



Akt nr:
0181K-P1045C

AU\$0181K-P1045C

Detaljplan för PÄRLÄNGSBERGET inom JÄRNA i SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANDATA

Läge och omfattning	Planområdet, som är beläget väster om Tvetavägen och norr om Norra Starrbäcken, omfattar ca 50 ha.
Markägo-förhållanden.	Kallfors 1:4 ägs av Lars Johan Flyning Ene 4:9 ägs av Folke Eriksson Tavesta 1:248 ägs av Södertälje kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Enligt översiktsplanen skall ca 500 bostäder byggas i Järna under 1990-talet. Vid Pärälängsberget anges att 50 bostäder skall byggas.

Kallforsån och dess stränder ingår i område N5 (Ene-Moraån-Pilkrogsviken), på grund av sina naturvärden. Ny bebyggelse tillåts endast om byggnader kan placeras och utformas så att naturvärdena i området kan bibehållas.

Detaljplaner Planen berör en avstyckningsplan för fastigheten Tavesta 1:248 fastställd 1943-07-31.

KBP Enligt det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1992-96 som godkänts i kommunstyrelsen i februari 1992 ska 50 bostäder påbörjas i Pärilängsberget 1992-93. Bebyggelsen tänkes bestå av villor och parhus, byggherrarna är privata.

Program Ett program för området har utarbetats av en arbetsgrupp med representanter för Järna kommun, tekniska förvaltningen, Telge energi, stadsarkitektkontoret och planeringskontoret. I programmet beskrivs förutom områdets karaktär och struktur, även de kommunalekonomiska konsekvenser som en utbyggnad får. Programmet har antagits av Järna kommunalnämnd den 19 februari 1991 och av Kommunstyrelsen den 4 mars 1991. Programmet visar att ca 130 bostäder är lämpliga i området, alltså en ökning i förhållande till översiktsplan.

Strandskydd Kallforsåns stränder omfattas av ett strandskydd om 100 meter på varje sida. Vid detaljplanläggning för utbyggnad av befintlig tätort med permanentbebyggelse, kan dock förordnas att strandskyddet upphävs i lämpliga delar.

Vatten-skydds-område Planområdet ligger inom Myrstugans vattenskyddsområde. Kommunens tekniska förvaltning har låtit utreda frågan om skyddsområdets storlek och har då kommit fram till att området skall minskas. Man har med anledning av detta, ansökt hos vattendomstolen om att ändra skyddsområdet så att inte planområdet berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Syfte Avsikten med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bygga ca 135 småhus och ett daghem.

Geologi Enligt den geologiska kartan har området en varierad jordarts-sammansättning. Uppe på Pärilängsberget går urberget i dagen, runt berget och norr därom finns en bård av morän och sandjordar. Längs Tvetavägen i sydost finns ett urdikat kärr och på åkermarken i den sydvästra delen av området återfinns lerjordar. En geoteknisk bedömning har visat att området närmast Kallforsån är olämpligt för bebyggelse. Enligt den kommuntäckande markradonutredningen som gjorts, så kan det förekomma högradonmark i de svallade sedimentjordarna omedelbart norr om Pärilängsberget. En detaljerad geo- och radonundersökning måste göras då området projekteras.

Vegetation En hällmarkstallskog växer på de högsta partierna. På morän- och sandjordarna finns till största delen grandominerad blandskog. Pärilängsbergets sydsluttning har ett relativt stort inslag av lövvegetation. Skogen på den norra delen av planområdet är nyligen till stora delar avverkad. I de lägen där skogen skuggar bebyggelsen kommer en försiktig gallring att ske.

- Forn-lämningar** På toppen av Pärälängsberget finns en fornborg. Den berörs inte av bebyggelse eller vägar. Den arkeologiska förundersökning som utförts har resulterat i att två större boplatsområden, ett i södra delen och ett i den norra, har undantagits från bebyggelse.
- Bebyggelse** Planen redovisar 135 småhus, 48 söder om och 87 norr om berget. Flertalet av tomterna är svagt sluttande, ca 1000 m² stora och är lämpade för 1 - 1 1/2- planshus. I några fall torde souterränghus vara att föredra.
- I planbestämmelserna tillåts 2 våningar, vind utöver 2 våningar får ej inredas till bostad. Om man väljer 1 - 1 1/2-våningsshus, så är 27 - 45 graders taklutning tillåten. Om man väljer 1 3/4 - 2-våningsshus så är 27 grader största tillåtna taklutning, för att inte husen skall bli alltför stora och dominerande. Tak bör vara sadeltak utan valmning.
- För att få vackra gaturum och platsbildningar rekommenderas att hus skall ligga 4 meter från gatan och att huvudbyggnader skall vara orienterade med långsidan parallellt med gatan. Verandor och förstukvistar, men inte rumsdelar, kan tillåtas ligga närmre gatan än 4 meter.
- Husens rekommenderade placering och takformer ger karaktär åt området och inom denna ram kan man sedan fritt spela med takkupor och takfönster, skilda fasadmateriäl, snickerifärger, utbyggnader, burspråk, förstukvist och mycket annat. Det ger ett villaområde med en viss sammanhållen stadga, men med utrymme för en rik variation och särprägel av varje hus.
- Vinkeltillbyggnader skall kunna göras mot trädgårdssidan. Garage och uthus skall ligga minst 6m från gatan, detta gäller även i de fall då garaget är sammanbyggt med huvudbyggnaden. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser. Uthus och garage kan, om så provas lämpligt, placeras närmare gräns.
- Huvudbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 160 m². Till varje huvudbyggnad får byggas 50 m² uthus, största uthuset får vara max 40 m². Tomtstorleken för villatomter skall vara ca 1000 m². I den södra delen, närmast Kallforsån, är dock tomterna något mindre. Den relativt stora byggrätt (50 m²) som anges för uthus och garage motiveras av tomternas storlek, att huvudbyggnadens placering utmed gatan ger stora fria ytor på trädgårdssidan samt att så gott som alla trädgårdar gränsar mot naturmark.
- För att området skall få en lummig trädgårdskaraktär rekommenderas att häckar och träd planteras ut mot gatan.
- Gruppbestäder för 4-5 utvecklingsstörda skall placeras i området. Dessa skall ha en utformning som inte avviker från övrig bebyggelse.
- Ett daghem byggs i den södra delen av området. Det skall ha ett utseende som gör att det smälter in i övrig bebyggelse.
- Lek och rekreation** En lekplats och en bollplan anläggs mellan de båda bebyggelseområdena, väster om berget.

Marken mellan bebyggelsen och Kallforsåns träddrå hålls öppen för att kunna användas för lek och rekreation. Detta område är en del i den s.k. Järnarundan, vilken är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Järnarundan knyter samman Myrstugans rekreatiomsområde med Moraåns dalgång och Enekullarna.

- | | |
|-------------------|---|
| Natur | <p>Befintlig skog har sparats. Den framtida naturmarksskötseln skall vara så skonsam som möjligt och inriktas på att få till stånd ett attraktivt närrekrationsområde.</p> <p>I dag avgränsas Järnas tätortsbebyggelses utbredning åt nordväst av Kallforsån. Det har av den anledningen varit motiverat att ha 100 meters strandskydd på ömse sidor om ån. I och med att Pärilågsberget bebyggs kommer gråsen för tätorten att flyttas vidare norrut. Den del av bebyggelsen som kommer i närheten av Kallforsån kommer då att åndra karaktår till att mer få funktion av park ån av natur. Det är därför motiverat att minska på skyddsavståndet norr om ån. Allemansråtten och tillgåågheten för det rörliga friluftslivet tillgodoses genom att kvartersmarken som närmast ligger ca 65 m från ån. Naturmarken utefter ån är en del av ett sammanhängande grönt bålte runt Järna som förutom sina rekreatiomsvärden fyller en viktig ekologisk funktion.</p> <p>Gång- och cykelvågar som binder samman området kommer att gå genom naturmarkspartierna.</p> |
| Trafik | <p>Området ansluts på två stålten till Tvetavågen.</p> <p>Vid den södra anslutningen måste berget språngas i kurvan på östra sidan av Tvetavågen för att erforderliga siktavstånd skall uppnås.</p> <p>Området binds internt samman av gång- och cykelvågar genom naturmarken på västra respektive östra sidan av berget. In mot Järna centrum anläggs en gång- och cykelvåg. Via en bro över Kallforsån leds denna utmed Tvetavågens västra sida in till Nykvarnsvågen, där det befintliga systemet kopplas på. För gående och cyklande till Tavestaskolan och idrottsplatsen anläggs ett övergåångsstålle vid Fjårlisstigens busshållplats.</p> |
| Parkering | <p>8 parkeringsplatser skall finnas vid daghemstomten. I övrigt ordnas inga separata parkeringsytor. De 7 meter breda gatorna medger viss längsparkering.</p> <p>Varje tomt skall ha minst två biluppställningsplatser (tex enbilsgarage plus uppfarten framför detta).</p> |
| Kollektivtrafik | <p>Linje 784, som har halvtimmestrafik, trafikerar Tvetavågen.</p> <p>Två nya hållplatser ordnas. En vid den södra och en vid den norra infarten till området.</p> |
| Störningar | <p>I översiktsplanen har beråkningar gjorts betråffande bullerstörningar från större vågar, i syfte att bedöma erforderliga skyddszoåner. För Tvetavågen har 50 meter angetts som ett riktvårde.</p> |
| Vatten och avlopp | <p>Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem via en avloppspumpstation.</p> <p>Dagvatten ska tas omhand lokalt. Dels genom att vattnet leds direkt ut i naturmarken för infiltration och dels att det leds via öppna diken, där</p> |

vattnet får en naturlig rening. Den befintliga viltdammen skall användas som fördröjningsmagasin innan dagvattnet leds ut i Kallforsån. Ytterligare ett dagvattenmagasin anläggs sydväst om bebyggelsen.

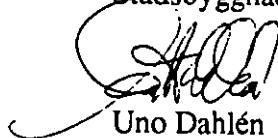
- Värme** Uppvärmning kommer att ske via luft- eller vattenburna elsystem. För eventuell framtida alternativ uppvärmning reserveras en yta på ca 2500 m² för en lokal värmecentral, som ska kunna eldas med fast bränsle. Eftersom en stor del av husen hamnar i mycket goda sollägen finns möjligheter att förse dem med solfångare samt att utnyttja passiv solvärme. Värmeanläggningar i respektive hus bör placeras vid yttervägg för att underlätta vid en eventuell framtida koppling till gasuppvärmning.
- El** Tre transformatorstationer behöver byggas. Två i den norra delen och en i den södra.
- Avfall** Möjligheter att sortera hushållssopor skall finnas i köken. Plats skall finnas reserverad för två sopsorteringsstationer för "sällansopor". Dessa placeras i anslutning till transformatorstationerna, dock ej närmre dessa än 5 meter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

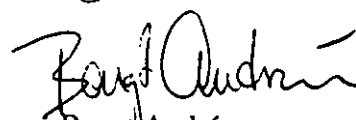
- Genomförande** Genomförandet redovisas i en särskild genomförandebeskrivning. Genomförandetiden är tio år från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Södertälje den 19 augusti 1992

Stadsbyggnadskontoret


Uno Dahlén
stadsbyggnadsdirektör


Erik Bengtsson
planchef


Bengt Andrén
landskapsarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 28 september 1992 § 286.
Planen har vunnit laga kraft den 21 oktober 1992.


Erik Bengtsson