring ges under respektive figur.



Med hjälp av ovanstående figur följt av nedanstående figur kan skyfallsavrinningen förklaras. Bilderna i figurerna visar olika saker och pilarna visar riktningen för bilden. Färgkoderna kopplar samman bild med pil. I ovanstående figur visas i orange bild var ifrån fastigheten skyfallet rinner ut. Därefter kan ses i mörkgrönmarkerad bild var vattnet fortsätter rinna. I blåmarkerade bilder ses vattnets avrinning fortsätta söderut längs Centralvägen. I den mörkblåmarkerade bilden syns tydligt exempel på vattnets avledning längs vägen, med den bilden syns också att vattnet huvudsakligen inte rinner av västerut mot järnvägen. En bedömning av Telge Nät är att endast 1–5 % av skyfallet rinner av mot järnvägen men detta vatten fångas upp i dike enligt rödmarkerad bild och framförallt mot vitmarkerad bild i nedanstående figur. Fortsatt beskrivning följer efter nedanstående figur.



Figur 17. Vattens befintliga avrinning från fastigheten.

Skyfallsvattnet som fortsätter rinna längs Centralvägen rinner hela vägen ned till den lila pilen. Där rinner det av vägbanan och rinner ut mot grönområde/dike där vattnet samlas upp och fördröjs. Från Telge Nät konstateras också att ytavrinning som ansamlas nere vid Trafikverkets anläggning härrör från andra ytor än Brostenen 2.

Planbestämmelser i plankartan:

- b₁** Marken skall vara av genomsläppligt material.
- b₂** Marken skall vara av genomsläppligt material. Trappa samt ramp till grönyta behöver ej vara av genomsläppligt material.
- n₄** Dagvattenhantering ska rymmas inom ytan
- g₃** Gemensamhetsanläggning för kommunikationsyta, ledningar och dagvatten
- g₅** Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering

EI

Kapacitet finns för anslutning. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät. Beroende på förväntad effekt kan ny servis behövas då befintlig elledning är gammal och av förhållandevis låg kapacitetskaraktär. Eventuell flytt av anläggning bekostas av exploatör.

Stadsnät

Stadsnät finns i närområdet och tillkommande bebyggelse kan anslutas.

Tele

Teleledningar finns inom området, tillkommande bebyggelse kan anslutas. Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakt med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova som även tidigare meddelats att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall/Återvinning

Avfall hanteras inom kvartersmark. För den tillkommande bebyggelsen finns en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för parkering, grönyta och avfallshantering. Därigenom finns det en yta där avfall kan hanteras. Dragsträckan/gångvägen till avfallshanteringsplatsen ska vara jämn, hårdgjord och framkomlig året runt.

Planbestämmelser i plankartan:

g4 Gemensamhetsanläggning för parkering, grönyta och avfallshantering.

3.6 Geotekniska frågor

Grundläggning

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser är lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagandet för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Där tillkommande byggnation planeras inom planområdet är det urberg (se avsnitt 2.5) vilket är positivt då det innebär en stabil och enkel grundläggning. Därmed är behovet av en geoteknisk utredning låg. Med stor sannolikhet behöver det ej sprängas utan hydraulisk spräckning är mer sannolikt. Vid ett eventuellt sprängningsarbete måste en riskanalys tas fram och omfatta järnvägsanläggningen. Det sker i så fall under genomförandet av detaljplanen inom ramen för Trafikverkets bevakningsuppdrag. En sådan riskanalys ska då tas fram av exploitören.

3.7 Hälsa och säkerhet

Radon

Radonrisken är medelhög. Åtgärder skulle kunna vidtas då det inte vore någon stor kostnad, dock inget krav på åtgärder.

Störande verksamheter

Farligt gods tillåts generellt på all järnväg, det innebär att farligt gods kan förekomma på all järnväg som medger trafikerad av godståg och som inte omfattas av särskilda restriktioner. Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för bostäder till järnväg med farligt gods är 50

meter. Inom 150 meter från transportled från farligt gods ska dock riskbilden bedömas. Planområdets avstånd till den närliggande järnvägen är som närmast ca 65 meter och rekommenderat skyddsavstånd från järnvägen hålls därmed. Järnvägen ligger på ca 32,5 meters höjd medan planområdet som lägst är belägen på ca 37 meters höjd, tillkommande bebyggelse kommer ligga på ca 42 meters höjd. Både norr och väster om planområdet, mellan järnvägen och planområdet, finns befintlig bebyggelse i form av villor. Sammantaget är riskbedömningen att ifall exempelvis en urspårning skulle ske är risken låg att ett tåg skulle nå planområdet. Risken att påverkas av farligt gods bedöms därmed som liten.

Länge norrut längs södra stambanan vid Järna (även västra stambanan) har det sedan tidigare tagits fram två riskutredningar/analyser som stärker bedömningen ovan. I riskanalysen för detaljplan för fastigheterna Kontoret 1,2 m.fl. skrivs det att verksamheter inom 20 - 65 m från järnvägens yttre räls kräver skyddshöjande åtgärder. Detaljplanen för Brostenen 2 ligger som närmst 65 meter från yttre räls, planerade radhus i sig är ytterligare 10–20 meter längre bort. Endast åtgärder på kortare avstånd än 65 meter pekas ut i riskanalysen. Riskutredning för detaljplan för del av Tavesta 1:248 m.fl. (Rönnvägen) tar upp samma riskavstånd då den utredningen hänvisar till riskanalysen som nämns ovan. Risken att planområdet skulle påverkas av farligt gods bedöms sammantaget som liten.

Buller

En trafikbullerutredning för väg och järnväg har utförts av Akustikkonsulten (2018) i samband med detaljplanen. Då järnvägen ligger ca 65 meter från planområdet och inga bullerkarteringar för järnväg fanns att tillhandahålla var en utredning nödvändig.

Bullerutredningen slår fast:

Nivå vid fasad

- Samtliga planerade radhus klarar Riksdagens riktvärde (Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216) högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för både prognos år 2018, 2030 och 2040.

Nuläge 2018

- På planerad uteplats till respektive bostadshus innehålls riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet högst 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats får överskridas högst fem gånger per medeltimme. Det innebär att med dagens spårtrafikflöden klaras gällande riktvärde. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, innehålls.

Prognos 2030

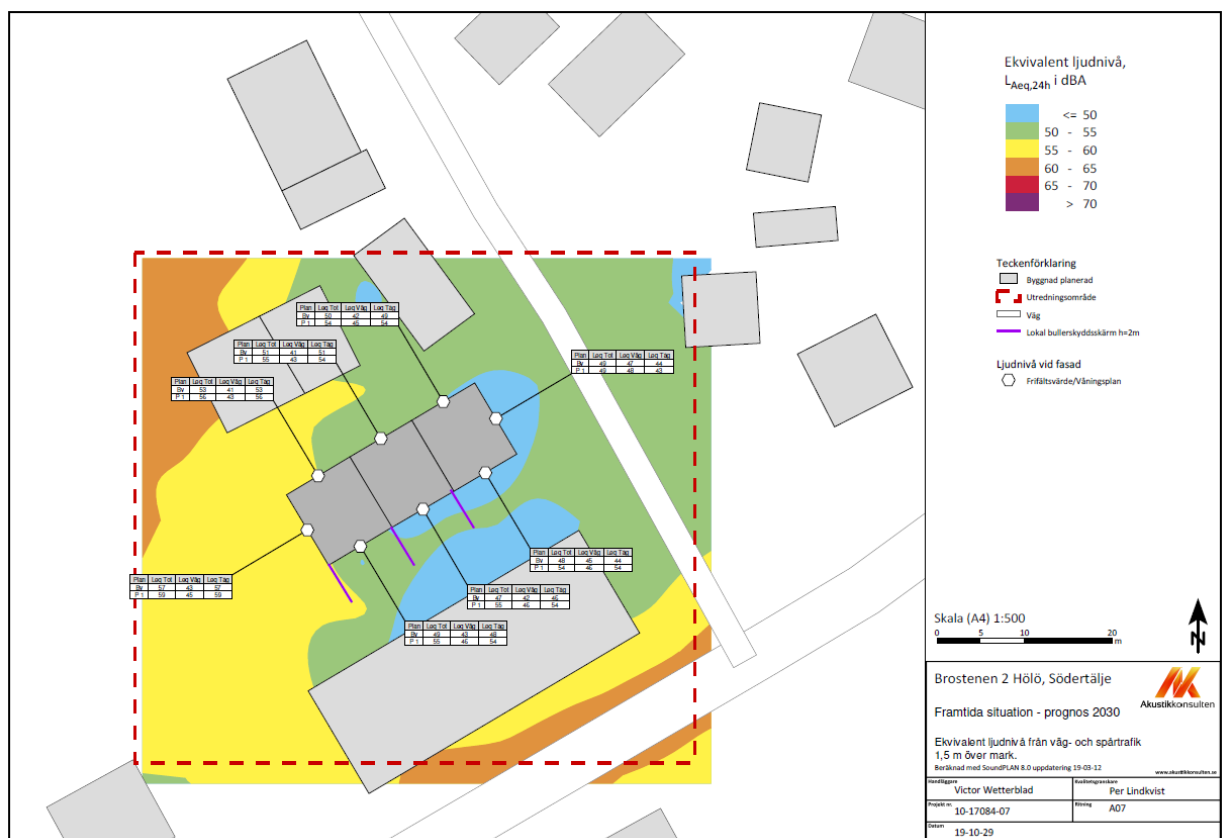
- På planerad uteplats till respektive bostadshus överskrider riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå med upp mot 3 dBA. Riktvärdet högst 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats får överskridas högst fem gånger per medeltimme. Det innebär att med

spårtrafikflöden för prognos 2030 klaras gällande riktvärde. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, kan uppfyllas med lokal bullerskyddsskärm på uteplats.

Prognos 2040

- På planerad uteplats till respektive bostadshus innehålls riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet högst 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats får överskridas högst fem gånger per medeltimme. Det innebär att med spårtrafikflöden för prognos 2040 klaras gällande riktvärde.

För att klara gällande riktvärde på uteplats för prognos 2030 krävs en 2 m hög och 5 m lång lokal bullerskyddsskärm mellan radhustomterna. Totalt tre stycken skärmar med placeringen enligt figuren nedan. Ifall förslaget istället ändras till fyra mindre radhus på samma yta behövs en bullerskärm mellan varje uteplats för radhusen (då totalt fyra stycken skärmar).



I detaljplanen ges en planbestämmelse om bullerskärmar för att säkerställa skyddet för tilltänkta uteplatser. En bestämmelse om villkor för slutbesked finns också med för att säkerställa att bullerskärmar är på plats innan de tillkommande radhusen får börja användas.

Planbestämmelser i plankartan:

Bullerskärmar skall finnas mellan varje uteplats för radhusen inklusive en bullerskräm väster om den västligaste uteplatsen. Bullerskärmar ska ha en längd om minst 5 meter och en höjd om minst 2 meter. Bullerskärmar ska vara av den standard att gällande riktvärden vid bygglovstillfället avseende ljudnivå för uteplatser vid bostadsbyggnader klaras.

Slutbesked får inte ges för bostadsbyggnad som omfattas av bestämmelsen för bullerskärmar byggts för radhusens uteplatser.

4. KONSEKVENSER

4.1 Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Skälen går att utläsa i nedanstående stycken.

4.2 Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattas mot Skillebyån som är en ytvattenförekommst. Skillebyån avrinner till Stavbofjärden och Östersjön.

Skillebyån ligger ca 200 meter nordväst om planområdet. Enligt Länsstyrelsens VISS, december 2018, har ån måttlig ekologisk status medan kemisk status ej uppnår god status. Närmsta grundvattenförekommst ligger ca 100 meter nordväst om planområdet. Grundvattenförekommsten uppnår både god kemisk status samt god kvantitativ status enligt Länsstyrelsens VISS, december 2018.

Den tillkommande bebyggelsen innebär endast en marginell förändring jämfört med nuläget och genom att dagvatten i första hand ska infiltreras på kvartermarken anses konsekvenserna för påverkade vattendrag vara av ytterst liten omfattning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) som syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun, "Framtid Södertälje 2013–2030" överskrider inte nivåerna i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid samt bly. Partiklar (PM10 och PM2,5) överskrider på några platser i kommunen men inte inom eller i närheten av planområdet.

Natur och vattenområden

Om detaljplanen genomförs så innebär det att en liten del vegetation kommer försvinna på bekostnad av föreslagen bebyggelse. Då föreslagen bebyggelse ej är av stor omfattning innebär det inga större konsekvenser. Platsen används redan idag delvis av boende i befintligt hyreshus som uteplats. Området omgärdas också av befintlig bebyggelse. Detaljplanen möjliggör gemensamhetsanläggning för grönyta vilket anses positivt. Detaljplanen påverkar i övrigt inga natur- eller vattenområden.

4.3 Övriga konsekvenser

Barnkonsekvenser

Detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barn. Trafiken kan komma att öka i det befintliga bostadsområdet men påverkan är i mycket liten omfattning. Inom planområdet planeras för en grönyta för de boende.

Stads-/landskapsbild

Detaljplanen innebär en förtätning i Hölö men i liten omfattning, och påverkar därför inte stads- eller landskapsbilden i stort.

Varierat bostadsbestånd

Detaljplanen möjliggör radhus vilket bidrar till ett varierat bostadsbestånd i området eftersom det i övrigt främst består av villabebyggelse. Ett varierat bostadsbestånd är något som eftersträvas i ortsanalysen för Hölö (2009).

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen ligger nära en järnväg men håller rekommenderat skyddsavstånd för bostäder. Bullerskärmar skall uppföras för att klara riktvärden för buller. Därmed anses det ej bli några negativa konsekvenser avseende hälsa och säkerhet.

4.4 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt separat plankostandsavtal med kommunen.

Genomförande

Exploatören bekostar all utbyggnad på kvartersmark. Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark och därmed faller inga kostnader på kommunen.

Kommunens ekonomiska ansvar

Detaljplanen medför inget ekonomiskt ansvar för kommunen. Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen finns upprättat gällande kostnaderna för detaljplanen.

Anläggningsavgifter

VA

För anslutning till den allmänna VA-anläggningen debiterar Telge Nät AB anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige vid varje enskild tidpunkt fastställd taxa. Fastighetsägaren svarar själv för att ta kontakt med Telge Nät AB och teckna avtal.

El

För nyanslutning till elnätet debiterar Telge Nät AB en engångsavgift. Fastighetsägare svarar själv för att ta kontakt med Telge Nät AB och teckna avtal.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Planbestämmelser i plankartan:

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ansvarsfördelning

Endast fastighetsägaren för Brostenen 2 är berörd inom planområdet. Detaljplanen genomförs helt på privat initiativ och på den privata fastighetsägarens bekostnad. Fastighetsägaren har allt ansvar inom planområdet. För ekonomiska frågor, se avsnitt 4.4 *Ekonomiska frågor*.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Plankostnadsavtal finns mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren avseende kostnaderna för detaljplanens framtagande. Det finns ingen allmän platsmark eller kommunal mark inom planområdet.

Då planområdet ligger cirka 70 meter från Södra stambanan kan byggande av fastigheter i enighet med detaljplanen komma att påverka riksintresset Södra stambanan, därför vill Trafikverket bevaka genomförandet av detaljplanen. Ett bevakningsavtal har tagits fram gemensamt av Södertälje kommun och Trafikverket (berörda parter i avtalet). Bevakningsavtalet avses att undertecknas inför antagandet av detaljplanen.

I bevakningsavtalet slås det fast att under genomförandet av detaljplanen ska Trafikverket och exploatören (byggherren) teckna ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet kan reglera finansiering och ansvar, byggnadstekniska detaljer, garantitider, kontrollprogram, riskanalysutredning, med mera.

Ett exploateringsavtal har tagits fram under granskningsskedet som avser att reglera att exploatören (byggherren) skriver genomförandeavtal med Trafikverket under genomförandet av detaljplanen för att kunna genomföra byggnationen. Då det inte finns någon kommunal mark inom planområdet är exploateringsavtalet i huvudsak avsett att reglera frågan om genomförandeavtalet. Ifall exploatören ej planerar genomföra någon byggnation krävs inget avtal med Trafikverket. Exploateringsavtalet avses att undertecknas inför antagandet av detaljplanen.

5.2 Fastighetsfrågor

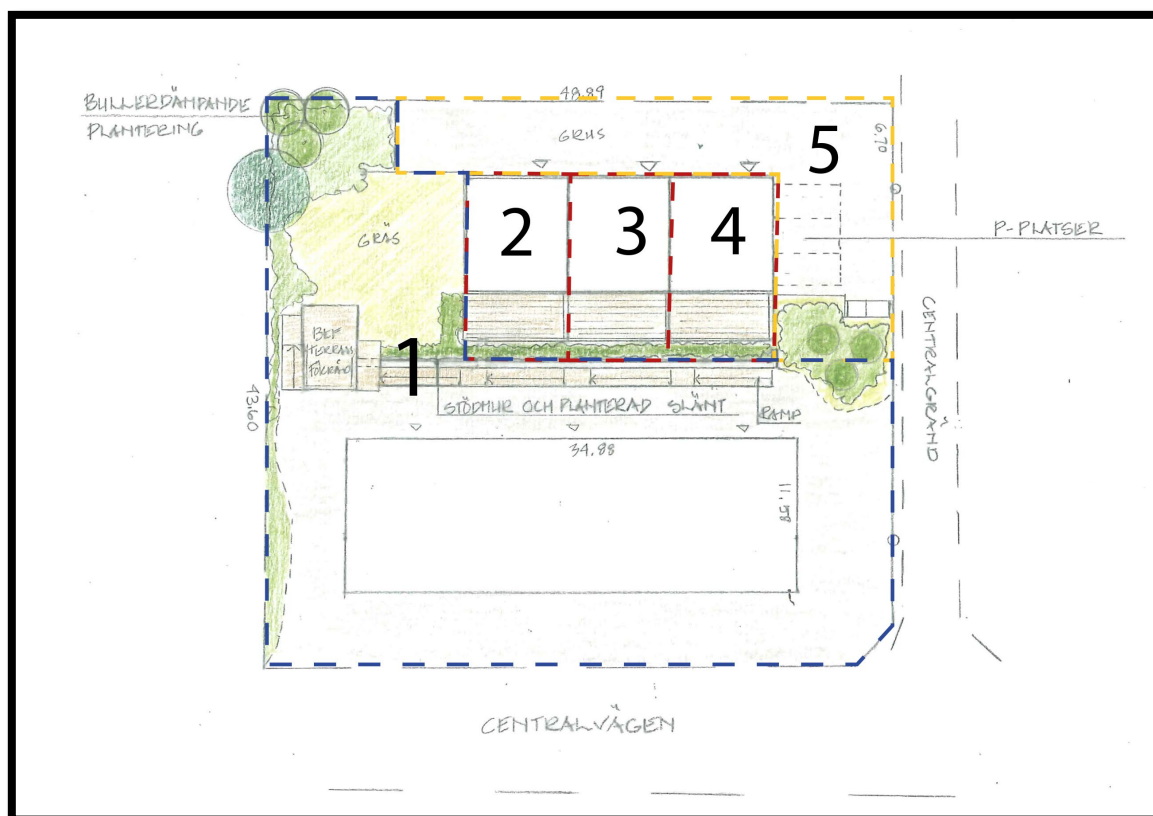
Fastighetsindelning

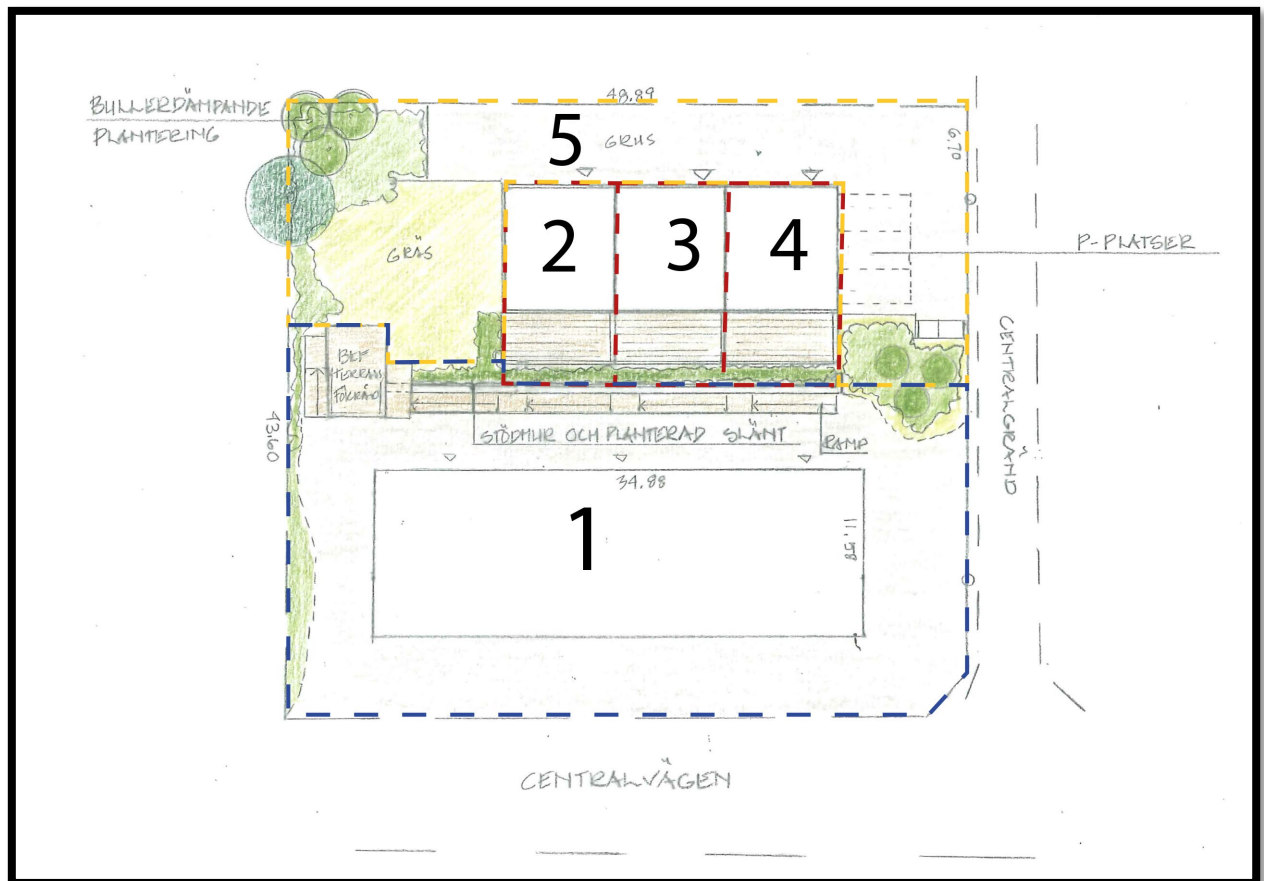
Detaljplanen möjliggör ny fastighetsindelning genom avstyckning från fastigheten Brostenen 2. Två exempel på hur fastighetsindelningen skulle kunna se ut redovisas nedan. Obs! Fastighetsindelningen kan se ut på annat sätt, exempelvis om fyra mindre radhus byggs istället.

I figur 19 föreslås de tilltänka radhusen att avstyckas till egna fastigheter, i exemplet i bilden är radhusen markerade med röstreckade linjer och siffrorna 2, 3 respektive 4 (exempel baserat på tre radhus). En yta föreslås som samfällighet för radhusen, ytan är markerad med gulstreckad linje och siffran 5. Övrig yta, markerad med blåstreckad linje och siffran 1, föreslås fortsatt vara fastigheten Brostenen 2.

I figur 20 föreslås de tilltänka radhusen att avstyckas till egna fastigheter, i exemplet i bilden är radhusen markerade med röstreckade linjer och siffrorna 2, 3 respektive 4 (exempel baserat på tre radhus). En yta föreslås som samfällighet för radhusen, ytan är markerad med gulstreckad linje och siffran 5. Övrig yta, markerad med blåstreckad linje och siffran 1, föreslås fortsatt vara fastigheten Brostenen 2. Det som skiljer sig från figur 19 är att ytan som föreslås som samfällighet för radhusen har utökats till att även omfatta grönytan och den yta där större delen av dagvattenanläggningen är tänkt. Dagvattenanläggningen är huvudsakligen till för tillkommande radhusen och därmed skulle det kunna vara en fördel med denna fastighetsindelning. Det är dock upp till fastighetsägaren för Brostenen 2 om och hur denne vill stycka av sin fastighet.

Fastighetsägaren för fastigheten Brostenen 2, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar som behövs för att möjliggöra avstyckning från fastigheten Brostenen 2.





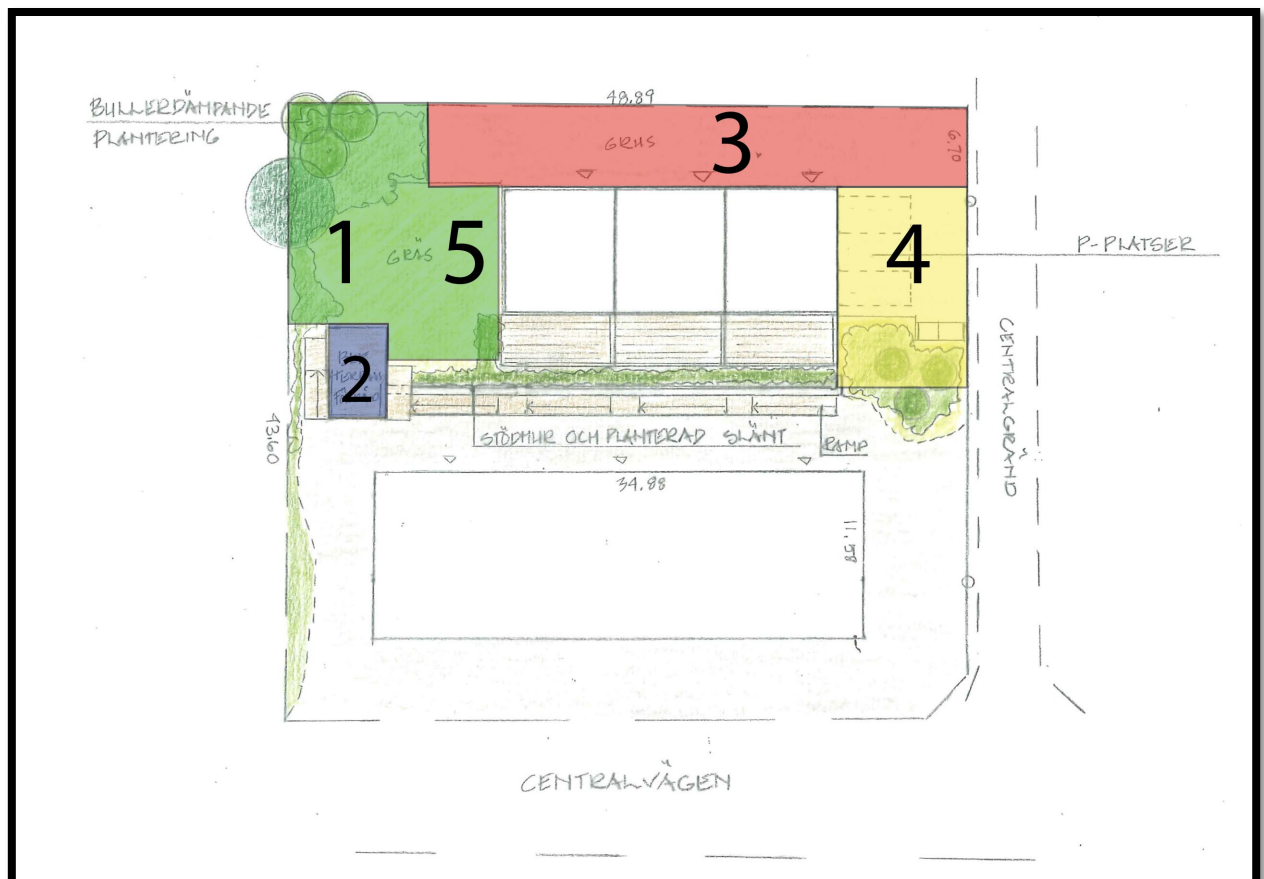
Figur 20. Möjlig fastighetsbildning. Siffran 1, fastigheten Brostenen 2. Siffrorna 2 till 4, tillkommande fastigheter för radhusen. Siffran 5, samfällighet för de tilltänkta radhusen. Fastighetsbildningen kan utformas annorlunda, exempelvis med fyra mindre radhus.

Gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen sätts fem planbestämmelser om gemensamhetsanläggningar. Vilka dessa är och syftet med dem redovisas nedan. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta bildandet av gemensamhetsanläggningar.

1. En gemensamhetsanläggning ska bildas för grönyta i planområdets nordvästra del, avgränsning redovisas i bilden nedan med grön färg och siffran 1. Gemensamhetsanläggningen är avsedd för fastigheten Brostenen 2 och alla tillkommande fastigheter inom planområdet. Syftet är att alla boende inom planområdet ska ha en yta utomhus att kunna vistas på.
2. En gemensamhetsanläggning ska bildas för vistelseyta på befintligt cykelförråds tak, idag befintlig takterrass, avgränsas med blå yta och siffran 2 i bilden nedan. Förrådet i sig ska ej ingå i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen är avsedd för fastigheten Brostenen 2 och alla tillkommande fastigheter inom planområdet. Syftet är att tillföra ytterligare en yta utomhus för de boende inom planområdet att vistas på. Ytan som avses är idag i direkt anslutning till ytan som avses i punkt 1 ovan, dessa två ytor kan lämpligen bildas som en gemensamhetsanläggning.

3. En gemensamhetsanläggning ska bildas för kommunikation, ledningar samt dagvattenhantering i planområdets norra del, avgränsas med röd färg och siffran 3 i bilden nedan. Denna anläggning är endast avsedd för tillkommande fastigheter inom planområdet med syftet kommunikation till och från fastigheterna samt till och från grönytan (punkt 1 ovan). Anläggningen är också avsedd för ledningar till tillkommande fastigheter samt dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen är främst tänkt intill den gröna ytan i figuren nedan (under mark).
4. En gemensamhetsanläggning för parkering, grönyta och avfallshantering ska bildas i planområdets östra del, avgränsas med gul färg och siffran 4 i bilden nedan. Anläggningen är avsedd för tillkommande fastigheter inom planområdet.
5. En gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering ska bildas i planområdets nordvästra del. Gemensamhetsanläggningen är avsedd för alla fastigheter inom planområdet som har användning av den tillkommande dagvattenanläggningen. I huvudsak tillkommande fastigheter. I stort avses samma yta som gemensamhetsanläggning nummer 1 ovan (de har samma administrativa område i plankartan) men dagvattenhanteringen kan troligtvis ha en något mindre area.



Befintliga och nya rättigheter

Det finns inga befintliga rättigheter inom planområdet. Ledningsrätt för ledningar inom U-markerat område på plankartan kan behöva bildas.

5.2 Tekniska frågor

Ledningar

I området finns ledningar för vatten- och avlopp, dagvatten, el, stadsnät och tele. Tillkommande bebyggelse kan anslutas. *Se mer under avsnitt 3.5 Teknisk försörjning*, där står även om dagvattenhanteringen inom området. Vid byggnation ska hänsyn tas till befintliga ledningar nära den befintliga fastighetsgränsen. Markreservat för dessa allmänna ledningar finns på plankartan i form av en administrativ bestämmelse (U). U-området är 3 meter brett räknat från fastighetsgräns. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör. Räddningstjänstens möjligheter att ha tillgång till släckvatten ska säkerställas i bygglovsskedet.

Planbestämmelser i plankartan:

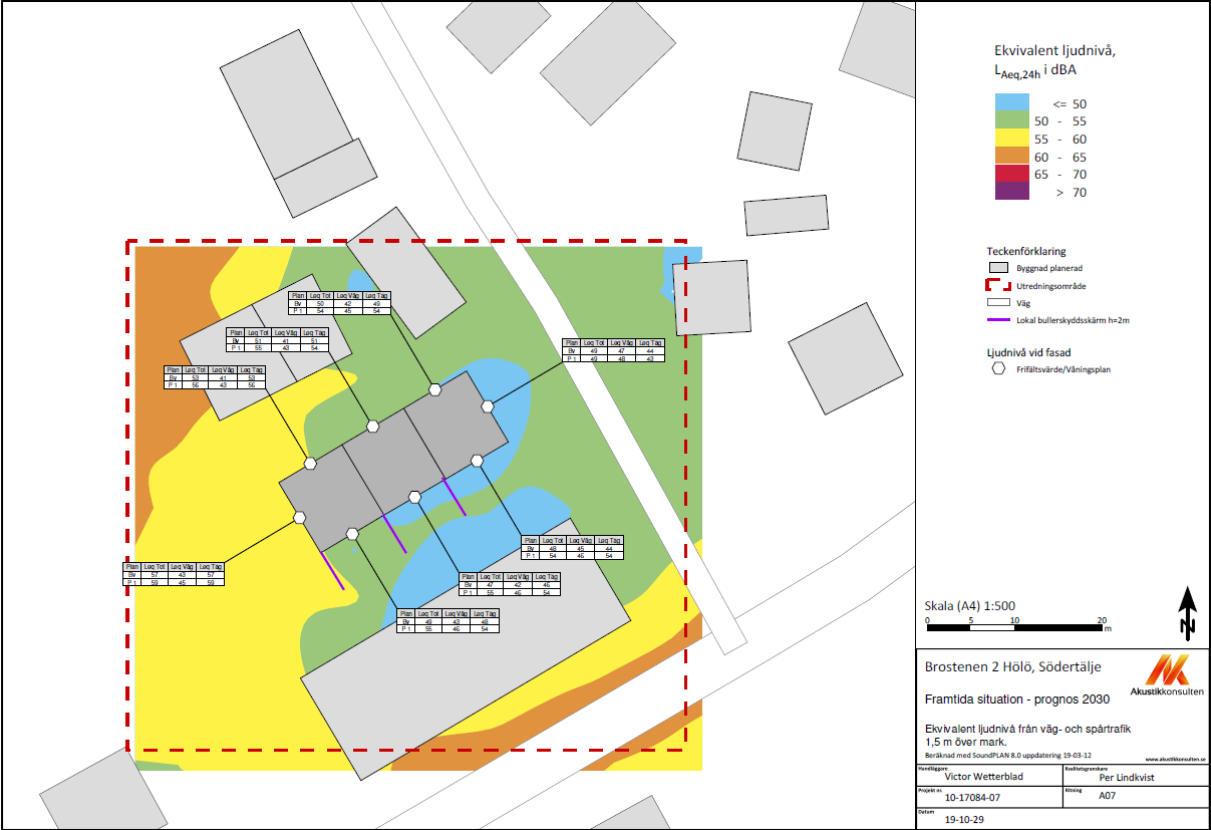
- U Underjordiska ledningar – Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Tekniska utredningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning tagits fram (Akustikkonsulten, 2018) avseende buller från väg- och tågtrafik (*se mer under avsnitt 3.7 Hälsa och säkerhet*). För att klara gällande riktvärde på uteplats för prognos 2030 krävs en 2 m hög och 5 m lång lokal bullerskyddsskärm mellan radhustomterna. Totalt tre stycken skärmar med placeringen enligt figuren nedan. Ifall förslaget istället ändras till fyra mindre radhus på samma yta behövs en bullerskärm mellan varje uteplats för radhusen (det vill säga totalt fyra skärmar). Planbestämmelserna i plankartan:

Bullerskärmar skall finnas mellan varje uteplats för radhusen. Bullerskärmar ska ha en längd om minst 5 meter och en höjd om minst 2 meter. Bullerskärmar ska vara av den standard att riksdagens riktvärde (Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216) avseende ljudnivå för uteplatser vid bostadsbyggnader klaras.

Slutbesked får inte ges för bostadsbyggnad som omfattas av bestämmelsen fi förrän bullerskärmar byggts för radhusens uteplatser.



MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

- Daniel Edvardsson, Enhetschef Lantmäterimyndigheten (tidigare anställd)
- Erik Arnaryd Dungert, Planarkitekt
- Åsa Bjugård, exploateringsingenjör (tidigare anställd)
- Anders Eklind, gruppchef Gata och trafik
- Crafton Caruth, Planeringsingenjör VA (Telge Nät)
- Daniel Appelbom, Planeringsingenjör VA (Telge Nät)

BILAGOR:

Utredningar:

- Trafikbullerutredning, Akustikkonsulten 2018, reviderad 2020

Referensdokument:

- Framtid Södertälje – Översiktsplan 2013–2030, 2013
- Hölö ortsanalys, 2009

Övrigt:

Fastighetsförteckning, 2021-02-10

Grundkarta, 2021-02-05

Planförfattare

Erik Arnaryd Dungert

Planchef

Sofia Cedergren