

Dnr: SBN-2017-01180

Upprättad | 2020-09-22

Reviderad | 2020-11-12

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg i Järna, i Södertälje kommun

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer: 0181K-P 1766 B

Laga kraft: 2020-11-06



Till planen hör förutom denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning:

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

## Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska placeras och hur den ska utformas. I detaljplaner regleras hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag, säkra insyn samt förankra förslaget hos berörda.

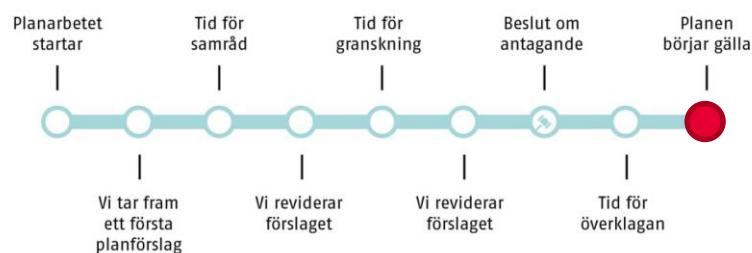
### Planförfarande enligt PBL

*Detaljplan för del av Lekspaden 1 m fl, bostäder vid Löwens väg*, har handlagts med standardförfarande därför att förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

#### Standardförfarande

**Samråd:** Under samrådet ska kommunen redovisa planförslag och planeringsunderlag. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och 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 kommit in.

#### PLANPROCESSENS HÅLLPUNKTER



**Samrådsredogörelse:** De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådstiden har sammanställts i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och de förslag till ändringar av planen som inkomna synpunkter innebär.

**Underrättelse och granskning:** När förslaget till detaljplan reviderats ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor innan det kan antas.

Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig över granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

**Granskningsutlåtande:** När granskningen är klar ska kommunen enligt plan-och bygglagen sammanställa de skriftliga synpunkter som inkommit i ett granskningsutlåtande.

Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.

Vid ett standardförfarande är det tillräckligt att synpunkter som inkommit under samrådet redovisas i granskningsutlåtandet. Det innebär att om det inte gjorts en samrådsredogörelse ska granskningsutlåtandet även innehålla synpunkter som kommit in under samrådet och kommunens svar på dessa. För *detaljplan för Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg*, finns en samrådsredogörelse med sammanställning av inkomna synpunkter under samrådet och ett granskningsutlåtande med en sammanställning av inkomna synpunkter under granskningen.

**Antagande:** Detaljplanen antas i Järna kommunaldelsnämnd, därefter underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt de som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

**Laga kraft:** Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Därefter kan bygglov och andra lovpliktiga åtgärder medges.

## Innehållsförteckning

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Detaljplan för del av Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg i Järna, i Södertälje kommun ..... | 1  |
| Vad är en detaljplan .....                                                                          | 2  |
| Planförfarande enligt PBL.....                                                                      | 2  |
| Innehållsförteckning.....                                                                           | 4  |
| INLEDNING .....                                                                                     | 5  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                                                                   | 5  |
| Tidplan .....                                                                                       | 6  |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap, miljöbalken, MB .....                                               | 6  |
| Plandata .....                                                                                      | 6  |
| Tidigare ställningstaganden .....                                                                   | 7  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR .....                                                                               | 10 |
| Pågående markanvändning.....                                                                        | 10 |
| Befintlig bebyggelse med mera.....                                                                  | 10 |
| Natur, kultur och rekreation .....                                                                  | 12 |
| Riksintressen .....                                                                                 | 14 |
| Fornlämningar.....                                                                                  | 14 |
| Stads- och landskapsbild .....                                                                      | 14 |
| Arbetsplatser, övrig bebyggelse, service.....                                                       | 15 |
| Gator och trafik .....                                                                              | 16 |
| Teknisk försörjning .....                                                                           | 17 |
| Geotekniska förhållanden .....                                                                      | 18 |
| Dagvatten.....                                                                                      | 18 |
| Hydrologiska förhållanden .....                                                                     | 18 |
| Hälsa och säkerhet .....                                                                            | 19 |
| PLANFÖRSLAG .....                                                                                   | 21 |
| Bebyggelse .....                                                                                    | 21 |
| Service, offentlig och kommersiell .....                                                            | 27 |
| Grönstruktur .....                                                                                  | 28 |
| Gator och trafik .....                                                                              | 30 |
| Teknisk försörjning .....                                                                           | 31 |
| Geotekniska frågor .....                                                                            | 35 |
| Hälsa och säkerhet .....                                                                            | 35 |
| KONSEKVENSER.....                                                                                   | 37 |
| Undersökning för MKB.....                                                                           | 37 |
| Sociala konsekvenser .....                                                                          | 39 |
| Ekonomiska frågor .....                                                                             | 40 |
| Fastighetsfrågor .....                                                                              | 40 |
| GENOMFÖRANDE .....                                                                                  | 41 |
| Organisatoriska frågor.....                                                                         | 41 |
| Fastighetsfrågor .....                                                                              | 41 |
| Tekniska frågor.....                                                                                | 43 |
| Ekonomiska frågor .....                                                                             | 45 |
| MEDVERKANDE .....                                                                                   | 46 |
| Projektgrupp; .....                                                                                 | 46 |
| BILAGOR:.....                                                                                       | 46 |
| Referensdokument: .....                                                                             | 46 |
| Övrigt: .....                                                                                       | 46 |

# INLEDNING

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ett flerfamiljshus vid Löwens väg i centrala Järna. Byggnaden medges i suterräng med fyra våningar mot Löwens väg och tre våningar in mot kvarterets mitt. Planen syftar också till att stärka tillgängligheten för allmänheten till parkmarken inne i kvarteret.

### Utförande

- Byggnadens utförande med suterrängvåning för att undvika allt för stor påverkan på marken.
- Lägsta nivå på färdigt golv finns angiven av dagvattenskäl.
- En beskrivning av överenskommelser kring kvalitet och gestaltning beskriver projektets gestaltning. Kvalitetsbeskrivningen är kopplat till exploateringsavtalet.
- Minsta fastighetsstorlek begränsas.

### Vegetation

- Inom planområdet finns en äldre sälk som ska skyddas eftersom sälgar är värdefulla bland annat för tidiga pollinatörer, trädet ska behållas om det inte finns uppenbar risk med att den står kvar. Om sälgen tas bort ska den ersättas med 2 - 3 unga sälgräd eftersom sälk utgör viktig födkrok för årets tidiga pollinatörer.
- Projektet innebär att två andra äldre träd ska tas bort. Återplantering av tre sälgräd (*Salix caprea*) ska ske inom naturparken som kompensation. Detta är överenskommet i avtal och kan bevakas i samband med bygglov.
- Vegetationsbestämmelser finns för att projektet ska anläggas med gröna kvaliteter.

### Övrigt

- De 22 lägenheterna i projektet innebär 27 parkeringsplatser. Parkeringsplatser som krävs kommer ordnas dels inom Lekspaden 1, dels inom fastigheten Bilderboken 1 som Telge Bostäder äger i närområdet. Detta tillses med hjälp av servitut i samband med bygglov.
- Utrymning via Tr2\_trapphus eller likvärdigt kommer att säkerställas vilket hanteras i samband med bygglov.

### Utredningar

Underlag för planarbetet utgörs av utredningar för dagvatten, buller och geoteknik.

Exploateringen får inte bidra till ökad belastning på berörd recipient. Enligt genomförd dagvattenutredning (*Ramböll, 2020-04-03*) ska 30 kubikmeter dagvatten fördröjas inom planområdet vilket utredningen visar på är möjligt. Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

### Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

För att möjliggöra avstyckning upphävs fastighetsindelningsbestämmelsen för kvarteret Aspen från 1952 (*01-JÄR-18/1952*) för fastigheten Hinken 3. Tomtindelningen upphävs i samband med att *detaljplan för del av Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg*, vinner laga kraft. Detta krävs för att del av Hinken 3 ska kunna styckas av till fördel för parkmark, för att möjliggöra en

bättre entré till Löwens park inne i kvarteret. Underliggande stadsplan för kvarteret Aspen (0181K-P519A) som fastställdes 16 juli 1952, fortsätter gälla jämsides med ändringen av fastighetsindelningsbestämmelserna. Tomtindelning för kvarteret Aspen från 1952 (01-JÄR-18/1952) ska fortsatt gälla fastigheterna Hinken 1, 2, 4, 5 och 8.

## Tidplan

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Beslut om planuppdrag (SBN) | 6 mars 2018     |
| Samråd                      | kvartal 2, 2019 |
| Granskning                  | kvartal 2, 2020 |
| Antagande                   | kvartal 4, 2020 |
| Laga kraft                  | nov. 2020       |

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap, miljöbalken, MB

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål för vilka de är bäst lämpade och som medför en god hushållning ur allmän synpunkt enligt 3 och 4 kap, MB. I 5 kap, MB, anges de föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Det finns miljö kvalitetsnormer, MKN, för luft, vatten och omgivningsbuller för kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare.

Planens konsekvenser bedöms vara förenliga med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap., MB, och bestämmelserna om MKN i 5 kap, MB, se vidare under planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser. Exploateringen bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den bidrar till att MKN för vatten och luft riskerar att överskridas.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Lekspaden 1, Tavesta 1:248 och Tavesta 1:170 samt fastigheten Hinken 3. Planområdet omfattar cirka 4 090 m<sup>2</sup> och ligger i hörnet Vretvägen/Löwens väg och med en mindre yta vid Logsjövägen.



Ingående fastigheter, gränser med orangea linjer.

## Markägoförhållanden

| <u>Fastighet</u> | <u>Fastighetsägare</u> |
|------------------|------------------------|
| Lekspaden 1      | Telge Bostäder AB      |
| Hinken 3         | Telge Bostäder AB      |
| Tavesta 1:248    | Kommunen               |
| Tavesta 1:170    | Kommunen               |

## Tidigare ställningstaganden

### Rufs 2050

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, Rufs, benämns centrala Järna som ett primärt bebyggelseområde, det vill säga att orten har potential att utvecklas till en tät och sammanhängande miljö med vissa urbana kvaliteter.

### Översiktsplan

Järna har, enligt kommunens översiktsplan (2013), potential att växa i och i anslutning till tätorten. Tätorten ska i första hand förtätas med bostäder och småskaliga verksamheter längs de centrala stråken enligt principen ”bygg Järna inifrån och ut”. Planläggningen sker i enlighet med översiktsplanen men verksamheter i bottenvåningen planeras inte.

### Fördjupad översiktsplan

Visionen enligt fördjupad översiktsplan (föp) för Järna (2014) är att Järna 2030 är en kreativ småstad i en ekologisk landsbygd. Förtätning föreslås inom tre kilometers radie från järnvägsstationen. Enligt föpen finns ett stort intresse av att bo centralt. För att uppnå visionen ska bland annat;

- nya bostäder byggas inom gång- och cykelavstånd till stationen
- hållbara system för VA, energi och dagvatten utvecklas
- stadsmässiga gator med god gestaltning skapas
- trafiksäkerhet, tillgänglighet, trygghet för alla förbättras
- upplåtelse- och boendeformer varieras

Den fördjupade översiktsplanen (föpen) beskriver hur ny bebyggelse bör utformas;

- utformning och placering ska utgå från platsen och terrängen
- småstadens mått ska vara vägledande, skalan i höjd bör vara 2 - 4 våningar
- möjligheter till verksamheter i flerbostadshusens bottenplan är positivt

Föpen benämner naturmarken inne i kvarteret som så kallad närnatur, ”natur nära bebyggelse som ska utgöra spännande lekplatser och platser för motion och naturupplevelser”.

### Strukturplan

En strukturplan för nordöstra, centrala Järna antogs 2018. Strukturplanen beskriver platsen i hörnet Löwens väg/Vretvägen som lämplig för förtätning. I strukturplanen har dock inte lika stor yta tagits i anspråk för ny bebyggelse till fördel för parken inne i kvarteret.



Illustration från *Strukturplan för nordöstra centrala Järna (2018)* som visar på parkens kopplingar åt öst och väst.

Förändringen kan i princip ske i enlighet med strukturplanen förutsatt att parken stärks på andra sätt, till exempel med stärkta entréer, skyltning etc. Likt föpen förespråkar strukturplanen 2 – 4 våningar.

#### Befintliga detaljplaner

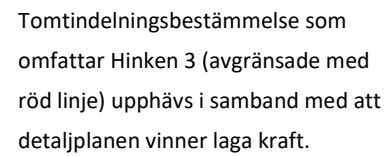
För planområdet gäller *Detaljplan för Rönnvägen (0181K-P1129C)* fastslagen 1995, som medger bostäder i tre våningar inom fastigheten Lekspaden och park. För del av planområdet medges parkering och utgörs av mark som inte får bebyggas, dessutom finns plats angiven för transformatorstation som inte är genomförd.

Området omfattas också av *Stadsplan för kvarteret Aspen m.fl.*, fastslagen 1952, (0181K-P519A) som medger dels park eller plantering, dels bostäder i två våningar och vind.

Den nya detaljplanen för del av Lekspaden 1 upphäver delvis underliggande detaljplaner för motsvarande område, underliggande stadsplan för kvarteret Aspen med aktbeteckningen 0181K-P519A, som fastställdes 16 juli 1952, fortsätter dock att gälla jämsides med ändringen av fastighetsindelningsbestämmelserna för den del av fastigheten Hinken 3 som inte omfattas av parkmark i den nya detaljplanen (markerat med rött i kartan nedan).

#### Tomtindelning

För att möjliggöra avstyckning upphävs fastighetsindelningsbestämmelsen för kvarteret Aspen från 1952 (01-JÄR-18/1952) för fastigheten Hinken 3. Tomtindelningen upphävs i samband med att *detaljplan för del av Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg*, vinner laga kraft. Det krävs för att del av Hinken 3 ska kunna styckas av till fördel för parkmark, för att möjliggöra en bättre entré till Löwens park inne i kvarteret. Upphävandet av tomtindelningsbestämmelsen innebär förändringar vid fastighetsbildning. Tomtindelning för kvarteret Aspen från 1952 (01-JÄR-18/1952) ska fortsatt gälla fastigheterna Hinken 1, 2, 4, 5 och 8.



Det finns ett servitut för GC-väg som måste upphävas då det blir allmän plats.

Beslut om planuppdrag för del av Lekspaden 1 fattades av kommundelsnämnden i Järna den 6 mars 2018.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Pågående markanvändning

Platsen för den nya byggnaden är obebyggd och ligger i anslutning till bebyggelse och utbyggd infrastruktur. Planområdet ligger i kvarterets nordvästra del och utgörs av en plan yta med gräsmatta samt en skogbevuxen bergsknalle. Parkmark inom planområdet utgörs av ett tätt bevuxet skogsparti. Intill bostadsbyggnad på Hinken 3 planar marken ut och utgörs av öppen, lätt sluttande mark.

Inom fastigheten Hinken 3 ligger ett flerbostadshus sammanhängande med flerbostadshus inom fastigheten Hinken 2, söder om.



Planområdet med plana öppna ytor och en skogbevuxen bergknalle. Fastighetsgränser i orange.

Kvarteret där Lekspaden 1 ingår omges förutom av Vretvägen och Löwens väg, av Logsjövägen och Mossvägen.

## Befintlig bebyggelse med mera

I kvarteret där fastigheten Lekspaden 1 ligger, finns flerbostadshus med som högst fyra våningar. I bottenvåningen finns små verksamheter mot Logsjövägen och Mossvägen. Mot Vretvägen och Logsjövägen är bebyggelsen uppförd något senare och utförd utan verksamhetslokaler med tydlig koppling till gatan, det pågår en dagverksamhet i hörnet



Planområdet från nordväst över Vretvägen, Löwens väg.



Småskalig bebyggelse inom Hinken 3 och 2, längs Löwens väg, vy söderut.



Vy från planområdet in i kvarteret.



Gröna kvaliteter inne i kvarteret.



Sedan tidigare planlagd park utgörs närmast Löwens väg av ett tätt bevuxet skogsparti.



Mot Logsjövägen och Mossvägen - bottenvåning med verksamheter.



Kvarterets bebyggelse mot Mossvägen.



Mot Logsjövägen saknas verksamheter.



Vid Vretvägen, garage i bottenvåningen.

Logsjövägen/Vretvägen. Mot Vretvägen finns i huvudsak garage i bottenvåningen mot gatan.

I höjd med planområdet, på andra sidan Löwens väg, finns en förskola lite högt belägen omgiven av naturmark.

Norr om planområdet vid Vretvägen saknas bebyggelse.

## Natur, kultur och rekreation

### Terräng och vegetation

Närmast korsningen Löwens väg/Vretvägen är marken plan och gräsbevuxen. Mot parken sluttar planområdet uppför och utgörs av berg i dagen beväxt med större träd, främst tall och björk.

Järna ingår inte i kommunens grönplan, däremot finns Järnas grönstruktur beskriven i föpen för området (2014). Inne i kvarteret finns i princip kringbyggd grönstruktur (Löwens park) som används bland annat som förskolegård och lektytor i naturmark. I föpen benämns området närnatur på allmän mark. Det saknas tydliga entréer in till parkområdet. Grönsläppet vid Löwens väg domineras av unga samt uppväxta träd. Enligt föpens förslag för parker och offentliga rum ska;

”Den närnatur som finns, ..., värnas och tillgängligheten till områdena förbättras. Längs grönstråk genom orten är även mycket små närturområden viktiga för att skapa omväxling och naturupplevelse. En regelbunden skötsel krävs för att närtaturen inte ska bli slyig och upplevas otrygg och skräpig.

Närnatur nära bebyggelsen ska utgöra spännande lekplatser och platser för motion och naturupplevelser. Närparker ska utgöra trygga mötesplatser i Järnas tätast bebyggda delar. Varje stadsdel bör ha en egen mötesplats i grön miljö - en närpark.”

Vidare;

”Viktigare gator i tätorten ska utvecklas till trädplanterade, säkra gaturum som fungerar som länkar i grönstrukturen. Grönområden mellan stadsdelarna ska bidra till god orientering. Bostäder med utrymme för egna trädgårdar med odlingsmöjligheter ska finnas.”

#### Naturvärdesbeskrivning, sammanställning

Kommunekologen har besökt planområdet och beskrivit det vilket sammanfattas nedan;

”Grönområdet består av trädbevuxen mark av varierande karaktär. Marktypen är främst sandig. De dominerande arterna i området är tall och gran varav en tall är äldre.

Marken i områdets mitt är torrare med inslag av stenighet. Marken (i naturparken) är utsatt för hårt slitage i och med att naturmarken nyttjas för rekreation. I områdets yttre kant där byggnad planeras är marken fuktigare i den sydligare delen. Där finns främst asp och gran och en större säl. En av asparna är äldre och grov. I den nordliga delen av området som tas i anspråk av byggnadsplanen finns en dunge med medelgamla träd bestående av björk och tall, i övrigt utgörs området av gräsmatta.

I området observerades död ved endast i mycket liten utsträckning och markvegetationen var obefintlig i områdets mitt. I ytterkanten där byggnad planeras fanns viss markvegetation men inga höga naturvärden observerades vid fältbesöket.

Som nämns ovan bär området tecken på intensivt bruk för rekreation med bland annat picknickbord och andra sittplatser. Från Löwens väg löper tre stigar in i området.

Generellt finns inga höga naturvärden men de äldre träden bör värnas om möjligt. Då säl är en viktig naturvårdsart bör säl återplanteras om den måste tas ner. Rekreativvärdena är höga med spår av intensivt bruk och det är viktigt att det planerade gångstråket tydligt visar att området inte bara är till för boende i intilliggande fastigheter.”

Vidare;

”De äldre träden

I området finns tre äldre och grövre träd; en sälg, en tall och en asp. Äldre träd är livsmiljöer åt många olika arter och värdet blir högre ju äldre trädet blir. Arter som är beroende av äldre träd omfattar arter inom grupper av insekter, svampar, lavar, mossor och däggdjur. Sälg är en art som blommar tidigt på våren vilket gör att den är en mycket viktig födokälla för pollinerande insekter i säsongens början. De värden som äldre träd bidrar med är svåra att kompensera då träden behöver tid på sig att växa sig gamla, vanligen 100 - 200 år.

Återplantering kan alltså inte fullgott kompensera sådana värden men en återplantering av fler träd än de som togs ned är en metod som ibland används.”

Så långt kommunekologen.

Två av de utpekade träden berörs av förslaget, en utpekad tall och en utpekad asp kommer att tas bort. En äldre sälg kommer att kunna bibehållas i parkmarken, den är utpekad i plankartan. Hänsyn ska tas till den i framtida planering och drift vilket beskrivs i projektets kvalitetsbeskrivning som är kopplat till exploateringsavtalet.

#### Lek och rekreation

På norra sidan Rönnvägen, 200 meter österut i skogen, ansluter Sörmlandsleden till centrala Järna. Där finns också motionsspår med belysning och fina stigar för promenader och löpning. 250 meter nordväst om planområdet finns idrottsplats med fotbollsplaner, tennisbanor, ishall, utomhusrink, träningsanläggning mm.

Närmaste offentliga lekplats ligger inom 500 meter vid idrottsplatsen vilket är ett acceptabelt avstånd. Telge Bostäders egen lekyta inom Lekspaden 1 samt lekplatsen i södra delen av kvarteret, torde vara tillräcklig för mindre barn. Möjligheter till lek i naturmarken finns dessutom.

#### Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planläggningen.

#### Fornlämningar

Planläggningen berör inga kända fornlämningar.

#### Stads- och landskapsbild

Platsen för den nya byggnaden ligger inom etablerad infrastruktur. Platsen utgörs av obebyggd mark, ingen bebyggelse ansluter direkt väster om eller i nordväst.

Söder om vid Löwens väg finns bebyggelse omnämnd i kommunens kulturmiljöinventering utifrån att de är tidstypiska och inramar gårdar med inslag av bergknallar.

Vägledning för utformning eller begränsning av nyttillkommande bebyggelse i området saknas men enligt kulturmiljöinventeringen utgör tallarna ett viktigt inslag och en del av arkitekturen och ska därför värnas i gårdsmiljöerna. Viktiga träd i anslutning till läget för byggnaden har mätts in, två av träden har visat sig beröras av exploateringen och kommer att tas bort.



Bilden t.v.: Nordväst om planområdet och Vretvägen finns en obebyggd, lågt belägen yta.



Bilden t.v.: Planområdet, vy mot nordost.



Bebyggelsen vid Löwens väg nämns i kommunens kulturmiljöinventering.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse, service

Det ligger en privat förskola inom kvarteret.

### Offentlig service

Inom 100 - 300 meter ligger flera förskolor och skolor;

- Förskolan Björkbacken
- Ljungbackens förskola
- Tavestaskolan, F-5 med 380 elever och tillhörande fritidshem
- Järna friskola, F-9 med ca 260 elever inklusive fritidshem.

Enligt *Lokalförsörjningsbehov, skola, förskola 2019–2023*, finns ett överskott på förskoleplatser i kommundelen men på lite längre sikt finns en efterfrågan enligt nedan;

|               | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Kapacitet     | 426  | 426  | 426  | 426  | 426  |
| Prognos behov | 366  | 366  | 390  | 404  | 427  |
| Differens     | 60   | 60   | 36   | 22   | -1   |

#### Kommersiell service

Förutom Coop finns i huvudsak småskaliga verksamheter av olika slag, ramverkstad, cykelverkstad och hantverk i denna del av centrala Järna. På södra sidan järnvägen, i centrum, finns ICA, apotek, restauranger mm.

### Gator och trafik

#### Prioriterade trafikslag

Södertälje växer och det blir allt fler som ska samsas om utrymmet. En trivsam miljö ska främjas, därför arbetar kommunen för att minska fordonstrafiken. Trafikslagen prioriteras i följande ordning – gående, cyklister, spårbunden kollektivtrafik, annan kollektivtrafik och biltrafik.

#### Gång- och cykeltrafik

Planområdet har god access för gående och cyklister. Förbipasserande trottoar på Löwens väg ska breddas i samband med genomförandet av detaljplanen för att skapa utrymme för cykeltrafik.

#### Kollektivtrafik

Avståndet till pendeltågsstationen från planområdet är cirka 500 meter. I rusningstrafik trafikeras stationen med cirka ett tåg/ halvtimme. Det är 2-timmarstrafik på helger, nattrafik saknas. Resan till Stockholm tar 50 - 60 minuter och till Södertälje 15–25 minuter. Pendeltågen har cirka 1000 påstigande/dygn.

I Järna möts två av järnvägens stambanor, Västra stambanan och Nyköpingsbanan. Kommunen har utrett frågan om möjligheten till ett regionalt tågstopp i Järna. Utredningen visar att det råder kapacitetsbrist på Västra stambanan vilket gör det svårt att få till ett tågstopp på stationen. Först när Ostlänken står klar frigörs kapacitet på Västra stambanan och då finns möjlighet att få till ett stopp för regionaltåg i Järna.

Till Järna ankommer busslinjerna; 784 och 785 mellan Norrvrå och Södertälje C, dessutom buss 788 mellan Södertälje C och Järna. Bussresa mellan Järna och Södertälje tar cirka en halvtimme. Kommunen verkar för utökad busstrafik.

#### Gatunät

##### Vretvägen

Vretvägen avlastar Rönnvägen från gång- och cykeltrafik. Vägens koppling österut är inte möjlig med bil.

## **Löwens väg**

På Löwens väg passerar emellanåt transporter till Coop.

### **Parkering**

Parkeringsnormen är kommunens kravställning vad gäller hur bilparkering ska ordnas vid nybyggnation. Den anges i Södertälje som antal bilplatser/lägenhet och är det minsta antal parkeringsplatser som krävs för att få bygglov.

Om det inte finns någon parkeringsstrategi antagen för ett område sätts ett P-tal utifrån en bedömning av varje enskilt projekts förutsättningar. I Järna saknas parkeringsstrategi så kommunen använder P-talet 1,2 för byggnadsprojektet Lekspaden 1 utifrån en bedömning. Det innebär 1,2 P-platser/ lägenhet inklusive besöksparkering. För projektets 22 lägenheter krävs alltså  $22 * 1,2 = 27$  P-platser.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Telge nät ansvarar för verksamhetsområde för vatten och avlopp i området.

Telge Nät ser för närvarande över kapaciteten i ledningsnätet. Utredningen beräknas vara klar under 2020 och därefter ska beslut, projekteringar och upphandlingar göras. Brister som behöver åtgärdas kommer vara klara tidigast 2021, innan dess kan fler abonnenter inte anslutas till avlopps nätet. Exploateringen inom Lekspaden 1 bedöms inte, enligt Telge Nät, påverkas av kapacitetsbristen.

Befintliga dagvattenledningar inom och i direkt anslutning till tillhör förmodligen kommunens gatuenhet och leder dagvatten till Telge Nät's dagvattensystem. Dessa måste flyttas inför byggnationen.

Befintlig anslutningspunkt för dagvatten är i brunnen på 500-ledningen. Inför exploateringen ska nya anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten upprättas.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme finns i närheten. Värmesystem med förnyelsebar energikälla kan också användas.

### **El**

Kapaciteten inom området är god.

### **Ledningar**

Det finns ledningar för gatans belysningsarmatur och dagvatten inom planområdet, dessa ska tas bort i samband med detaljplanens genomförande. Ledningar för stadsnät berörs inte av förändringen, åtkomst till dessa kommer fortsättningsvis vara lika som förut.

### **Avfall och återvinning**

Kommunens avfallsplan (2015) gäller men arbete med ny avfallsplan pågår. Förslaget ställs ut 25 maj - 6 november, 2020. Förslaget kommer att gälla perioden 2021–2030.

Avfallsplanens syfte är att bidra till:

- hållbar resurshantering i samhället
- att avfallets påverkan på och risker för hälsa, miljö och klimat minimeras och
- att främja social hållbarhet.

### Geotekniska förhållanden

Marken inom området utgörs i huvudsak av sand, orange med prickar i kartan nedan.



Orange = sand

Rött = berg

Jordartskartan är hämtad från Sveriges geologiska undersökning, SGU, [www.sgu.se](http://www.sgu.se).

De geotekniska förhållandena har undersökts (ÅF, 2019-11-27). Enligt undersökningen är marken i det undersökta området ej sättningbenägen varför risken för sättningar förväntas vara försumbara. Inga stabilitetsproblem förväntas heller inom det undersökta området.

Eftersom bebyggelsen kommer att grundläggas på fastmark bedöms ett förändrat klimat inte påverka den.

### Dagvatten

#### Dagvattenutredning

Ny detaljplan, exploatering, ombyggnad och förändrad markanvändning får inte bidra till ökad belastning på berörd recipient och därmed försvåra möjligheten att uppfylla MKN, det vill säga området ska inte bidra till ytterligare belastning. En dagvattenutredning har genomförts (Ramböll, 2020-04-03). Enligt utredningen ska 30 kubikmeter fördröjas inom planområdet vilket föreslagna lösningar visar på är möjligt. Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

#### VA-policy

Exploatören ska följa Södertälje kommuns VA-policy (17 december 2017).

### Hydrologiska förhållanden

Genomförd dagvattenutredning (Ramböll, 2020-04-03) beskriver även de hydrologiska förhållandena.

#### MKN och statusklassning ytvattenförekomsten Moraån

Enligt Södertäljes kommuns VA-plan (2017) ligger planområdet inom avrinningsområdet för Moraån, planområdet avvattnas via dagvattenledningar norr om planområdet till Logsjön, som i

sin tur mynnar i Moraån. Då Logsjön ej är klassad enligt MKN för ytvatten har Moraån antagits utgöra området recipient. Moraån mynnar i Näslandsfjärden sydöst om planområdet.

Moraån har statusklassningen *måttlig ekologisk status* på grund av hydromorfologisk (fysisk) påverkan av vattenförekomsten samt av övergödning på grund av belastning av näringsämnen. *God ekologisk status* kan inte uppnås till 2021 och undantag i form av tidsfrist till 2027 har beviljats vattenförekomsten 2017-02-23 (VISS, 2019-04-29).

Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Undantag i form av mindre stränga krav för PDBE och kvicksilver har beslutats om 2017-02-23 för att nå kvalitetskravet *god kemisk status*. De nuvarande halterna av PDBE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

#### MKN och statusklassning grundvattenförekomsten Överjärna

Grundvattenförekomsten Överjärna (SE655218-160072) har en area på 0,64 km<sup>2</sup> och bedöms enligt VISS klassning ha god kemisk status och god kvantitativ status. Uttagsmöjligheterna i grundvattenförekomsten har uppskattats till 1–5 l/s enligt SGU. Grundvattenförekomsten har kontakt med ytvattenförekomsten Moraån. Avståndet från detaljplaneområdet till norra delen av grundvattenförekomsten Överjärna är ca 1,4 km. Detaljplaneområdet Lekspaden 1 är huvudsakligen belägen på en smalare remsa med postglacial sand mellan områden med ytnära berg. Postglacial sand har relativt hög genomsläpplighet och infiltrationskapacitet. Norr om Vretvägen återfinns lera som delvis kan utgöra en naturlig barriär för grundvattenflöde åt norr och nordöst.

#### Lågpunktskartering och översvämningsrisker, skyfallshantering

Vid skyfall överskrider ledningssystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att avrinning sker på markytan. Denna avrinning ansamlas i terrängens lågpunkter. Finns ingen möjlighet för vattnet att rinna ut ur lågpunkten, till exempel på grund av barriärer såsom vägar eller bebyggelse, skapas instängda områden. Översvämningsrisker i dessa instängda områden riskerar att orsaka materiella skador och kan medföra risk för hälsa och liv.

En dagvattenutredning har genomförts (Ramböll, 2020-04-03). På kortsidan av befintligt flerbostadshus vid planområdets nordöstra gräns finns en befintlig entré i marknivå där det kan finnas risk för att vatten blir stående med översvämning som följd. Fortsatt genomtänkt höjdsättning ska tillses.

#### Hälsa och säkerhet

##### Buller

Buller från spårtrafik och vägar beskrivs i *Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Enligt 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Gemensam uteplats som uppfyller ljudkraven kan ordnas mot gården.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. *Förordning (2017:359)*.

### Markföroreningar

I planområdet finns inga kända markföroreningar.

### Radon

Inom området är radonrisken låg eller normal.

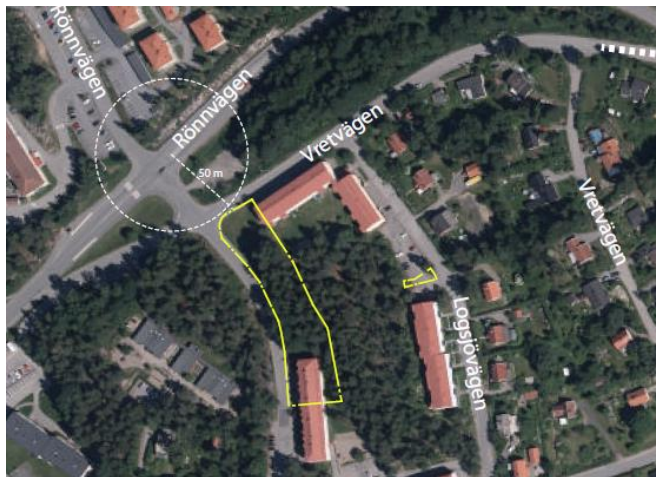
### Farligt gods-trafik

Enligt PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Sammanhållen bebyggelse ska utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst av olika olyckor.

Farligt gods-trafik finns i form av förbipasserande godstrafik på Rönnvägen cirka 50 meter nordost om planområdet och cirka 60 meter söder om ny byggnad. Rönnvägen är inte utpekad transportled för farligt gods men är så kallad *lokal transportväg* med transporter bland annat till en närbelägen bensinstation.

### Risikanalyt

*Vägledning risker inom Södertälje kommun, granskningshandling (Brandskyddslaget, 2018-10-17)*, är en vägledning för när en riskutredning kan behöva göras samt ungefärlig omfattning. Enligt vägledningen behöver en riskanalys inte göras om bebyggelseförslaget ligger längre än 30 meter från en lokal transportväg för farligt gods till bensinstation.



Avståndet mellan planområdet och lokal transportväg för farligt gods Rönnvägen är cirka 50 meter.

Avståndet mellan fastigheten Lekspaden 1 och lokal transportväg för farligt gods Rönnvägen är cirka 50 meter. Avståndet till ny bebyggelse inom fastigheten Lekspaden 1 kommer att bli cirka 70 meter.

Bedömningen är också att topografin och Rönnvägens utformning förbi planområdet gör risken för att en olycka drabbar planområdet, osannolik.

### Störande verksamheter

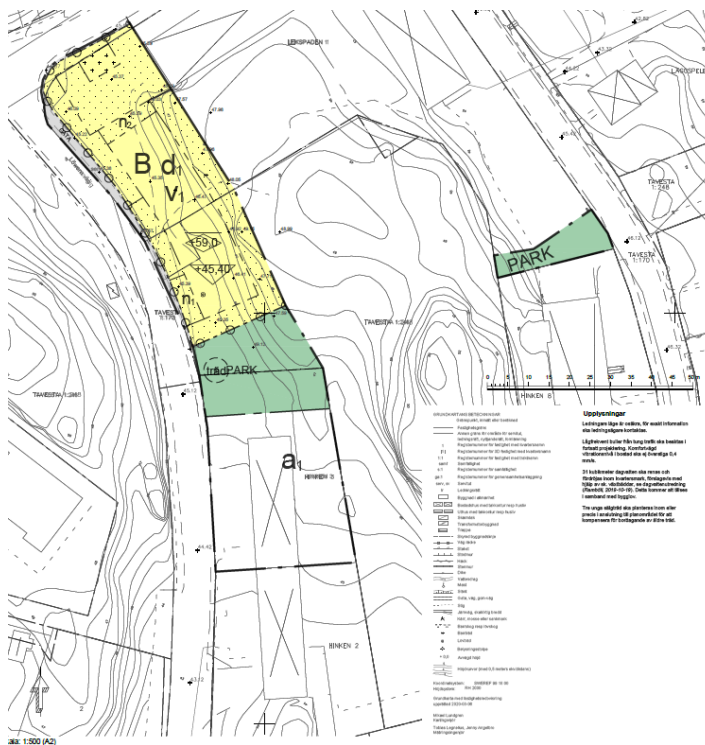
Planarbetet berörs inte av störande verksamheter.

# PLANFÖRSLAG

Platsen för ny byggnad utgörs av obebyggd mark inom del av fastigheten Lekspaden 1, del av Tavesta 1:248 och del av Tavesta 1:170. För att tillräckligt utrymme för entré in i parken ska åstadkommas ingår även del av fastigheten Hinken 3 i planområdet. För att del av Hinken 3 ska kunna användas till park upphävs tomtindelingsbestämmelsen för Hinken 3.



Lekspaden 1, del av Tavesta 1:248, del av Tavesta 1:170 samt Hinken 3.

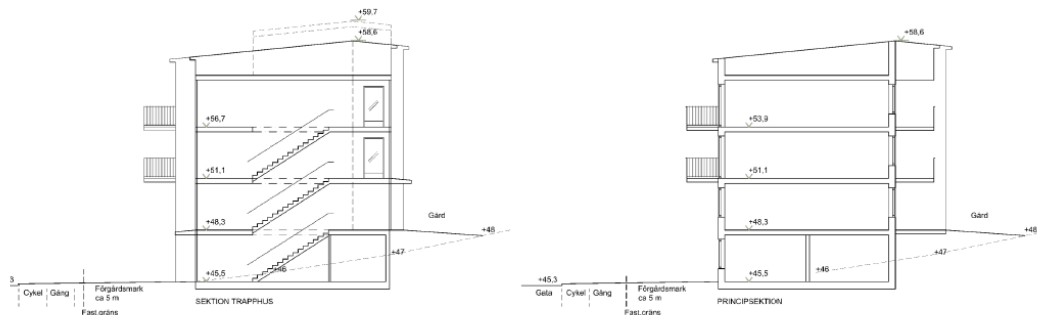


Indelning i mark för bostäder + parkering (gult) och parkentréer (grönt), övrig park ingår inte i planområdet.

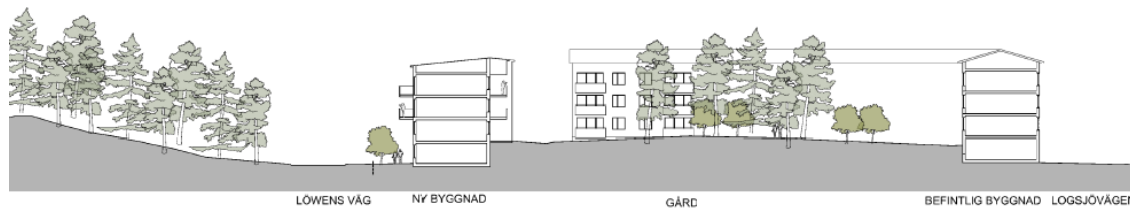
## Bebyggelse

Förslaget innebär ny byggnad med 22 lägenheter på privat mark. Bebyggelsen utformas med suterrängvåning det vill säga med en anpassning till topografin på platsen med fyra våningar

mot gatan och tre våningar mot den gröna gården och parken. På så sätt undviks onödig sprängning.



Typsektion som visar huset i suterräng och dess placering till höger om Löwens väg. Teknisk anläggning med fläkttrum ovannock, bild PE Arkitekter.



Sektion visande den nya byggnaden i dess sammanhang med befintlig bebyggelse samt höjdparti på västra sidan Löwens väg, bild PE Arkitekter.

Detaljplanen möjliggör en förgårdsmark mot Löwens väg med entré och tillgänglig handikapp-P-plats, RHP, samt möjlighet till cykelparkering.



Bebyggelseförslag,  
situationsplan, PE  
Arkitekter.

Parkentrén söder om den nya byggnaden kommer också utgöra buffertzoz mellan ny byggnad och befintlig bebyggelse vid Löwens väg. Överenskommelser för utformning av ute-tytor i övrigt har samlats i en kvalitetsbeskrivning som är kopplat till avtal.

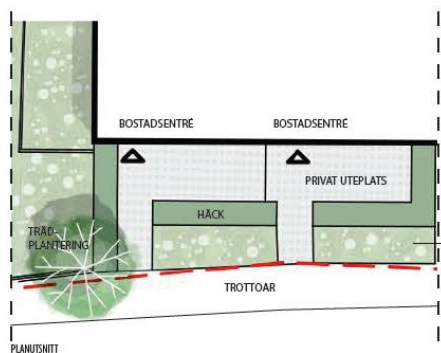


Bebyggelseförslag, vy från nordväst över Vretvägen, PE Arkitekter.



Bebyggelseförslag sett från Löwens väg, PE Arkitekter.

Förgårdsmark kommer bland annat utgöra uteplatser för de mindre lägenheterna mot gatan. På så sätt kan de nya bostäderna bidra till gatan med liv och ökad trygghet. Marken föreslås med plattor och inramas med grönska, häckar ska placeras i gräns mot gata. Byggnaden föreslås utformas med balkonger mot Löwens väg och entrébalkonger in mot kvarterets mitt.



Förgårdsmark utformas med häckar och träd, bildmaterial PE Arkitekter.



T.v. Enhetliga planteringar kommer att anordnas mot gatan, bilder PE Arkitekter.

T.h. Uteplatser mot den gröna gården, bild PE Arkitekter.



Vy, projektet från korsningen Löwens väg/Rönnvägen, bild PE Arkitekter.

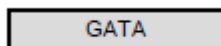
Fasaden föreslås med varm-grågröna cementskivor eller motsvarande med inslag av trä i anslutning till balkonger, fönster och entrédörrar.



Varmbruna träfält, klassiskt och enkelt smidesräcke, bilder PE Arkitekter

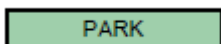
## Planbestämmelser

### Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap



Gata

En mindre del av Löwens väg och Vretvägen finns med för att hantera att nuvarande gata ligger inom delar av Lekspaden 1. Fastighetsreglering kommer att krävas. Utfartsförbudet ligger i användningsgräns mellan kvartersmark för bostäder och gatumark.

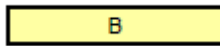


Park

Parkmark finns med för att säkerställa allmänhetens tillgång till parken. Del av kvartersmark för bostäder (Hinken 3) är planlagd som park för att utrymmet ska bli tillräckligt.

Den östra parkentrén förs till kommunen för att stärka den allmänna tillgången till parken.

## Användning av kvartersmark



Bostäder,  
flerbostadshus

## Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

träd

träd

### Ekosystemtjänst

Bestämmelsen syftar till att skydda en äldre säl. Sälgen är viktig för pollinatörer tidigt på året då inte mycket annan slags pollen finns att tillgå.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Högsta nockhöjd

Bebyggelse medges med en nockhöjd på +59,0 m över nollplanet vilket här innebär en byggnad som är 15,8 m hög.

$d_1$

Minsta  
fastighetsstorlek

Begränsar möjlighet att stycka av ytterligare inom planområdet.

$V_1$

Byggnad ska  
utformas med  
suterrängvåning.

Utformning med suterräng innebär att platsen inte plansprängs, topografin bibehålls i högre grad.



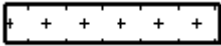
Lägsta nivå på  
färdigt golv

Bestämmelsen syftar till att beakta höjdsättning relaterat dagvatten.

$n_1$

Markens  
anordnande

Plantering med träd ska finnas. Fastighetsgräns mot gata ska försees med häckar där förgårdsmarken försetts med uteplatser för att skapa ett grönt gaturum. Häckarna bidrar också till ett stramare gaturum i likhet med hur befintlig bebyggelse söder om längs Löwens väg ordnats.

|                                                                                   |                    |                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $n_2$                                                                             | Markens anordnande | Sluttningen ska utformas med vegetation och inte med exempelvis murar för att intrycket från gatan ska vara grönt.                                             |
|  | Utfartsförbud      | Utfartsförbud                                                                                                                                                  |
|  | Korsmark           | På parkeringsytan finns möjlighet till komplementbyggnad för sophantering, max byggnadshöjd är 3 meter.                                                        |
|  | Prickmark          | Bebyggelse begränsas med prickmark - dvs mark som inte får bebyggas. Förgårdsmarken blir cirka 5 meter. På förgårdsmark får en handikapparkeringsplats ordnas. |

### Administrativa bestämmelser

$a_1$

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | Fastighetsindelningsbestämmelse upphävs för att möjliggöra avstyckning av mark från fastigheten Hinken 3. Den avstyckade marken förs till parkmarken för att ett tillräckligt brett parkstråk in i kvarteret ska kunna ordnas.                          |
| Huvudmannaskap  | Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.                                                                                                                                                                                             |
| Genomförandetid | Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. |

### Service, offentlig och kommersiell

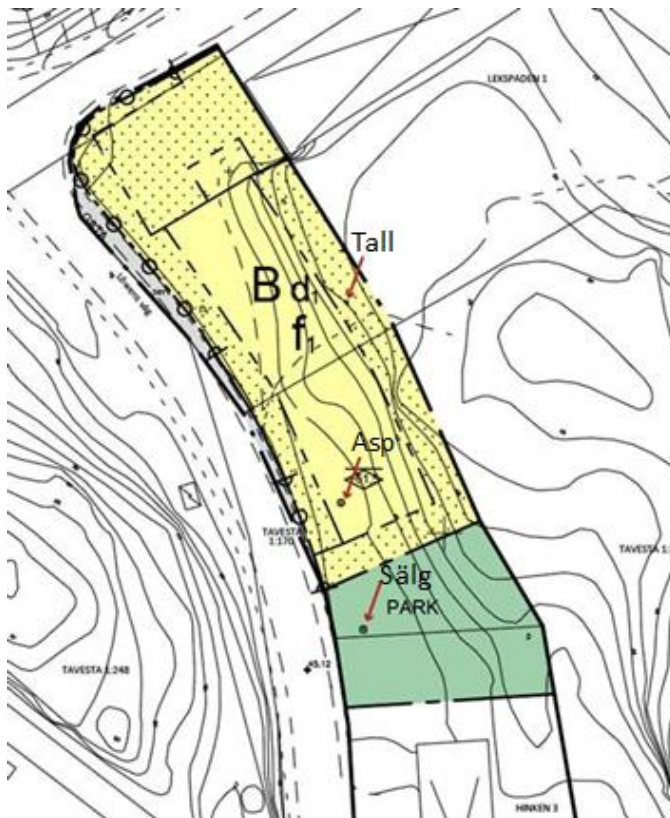
Det finns ett överskott av förskoleplatser i kommundelen. Projektet innebär inget tillskott av verksamheter.

## Grönstruktur

### Naturområden

Ny byggnad utformas med suterrängvåning för att anpassas till topografin på platsen. Marken kring huset ska anläggas med uteplatser i nedre botten. Gemensamma uteytor för de boende i huset ska anläggas. I övrigt har de boende tillgång till kvarterets befintliga uteytor.

Tallarna inne i kvarteret utgör ett viktigt inslag och en del av arkitekturen och ska därför värnas. Projektet innebär att en äldre tall och en äldre asp kommer tas bort. Dessa kommer att ersättas med tre unga sälgräd eftersom sälg utgör en viktig födokälla för pollinerande insekter tidigt på året. Detta är säkerställt genom avtal.



Av kommuneologen utpekade äldre träd. En äldre tall och en äldre asp kommer att tas bort. En äldre sälg kommer att kunna bevaras.

Den äldre sälgen i parkmarken pekas ut i plankartan. Den är viktig för tidiga pollinatörer och ska behållas om det inte finns uppenbar risk med att den står kvar. Om den tas bort ska den ersättas med två nya sälgräd.

Planteringar föreslås blommande och bärande, förslag på växter finns i kvalitetsbeskrivningen.

### Park, lek och rekreation

Den allmänt tillgängliga naturparken, Löwens park, öster om planområdet kommer att stärkas genom detaljplanen. Detta görs genom att;

- ny entré till parken ordnas från Logsjövägen över parkeringsytan

- entrén till parken från Löwens väg tydliggörs genom att en tydlig stig ordnas och vegetationen anpassas efter denna



Planområdets ytor med anslutande park och grön koppling vidare österut. Bild PE Arkitekter.

På så sätt kan parken koppla vidare österut mellan villorna och möjlig park inom pågående detaljplan för del av Tavesta 1:248, bostäder vid Rönnvägen. Detta innebär att planen kan bidra till en mer sammanhängande grönstruktur i nordöstra centrala Järna i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Järna (2014). Föpen lyfter bland annat att den närnatur som finns ska värnas och tillgängligheten dit förbättras. ”Längs grönstråk genom orten är även mycket små närnaturområden viktiga för att skapa omväxling och naturupplevelse. En regelbunden skötsel krävs för att närnaturen inte ska bli slyig och upplevas otrygg och skräpig. Närnatur nära bebyggelsen ska utgöra spännande lekplatser och platser för motion och naturupplevelser. Närparker ska utgöra trygga mötesplatser i Järnas tätast bebyggda delar.” Parken kommer fortsatt vara en naturpark, de stora tallarna ska bevaras.



Parkentré vid Löwens väg. Parkentrén vid Logsjövägen finns illustrerad på sidan 31.

### Kvalitetsbeskrivning

Överenskommelser om utformning av grönytor inklusive entréer och förgårdsmark är kopplade till exploateringsavtalet.

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

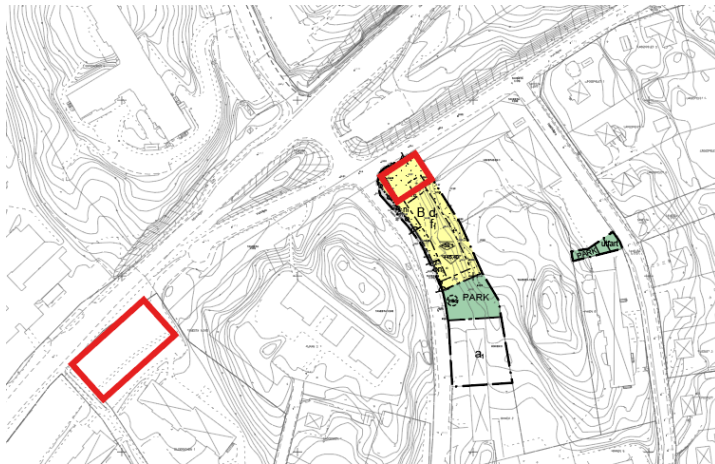
Längs Löwens väg planeras utbyggnad av cykelstråk förbi planområdet.

### Gatunät

Befintligt gatunät kommer inte att påverkas av utbyggnaden.

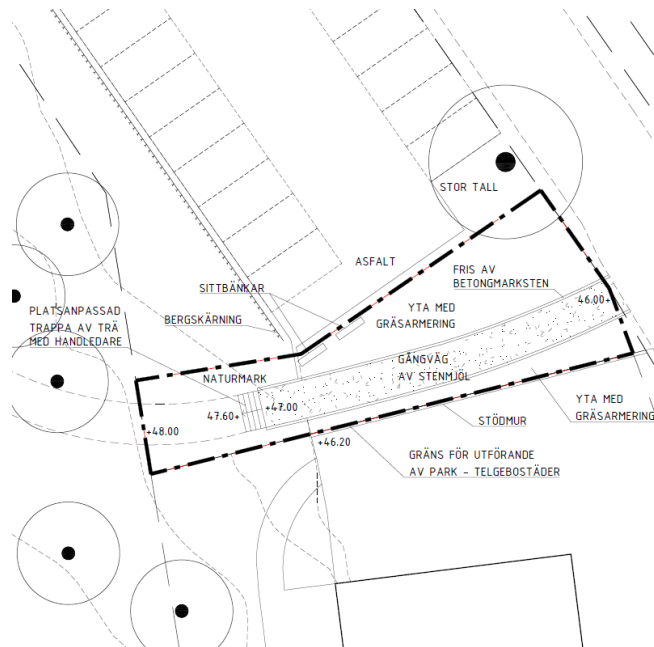
### Parkering, varumottagning, utfarter

De 22 lägenheterna i projektet innebär 27 parkeringsplatser. Parkeringsplatser som krävs kommer att ordnas dels inom Lekspaden 1, dels inom fastigheten Bilderboken 1 som Telge Bostäder äger i närområdet. Detta kommer att tillses med hjälp av servitut i samband med bygglov.



Bilden visar de P-tytor som kommer att ställas i ordning för de nya P-platserna.

Parkeringsplatsen vid Logsjövägen ingår inte i planområdet men ska samordnas med entrén in i parken från det hållet.



Parkeringsplatsen vid Logsjövägen ska samordnas med entrén in i parken från det hållet.

### Tillgänglighet för räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses. Kvartersmark utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras eller dras mer än 50 meter.

Utrymning via Tr2\_trapphus eller likvärdigt kommer att säkerställas i projektet vilket särskilt beaktas i samband med bygglov. Samråd med räddningstjänsten ska ske i samband med projektets genomförande.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Telge Nät ansvarar för verksamhetsområde för vatten och avlopp i området, planarbetet innebär bland annat samråd med dem.

### Dagvattenhantering

#### Höjdsättning med anledning av skyfall

Enligt genomförd utredning av dagvatten (*Ramböll, 2020-04-03*) ska 30 kubikmeter fördröjas inom planområdet vilket illustrerade lösningar visar på är möjligt. Mängden dagvatten som ska fördröjas finns som en upplysning i plankartan.

Höjdsättning av området ska göras så att byggnader och anläggningar inte skadas vid marköversvämningar. Fall från byggnaderna ska säkerställas. Höjdsättningen ska göras så att dagvattnet rinner mot dagvattenanläggningar och vidare mellan byggnader via skyfallsvägar som gångvägar och gator till mindre känsliga platser där dagvattnet kan tillåtas att dämma upp.

Höjdsättningen görs så att flerbostadshusets entréer i markplan placeras högre än omgivande mark för att säkerställa att de inte svämmas över. För att förhindra att vatten vid skyfall blir stående mot fasad med översvämning som följd, rekommenderas fortsatt genomtänkt höjdsättning.

Det nya flerbostadshuset placeras nedströms en höjdrygg och utgör alltså en barriär vid större regn som skyfall. Avskärande åtgärd, exempelvis i form av mjukt skålat dike, rekommenderas nedströms höjdryggen längs planerad gångväg. Enligt illustrationsplanens planerade marknivåer lutar den nya gångvägen både norrut och söderut vilket medför ytavrinning vid skyfall, dels norrut mot den nya parkeringen, dels söderut mot parkytan (allmän platsmark) inom planområdet, liknande den ytavrinning vid som kan ses vid befintliga förhållanden (se röd linje i bilden nedan).

### Växtbäddar

För fördröjning och rening på kvartersmarken föreslås växtbäddar dimensionerade för 20-årsregn. Växtbäddar föreslås på planteringsytorna mellan privata uteplatser och Löwens väg, vid gångvägen mellan höjdrygg och flerbostadshuset samt i lågpunkt vid planerad parkering. Föreslagen placering av växtbäddar möjliggör avledning med självfall till det kommunala dagvattennätet.

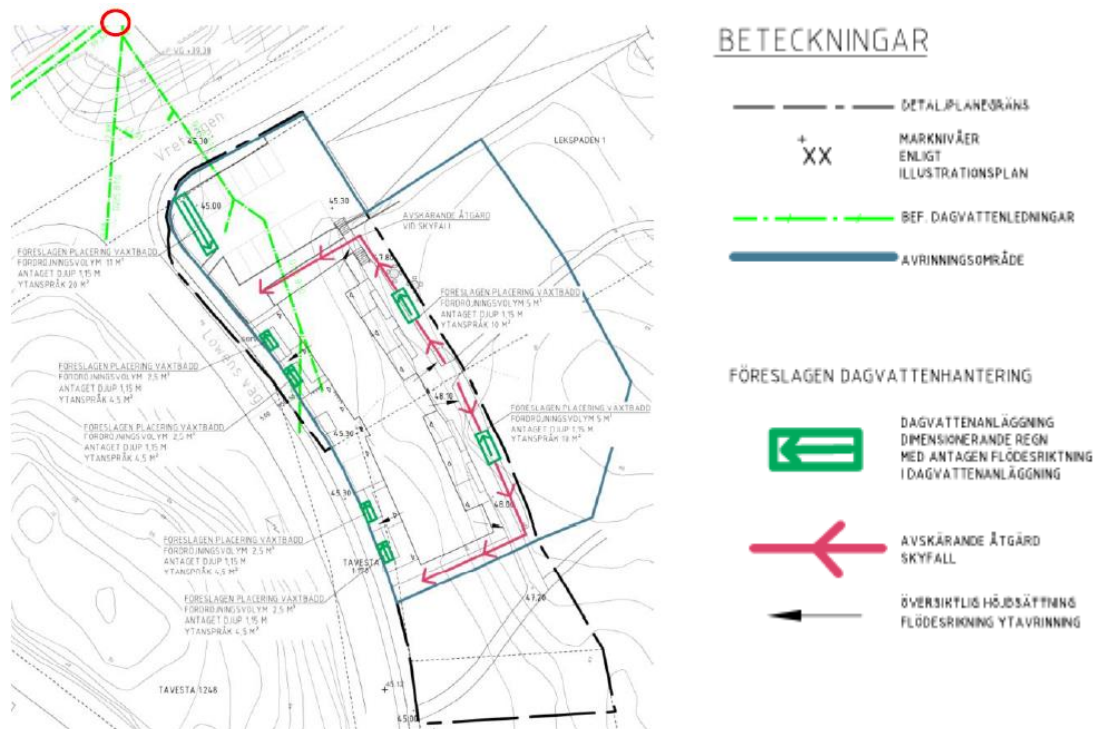


Illustration hämtad från genomförd dagvattenutredning (Ramböll 2020-04-03). De föreslagna växtbäddarna innebär enligt dagvattenutredningen tillräcklig rening av dagvattnet.

Det mjukt skålade föreslås följa marknivåerna i illustrationsplanen och leda dagvatten över planerade gräsytor i riktning mot Löwens väg, likt vid befintliga förhållanden. Ytavrinningens flödesriktning illustreras med pil-huvuden i det mjukt skålade diket i dagvattenutredningens bilaga 1. Vatten skulle potentiellt kunna tillåtas dämma på gräsytorna invid Löwens väg för att minska belastningen nedströms.

För att skydda befintligt flerbostadshus i nordöstra delen av planområdet där det angränsande den nya parkeringen finns entréer i marknivå, begränsas tillförseln av vatten till parkeringen

med hjälp av den avskärande åtgärden. Avskärande åtgärder kan också vara i form av ett dräneringsstråk, infiltrerande grussträng invid bergsslänt eller som en låg mur/kantsten.



Exempel avskärande åtgärd i form av grussträng invid bergsslänten (vänster) och mur (höger), foto: Ramböll

### Exploateringens påverkan på Moraån, recipient för ytvatten

Föroreningsberäkningar i modelleringsverktöget StormTac visar att rening krävs (*Ramböll, 2020-04-03*). Beräkningar visar att föreslagna dagvattenåtgärder för fördröjning även bidrar med rening av dagvatten inom planområdet. Efter rening i växtbädd reduceras de ämnen som utgör ett miljöproblem för Moraån (näringsämnen och kvicksilver) samt de resterande ämnena med undantag för koppar, nickel samt bens(a)pyren till under mängderna vid befintliga förhållanden. Med hänsyn till att ökningen av föroreningsmängden är förhållandevis liten, att planområdet utgör en liten del av det totala avrinningsområdet för recipienten (cirka 0,01 %) samt osäkerheter i StormTac, bedöms föreslagen rening vara tillräcklig för att inte riskera att försämra möjligheten att nå MKN för recipienten Moraån.

### Exploateringens påverkan på Överjärna grundvattenförekomst

Enligt *PM, dagvattenutredning Lekspaden 1 m.fl. (Ramböll, 2020-09-16)* bedöms ingen risk finnas för påverkan från detaljplanen Lekspaden 1 på grundvattenförekomsten Överjärnas kvantitativa status. Det finns ingenting i planförslaget som kan begränsa nybildningen av grundvatten till förekomsten eller som innebär att grundvatten avleds från magasinet.

Risk för att grundvattenförekomstens kemiska status bedöms inte heller finnas. Detaljplanen innebär inte sådan verksamhet som bedöms utgöra någon omfattande risk för potentiell förorening av grundvattnet. Viss risk föreligger alltid för utsläpp från arbetsfordon vid schakt och grundläggning under byggtiden, varför försiktighetsmått bör vidtagas vid arbete med arbetsfordon, till exempel beredskap att samla upp spill och läckage av petroleumprodukter. En föroreningsspridning i riktning mot grundvattenförekomsten kan inte helt uteslutas vid ett eventuellt olyckstillbud i södra detaljplaneområdet. Men då grundvattenströmningen i riktning mot grundvattenförekomsten kan antas vara högst begränsad och då avståndet mellan

detaljplaneområdet och grundvattenförekomsten i fråga är stort (fågelvägen 1,4 km), med en mycket lång tid för transport, fastläggning och utspädning i grundvattenzonen, är den sammantagna bedömningen att någon risk för påverkan på grundvattenförekomsten kemiska status inte föreligger.

#### Värme

Fjärrvärme finns i närheten. En separat kapacitetsutredning måste göras när effektbehovet är känt för att kunna säkerställa en möjlig anslutning. Värmesystem med förnyelsebar energikälla kan också användas.

#### El

Kapaciteten för el i området är god.

#### Ledningar

Inom yta för kvartersmark för bostäder finns underjordiska ledningar dels för belysning vid gatan, dels dagvatten. Detaljplanen medger inga u-områden för underjordiska ledningar utan dessa ska tas bort i samband med detaljplanens genomförande. Flytten ska bekostas av exploatören.

#### Stadsnätets ledningar

Ledningar för stadsnät berörs inte av förändringen, åtkomst till dessa kommer fortsättningsvis vara lika som förut.

#### Vatten och avlopp

Telge Nät ser för närvarande över kapaciteten i ledningsnätet. Exploateringen inom Lekspaden 1 bedöms inte, enligt Telge Nät, påverkas av kapacitetsbristen.

Befintliga dagvattenledningar inom och i direkt anslutning till fastigheten tillhör förmodligen kommunens gatu enhet och leder dagvatten till Telge Nätets dagvattensystem. Dessa måste flyttas inför byggnationen. Inför en flytt måste huvudman för ledningarna kontaktas (och utredas).

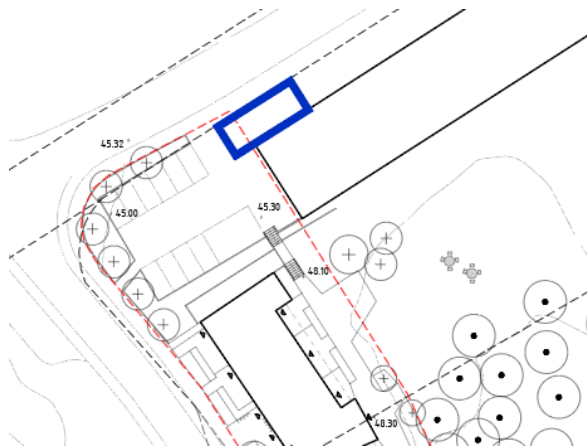
Befintlig anslutningspunkt för dagvatten är i brunnen på 500-ledningen. Inför exploateringen ska nya anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten upprättas. Utifrån pågående arbete med detaljplan för Tavesta 1:248 kan befintliga (Telge Nätets) ledningar komma att behöva flyttas.

Om befintligt dagvatten från fastigheten Lekspaden 1 är kopplat till spillvattennätet ska detta separeras och ledas till dagvattennätet.

#### Avfall och återvinning

Kommunens avfallsplan gäller.

Angöringsplats för insamlingsfordon ska ordnas inom kvartersmark för bostäder i enlighet med bilden nedan.



Angöringsplats för insamlingsfordon.

## Geotekniska frågor

### Grundläggning

Geoteknisk utredning har genomförts inom ramen för planarbetet (ÅF, 2019-11-27).

Eftersom bebyggelsen kommer att grundläggas på fastmark bedöms ett förändrat klimat inte påverka den.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Utredning av buller från vägtrafik har genomförts (Akustikkonsulten, 2019-04-17). Enligt utredningen finns goda möjligheter att med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder. För bostäderna ska lågfrekvent buller från tung trafik beaktas i fortsatt projektering.



Ekvivalenta ljudnivåer för nybyggnaden enligt bullerutredningen.

### Markföroreningar

I planområdet finns inga kända markföroreningar. Om markföroreningar påträffas i samband med byggnation ska kommunens miljökontor kontaktas. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

# KONSEKVENSER

## Undersökning för MKB

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

*Detaljplan för del av Lekspaden 1 m.fl., bostäder vid Löwens väg* bedöms inte innebära betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser - en miljöbedömning behöver inte göras i planprocessen. Ett antal miljöfrågor hanteras dock i planen för att minska negativa konsekvenser samt för att planen ska överensstämma med inriktningen i den fördjupade översiktsplanen för Järna (2008) samt strukturplanen för nordöstra centrala Järna (2018).

De frågor som utretts inom ramen för planarbetet är;

- buller såväl ekvivalenta som maximala ljudnivåer samt lågfrekvent buller,
- dagvatten för att hantera, MKN, för ytvatten,
- geoteknik

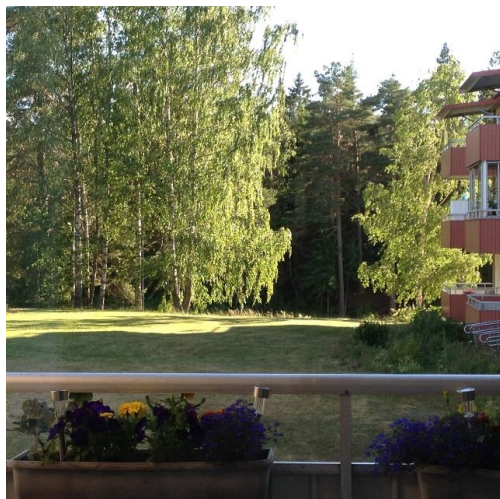
Risk från transporter av farligt gods på Rönnvägen beskrivs men ingen separat utredning bedöms behövas.

Förslagets anpassning till platsen ingår också.

## Natur, landskapsbild

Gräsmatta planlagd som parkering samt en bergknalle bevuxen med större träd främst tall och björk bebyggs med bostäder och parkering. Till en mindre del omfattas mark planlagd som allmänt tillgänglig park och mark planlagd för bostäder.

Ny bebyggelse placeras på en plats som saknar byggnader vilket kommer att upplevas som en stor förändring främst för de boende inom Lekspaden 1. Förändringen är naturlig längs en centralt belägen gata och Järnas koppling vidare norrut och sker i enlighet med fördjupad översiktsplan (föp) för Järna samt strukturplanen för nordöstra centrala Järna.



Ny bebyggelse uppförs på en plats som saknar byggnader vilket kommer att upplevas som en stor förändring främst för de boende inom Lekspaden 1.

Bebyggelseförslaget är utformat med hänsyn till topografin på platsen genom lösningen med suterrängvåning vilket också innebär att onödig sprängning undviks. Nockhöjden har anpassats till omgivande hushöjder.

Planförslaget innebär att en mindre del allmänt tillgänglig parkmark tas i anspråk och att parkmarken ytterligare innesluts i kvarteret. Kvarvarande parkmark i kvarteret kommer bibehållas och stärkas, bland annat ordnas inbjudande entréer vid Löwens väg och Logsjövägen. Mark kommer föras från fastigheten Hinken 3 till fördel för parkens entré.

Parkens östliga entré stärks genom att gestaltas tydligare och mer offentligt vilket innebär att parken kan koppla vidare österut mellan villorna och möjlig park inom pågående *detaljplan för del av Tavesta 1:248, bostäder vid Rönnvägen*. Detta kan innebära mer sammanhängande grönstruktur i ett område som i övrigt saknar ordnade, allmänt tillgängliga mötesplatser. Ett stärkande av parken innebär tydligare tillgång till så kallad närnatur och allmänt tillgänglig park med utrymme för lek för boende i nordöstra centrala Järna.

Gestaltning av entréer till parken kommer att beskrivas mer detaljerat bland annat i en särskild kvalitetsbeskrivning som är kopplat till exploateringsavtalet.



Illustration från Strukturplan för nordöstra centrala Järna (2018) som visar parkens koppling österut.

Tallarna i kvarteret utgör ett viktigt inslag och är en del av arkitekturen och ska därför värnas i gårdsmiljöerna. Projektets genomförande innebär dock att två äldre träd, varav en tall, kommer att tas bort. De äldre träden kommer ersättas med tre unga sälgräd i naturen i parkmarken i anslutning till den nya byggnaden.

### Skuggstudie

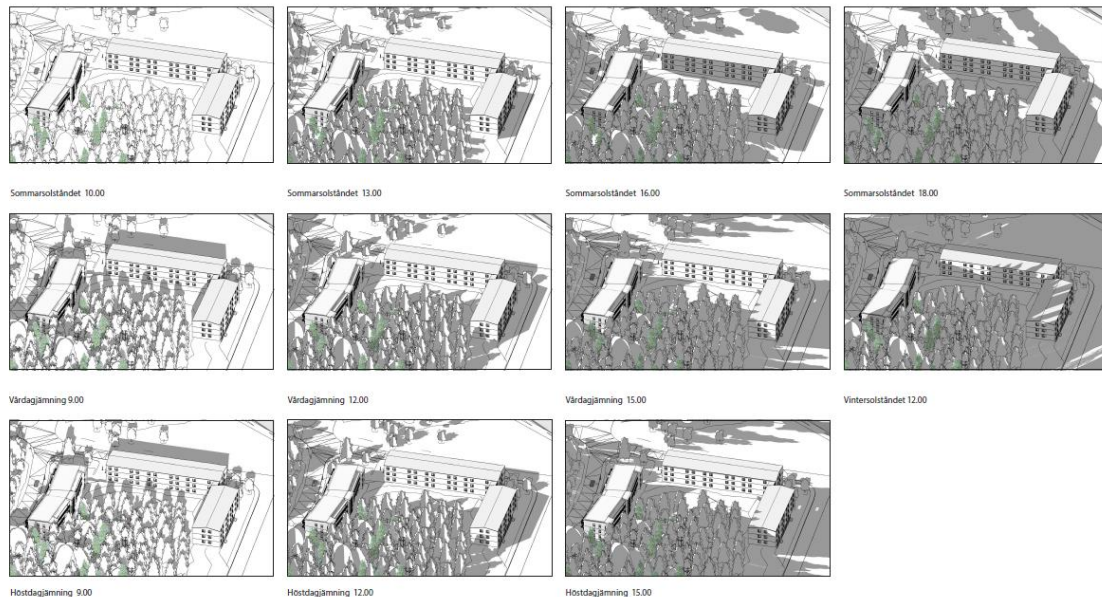
Den nya bebyggelsen kommer begränsat påverka ljusförhållandena inne på gården på fastigheten Lekspaden 1. Främst under perioden kring vintersolståndet, se bilderna till på nästa sida. Befintlig fasad invändigt i kvarteret skuggas vid vintersolståndet av träd även före ny byggnads uppförande.

Där ny byggnad medges finns höga träd som silar solljus som faller in från väster och nordväst. Ny byggnad innebär en förändring för dem som bor i kvarteret med avseende på solljus ner på gårdsytor.

Dagsljusförhållanden torde knappt påverkas alls, i praktiken är det dagsljusmättet lagstiftningen har som krav enligt Boverkets byggregler, BBR.

Tiderna som redovisas i solstudien utgår från att solen står som högst på himlen kl.13 (sommartid). Utöver det redovisas för- och eftermiddagstid tre timmar före respektive efter middagstid. För sommarsolståndet, då solen är uppe under större delen av dygnet redovisar vi även situationen kl. 18 på kvällen.

Omvänt är solen uppe under en så kort del av dagen vid vintersolståndet att endast när solen står som högst på himlen (kl. 12, vintertid), redovisas. För- och eftermiddagstiderna kan inte redovisas då solen då precis är på väg upp respektive ned vid horisonten.



Skuggstudier, PE Arkitekter.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt bullerutredningen (*Akustikkonsulten, 2019-04-17*) finns goda möjligheter att med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder. För bostäderna ska lågfrekvent buller från tung trafik beaktas vid fortsatt projektering vilket förts till plankartan som en upplysning.

### Dagvatten

Dagvatten och dess konsekvenser har utretts (*Ramböll, 2020-04-03*) och principerna i den ska följas.

## Sociala konsekvenser

### Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden lämpade för spontan lek och utevistelse i tätortens utkant. I parken vid planområdet finns ytor för barns lek.

Planområdet ligger nära skolor men man måste passera Rönnvägen för att komma dit. På Rönnvägen kör trafiken ibland för fort och övergångsställena är obebakade.

En utveckling av parken intill planområdet, Löwens park, kommer att innebära tydligare access för allmänheten. Parken kommer fortsätta vara utformad som en naturpark. De stora tallarna ska bevaras.

#### Jämställdhet

Planområdet kan lätt nås till fots, med cykel, buss eller bil vilket underlättar vardagen för män och kvinnor.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet.

#### Park

Inom ramen för exploateringsavtalet hanteras kostnader för gestaltning och entréer till parken. Kommunens kostnader för drift kommer inte påverkas av projektet.

#### Ledningar

Exploatören ska träffa ett avtal med Telge Nät kring kostnadsfördelning och genomförande av ledningsflytt.

### **Fastighetsfrågor**

Markregleringar ska genomföras mellan fastigheter.

Fastighetsbildning ska bekostas av exploatören.

#### Tomtindelning

Tomtindelningen som upphävs för Hinken 3 innebär förändringar vid fastighetsbildning.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21 - 25 § PBL).

### Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på privat initiativ och på exploatörens bekostnad. Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Detaljplanen medför att två äldre träd tas bort. Dessa ska ersättas av exploatören inom parkmarken i enlighet med kvalitetsbeskrivningen som bifogats exploatersavtalet.

Genomförandet av entréer till parken finns beskrivna i exploateringsavtalet.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och exploatören är huvudman för kvartersmark.

### Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Södertälje kommun. Avtalet kommer reglera avtalsförhållandet mellan exploatören och kommunen rörande markförsäljning, utbyggnad samt kvalitéer, se mer om fastighetsreglering nedan. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt av kommunen innan detaljplanen antas.

### Avtal avseende kvartersmark

Exploatören svarar för att träffa de avtal och överenskommelser som kan bli aktuella i samband med marköverföring och fastighetsbildning. Vidare svarar exploatören för anslutning till VA, el- och fjärrvärmenät genom kontakt med Telge Nät AB.

### Avtal avseende ev. flytt av befintliga ledningar inom planområdet

Exploatören svarar själv för att träffa de avtal med ledningsägaren som blir aktuella i samband med flytt av ledningar inom planområdet. Avtalet ska reglera kostnadsfördelningen mellan parterna.

## Fastighetsfrågor

### Fastighetsindelning

Detaljplanen medger fastighetsreglering av mark mellan befintliga fastigheter. Exploatören ska genom exploateringsavtal förvärva mark som ägs av kommunen för genomförandet av detaljplanen. Mark kommer också föras till kommunen från exploatören. Förslag till eventuell fastighetsreglering mellan samtliga fastigheter beskrivs nedan.

Mark från Tavesta 1:248 och 1:70 kommer att föras till Lekspaden 1 för att möjliggöra bostäder. Mark från Lekspaden 1 och Hinken 3 kommer också att föras till Tavesta 1:248. Dels för att del

av Löwens väg är anlagd delvis inom Lekspaden 1, dels för att entrén från Löwens väg till parken ska få tillräckligt utrymme. Detta kommer i detalj att beskrivas i exploateringsavtalet.



|                                       |                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">■</span>   | 48 m <sup>2</sup> från Tavesta 1:170 till Lekspaden 1  |
| <span style="color: pink;">■</span>   | 4 m <sup>2</sup> från Tavesta 1:248 till Lekspaden 1   |
| <span style="color: purple;">■</span> | 70 m <sup>2</sup> från Tavesta 1:170 till Lekspaden 1  |
| <span style="color: yellow;">■</span> | 632 m <sup>2</sup> från Tavesta 1:248 till Lekspaden 1 |
| <span style="color: blue;">■</span>   | 94 m <sup>2</sup> från Lekspaden 1 till Tavesta 1:248  |
| <span style="color: green;">■</span>  | 303 m <sup>2</sup> från Hinken 3 till Tavesta 1:248    |
| <span style="color: orange;">■</span> | 192 m <sup>2</sup> från Lekspaden 1 till Tavesta 1:248 |

Förslag på förändrade fastighetsgränser, mark ska föras mellan fastigheter enligt kartan. Angivna arealer är cirka-arealer.

### Tomtindelningsbestämmelse

Planområdet omfattar fastigheten Hinken 3 eftersom del av tomtindelning Aspen (01-JÄR-18/1952) måste upphävas för denna fastighet. Upphävande av tomtindelning möjliggör förändringar i fastighetsindelning.

### Befintliga servitut och rättigheter inom planområdet

Det finns officialservitut och avtalsservitut som belastar området. Bland annat ett servitut för GC-väg måste upphävas då det blir allmän plats vilket ska tillses och bekostas av exploatören.

### Nya rättigheter

Servitut för parkering inom fastigheten Bilderboken 1 kommer att behövas för genomförande av detaljplanen, detta tillses med förrättning i samband med bygglov.

### Tillstånd

Exploatören ansvarar för att söka och bekosta de eventuella tillstånd som kan krävas för planområdets utbyggnad.

## Tekniska frågor

### Utredningar

#### Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har genomförts (ÅF, 2019-11-27). Rekommendationer enligt utredningen;

- Det rekommenderas att fyllning schaktas bort ned till fast friktionsjord. Därefter utläggs materialskiljande lager av geotextil och upp-fyllning av minst 0,3 meter packad sprängstensfyllning upp till grundläggningsnivå. Byggnaden kan sedan grundläggas med platta eller sula. När lastnedräkning, dimensionering av bottenplatta och dimensionerande grundtryck är fastställt kan mer exakta grundläggningsrekommendationer ges.
- Sonderingen vid plats för avfallshantering visar på ytnära berg, ca 0,9 m under befintlig marknivå. Ska sopstationen grundläggas djupare än detta kommer bergschakt att bli nödvändigt.
- När nivåer för planerad byggnad är fastställda bör man se över bergnivåer inom området och om bergschakt kommer att bli nödvändigt. Blir bergschakt aktuellt rekommenderas att en riskanalys utförs med avseende på omkringliggande vägar och befintlig bebyggelse.

#### Dagvatten

Exploatören ska följa Södertälje kommuns VA policy (2017). Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

#### Dagvattenutredning

Principerna från genomförd dagvattenutredning (Ramböll, 2020-04-03) ska följas.

- 30 kubikmeter dagvatten ska kunna fördröjas inom planområdet.
- Höjdsättning av området ske på ett sådant sätt att byggnader och anläggningar inte tar skada vid marköversvämningar. Fall från samtliga byggnader ska säkerställas. För att inte riskera att -vatten blir stående mot byggnadens fasad och översvämma entréer i marknivå rekommenderas att genom höjdsättning se till att flerbostadshuset med entréer i markplan placeras högre än omgivande mark för att säkerställa att dess inte riskerar översvämmas.
- För att skydda befintligt flerbostadshus i nordöstra delen av planområdet där det angränsande den nya parkeringen finns entréer i marknivå, begränsas tillförseln av vatten till parkeringen med hjälp av den avskärande åt gården. Avskärande åtgärder kan också vara i form av ett dräneringsstråk, infiltrerande grussträng invid bergsslänt eller som en låg mur/kantsten.
- Nivån på grundvattenytan inom planområdet ska fastställas för att säkerställa föreslagna dagvattenanläggningars funktion.
- Höjdsättning ska stämmas av mot föreslaget dagvattenssystem i genomförandeskedet för att säkerställa avledning och fördröjning både vid dimensionerande regn och vid skyfall.
- Ansvar för drift och underhåll ska lyftas tidigt i fortsatt arbete.

### **Bullerutredning**

Det finns goda möjligheter att med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder (*Akustikkonsulten, 2019*). För bostäderna ska lågfrekvent buller från tung trafik beaktas vid fortsatt projektering, komfortvägd vibrationsnivå i bostad ska ej överstiga 0,4 mm/s.

### **VA**

Det ska klarläggas hur VA-kapaciteten inom ett större område kring planområdet kan utökas. Telge Nät arbetar med en sådan utredning.

### **Ledningar**

Befintliga dagvattenledningar inom och i direkt anslutning till fastigheten är inte Telge Näts. Förmodligen tillhör de kommunens gatuenheter och leder dagvatten till Telge Näts dagvattensystem. Dessa måste flyttas inför byggnationen. Inför en flytt måste huvudman för ledningarna utredas och kontaktas. Befintlig anslutningspunkt för dagvatten är i brunnen på 500-ledningen. Inför exploateringen ska nya anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten upprättas. Utifrån pågående arbete med detaljplan för Tavesta 1:248 kan befintliga (Telge Näts) ledningar komma behöva flyttas. Exploateringen innebär att 30 kubikmeter dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark för bostäder. Om befintligt dagvatten från fastigheten Lekspaden 1 är kopplat till spillvattennätet ska detta separeras och ledas till dagvattennätet.

### **Värme**

En separat kapacitetsutredning för fjärrvärme måste göras när effektbehovet är känt för att kunna säkerställa en möjlig anslutning.

### **El**

Kapaciteten för el inom området är god.

Avseende elnäts påverkan kommer ledningar att behövas flyttas. Detta innefattar hög- och lågspänningsförband och flytten av Telge Nät AB:s ledningar bekostas av exploatör.

### **Stadsnät**

Stadsnät har ledningar i parkentrén vid Logsjövägen som kan behöva flyttas om byggnation hindrar åtkomst för dessa.

### **Avfall och återvinning**

Kommunens avfallsplan ska användas. Utrymmen för källsortering ska tillses i projektet.

Det ska finnas plats för fullsortering för avfall.

Samråd ska ske med Telge Återvinning i samband med genomförandet. Telge Återvinnings tekniska handbok rekommenderas.

## Gator och trafik

### **P-norm**

P-normen för projektet är 1,2 det vill säga 1,2 P-platser/ lägenhet. De 22 lägenheterna i projektet innebär 27 parkeringsplatser. Parkering kommer att lösas dels inom planområdet, dels på befintliga parkeringsplatser i närområdet som är i exploatörens ägo.

### **Tillgänglighet för räddningstjänst**

Kvartersmark ska utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras eller dras mer än 50 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter och vara hårdgjord.

Utrymning med hjälp av byggnadstekniskt brandskydd, t.ex. att bostäderna har tillgång till Tr2-trapphus kommer att säkerställas och kommer att beaktas i samband med bygglov och genomförande. Samråd kommer att ske med brandförsvaret i genomförandeskedet.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören står för kostnader för genomförande av densamma. Kommunen har inget ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

### **Ersättning**

Planprojektet berörs av förändrade fastighetsgränser, mark ska föras mellan befintliga fastigheter. Ersättning för detta kommer att beskrivas i exploateringsavtalet som ska slutas före planens antagande.

### **Anläggningsavgifter**

#### **VA**

För anslutning till allmänt VA debiterar Telge Nät AB anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige vid varje enskild tidpunkt fastställd taxa.

#### **Elnät**

För nyanslutning till elnätet debiterar Telge Nät AB en engångsavgift.

#### **Fjärrvärme**

För anslutning till fjärrvärmenätet debiterar Telge Nät AB en engångsavgift.

#### **Flyttkostnader ledningar**

Exploatören ansvarar för kostnader hänförliga till flytt av ledningar inom planområdet.

#### **Lantmäteriförrättning**

Exploatören svarar själv för kostnader för fastighetsbildning m.m.

#### **Bygglov och nybyggnadskarta**

För bygglov och nybyggnadskarta tar kommunen ut avgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

## MEDVERKANDE

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

### Projektgrupp;

Kommunala tjänstemän

Olga Hanelis, planarkitekt, planenheten

Maria Nilsson, exploateringsingenjör, mark- och exploateringsavdelningen

Sylvia Rodebäck, landskapsarkitekt, stadsmiljö/samhällsbyggnadskontoret

Catarina Cali, trafikingenjörer, stadsmiljö/samhällsbyggnadskontoret

Sabri Touma, bygglovshandläggare, bygglovsavdelningen

Marianne Hage, tillförordnad kommunekolog, miljökontoret

Konsulter;

Ilga Lanestedt, planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

Emma Östlund, miljöplanerare, ETTELVA Arkitekter

## BILAGOR:

### Referensdokument:

- Översiktsplan (2013)
- Fördjupad översiktsplan för Järna (2014)
- Strukturplan för nordöstra centrala Järna (2018)
- Trafikbullerberäkning, (*Akustikkonsulten* 2019)
- Dagvattenutredning och PM, (*Ramböll*, 2020)
- Geoteknisk beskrivning (ÅF, 2019)
- Vägledning risker inom Södertälje kommun, (*Brandskyddslaget*, 2018)

### Övrigt:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Planenheten

Ilga Lanestedt  
planarkitekt

Sofia Cedergren  
t.f. planchef