



Akt nr:
0181K-P1618C

AU\$0181K-P1618C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2012	Ärendenummer P 1618 C
Ärende Detaljplan för del av Kallfors 1:4, Norra Kallfors	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

19 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1618 C

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
fastigheten KALLFORS 1:4

Norra Kallfors

inom Järna kommun
i Södertälje

Arkivnummer: P 1618 C

Diarienummer: P2009-00020
(P06019)

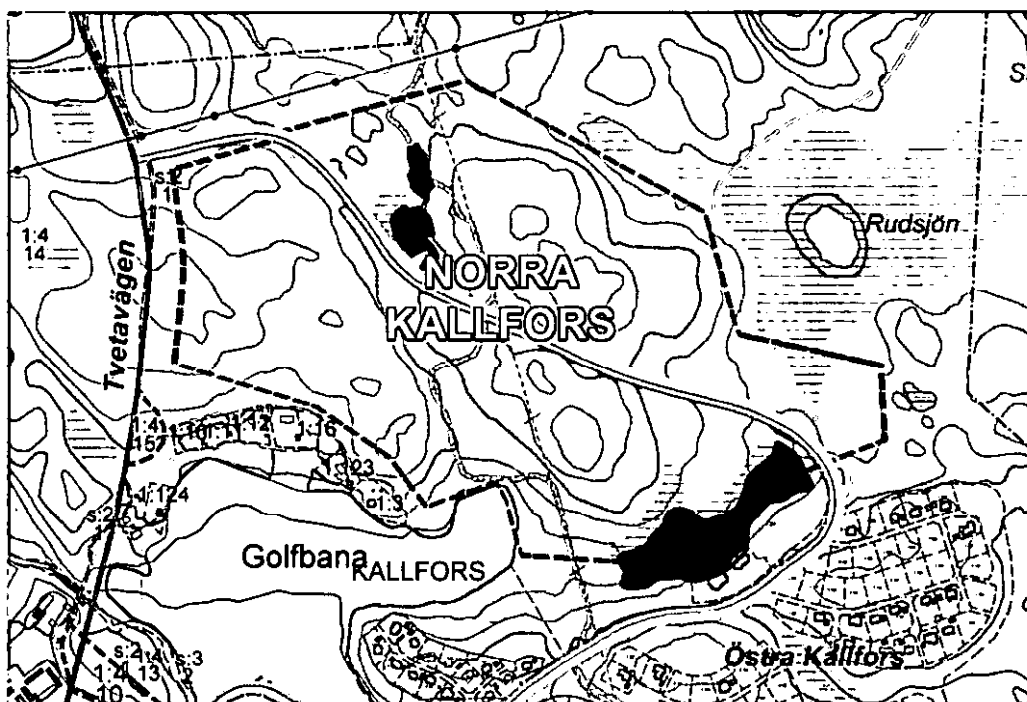
Upprättad 2012-05-22

Laga kraft 2012-08-29

LAGA KRAFTHANDLING



Oversiktskarta



Planområdet

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att medge att området bebyggs med småhus, parhus och mindre flerbostadshus. Vidare ges möjlighet till verksamheter av icke störande art.

I planförslaget föreslås ca 80 småhustomter, 8 mindre flerfamiljshus/ stadsvillor samt drygt 20 parhus.

Bakgrund

Järna kommunalnämnd beslutade i juni 2004 att upprätta detaljplan för ett bostadsområde i östra delen av Kallfors. Som ett resultat av plansamrådet beslutades att den väg som skulle försörja bostadsområdet skulle ges kommunalt huvudmannaskap. Den 22 augusti 2006 gav Järna kommunalnämnd samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en separat detaljplan för Kallfors Uppsamlingsväg.

Vidare gav Järna kommunalnämnd den 22 augusti 2006 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Norra Kallfors. Enligt intentionerna i uppdraget skulle planen innehålla 90 – 130 bostäder, huvudsakligen villor. Enligt ett inriktningsbeslut i Järna kommunalnämnd våren 2009 ändrades planens innehåll till ca 180 bostäder.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- bedömning av konsekvenser för barn och ungdomar
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

Följande handlingar utgör planeringsunderlag:

- Landskapsanalys 2004-05-03
- Särskild arkeologisk utredning
- Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning, samrådsförslag oktober 2009.
- Markradonutredning Södertälje kommun 1989
- Dagvattenutredning, ÄC Konsult, 2010-05-29, kompletterad 2010-08-31 samt 2010-11-29
- Digitala avgränsningar från avgränsande arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult, 2010-06-28

- Program för del av fastigheten Kallfors 1:4” (Norra Kallfors och Kallfors uppsamlingsväg), 2009-10-21
- Samrådsredogörelse från ”Program för del av fastigheten Kallfors 1:4” (Norra Kallfors och Kallfors uppsamlingsväg), 2009-10-21

Miljöpåverkan (behovsbedömning)

En behovsbedömning har gjorts angående om detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör hushållning med mark och vatten samt miljökvalitet.

Utifrån checklistan i behovsbedömningen har ett antal aspekter identifierats som kan påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Av dessa har detaljplanens påverkan på natur- och kulturmiljö bedömts som viktigast. Planområdet är i dagsläget relativt opåverkat och förslaget innebär ett ingrepp i jungfrulig mark. Enligt Skogsvårdsstyrelsen finns en nyckelbiotop inom en sumpskog norr om Uppsamlingsvägen. Vidare finns ett fåtal grövre aspar som utgör boträd för hålhäckande fåglar. Dessa bör så långt det är möjligt bevaras. De fornlämningar som påträffats behöver bedömas mer noggrant för att avgöra deras bevarandevärde.

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till att planen ligger i linje med miljömålet ”ingen övergödning”.

Planen medför intrång i vegetationsområde som kan anses ha ett lokalt naturvärde och bedöms därför ge mindre negativa konsekvenser avseende naturmiljö. Angöring och parkering kommer att utformas på ett trafiksäkert sätt.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 krävs därmed inte. I stället görs en miljöredovisning, som återfinns sist i planbeskrivningen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger öster om Tvetavägen (väg 515) och norr om den befintliga golfbanan i centrala Kallfors. Hela planområdet är obebyggt och omfattar knappt 46 ha. Området gränsar i sydöstra delen till bostadsbebyggelse inom detaljplanen för Östra Kallfors.

Markägförhållanden

Hela området är privatägt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* (antagen av kommunfullmäktige i april 2004) redovisas två delområden öster om väg 515 som utredningsområden för totalt 260 nya bostäder i nära anslutning till Järna samhälle. Järna kommunalnämnd beslöt i juni 2004 att påbörja detaljplanearbete för det östra området, Östra Kallfors. Arbetet resulterade i en ny detaljplan, som vann laga

kraft 2006. Nämnden beslöt också att påbörja planarbete för bland annat en ny tillfartsväg från väg 515, Uppsamlingsvägen.

Ett gemensamt program för Norra Kallfors och Kallfors Uppsamlingsväg upprättades 2009 och var på samråd mellan 2009-07-06 och 2009-09-07.

En fördjupad översiktsplan var föremål för samråd mellan den 19 oktober 2009 och 15 januari, 2010. Samrådsförslagets huvudinriktning var att förtäta Järna inifrån och ut. Nya utbyggnadsområden föreslogs mellan Rönnvägen och Östra Kallfors i syfte att bygga samman Kallfors med resten av Järna och skapa en sammanhängande ort. En samrådsredogörelse håller på att sammanställas och förslaget är under bearbetning. Ett nytt förslag beräknas ställas ut i början av 2011.

Angränsande detaljplaner och förordnanden

För Östra Kallfors gäller plan P1452C och för golfbanan plan P1365B.

I övrigt omgärdas planområdet av icke planlagd mark.

Samtidigt med denna plan för Norra Kallfors pågår detaljplanläggning för en uppsamlingsväg mellan Tvetavägen i en nordlig anslutning, via Östra Kallfors till en sydlig anslutning.

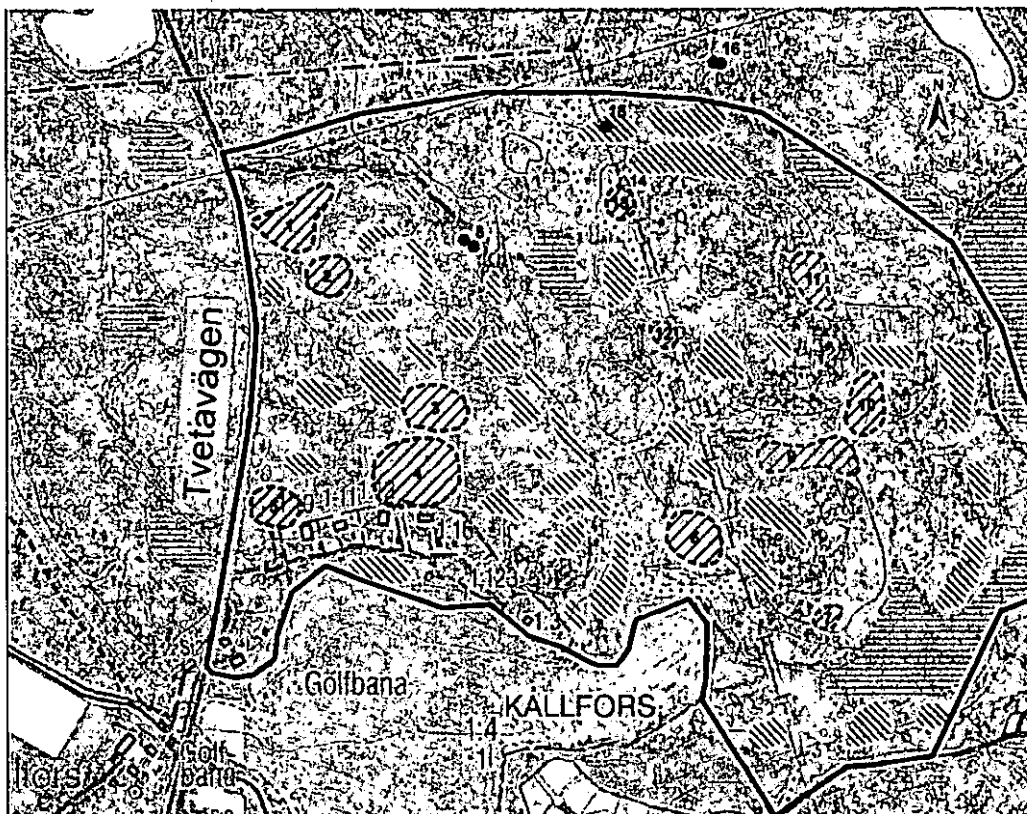
Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Fornminnen

Arkeologikonsult har tidigare utfört en särskild utredning i området. Resultaten visar att mesolitiska aktiviteter förekommer på 12 platser, se bild nedan.

Under sommaren 2010 genomfördes en avgränsande arkeologisk förundersökning av de 12 platserna. Resultatet påvisar fynd endast i två av de indikerade områdena, nummer 6 och 10. Avgränsningen av dessa två utgör en förutsättning i bebyggelseförslaget.



Arkeologisk utredning med de 12 markerade indikationsområdena.

Mark och vegetation

Området består idag till största delen av skogsmark. Vegetationen är huvudsakligen barrdominerad blandskog med hållmarkskaraktär i de högre delarna och våtmarker i de lägre. Höjdpartiernas högst belägna delar bevaras som utsiktspunkter och för rekreation.

Våren 2004 gjordes en landskapsanalys (se landskapsanalys nedan) för såväl östra som norra Kallfors. Sammanfattningsvis angavs att vissa delar har en särskild betydelse för att vidmakthålla de kvaliteter som finns idag. Exempelvis gäller det utblickar över landskapet från höjdlägen, samt den fullvuxna skogen, vars kvarvarande delar bör skötas som ett tätortsnära skogsbruk, där det rörliga friluftslivets intressen prioriteras. Vidare bör mer sammanhängande naturmark och höjdpartier i kvarteren bibehållas som närströvs- och lekområden.



TECKENFÖRKLARING

INVENTERING

- Befintlig stig
- Befintlig väg
- Hällmark/höjdparti
- Utblickar
- Öppen mark
- ▨ Kalhygge/ungskog
- ▩ Gran/tallskog
- ▧ Norrsluttning
- ▦ Låglänt mark
- Bäck/vattendrag
- ▨ Myrmark/mosse
- Säkerhetsavstånd, väg, stall, kraftledning
- ▩ Naturmark enligt bef. DP
- ▨ "Produktionsskog"

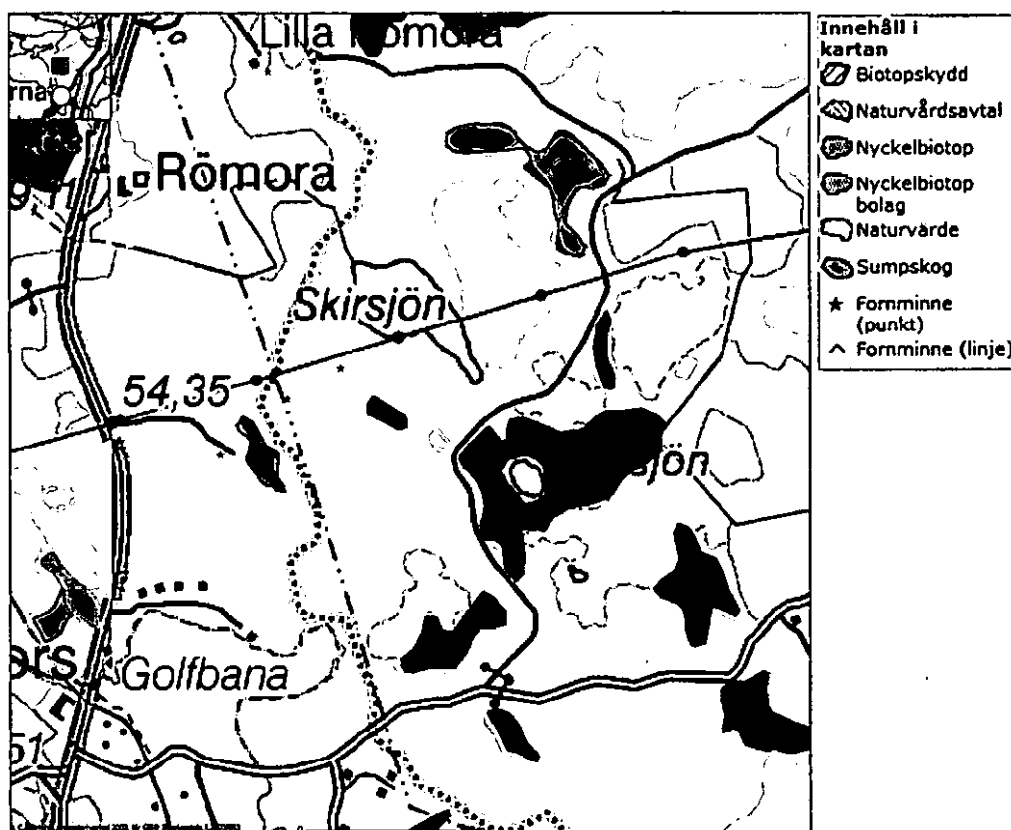
Landskapsanalys

ANALYS

- värdefull för det rörliga friluftslivet
- värdefull för kulturmiljön
- värdefull för det rörliga friluftslivet och boendemiljön
- värdefull för det rörliga friluftslivet och boendemiljön
- värdefull för landskapsbilden, flora/fauna och det rörliga friluftslivet
- svårframkomligt
- värdefull för det rörliga friluftslivet och boendemiljön
- sämr klimatförhållanden
- risk för kall- och fuktstråk
- risk för kall- och fuktstråk
- risk för kall- och fuktstråk
- risk för störning innanför gränsen
- värdefull för det rörliga friluftslivet och boendemiljön
- potential för det rörliga friluftslivet och boendemiljön

Nyckelbiotoper

Enligt Skogsvårdsstyrelsen finns en nyckelbiotop inom en sumpskog norr om Uppsamlingsvägen. Den har en utbredning om 0,8 ha och består av lövsumpskog med stort inslag av senvuxna träd. För bevarad vattenbalans föreslås en dagvattendamm i anslutning till sumpskogen där dagvattnet breddar ut i sumpskogen.



Nyckelbiotop enligt Skogsvårdsstyrelsen

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Markens beskaffenhet, med avseende på grundläggning, bedöms överlag vara god. Bebyggelsen planeras huvudsakligen på höjdryggar som utgörs av berggrund, delvis överlagrad av morän. En mindre del av bebyggelsen planeras på låglänt mark där risk för kall- och fuktstråk förekommer (se landskapsanalys 2004-05-03). Vid exploateringen kommer viss dränering att ske som motverkar detta. Dessa åtgärder innebär markavvattning och kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Radon

Enligt *Markradonutredning Södertälje kommun 1989*, ligger planområdet inom område med normalrisk för markradon. Enskilda avvikelser kan dock förekomma varför kontroll bör göras i samband med grundläggning av nya hus främst där berget är ytligt.

Rekreation

Större delen av de rekreativt värdefulla områdena kommer inte att påverkas av utbyggnaden. De boende kommer därmed att ha nära till områden för rekreation och friluftsliv som exempelvis golfbanor, restaurang, hästgård, skidspår och vandringsleder m.m. Plats för ny bollplan skapas i områdets östra del. En närlekplats skapas i områdets centrala del.

Runt den befintliga dagvattendammen i områdets sydöstra del anläggs ett gångstråk för promenader och vistelse vid vattenspegeln.

Sörmlandsleden är flyttad sedan flera år tillbaka till ett nytt läge öster om planområdet. Dess nuvarande dragning berörs i en sträcka på knappt 100 m av

förslaget på bebyggelse i områdets östra del. Leden föreslås där flyttas ca 50 meter österut.

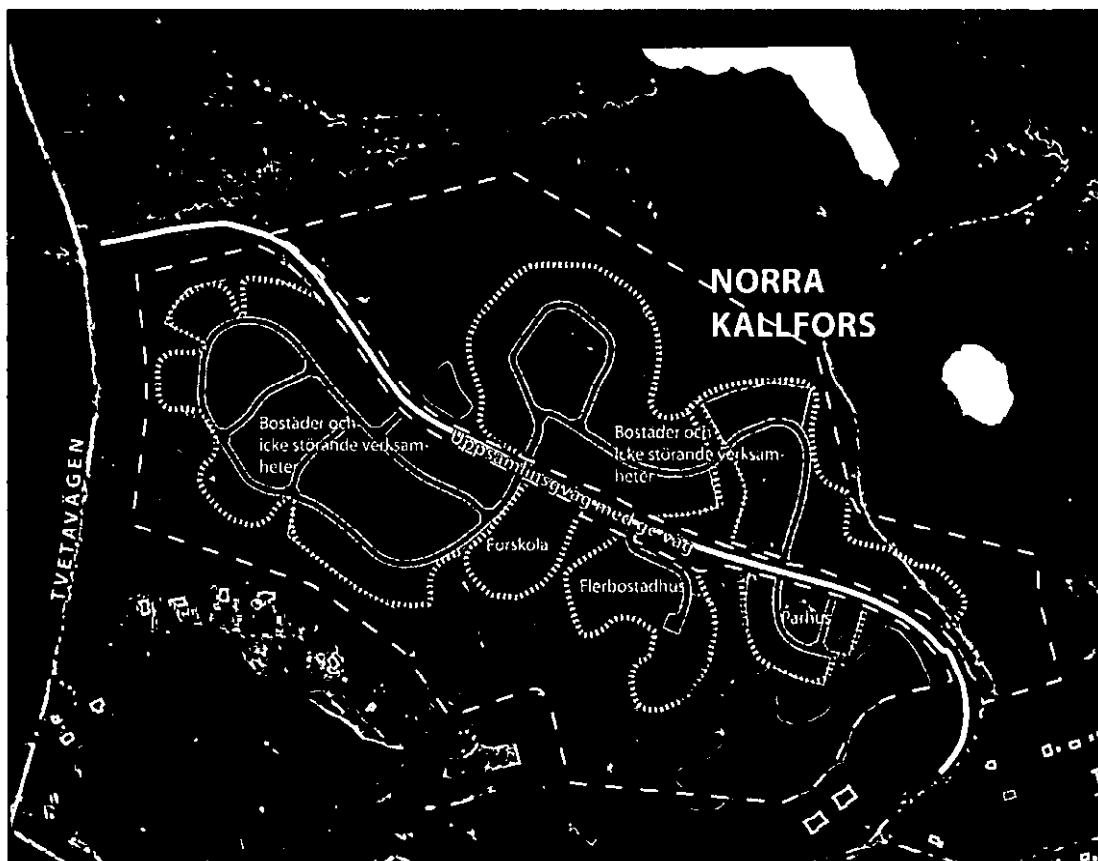
Barn och ungdomar

Attraktiva naturrum för barn som hållar och stenar kommer att sparas på lämpliga platser. En centralt belägen lekplats och en fotbollsplan kommer att anordnas. Längs Uppsamlingsvägen anordnas en separat gång- och cykelbana som gör det trafiksäkert att gå och cykla.

Skyddsavstånd

Området påverkas av tre skyddszoner. En zon på 70 meter från väg 515 måste hållas fri från bebyggelse främst p.g.a. risker i samband med transporter av farligt gods men även bullerstörning från trafiken. Kunskapen gällande hälsorisker relaterade till elektromagnetiska fält från kraftledningar är ännu ofullständig och Länsstyrelsen hänvisar till försiktighetsprincipen. Längs kraftledningen i norr måste en zon på 130 meter hållas fri från bebyggelse där människor vistas varaktigt med tanke på risken för höga magnetfältsvärden. Befintlig pumpstation längst i öster har ett skyddsavstånd på 50 meter från stationens mitt.

Bebyggelseområden



Föreslagen ny bebyggelse

Befintlig markanvändning

Planområdet består i huvudsak av skog och saknar idag bebyggelse.

Bostäder

Det nya Kallforsområdet föreslås bli ett samlat bostadsområde med goda förbindelser inom området och till övriga Kallforsområden. Naturkaraktären eftersträvas att behållas i så stor utsträckning som möjligt. Passager till omgivande naturmark är placerade på strategiska ställen, vilket minskar barräreffekten av ny bebyggelse och gör det lätt att ta sig ut i grönområdena.

Inne i området har hållpartier sparats för att bibehålla inslag av orörd natur. Dessa utgör samtidigt ställen för skogslek. Nya anlagda gångstråk föreslås runt vattenspegeln i områdets sydöstra del, vilken avses vara en samlande kvalitet för områdena Östra och Norra Kallfors.

Terrängen i området är kuperad. Den föreslagna planstrukturen syftar till att skapa en bebyggelse som så långt som möjligt följer den givna topografin. Området planeras för 80 småhustomter, drygt 20 parhus och 8 stycken flerbostadshus/stadsvillor i max 3 våningar om ca 90 lägenheter. Även plats för förskola/skola, gruppboende och lokaler för handel reserveras.

För att möjliggöra en terränganpassning av husens placering har tomter med friliggande hus en minsta tomtstorlek på 1500 kvm.

Stor vikt har fästs vid att få föjsamma terränganpassningar av gator och bebyggelse. Därför har lokalgatorna förprojekterats och höjdsatts i plankartan. Viss markbearbetning krävs för att få till stånd anslutning till gata vid starkt kuperade gatuavsnitt. Ambitionen är att dessa ingrepp skall undvikas i möjligaste mån och där så är nödvändigt ske på varsamt sätt. Exploatören avser göra dessa bearbetningar utifrån marklov innan försäljning av tomterna. Efter markbearbetning skall ingreppen återställas till omgivande marknivå. Sprängsten får ej vara synlig i markytan.

För att skapa förutsättningar för ett levande område både dag- och kvällstid föreslås bebyggelsen i området utifrån principen att integrera verksamheter med boende. Längs den föreslagna uppsamlingsvägen genom området pekas platser ut för tätare bebyggelse med parhus och flerbostadshus. Servicen ska lokaliseras i centrala punkter, där vägar möts eller vid målpunkter såsom framtida busshållplatser eller förskolor som skapar möjlighet till verksamheter, busstorg och mötesplatser.

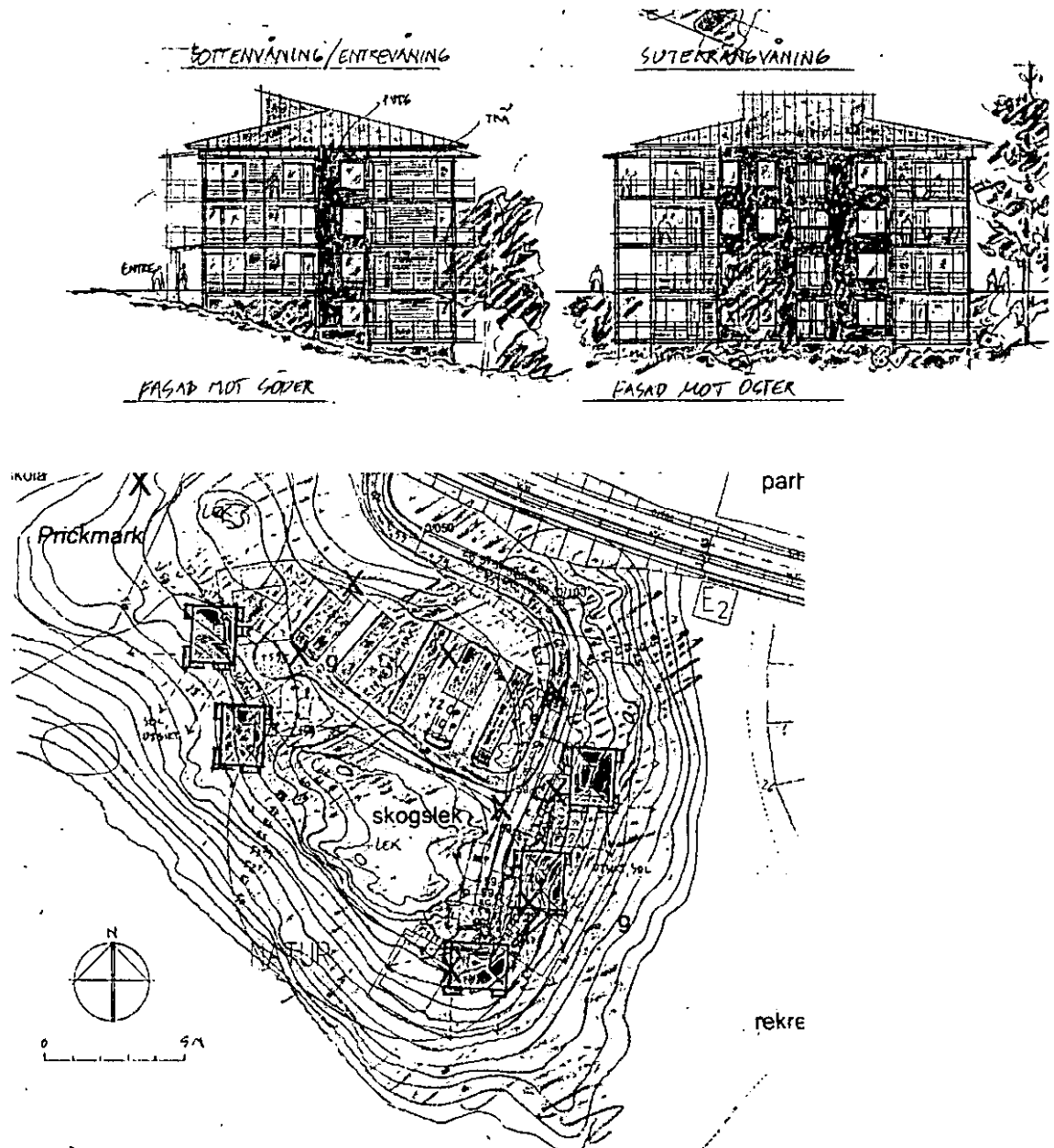
Friliggande hus och parhus

Byggrätten för huvudbyggnader varierar, beroende på hustyp och tomtstorlek, mellan 160 kvm och 200 kvm byggnadsarea för friliggande hus och mellan 80 och 100 kvm byggnadsarea för parhus. Härutöver tillåts totalt 80 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader fördelad på maximalt två byggnader för de friliggande husen och ett komplementhus på max 40 kvm till vardera parhus. Byggnadshöjd upp till två våningar är tillåten. Taken får inte vara valmade. För att få enhetlighet i gaturummet i parhusområdet vid dammen i sydost ska huvudbyggnaderna ligga i samma förgårdslinje.

Flerbostadshus

På kullen söder om uppsamlingsvägen föreslås 5 flerbostadshus i tre våningar samt souterrängvåning. Ambitionen är bästa möjliga terränganpassningar och att ta tillvara på områdets förutsättningar för utsikt och sol.

Bebyggelsen orienterar sig kring hållmarkspartiet på toppen av kullen som sparas som naturmark. På så sätt bevaras delar av skogssiluetten i vyn söderifrån samtidigt som det skapas en plats för skogslek. Den plana delen av kullen upplåts för parkering.



Förslag på flerbostadshus på kullen. Fasader och situationsplan.

Offentlig och kommersiell service

I områdets centrala del skapas möjlighet för skola/förskola. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer ökningen av elever i grundskoleåldrarna att bli mycket kraftig i Järna kommun. Bedömningen görs att minst tre förskoletomter inom Kallfors på sikt kan komma till användning.

I områdets sydvästra del skapas möjlighet för gruppboende för upp till 6 stycken svårt funktionshindrade boende i ett hus om ca 500 kvm inklusive personalutrymmen. Om ett gruppboende inte kommer till stånd, kan här istället uppföras enbostadshus.

I hela planområdet skapas möjlighet till mindre verksamheter av icke störande art, som inte alstrar trafik. I anslutning till Uppsamlingsvägen medges dessutom möjlighet till centrumverksamhet av icke störande art, exempelvis kontor och butiker. Därför medges här utbyggnad till bestämmelsegräns i bottenvåningar och krav ställs på minsta våningshöjd. Begränsningar i byggnadsarea gäller här enbart övervåningarna, som avses för bostadsändamål.

Närmaste grundskola är Tavestaskolan, som ligger på ett bilavstånd av drygt 3 km från Norra Kallfors. Övrig service finns i Järna samhälle. Avståndet till centrum vid Storgatan och pendeltågstationen är ca 4 km. För större utbud av service är närmaste ort Södertälje stad (ca 1 mil).

Vattenområden

I planområdets sydöstra del finns idag en konstgjord sjö/dagvattendamm. I områdets norra del finns en våtmark. Enligt Skogsvårdsstyrelsen finns en nyckelbiotop inom den sumpskog som växer på platsen. För bevarad vattenbalans föreslås en dagvattendamm i anslutning till sumpskogen där dagvattnet breddar ut i sumpskogen. En inventering ska genomföras för att fastslå sumpskogens avgränsning.

Friytor

Naturmiljö

Befintlig naturmark sparas norr, öster och väster om bostadsbebyggelsen. Vegetationen gallras sparsamt och befintliga gångstigar kompletteras vid behov i ett enkelt utförande.

Intressanta naturpartier med hållmarkskaraktär sparas som skogslekplatser.

Gator och trafik

Bostadsbebyggelse planeras på ömse sidor om den föreslagna uppsamlingsvägen, som föreslås för 40 km/tim med en utformning som naturligt inbjuder till en lugn trafikrytm. Uppsamlingsvägen är en lokalgata men med en utformning som är anpassad för en något större trafikmängd. Det innebär att den ska ha separat gång- och cykelbana. Korsningar vid bebyggelsen ska utformas på ett trafiksäkert sätt. Vidare bör vägen förberedas för busstrafik.

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till Tvetavägen, väg 515, via den nya Uppsamlingsvägen. Denna väg avses få kommunalt huvudmannaskap varför arbete pågår parallellt med en separat detaljplan för denna.

En bebyggelse om ca 350 - 400 bostäder i Norra och Östra Kallfors alstrar trafik på uppsamlingsvägen. Med ett antagande om 5 fordonsrörelser per dygn och bostad, samt att huvuddelen av boende i Norra Kallfors väljer norra utfarten, fördelar sig trafiken enligt följande. Vid den norra utfarten mot Tvetavägen blir det ca 1100 fordon/dygn. Längre in i området mellan Norra Kallfors och Östra Kallfors blir det ca 300 fordon/dygn. Vid Svålsätterpassagen blir det ca 700 fordon/dygn och i anslutning till södra utfarten mot Tvetavägen blir det ca 900 fordon/dygn. Uppsamlingsvägen har separat gång- och cykelväg och med dessa relativt låga trafikflöden blir trafiksäkerheten god i området.

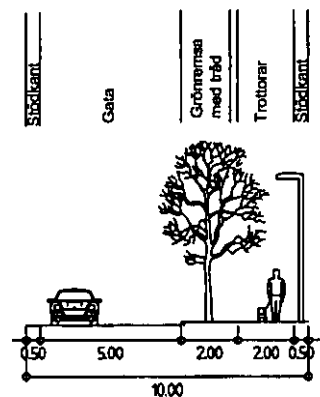
Om Kallfors enligt förslaget till Föp Järna får en ny anslutning mot Järna tätort via Rönnvägen förändras trafikflödena i området. Östra Kallfors får ökad trafik på sin uppsamlingsväg eftersom flera boende i Norra Kallfors får en ny genförbindelse till tätorten. Trafikmängden på nya anslutningsvägen uppskattas till ca 1200-1300 fordon/dygn. Trafiken förbi Svålsätter minskar då till endast ett par hundra fordon/dygn.

Vägen ges en maximal lutning på 60 promille för att möjliggöra en eventuell framtida busslinjedragning. För flerbostadshus inom planområdet gäller 1,2 p-platser/lägenhet som parkeringsnorm.

Busstrafik brukar i sig inte vålla några större bullerproblem utan det som avgör bullernivåerna är antalet fordon och vilken hastighet de håller. Gränsvärdena för buller kommer inte att överskridas i detta fall eftersom det är små trafikmängder och låga hastigheter. Inte heller med busstrafik i uppförsbacke överskrider bullervärdena.

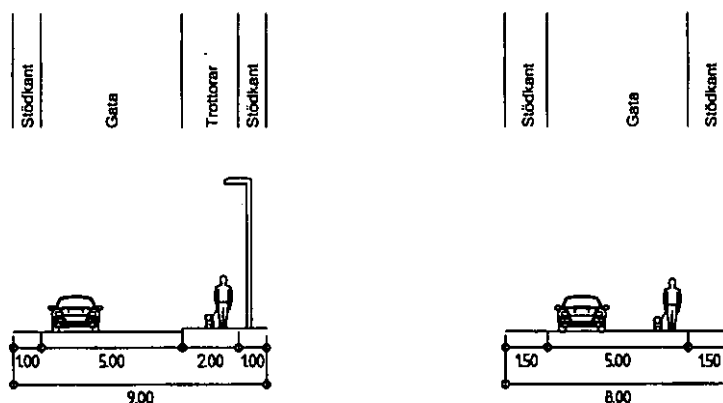
En uppdelning i olika delområden är inte önskvärd. Ett sammanhängande gatunät som binder ihop områdena är därför nödvändigt.

Gatorna inom området är i huvudsak lokalgator i ett lågfartområde med en högsta hastighet av 30 km/tim. Inom bostadsområdet föreslås inga separata gångbanor. Vid de infartsgator från Uppsamlingsvägen som beräknas få högst belastning föreslås trottoarer. De två infartsgatorna i den centrala delen ska även ha en trädrad mellan gata och trottoar.



Lokalgata 1 föreslås som ett bredare stråk med trädplantering och trottoar.

Lokalgata 1 Utförande med trottoar och trädplantering



Lokalruta 2 med trottoarer, samt lokalruta 3 med blandtrafik.

Gång och cykel

Utmed den nya Uppsamlingsvägen ska gång- och cykelväg finnas. Cykling föreslås på lokalrutorna vars trafik ska ske på de cyklandes och boendes villkor.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats är idag ca 1 km från områdets mitt. Se tabell nedan för SL:s riktlinjer för acceptabelt gångavstånd till närmsta hållplats.

Bebyggelse	Gångavstånd till hållplats
Flerbostadshus med fler än 3 våningar	400 m
Flerbostadshus med högst 3 våningar	500 m
Villor med gruppbebyggelse i tätort	900 m
Enstaka villor på landsbygd	2000 m

När det gäller busstrafik är kommunens målsättning att befintlig linje 784 längs med Tvetavägen dras in genom Kallforsområdet.

SL har dock ännu inte tagit ställning till om busstrafik inom Kallforsområdet är möjlig och för närvarande finns det bara buss på Tvetavägen. Om bussen blir kvar på Tvetavägen är det viktigt med bra gång- och cykelförbindelser och cykelparkeringar vid busshållplatserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdets vatten- och spillvattennät ansluts till det allmänna nätet i Järna och integreras i kommunens verksamhetsområde för VA.

Den befintliga pumpstationen integreras i planen.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt (LOD) på den egna tomten så långt det är möjligt. Vid bygglovsansökan ska sökande redovisa hur dagvattnet ska tas

omhand inom respektive fastighet. Endast vatten som inte infiltreras leds bort till befintlig dagvattendamm i sydöst och planerad dagvattendamm i nordväst för fördröjning. Den planerade nordvästra dammen gränsar till en våtmark som är klassad som nyckelbiotop enligt Skogsvårdsstyrelsen.

Även perkolationsmagasin (stenkistor) kan anläggas om nödvändigt.

Värme & el

Fossila bränslen och direktverkande el bör inte användas för uppvärmning. Tre platser för transformatorstationer kommer att skapas centralt i området.

Avfall

Återvinningsstation placeras i anslutning till östra pumpstationen, alternativt vid bussvändslungan (se detaljplan för uppsamlingsvägen).

Miljöredovisning

Miljökvalitetsnormer

Enligt statistik från SL rörande Södertäljebornas resor sker hela 86 % av bilresorna inom kommunen, 12 % åker till andra kommuner och endast 3 % av bilresorna går till Stockholms innerstad. Planens genomförande får därför anses ha en begränsad påverkan på den ökade trafiken och luftföroreningarna på Stockholms infarter. God tillgång till infartsparkering finns vid stationen i Järna.

Begränsad klimatpåverkan

En del av den föreslagna småhusbebyggelsen byggs inom acceptabelt gångavstånd till busshållplats. I första skedet eftersträvas ökad turtäthet på befintliga busslinjer, men målsättningen är att förutsättningar skapas för att dra busslinjen genom Uppsamlingsvägen. Förbättrad kollektivtrafik kan minska bilanvändningen, vilket är en miljömässig fördel.

Ingen övergödning

Dagvattnet renas lokalt i området. Spillvatten leds till det kommunala nätet (Himmelfjärdsverket). Se ”Teknisk försörjning”

Ett rikt växt- och djurliv

Inga utpekade eller skyddade naturvärden finns i området. Givetvis kommer växt- och djurliv att påverkas. Anpassning till terrängen och bevarande av äldre lövträd och tall innebär att en del av värdena behålles.

Levande skogar

Skogen inom exploateringsområdet för bostäder kommer att påverkas. Den äldre skogen inom de högre belägna delarna bibehålls i stor utsträckning. Framförallt norr om bostadsbebyggelsen kommer stora orörda skogsområden att finnas kvar enligt gällande översiktsplan och enligt samrådsförslaget för Föp Järna. Områden som innehåller fornlämningar enligt genomförd arkeologisk utredning kommer till största delen att skyddas från bebyggelse.

God bebyggd miljö – Buller

Trafikmängden kommer inte att överstiga 1 500 fordon per dygn på Uppsamlingsvägen, vilket inte anses kräva särskilt skydd mot trafikbuller.

Bara naturlig försurning

Uppvärmning med fossila bränslen bör inte ske. Bilanvändningen kan komma att begränsas genom förbättrad kollektivtrafik.

Barn och ungdomar

Attraktiva naturrum för barn som hållar och stenar kommer att sparas på lämpliga platser. En centralt belägen lekplats och en fotbollsplan föreslås.

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska ansvara för all allmän platsmark i området.

Genomförande

Genomförandet redovisas i en till planen hörande särskild genomförandebeskrivning. Genomförandetiden är tio (10) år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänsteman

Kommunen

Ansvariga planhandläggare:

Henrik Nordström, planarkitekt och Mia Lindblad, planarkitekt.

Ansvarig för trafikfrågor:

Rolf Nilsson, stadsmiljö

Ansvarig handläggare för mark-och genomförandefrågor:

Helene Hill, exploateringschef

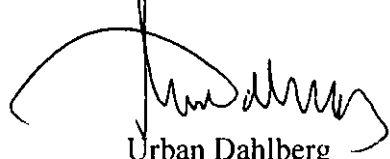
Konsultunderlag från

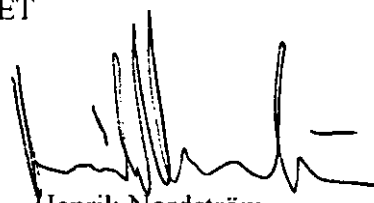
Atkins Sverige AB

Björn Wallgren arkitekt SAR/MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


 Urban Dahlberg
 planchef


 Henrik Nordström
 planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kallfors 1:4 Norra Kallfors

Inom Järna kommun del i Södertälje

Arkivnummer: P 1618 C

Diarienummer: P 2009-00020 (P 06019)

Upprättad 2012-05-22

Laga kraft 2012-08-29

LAGA KRAFTHANDLING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att medge att området bebyggs med småhus, parhus och mindre flerbostadshus. Vidare ges möjlighet till verksamheter av icke störande art.

I planförslaget föreslås ca 80 småhustomter, 8 mindre flerfamiljshus/ stadsvillor samt drygt 20 parhus.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- bedömning av konsekvenser för barn och ungdomar
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

Övriga planeringsunderlag

- Landskapsanalys 2004-05-03
- Särskild arkeologisk utredning
- Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning, samrådsförslag oktober 2009.

- Markradonutredning Södertälje kommun 1989
- Dagvattenutredning, ÄC Konsult, 2010-05-29, kompletterad 2010-08-31 samt 2010-11-29
- Digitala avgränsningar från avgränsande arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult, 2010-06-28
- Program för del av fastigheten Kallfors 1:4" (Norra Kallfors och Kallfors uppsamlingsväg), 2009-10-21
- Samrådsredogörelse från "Program för del av fastigheten Kallfors 1:4" (Norra Kallfors och Kallfors uppsamlingsväg), 2009-10-21

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har varit föremål för utställning under oktober/november 2010.

Detaljplanen avses föras fram till antagande under andra kvartalet 2012.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av en privat markägare, nedan kallad exploatören.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år från den dag att planen vunnit laga kraft. Exploatören avser genomföra planen snarast efter det att den vunnit laga kraft.

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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Planen är avsedd att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för VA. Övriga anläggningar inom planen kommer att utgöras av gemensamhetsanläggningar.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad och projektering av lokalvägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark, lekplats, bollplan etc utförs genom exploatörens försorg och på dennes bekostnad. Exploatören är ansvarig för att i förekommande fall inhämta godkännande från kommunen eller andra berörda myndigheter.

Särskilt avtal skall tecknas med Telge Nät AB för projektering och utbyggnad av VA samt överlämning av VA för drift. Avtalet skall vara undertecknat innan denna detaljplan antas.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar betalning av plankostnad.

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och exploatören.

Ett avtal skall tecknas mellan exploatören och Telge Nät AB för reglering av projektering och utbyggnad samt överlämning av det kommunala vatten- och avlopps nätet. Avtalet skall upprättas och undertecknas av bägge parter innan detaljplanen antas.

För att reglera områdets anslutning till kommunens el ska en särskild överenskommelse mellan exploatören och Telge Nät AB träffas. Avtalet skall undertecknas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De nya villatomterna, parhus- och flerbostadskvarteren avstyckas som enskilda fastigheter för bostadsändamål från fastigheten Kallfors 1:4. Exploatören ansvarar för all fastighetsbildning inom kvartersmark.

För inom planområdet belägen naturmark, vägområden, gc-vägar och eventuellt andra gemensamma anläggningar bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar. I samband med anläggningsbeslutet regleras de enskilda fastigheternas andelstal och ansvar för de blivande anläggningarna.

Exploatören bör i ett tidigt skede av planprocessen samråda med lantmäterimyndigheten om bildande, omfattning etc av erforderliga gemensamhetsanläggningar. Initiativ och bekostande av de fastighetsrättsliga åtgärderna tas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande.

Genomförande

Exploatören ansvarar för exploaterings genomförande. Blivande markägare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Samtliga nytillkomna fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet i området.

Dagvatten ska om möjligt infiltreras lokalt, detta i enlighet med kommunens *dagvattenpolicy* (ÖP 5.2.4). Vid bygglovsansökning skall sökande redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet. Endast vatten som inte infiltreras leds bort till befintlig dagvattendamm i sydöst och planerad dagvattendamm i nordväst för fördröjning.

Vägar

Uppsamlingsvägen till området från väg 515 avses få kommunalt huvudmannaskap. På grund av förbudet i Plan- och bygglagen mot att ha delat huvudmannaskap inom en detaljplan, kan den planerade kommunala vägen alltså inte ingå i detaljplanen för Norra Kallfors. Uppsamlingsvägen redovisas därför endast som en illustration på plankartan. En detaljplan för uppsamlingsvägen görs parallellt med denna detaljplan.

Utbyggnad av områdets egna lokalvägar, gång- och cykelvägar och iordningställande av naturmark med bland annat fotbollsplan och lektyr etc utförs av exploatören. Innan utbyggnad av lokalvägar sker ska en förprojektering göras. Detta för att säkerställa att gatan får rätt lutning samt att anslutning till tomtmark kommer i samma nivå.

Värme

Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen, i enlighet med Södertälje kommuns energiplan antagen i kommunfullmäktige 25/11 2004.

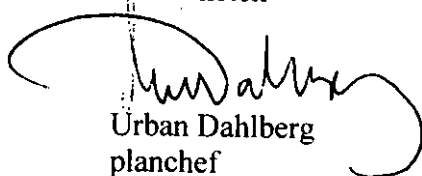
Skötselplaner

Skötselplan för dagvattendammar samt naturmark skall tas fram av exploatören och godkännas av kommunen innan detaljplanen antas.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret genom exploateringschef Heléne Hill i samråd med planarkitekt Mia Lindblad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten


Urban Dahlberg
planchef


Heléne Hill
exploateringschef