



PLANBESKRIVNING – LAGA KRAFTHANDLING

DNR: SBN-2016-00464 · UPPRÄTTAD 2021-07-22 · UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

LAGA KRAFTDATUM: 2021-07-20 ARKIVNUMMER: 0181K-P 1787 B

Detaljplan för Härfågeln 6 m.fl.

Inom Järna, Södertälje



Planenheten

Samhällsbyggnadskontoret

08-523 010 00 (Kontaktcenter)

sbk.plan@sodertalje.se



Sammanfattning

LRH Fastighets AB avser bygga vårdboende i Järna. På fastigheten Härfågeln 6 ligger Tunabergs gruppbostad, med vårdplatser för äldre- och demensvård. Verksamheten har för avsikt att utöka antalet vårdplatser och vill därför bygga ut i fastighetens norra del. Utökningen kan komma att innebära att exploatören måste köpa kommunal mark. Förslaget överensstämmer med översiktsplan "Framtid Södertälje" och den fördjupade översiktsplanen för Järna tätort.

Innehåll

Vad är kommunal planering	4
Detaljplanens syfte och huvuddrag	5
Miljöpåverkan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	6

FÖRUTSÄTTNINGAR 7

Plandata	7
Pågående markanvändning	8
Natur, kultur och rekreation	8
Gator och trafik	10
Markens beskaffenhet	11
Hälsa och säkerhet	13

PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER 14

Bebyggelse	14
Service, offentlig och kommersiell	14
Grönstruktur	14
Gator och trafik	15
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning	15

GENOMFÖRANDE 18

Organisatoriska frågor	18
Fastighetsfrågor	18
Tekniska frågor	19
Medverkande	19

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd. Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och på lokal nivå genom så kallade detaljplaner. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planförfarande

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från 2015-01-02. Förslaget följer intentioner i kommunens översiktsplan och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande.

Standardförfarande

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag. Under samrådstiden samråds förslaget med berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Synpunkterna redovisas och sammanställs i en samrådsredogörelse. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

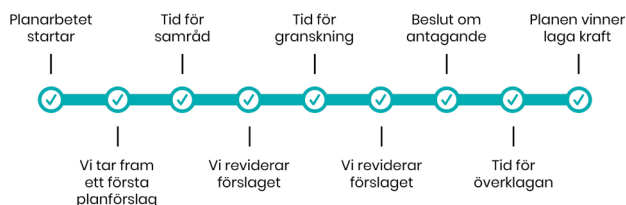
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Synpunkterna redovisas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Markradon undersökning
- Naturvärdesinventering
- Trädinventering

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Fastigheten Härfågeln 6 ligger i Järna tätort och har tillfart från Tavestavägen. På fastigheten ligger Tunabergs gruppboende, med vårdplatser för äldre- och demensvård. Ägaren har för avsikt att utöka antalet vårdplatser och vill därför bygga ut i fastighetens norra del. Utökningen kan komma att innebära att exploatören måste köpa kommunal mark.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av verksamheten.

Standardförfarande har tillämpats vid framtagande av denna detaljplan.

Planförslaget är förenligt med Södertälje kommuns översiktsplan.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken. Kommunen bedömer att förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och att detaljplanen därmed inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

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

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

bullerutsatt och exploateringen bedöms inte medföra att riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen, ÖP, visar hur kommunen ska använda mark och vatten på ett hållbart sätt. Järna är en av flera utpekade tyngdpunkter på landsbygden. Det innebär att en större koncentration av bostäder och verksamheter vore önskvärt för att främja en levande och attraktiv stadsmiljö. På så sätt kan Järna med omland bidra till en hållbar utveckling och flera erbjudas möjlighet att bo på landsbygden. Förtätning ska ske med hänsyn till landsbygdens karaktär, kvaliteter och småskalighet. Vård- och omsorgsboende är en viktig funktion som ska utvecklas.

Fördjupad översiktsplan för Järna

Visionen enligt fördjupad översiktsplan (föp) för Järna (2014) är att Järna 2030 är en kreativ småstad i en ekologisk landsbygd. Förtätning föreslås inom trekilometers radie från järnvägsstationen. Enligt den fördjupade översiktsplanen finns ett stort intresse av att bo centralt i tätorten.

Gällande planer

Gällande detaljplan för området är 0181K-P926A, från

1989, planlagt för vård, enskilt socialt ändamål och bostäder. Planen omfattar fastigheterna Häråfågeln 6, Överjärna-Tuna 4:2, Överjärna-Tuna 4:3 och Mariehill 1:1. Överjärna-Tuna 6:1 är inte planlagd.

RUF 2050

Södertälje är en regional stadskärna. Runt Södertälje finns en livskraftig landsbygd samt ett näringsliv som bland annat är ledande inom ekologisk matproduktion.

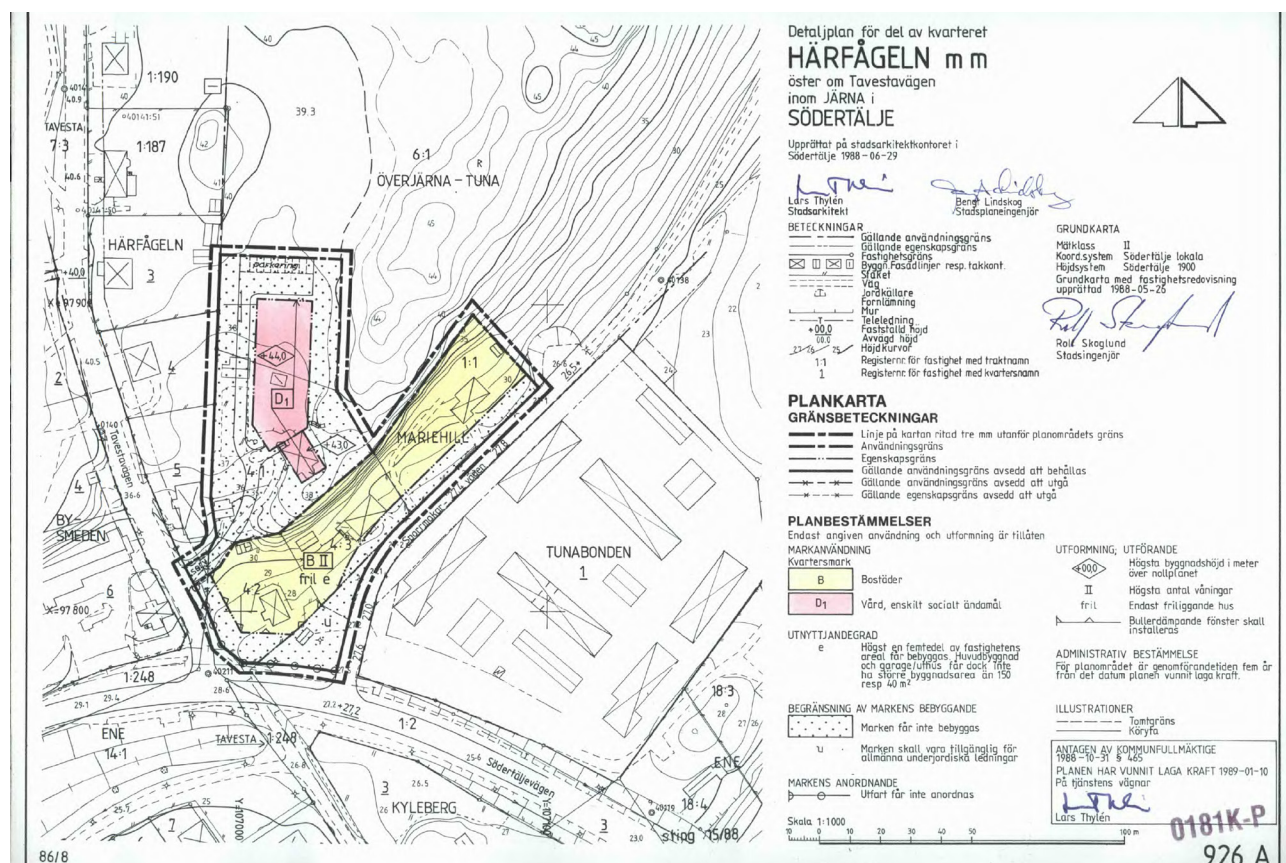
Kommunala beslut i övrigt

Järna kommundelsnämnd beslutade 2017-10-03 § 143, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Riksintressen

och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet omfattas inte av några riksintressen, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000, eller av några andra särskilt skyddsvärda eller värdefulla områden.



Gällande plan för en del av planområdet.

Plandata

[illegible]

7

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Härfågeln 6 och en del av fastigheten Överjärna-Tuna 6:1.

Ägaren av fastigheten Härfågeln 6 är Lrh Fastighets Aktiebolag.

Den andra delen av planområdet (Överjärna-Tuna 6:1) ägs idag av kommunen. Enligt en överenskommelse mellan kommunen och exploatören kommer en del av denna fastighet att köpas av exploatören efter att detaljplanen har antagits.

Angränsande fastigheter är:

- Härfågeln 1
- Härfågeln 2
- Härfågeln 3
- Härfågeln 4
- Härfågeln 5
- Överjärna-Tuna 4:2
- Överjärna-Tuna 4:3
- Mariehill 1:1
- Tavesta 1:248

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

På fastigheten Härfågeln 6 finns idag ett äldreboende med 9 lägenheter, 8 vårdplatser och med tillhörande parkering och omgivande grönytor med uteplatser och rabatter.



Befintlig byggnad inom planområdet



Möblerad uteplats

Ytan som planeras bebyggas i planområdets norra del består av barrskog med inslag av lövträd och har en varierad topografi.

Planområdet ligger i ett småhusområde.



Ytan som planeras bebyggas

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Området lutar från norr till sydväst med lägsta punkten, på cirka +32 m, belägen vid infarten till äldreboendet. Högsta punkten inom Härfågeln 6, är cirka +40 m i fastighetens nordöstra hörn. Skogsområdet som planeras bebyggas norr om Härfågeln 6 är beläget på +39 till +42 m.

Naturvärdesinventeringen har utförts för planområdet. Området där den nya byggnadsdelen planeras utgörs av en luckig, flerskiktad barrblandskog med flera gamla tallar och enstaka gammal gran, som är under igenväxande med ung gran. Det finns även inslag av lövträd i form av enstaka ek, lönn och triviallövträd. De högre liggande delarna utgörs främst av tall och gran. De lägre liggande partierna är mer slutna och har mer karaktär av en sumpskog med till störst del gran och klibbal. Flera träd har utvecklade socklar vilket indikerar att området vissa delar av året kan ha stillastå-

ende vatten. Markskiktet är friskt med blåbärsris och god förekomst av triviala mossor och örter som liljekonvalj och harsyra. Död ved förekommer sparsamt, främst som utplacerade grova lågor av tall och gran, men även torr-träd. Det inventerade området hyser flera förekomster av naturvårdsarter, främst arter kopplade till kontinuitet av tall, som till exempel talticka (rödlistad i kategori NT-nära hotad), grovticka och blomkålssvamp. I väster och söder angränsar området till villabebyggelse, vilket syns här och var i form av utlagt trädgårdsavfall. I norr och öster till ett större sammanhängande skogsområde med flera stigar. I det angränsade skogsområdet finns flera gamla tallar varav ett fåtal hyser talticka.

I samband med inventeringen urskildes den obebyggda delen av planområdet med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), och den bebyggda delen med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

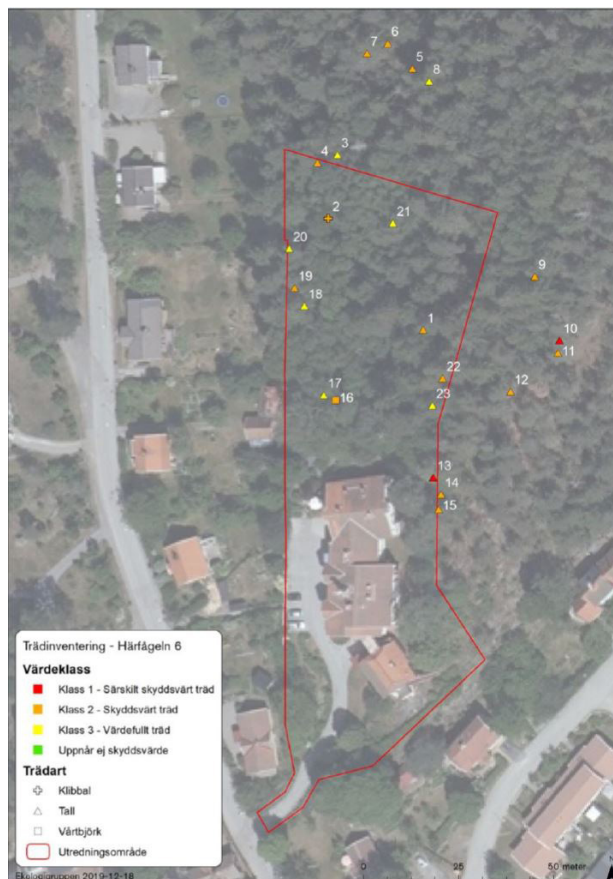


Skog inom planområdet

Trädinventeringen har genomförts inom och runt planområdet. Inom planområdet mättes det 12 träd. Ett särskilt skyddsvärda tall (klass 1 enligt Naturvårdsverkets metodik) identifierats på fastigheten Härfågeln 6 i nära anslutning till den befintliga gruppboende. Denna tall bedöms vara över 200 år.

Fågelinventering och artskyddsutredning för spillkråka och grön sköldmossa har genomförts.

Ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken (1998:808) med Länsstyrelsen genomfördes angående risk för negativ påverkan på grön sköldmossa och spillkråka. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till de av kommunen föreslagna försiktighets- och skyddsåtgärderna att genomförandet av detaljplanen för fastigheterna Härfågeln 6 och del av Överjärna-Tunna 6:1, Södertälje, därmed inte kommer i konflikt med artskyddsförordningen för grön sköldmossa och spillkråka.



Utredningsområdet av trädinventering

Rekreation

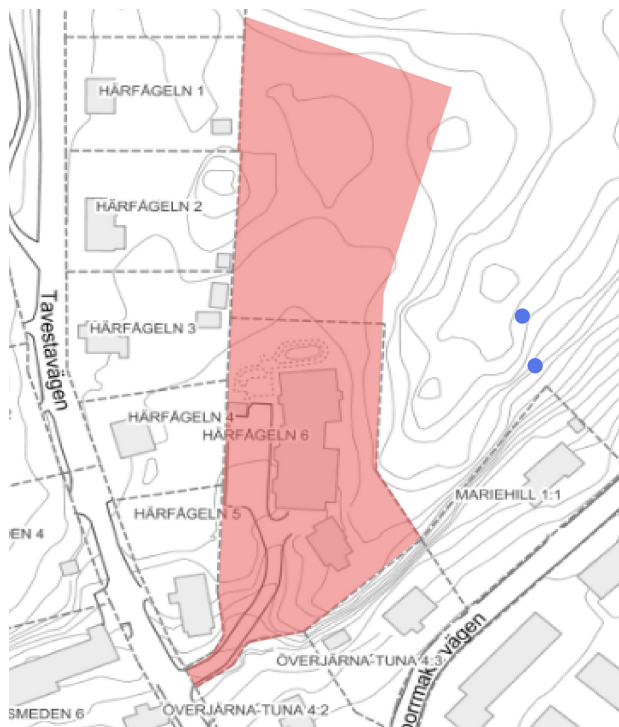
Två vandringsleder ligger i närheten. Lingarundan är en ungefär sju kilometer lång promenad i Järnabygden. Den går i lätt terräng och följer små vägar och stigar. Landskapet är öppet och präglas av åkrar och hagar. Morarundan är en ungefär 6 km lång promenad i Järnabygden.

Naturreservatet Moraåns dalgång ligger 300 meter söder om planområdet.

Den intilliggande skogen skapar också möjlighet till promenad och rekreation.

Fornlämningar

I området kring och i Järna finns ett stort antal fornlämningar varav två, benämnda Överjärna 83:1 samt Överjärna 83:2, återfinns på fastigheten Över-Järna 6:1. Fornlämningarna är stensättningar belägna öster om Härfågeln 6 och påverkar inte planområdet.



De blåa prickar visar fornlämningars läge

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ansluter till Tavestavägen som är en lokalgata. Tavestavägen ansluter till Södertäljevägen som är riksväg 57. Antal fordon per årsmedeldygn är cirka 10000 fordon varav 700 är lastbilar enligt Trafikverkets mätningar. Europaväg E4 (trafikplats Järna) ligger cirka 1,5 km från planområdet.



Tavestavägen

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gångväg på Tavestavägen, därför måste man gå på körbanan till den närmaste gångbanan som ligger intill Södertäljevägen. Från planområdet kan man nå cykelvägar på Spormakarvägen och Södertäljevägen som leder österut samt på Konvaljstigen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 750 meter från Järna station, som har pendeltågskopplingar till Södertälje Centrum och tågkopplingar till Stockholm. Busshållplatser ligger på Södertäljevägen cirka 100 meter från planområdet. (Busslinjer 784, 785, 788)



Södertäljevägen med busshållplats



De viktigaste vägar och järnväg i närheten av planområde

Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Marknivån inom planområdet är relativt plan och varierar från ca +38,8 till +41,1 och utgörs av skog och berg i dagen. Inom det aktuella området varierar jorddjupet mellan 0-5,5 m och utgörs främst av torrskorpele på silt på berg. Leran utgörs överst av ca 1-2 m torrskorpele med siltskikt och varvig lera med siltskikt torrskorpelekaraktär. Torrskorpelele och lerans skjuvhållfasthet har inte utvärderats inom aktuellt område. Leran tillhör materialtyp 5A och tillhör tjälfarlighetsklass 4.

Den naturligt förekommande friktionsjorden utgörs av siltig finsand och finsandig silt.

Block har genomborrats i 2 av 12 utförda Jord-Bergsonderingar och friktionsjorden bedöms därför som något blockig.

Friktionsjordens lagringstäthet har utvärderats med viktsondering och benämns i huvudsak som mycket lös.

Friktionsjorden tillhör materialtyp 4A - 5A och tillhör tjälfarlighetsklass 3 - 4.

Bergets överyta har registrerats på nivå +33,0 - +40,0 vilket motsvarar 5,5 - 1 m under befintlig marknivå. Generellt återfinns de högsta nivåerna för bergets överyta i områdets norra del och de lägre nivåerna finns i områdets södra del.

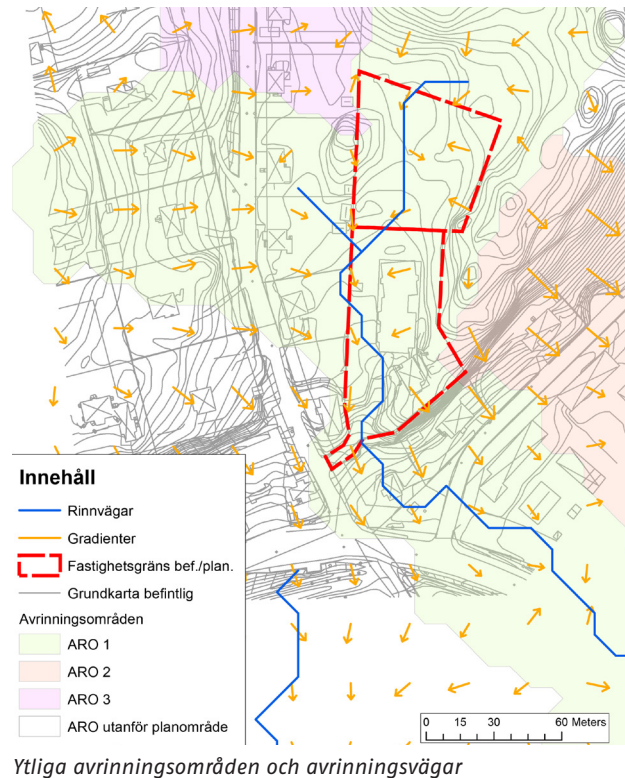
Radon

Markradonkarta över Södertälje kommun visar att det kan vara eventuell högrisk för markradon inom planområdet. Markradonundersökning har utförts. Syftet med denna undersökning var att klassa marken inom

området med avseende på markradon. Det sammanvägda resultatet av utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet består av mark med normala radonhalter (3–18 kBq/m³) vilket medför att byggnaden ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem.

Hydrologiska förhållanden

Inget vattenskyddsområde förekommer inom fastigheten. Recipienten från området är Moraån. Moraån status och kvalitetskrav enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är enligt tabellen nedan. Ån rinner strax utanför Järna tätort och är klassad som vattendrag med en längd på 12 km. Moraån rinner vidare ut till Näslandsfjärden som därefter mynnar ut i Östersjön. Hela planområdet ligger inom ett och samma avrinningsområde som avrinner mot söder, undantaget är en mindre yta som avleds mot norr. Förbindelsepunkt till kommunalt dagvattennät är vid infarten från Tavestavägen. Dagvattnet avleds via dagvattennätet vidare till recipienten Moraån.



VATTENFÖREKOMST: MORAÅN SE655319-159981, VATTENDRAG						
	EKOLOGISK	Dålig	Otillfredsställande	Måttlig	God	Hög
Status				X		
Kvalitetskrav					X	
	KEMISK	Uppnår ej god			God	
Status						
Status utan överallt överskridande ämnen					X	
Kvalitetskrav					X	

Status och kvalitetskrav på Moraåns ekologiska och kemiska status. Bedömningen är tagen från VISS (2018) och beslutad för förvaltningscykel 2 (2010-2016)

Hälsa och säkerhet

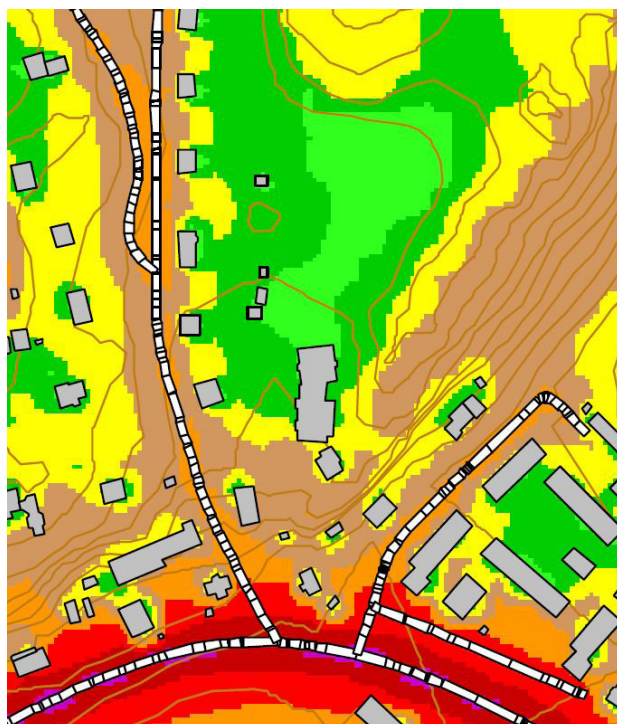
Risk för skred

SGU:s kartunderlag visar att förutsättningar för skred kan finnas i finkornig jordart i en del av planområdet. En geoteknisk undersökning har genomförts för att säkerställa att markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter.

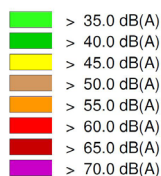
Där undersökningen utförts finns ingen skredrisk. Totalstabiliteten är också beräknad och undersökningen visar att ingen risk finns där heller.

Buller

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt kommunrens bullerkartering av vägtrafikbuller, överskrider inte riktvärdet för buller från Södertäljevägen och Tavestavägen. (55 dBA ekvivalent ljudnivå)



Bullerkarta över planområdet



Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Luftföroreningar

Området är inte drabbat av luftföroreningar.

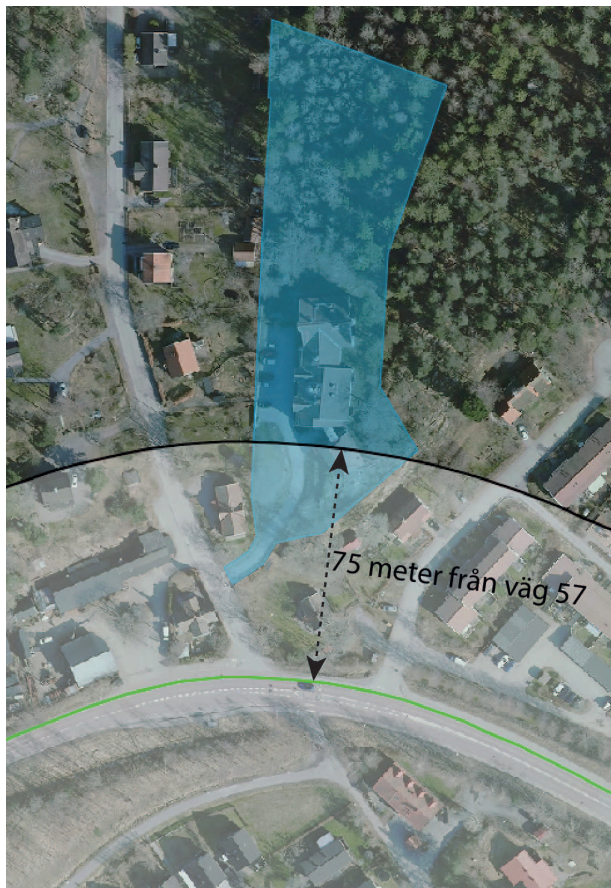
Farligt gods

Södertäljevägen (väg 57) ligger 30 meter från planområdet.

Väg 57 är riksväg och primär väg för farligt gods.

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och bostäder är 75 meter. Nybyggnation ligger utanför skyddsavståndet. En liten del av den befintliga byggnaden ligger inom 75 meter från väg 57 (ca. 63 meter från väg). I den här delen av fastigheten, ligger den befintliga byggnaden 10 meter högre än Södertäljevägen (väg 57).

Mellan vägen och byggnaden ligger det villor idag.



Planområdets läge till väg 57.

Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i närheten.

PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås vårdboende samt tillhörande gård.

Områden förses med beteckningen DB₁, vård samt seniorbostäder.

Bestämmelser i området är:

b₁ - Marken får inte hårdgöras

b₂ - Dagvattenlösningarna inom markerade delområden ska omhänderta och fördröja totalt minst 39 m³ för ett dimensionerande 10-års regn.

m - Avskärande dike ska anläggas vid fastighetsgränsen

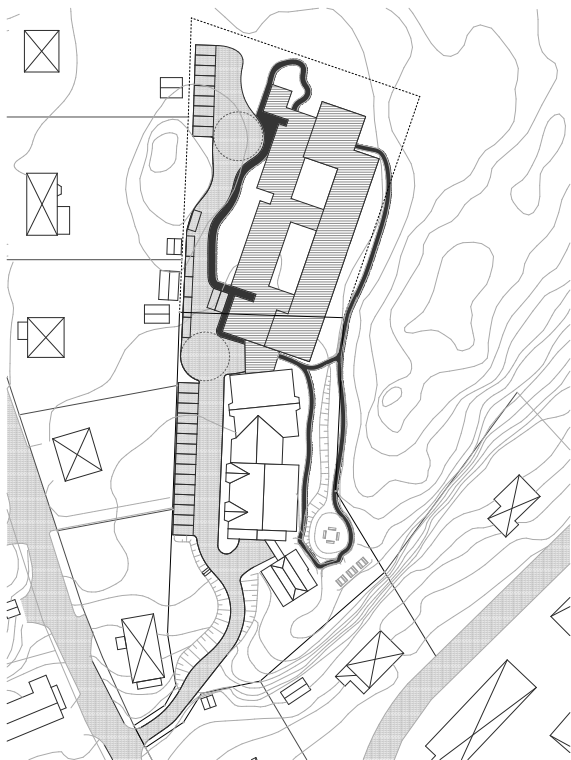
e - Största exploatring är 1900 kvadratmeter bruttoarea och 1300 kvadratmeter byggnadsarea

Högsta byggnadshöjd i södra delen är +43 m och +44 m över nollplanet.

I norra delen högsta byggnadshöjd är +48 m över nollplanet (ca. 8 meter från marknivå).

På södra delen av planområdet ligger det befintliga vårdboendet i två våningar. Den gällande detaljplanens bestämmelser förändras inte i denna del av planområdet. De befintliga byggnadernas dimensioner ändras inte.

Det nya vårdboendet ska byggas på norra delen av planområdet. På den nya byggnadens första våning planeras 16 lägenheter och 8 lägenheter på andra våningen. De nya och befintliga byggnaderna kommer att kopplas ihop med en gemensam entré.



Situationsplan över tänkt bebyggelse

Service, offentlig och kommersiell

Mestadelen av offentlig och kommersiell service finns i Järna centrum som ligger 1-1,5 km från planområdet.

Grönstruktur

Planområdet angränsar till skog i norr och öster. På kvartersmarken runt om vårdbyggnaderna finns platser för utevistelse med planteringar. Utbyggnaden av vårdboendet tar naturmark i anspråk. Det har därför tagit fram en naturvärdesinventering för området. Ytan som föreslås utvecklas bedöms ha påtagligt naturvärde eller naturvärdesklass 3. Bedömningen är att naturvärdet framförallt är kopplat till gamla tallar och ett mindre parti med sumpskog.

I området förekommer liljekonvalj, som är en skyddad art. Bedömningen enligt naturvärdesinventeringen är dock att dispensansökan inte är nödvändig för liljekonvalj, då arten är mycket vanlig i regionen och de regionala och lokala populationerna inte bedöms påverkas av exploateringen. Två rödlistade arter noterades från området vid inventering: talticka och skogsalm. Taltickan är tämligen vanligt förekommande i Södertälje kommun, liksom närliggande kommuner runt Södertälje och i Stockholms län. Ett träd med talticka finns inom planområdet. Skogsalm är viktig att bevara då svenska almarter är hotade av almsjukan. Skogsalm förekommer inom planområdet, dock främst som slyplantor.

En särskilt skyddsvärd tall som är över 200 år har identifierats inom planområdet. Den har markerats på plankartan som särskilt värdefullt träd och får inte fällas om det inte innebär risk för människor eller egendom. I övrigt bör träd och buskar i möjligaste mån sparas. Mot skogen i norr och öster finns en zon med prickmark och där marken inte får hårdgöras.

Som övriga åtgärder som kompenserar för förlust av naturvärden och biologisk mångfald bör nedtagna större trädstammar av tall och gran sparas i området och placeras ut på plats eller i närområdet, i form av så kallade faunadepåer. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter. Ett annat sätt är att främja ekosystemtjänster genom värdeskapande växtlighet, samt småmiljöer för insekter och groddjur.

Vid avverkning av träd i exploateringsområdet ska detta inte ske under perioden 1 mars – 31 juli. Det är fastställt

i artskyddsförordningen 4 § (2007:845) att är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Detta regleras även i avtal med exploatören. Försiktighet- och skyddsåtgärder gällande spillkråka och grön sköldmossa har lagts in i genomförandeavtalet.

Rekreation

Planområdet ska omfatta en gård till vårdboendet. Kring det befintliga vårdboendet finns trädgård och sparade stora träd. Skogen intill utgör ett viktigt närrekreativområde, både för boende på vårdboendet och för övriga i villabebyggelsen runt omkring. 300 meter söder om området ligger Naturreservatet Moraåns dalgång.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via infart från Tavestavägen. Denna infart ligger 30 meter från Södertäljevägen. Befintliga gatunät påverkas i liten grad, trafiksäkerhetsåtgärder bör inte införas.

Kollektivtrafik

Busshållplats Smedjan ligger 50 meter från planområdet. Busslinjer 784, 785, 788 leder till Järna station, Södertälje centrum. Järna station ligger 750 meter från planområdet. Härifrån kan Södertälje, Gnesta och Stockholm nås med pendeltåg.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom området planeras 32 parkeringsplatser som ska användas av personalen och besökare. Varumottagning kommer att ske inom området. I den mån biltrafiken blir störande för angränsande fastigheter i väster, föreslås att en häck, lägre plank eller mur uppförs av exploatören mot dessa fastigheter så att ljus från bilarna inte blir störande.



Förslag på avskärmande skydd mot grannfastigheter

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon är tillgodosedd på infartväg inom kvartersmark. Angöring för renhållningsfordon sker från infartsväg.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullersituationen kommer inte att förändras. Därför behöver inga skyddsåtgärder införas.

Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter som motiverar skyddsåtgärder.

Farligt gods

Enligt "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" behöver det inte tas fram någon riskutredning mellan 75-150 meter. Inom detta skyddsavstånd räcker det att beskriva avståndet till vägen för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade.

I plankartan finns det bestämmelse om friskluftsintag och utrymningsväg inom 75 meter från väg 57.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

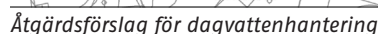
Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

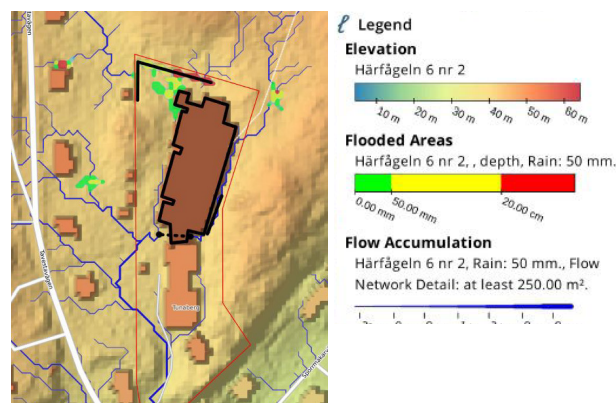
Flödesberäkningar har utförts i enlighet Södertälje kommuns VA-policy där bransch-standard enligt Svenskt Vattens principer följts. Beräkningarna visar att dagvattenflödet förväntas öka med 82 l/s för ett 10-årsregn vid tillbyggnationen.

Målet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy är att minimera dagvattenproblematiken samt att verka för att gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten uppnås, i detta fall i recipienten Moraån. För att möta kraven behöver dagvattenlösningarna inom fastigheten omhändertaga och fördröja minst 39 m³ för ett dimensionerande 10-årsregn. De lösningar som föreslagits för att uppnå fördröjningskravet innefattar bl.a. att dagvatten från tak leds till växtbäddar och makadamdike. Inom

Sammantaget är bedömningen att med den föreslagna hanteringen av dagvatten ger planens genomförande inte en negativ påverkan på recipienten, vare sig vad gäller ökade föroreningar eller flöden.



En generell rekommendation inom hela planområdet i översvämningsmodelleringen är att marken kring byggnader höjdsätts så att det medför en viss lutning bort från hus och entréer. Parkeringsytan föreslås anläggas något lägre och med lutning bort från huskroppen för att medföra avrinning bort från hus. Svenskt Vatten förespråkar i P105 en minsta lutning på 1:20 de närmsta tre metrarna från byggnaden, därefter kan markytan ges en flackare lutning.



Utdrag ur översvämningsmodellering med föreslagna åtgärder.

I den del av planområdet, där den befintliga byggnaden ligger, finns idag ett fungerande dagvattensystem. Vid eventuell nybyggnation på denna fastighetsdel kan åtgärderna som är i bygglovshandlingarna användas igen till utformningen av dagvattensystem.

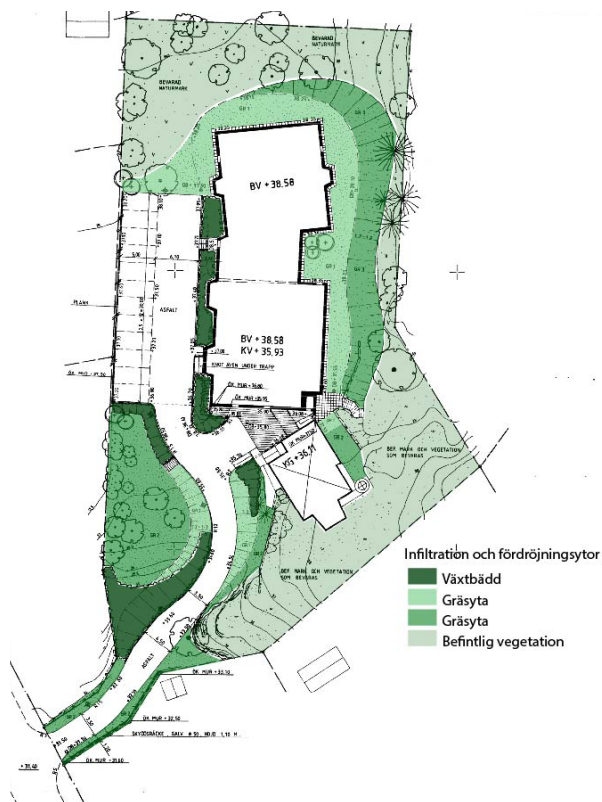


Illustration enligt den befintliga byggnadens bygglov om infiltration och fördröjningsytor.

El och värme

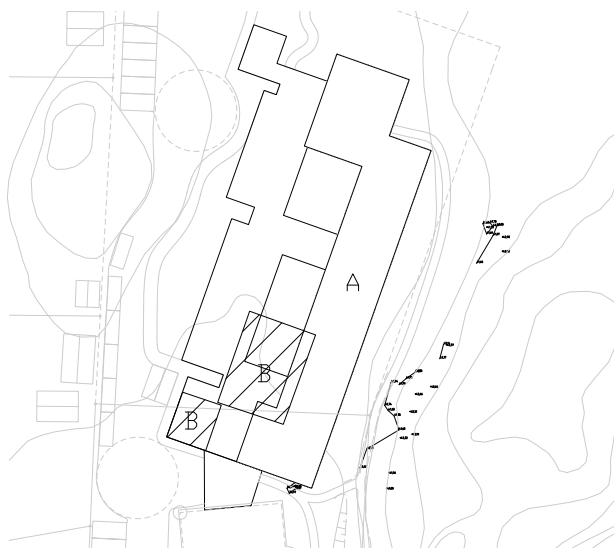
Telge Nät har elledningar inom området. Uppvärmning av byggnaderna planeras ske med bergvärme.

Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

Grundläggning

Huset föreslås grundläggas i huvudsak med plattgrundläggning och delvis med pålgrundläggning.



Föreslagen grundläggning

A - Plattgrundläggning

B - Pålgrundläggning

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

2:a kv 2019 Samråd

1:a kv 2020 Granskning

2:a kv 2021 Antagande

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och förvaltning av byggnader och anläggningar på kvartersmark och för samtliga övriga åtgärder för projektets genomförande.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Avtal

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal mellan Södertälje kommun och LRH Fastighets AB.

Fastighetsregleringsavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas. Skyddsvärt träd klass 1, 200-årig tall, kommer att skyddas genom avtal inklusive vite.

Länsstyrelsens beslutade efter samrådet enligt 12 kap. 6 § miljöbalken att kommunen vidtar försiktighetsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen för fastigheterna Härfågeln 6 och del av Överjärna-Tunna 6:1. Dessa Försiktighetsåtgärder har lagts in i genomförandeavtalet. Åtgärderna kommer att upphandlas enligt LOU.

Fastighetsägarna som har behov av plank längs deras fastighetsgräns som skydd mot avgaser, buller och störande ljus från biltrafik samt tillgång till skogen via exploatörens fastighet behöver komma överens och teckna ett avtal med exploatören.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

För att säkerställa syftet med detaljplanen behövs en ny fastighetsreglering enligt illustrationen nedan. Fastighetsregleringen berör fastigheterna Härfågeln 6 samt en del av kommunens mark, Överjärna-Tuna 6:1.

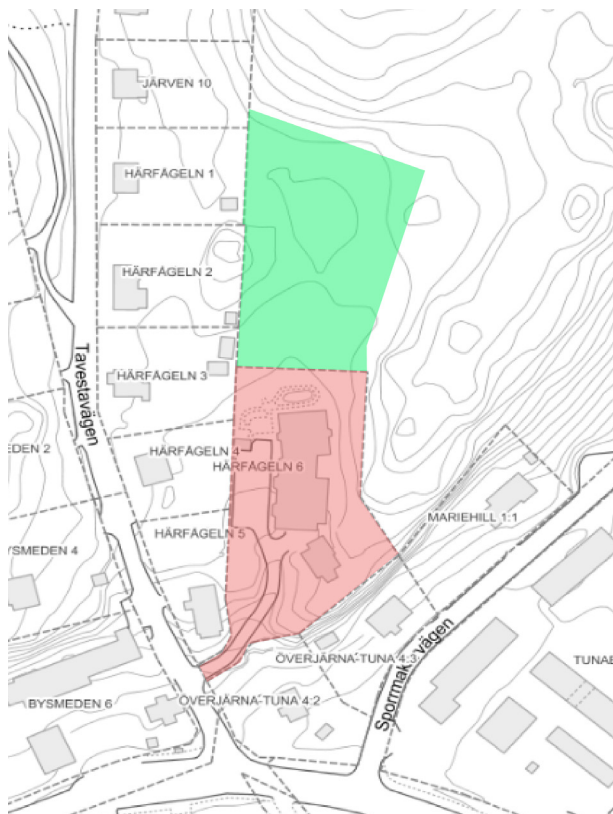
En del av fastigheten Överjärna-Tuna 6:1 (grönt område på illustrationen) behöver regleras så att den överförs från kommunal mark till Härfågeln 6 (rött område på illustrationen).

Överjärna-Tuna 6:1 belastas av Nybyggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen från 1949. Den del av Överjärna-Tuna 6:1 som överförs till Härfågeln 6 kommer nybyggnadsförbudet att upphävas.

Den kvarvarande Överjärna-Tuna 6:1 blir nybyggnadsförbudet kvar.

Frågor som berör fastighetsreglering av kommunens mark ska regleras i genomförandeavtal.

Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten i Södertälje på begäran av berörda fastighetsägare.



Fastighetsreglering

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har geoteknisk utredning och dagvattenutredning genomförts. Utredningarna påvisar att planförslaget är möjligt att genomföra.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Det är möjligt att ansluta detaljplaneområdet till kommunalt vatten och befintligt elnät.

Avloppsnätet i Järna är i vissa delar överbelastat och Telge Nät arbetar just nu med att se över kapaciteten. Kapacitetshöjande åtgärder kommer, enligt nuvarande bedömning, att vara genomförda tidigast 2021. Innan dess kan Telge Nät endast tillåta anslutningar av enstaka hushåll på avloppsnätet.

Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Elin Persson, Exploateringsingenjör
Carin Wesslau, Exploateringsingenjör
Anders Eklind, Trafikingenjör
Sabri Touma, Bygglovshandläggare
Susanna Eschricht, Planarkitekt

Planförfattare
Zsolt Juhász

Tf planchef
Sofia Cedergren



**Södertälje
kommun**



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se