



Akt nr:

0181K-P1390B

AU\$0181K-P1390B



PLANBESKRIVNING P 99037

Detaljplan för del av fastigheten **LINA 4:1 (Frigård)** inom Lina i **SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2003-02-18

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- plansamrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- sändlista

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för byggandet av en ekologisk hantverksby med mindre djurhållning. Viss bygglovbefrielse för komplementbyggnader skall även medges inom planområdet.

Plandata

Lägesbestämning

Området, som är beläget cirka 0,7 km nordväst om bostadsområdet Södra Lina, och avgränsas i norr mot Linavägen och i väster mot Enhörnaleden.

Areal

Området omfattar cirka 3,7 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom området ägs av Södertälje kommun och upplåtes med arrendeavtal.

Tidigare ställningstaganden

Översiktlig planier

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Översiktsplanen redovisar dels att området ligger inom område för närrekreation och friluftsliv.

I översiktsplan 2003 (samrådsförslag) redovisas att området ligger inom strandskyddsområde. Norr och öster om planområdet redovisas dels ett Natura 2000-område och dels ett naturservat, Lina naturreservat.

Detaljplaner

Detaljplan saknas.

Program för planområdet

Förslaget har varit föremål för planprogramsamråd fram till 2000-11-24. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2001-04-24 § 107 att sända ut detaljplanen för plansamråd.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Området är bebyggt med ett "allaktivitetshus", som inrymmer kontor med möjlighet till övernattning, lunchrum, omklädningsrum, kök och snickeri. Dessutom finns mindre uthus- och stallbyggnader.

Planen redovisar att området får användas för en hantverksby med möjlighet till bevakningsbostad. Inom byggrättningsområdet ges dessutom möjlighet att uppföra hantverkshus, vårdshus, museum samt mindre uthusbyggnader för viss mindre djurhållning.

Planbestämmelser har införts som medger att högsta tillåtna byggnadsarea totalt inom området får uppgå till 2 000 m². Huvudbyggnader får uppföras i högst två (2) våningar. Vind får inte inredas. Uthusbyggnader får uppföras till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

Dessutom har planbestämmelser införts som innebär att naturmarken inom området skall bevaras och vårdas samt vara tillgänglig för allmänheten. Området får inte inhägnas. Mindre områden får dock stängslas in för betesmark. Inom området medges även att mindre uthusbyggnader t ex stall och utfodringsskjul/väderskydd för djurhållning får uppföras. Högsta tillåtna byggnadsarea 20 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter. Den södra delen av området, som omfattas av strandskydd, avses strandskyddet att ligga kvar. Befintliga uthusbyggnader inom detta område samt eventuellt tillkommande komplementbyggnader t ex mindre stall och utfodringsskjul/ väderskydd för djurhållning medges dock i begränsad omfattning.

Inom den nordvästra delen av planområdet finns en befintlig elledning som har säkerställts med erforderlig planbestämmelse.

Linabäcken och våtmarksområde

Inom områdets sydöstra del ligger Linaåns vattendrag. Dessutom finns två relativt stora markområden, med typiskt våtmarkskaraktär.

Enligt vattendom 1999-06-18 medges tillstånd att anlägga

dammar och vattenkraftanläggning (hobbykraftverk) i Lina-bäcken. (Stockholms Tingsrätt, Miljödomstolen, mål nr M 209-99).

Vattensalamander

Större vattensalamander lever större delen av sitt liv i vatten. Under vinterhalvåret söker den sig oftast upp på land för att där söka lämpliga övervintringsplatser i skogspartier där det finns ihåligheter under stubbar och annat och där det är frostfritt. Under lekperioden på våren och under sommaren håller den till i kärr och mindre gölar, således inte i strömmande vatten. Byggnade av dammar som gjorts inom Lina naturreservat strax öster om detta planområde gynnar således arten. Kontoret bedömer att den pågående verksamheten inom planområdet inte kommer att påverka salamanderns överlevnadsmöjligheter i negativ riktning.

Strandskydd

Området, som är beläget på båda sidor om Linaån, ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddet, 100 meter, råder på ömse sidor om Linaån.

Strandskyddet föreslås att upphävas inom byggrättområdet. Ansökan om detta kommer att begäras hos länsstyrelsen i samband med stadsbyggnadsnämndens beslut om utställning av detaljplanen.

Hantverksbyn, som drivs av en ideell förening och vars visioner är att driva den i ekologiska anda, är att skapa en plats för utbildningar i traditionellt hantverk men också en turistattraktion i Södertälje. Upphävandet av strandskyddet inom hantverksbyns byggrättområde bedöms inte påverka allmänhetens friluftsliv eller växt- och djurlivet.

Inom den södra delen av planområdet avses strandskyddet att ligga kvar. Befintliga byggnader samt eventuellt tillkommande komplementbyggnader t ex mindre stall och utfodringsskjul/väderskydd får djurhållning kan dock anordnas inom strandskyddsområdet enligt Miljöbalken 7 kap 17 §.

Fornlämningar

Inga registrerade eller i övrigt kända fornminnen finns inom planområdet.

Rekreation

Planområdet, som är en del av Lina närströvområde, bedöms inte inskränka på det rörliga friluftslivet utan görs istället tillgänglig och inbjudande för allmänheten.

Kollektivtrafik

Området, som ligger i anslutning till Enhörnaleden, är relativt god kollektivtrafikförsörjt. En busshållplats, som utgörs av en bussvändslinga, är belägen i anslutning till planområdet.

Tillfart/trafik

Tillfarten till området föreslås ske från Enhörnaleden via

Linavägen.

Trafiken på Enhörnaleden, som enligt den senaste beräkningen, uppgår till cirka 4 000 fordon/dygn och på Linavägen bedöms trafiken uppgå till mindre än 500 fordon/dygn. Den pågående verksamheten är i liten skala. Framtidsvisionerna är dock att kunna skapa en ekologisk hantverksby, som även kan komma att inrymma hantverkshus, värds-hus, museum. Dagens verksamhet, som drivs på ideell väg, är inte personal- eller dagverksintensiv. Om ovanstående visioner genomförs i hela sin omfattning samt om verksamheten utökas och/eller blir mycket personal- och besöksintensiv kan Linavägens korsning med Enhörnaleden behöva byggas om i framtiden. Södertälje Kommun, som är väghållare för Linavägen, skall i samråd med Vägverket, som väghållare för Enhörnaleden, bygga om korsningen.

Parkering

Parkering skall anordnas inom området.

Tillgänglighet

Vid uppförande av ny bebyggelse skall Boverkets Byggregler (BBR) tillgodoses vad gäller kravet på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

En enskild avloppsanläggning har uppförts för "Allaktivitets-huset". Vid uppförande av ny bebyggelse inom området bör anslutning ske till det kommunala VA-nätet. Befintliga VA-ledningar är belägna strax norr om Linavägen. Anslutningspunkt hänvisas av VA-enheten.

Dagvatten bör omhändertas lokalt inom planområdet.

Uppvärmning

Vid ny bebyggelse bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras som t ex panna/kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativa energikällor som solenergi/jordvärme bör övervägas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs inte för nybyggnad eller ny anläggning samt ändring av befintlig byggnad eller anläggning om denna är belägen inom byggrättområde med de begränsningar som råder inom detta. Förutsättningar för bygglovbefrielse är dels att byggnad får uppföras till högst 50 m² byggnadsarea och högst en våning. Anläggning/objekt får uppföras till högst 50 m² byggnadsarea och högst en våning. Bygganmälan skall

göras samt brandskyddsdokumentation.

Marklov krävs inte för ny anläggning samt ändring av befintlig anläggning om denna åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan.

Rivningslov krävs inte dock skall rivningsanmälan göras.

Bygglov krävs inte för mindre stallbyggnader och utfodrings-skjul/väderskydd inom naturmarksområdet (på plankartan redovisat med n). Bygganmälan behövs ej. Marklov krävs inte om åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan.

Vid uppförande av ny bebyggelse, som kräver bygglov t ex vårdshus och museum, bör anslutning till det kommunala VA-nätet ske innan bygglov ges.

- Genomförandefrågor Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.
- Medverkande tjänstemän Ann-Charlotte Gjöthlén – strategi- och exploateringsenheten
Eleonor Eklind – strategi- och exploateringsenheten
Yngve Ydebrink – gatu- och parkenheten
Kerstin Sandblom Wallgren – plan- och byggenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Ingrid Norlén
plantekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
P 99037

**Detaljplan för del av fastigheten
LINA 4:1 (Frigård)
inom Lina i
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2002-10-09

	Organisatoriska frågor
Tidplan	Detaljplanen beräknas att kunna föras fram för antagande under 2003.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år.
Mark	All mark inom planområdet är kommunalägd. Hela området är utarrenderat till Ideella föreningen Traditionella Hantverkare och bevarare av Asakulturen.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	All mark inom området är utlagd som kvartersmark. Föreningen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmarken. Planen skall således genomföras på föreningens initiativ och samtliga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar föreningen
Fastighetsbildning	Fastighetsrättsliga frågor Ingen fastighetsbildning är aktuell.
Ekonomi	Ekonomiska frågor Samtliga kostnader för såväl detaljplanens genomförande som framtida drift och underhåll åvilar föreningen.
Tekniska utredningar	Tekniska frågor Erforderliga geotekniska undersökningar åvilar föreningen. Detsamma gäller för eventuella radonundersökningar, fornlämningsutredningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.
Vatten och avlopp	Den kommande bebyggelsen bör anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs av föreningen enligt vid tiden gällande anläggningstaxa.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/strategi- och exploateringsenheten

Lotta Lindstam
Stadsarkitekt

Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör