

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för **Kallfors höjder (Västra Kallfors)**

del av Kallfors 1:4
inom Järna kommun
Södertälje kommun

Arkivnummer: 0181K-P1738C
Diarienummer: 2016-00291-214

Upprättad 2018-02-13
Reviderad 2018-02-19
Laga Kraft 2018-05-08

LAGA KRAFTHANDLING



Vad är en detaljplan

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 detaljplaner regleras bland annat hur mycket det 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 som mest lämpligt. Lämpligheten bedöms utifrån beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett tillräckligt beslutsunderlag och att förankra förslaget.

Planförfarande

Handläggningen av aktuell detaljplan har skett med ett standardförfarande. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra någon betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska utökat förfarande tillämpas.

Innehåll

Vad är en detaljplan

Planförfarande.....	2
Standardförfarande.....	2

Inledning

Handlingar.....	4
Övrigt planeringsunderlag.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken, MB.....	4
Miljöbedömning för MKB.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5

Förutsättningar

Pågående markanvändning.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Natur, kultur och rekreation.....	7
Lek och rekreation.....	8
Fornlämningar.....	8
Stads- och landskapsbild.....	8
Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	8
Offentlig och kommersiell service.....	9
Tillgänglighet.....	9
Gator och trafik.....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10

Planförslag

Bebyggelse.....	12
Den tillkommande bebyggelsen innebär ökat underlag för service.	14
Grönstruktur.....	14
Teknisk försörjning.....	16
Geotekniska frågor.....	19
Konsekvenser.....	20
Organisatoriska frågor.....	21
Medverkande.....	26

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, samt en mindre del som omfattar infartsvägen i skala 1:2000. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Översiktlig dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2016-10-31
- Detaljerad dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2017-07-03
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2017-02-14
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, komplettering borrhål 21-23 väg, 2017-10-05
- Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09
- Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09
- Trafikbullerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26
- Kapacitetsbedömning av anslutningen Tvetavägen, Norconsult, 2018-02-08
- Resultaten av arkeologisk förundersökning inför detaljplaner på delar av fastigheten Kallfors 1:4, Södertälje, beteckning 43112-25815-2016, Stockholms läns museum, 2016
- Behovsbedömning-underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av belastning, Södertälje kommun, Dnr 2016-00291

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Kallfors 1:4.

Detaljplaneområdet omfattar elva flerbostadshus med upp till 170 lägenheter, placerade på en höjd norr om Kallfors golfklubb. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515). I samband med uppförandet av bostadshusen kommer vägen att breddas och förses med gång- och cykelbana. För att säkerställa markens stabiliteten för vägen och bostadsområdet ska de utredningar som framtagits följas (Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09 och Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09).

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken, MB

I 3 och 4 kap MB 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 5 kap MB anges föreskrifter om miljökvaliteter som behövs för att skydda och avhjälpa skador

eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Det finns miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormer i 5 kap MB. Se även vidare under "miljökonsekvenser".

Exploateringen inte bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas. Området är inte bullerutsatt.

Miljöbedömning för MKB

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

Planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § MB, en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § MB och 4 kap 34 § PBL inte är nödvändig.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger ca 2 km norr om Järna samhälle i anslutning till Kallfors Gård och Kallfors golfklubb. Planområdet omfattar ca tio hektar mark som idag främst består av skogsmark. En mindre del i norr utgörs av golfbana.

Markägförhållanden

Fastigheten Kallfors 1:4 ägs av en privat markägare.

Andra rättigheter

I söder gränsar planområdet till en gemensamhetsanläggning Kallfors ga:3 som omfattar den allmänna platsmarken, infartsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030* med avseende på följande:

- Utbyggnad ska fokuseras till de orter som bedöms ha bäst förutsättningar att utvecklas till centra i sitt omland. Järna utgör en av tyngdpunkterna.

Detaljplanen överensstämmer med *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning* med avseende på följande:

- Nya utbyggnadsområden ska i första hand lokaliseras inom tre kilometers radie från Järna tågstation. Tre kilometers gång- och cykelavstånd är acceptabelt och förutsätter att gena och säkra gång- och cykelstråk utvecklas.
- I Järna finns goda förutsättningar att utveckla småstadskaraktär, tack vare goda kommunikationer och det strategiska läget längs E4:an. Järna har potential att växa i och i anslutning till tätorten. I första hand ska tätorten förtätas med bostäder och småskaliga verksamheter längs de centrala stråken, enligt principen ”bygg Järna inifrån och ut”.

Tidigare gällande planer

Planområdet ingick tidigare i detaljplan för Kallfors Golfbana, som vann laga kraft 28 oktober 1997. Aktuellt område är i detaljplanen planlagt som Y = Golfbana. Genomförandetiden för planen var fem år.



På höjden är träden markant lägre på grund av det tunna jordlagret

Grönplan

Området redovisas inte i kommunens Grönplan 2011.

Kommunala beslut i övrigt

Kommundelsnämnden i Järna beslutade 5 april 2016 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt gå ut på samråd. 5 september 2017 beslutade kommun-
delsnämnden i Järna att detaljplanen kan gå ut på granskning.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Hela planområdet är obebyggt. I norr gränsar området till Kallfors golfbana. I söder gränsar det till en småhusgrupp. Sydost om planområdet finns ett bostadsområde med friliggande enfamiljshus av olika karaktär som är uppförda på 1990-talet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är före planläggning obebyggt.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation



Området har tydliga slänter där suterränghus kan uppföras.

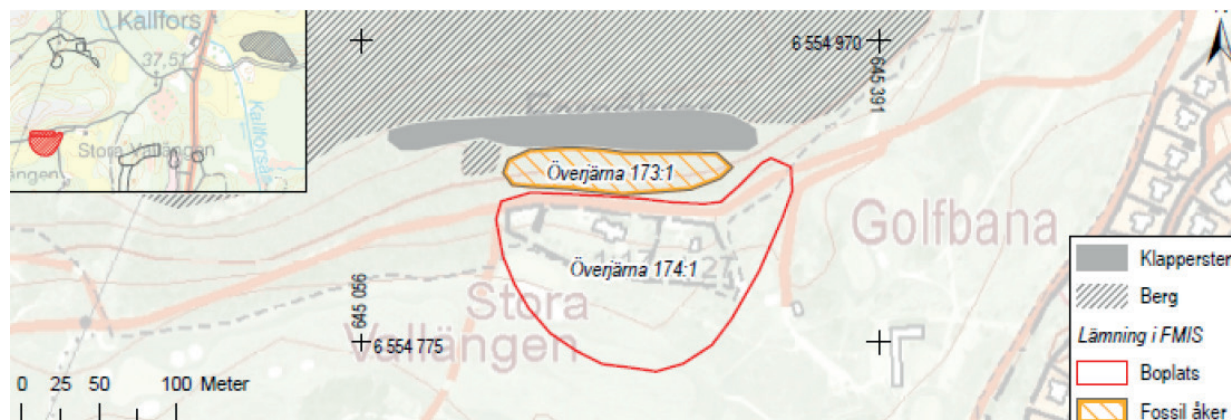
Marken är kraftigt kuperad, i flera partier mycket brant. Marken är bevuxen med hållmarksskog som växer på ett tunt och näringsfattigt jordlager. Merparten av skogen utgörs av ungskog bestående av tall och gran med inslag av björk. Inga betydande naturvärden bedöms finnas inom planområdet. Det finns möjlighet att bevara flera solitära träd. På höjden finns även stenblock och hällar. Ett par höjdtoppar inom området ligger på nivåer mellan ca +65 och +80 m.

Lek och rekreation

Närområdet har stigar som används för olika typer av rekreation. Det finns även ett utomhusgym ca 350 meter nordost om området.

Fornlämningar

I planområdets södra del finns två fornlämningar i form av en boplatz av stenålderskaraktär och en fornåker. I november 2016 genomförde Arkeologikonsult AB en arkeologisk förundersökning i området för att avgränsa fornlämningarna norrut samt för att bedöma huruvida de berörs av den planerade bebyggelsen. Den arkeologiska utredningen utgör ett komplement till tidigare undersökningar i området.



De båda fornlämningarna Överjärna 173:1 och 174:1 avgränsas norrut av klappersten vid foten av berget.
Karta: Arkeologikonsult AB

Stads- och landskapsbild

Områdets landskapsbild domineras av silhuetten med de höga träd som finns inom området samt av de flacka gräsbeklädda ytor som används för golf.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ca 200 m söder om planområdet ligger Kallfors golfbanas klubbhus. I verksamheten ingår bland annat restaurang, övernattningsrum samt konferens.

Offentlig och kommersiell service

Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet elever i grundskoleålder att öka i Järna kommun. Det finns tre förskolor i Järna centrum. En ny förskola, Kallfors förskola, är därför planerad att byggas ca 750 m öster om området. Närmaste grundskolor är Järna Friskola och Järna grundskola (Tavestaskolan), ca två km från området. Närmaste kommunala gymnasieskola ligger i centrala Södertälje.

Närområdet saknar service i form av handel. Under golfsäsongen finns kiosk och restaurang vid golfbanans klubbhus. Närmaste livsmedelsbutik finns i Järna centrum, ca 2 km från planområdet. I Järna centrum finns även vårdcentral, apotek och tandläkare. För ett större utbud av service är närmaste ort Södertälje stad som ligger ca en mil från området.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som beskrivs i boverkets byggregler BBR vilket tillses i bygglovet.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfartsvägen till området sker från Tvetavägen som är en länsväg med Trafikverket som väghållare.

Gång- och cykeltrafik

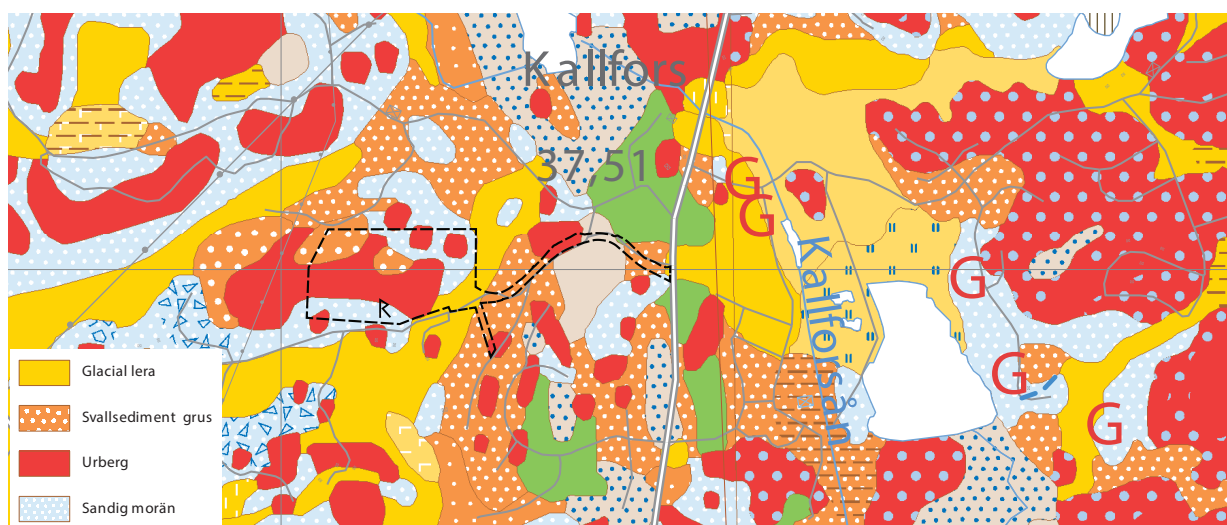
Närmaste cykelbana med anslutning till Järna centrum finns intill golfbanans klubbhus söder om planområdet och längs med Tvetavägen, öster om området.

Kollektivtrafik

Buss 784 och 785 som trafikerar Järna station - Södertälje centrum stannar drygt 500 meter från planområdet. Buss 784 har avgångar en gång i halvtimmen under morgon och eftermiddag.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs planområdet i huvudsak av urberg. I områdets norra och södra del finns partier med svallsediment samt sandig morän. Runt vattenhindret som ingår i golfbanan i områdets östra del består marken av glacial lera.



Jordartskarta från SGU

Hydrologiska förhållanden

Det finns ingen utbyggd dagvattenhantering för stora delar av planområdet. Till den väg som passerar genom planområdet finns ett dagvattendike. De delar av planområdet som gränsar mot golfbanan omgärdas till stor del av avskärande diken som ska hindra ytavrinning från höjdpartiet att nå golfbanan. Dagvatten avrinner till skogspartier samt ned till golfbanan. Dessa områden avrinner vidare till Kallforsån som har måttlig ekologisk status. Kallforsån fortsätter ut till Moraån som har god kemisk och måttlig ekologisk status. Moraån rinner ut i Järnafjärden. Delar av planområdet ligger dessutom inom vattenskyddsområdet för grundvattenförekomsten (dricksvattentäkt) Myrstugan. Myrstugan är en grundvattenförekomst med god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus.

Markavvattningsföretag

Det finns två stycken markavvattningsföretag utanför planområdet. Cirka 350 m öster om planområdets nordöstra hörn ligger markavvattningsföretaget Vällingen. Vällingen omringas av det återkallade markavvattningsföretaget Vällingens sänkning. Cirka 200 m sydväst om planområdets västligaste hörn ligger markavvattningsföretaget Ene- Bredsäter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den senaste trafikmätningen på Tvetavägen (väg 515) genomfördes år 2007. Årsdygnstrafiken mättes då till 3000 fordon per dygn med en andel tung trafik på 7 % (Trafikverket, NVDB). Trafiken på Tvetavägen har räknats upp med 1% per/år från år 2007 till 2040. Utöver detta har ytterligare 5 resor/bostad lagts adderats för tillkommande trafik till bostadsområdet. Årsdygnstrafiken uppgår då till ca 5000 fordon/dygn. Andelen tung trafik uppgår till 7 %. Hastigheten är 70 km/h.

Beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 48 dBA och maximala ljudnivåer till 51 dBA. I markplan är ljudnivåerna betydligt lägre. Beräkningarna är inte exakta men visar på att trafikbuller från Tvetavägen med all säkerhet inte kommer att överskrida rådande riktvärden och leda till störningar för de boende i området.

Markföroreningar

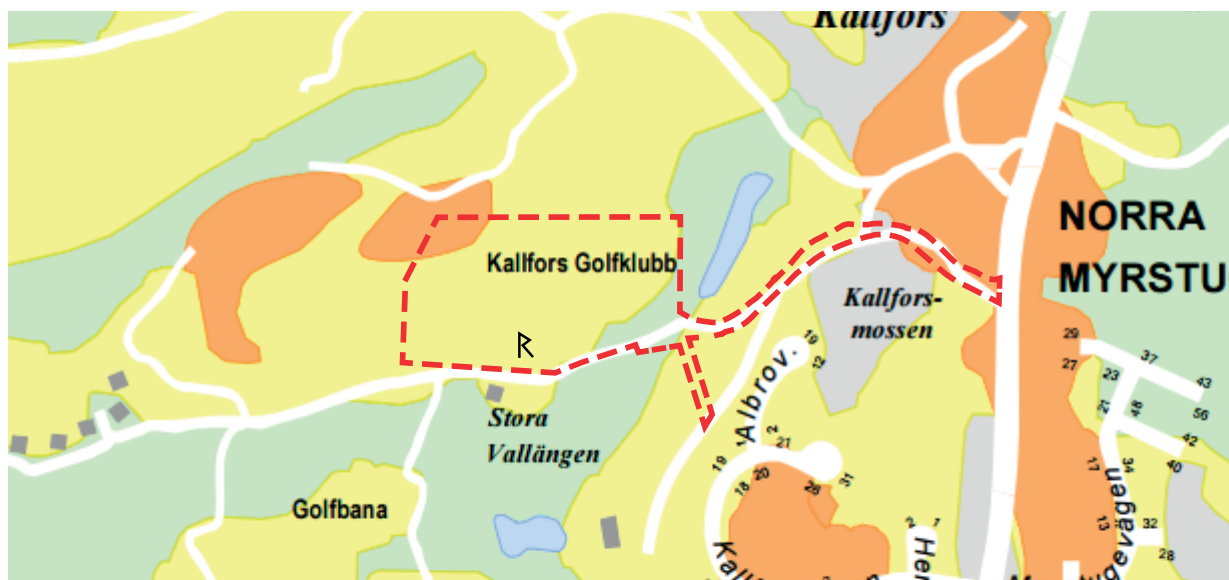
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Störande verksamheter

Väster om planområdet finns en starkströmsledning, som kan ge upphov till elektriska och magnetiska fält. Planområdets västra gräns är förlagd mer än 100 meter från ledningen vilket följer Boverkets rekommenderade skyddsavstånd till kraftledningar och transformatorstationer. I övrigt finns inga störande eller riskfyllda anläggningar i närheten av området.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Största delen av området klassas som normalriskområde för radon. I den västra delen finns eventuellt ett högriskområde. All bebyggelse ska uppföras radonsäker.



Riskområde för radon enligt kommunens markradonkarta. Gult visar mark med normalrisk och orange eventuell högrisk.

Planförslag

Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen utgörs av elva flerbostadshus som grupperas utmed en vägslinga. En byggnadshöjd motsvarande fyra våningar tillåts. För byggnaderna som ligger längst i söder tillåts även en suterrängvåning, vilket ger en mjukare övergång mot sluttningen.

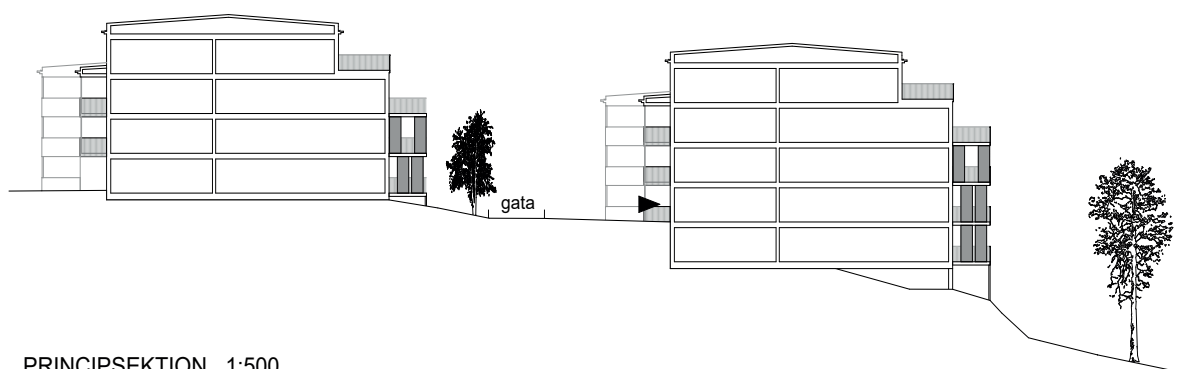


Illustrationsplan för föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETTIELVA Arkitekter.



Perspektiv som visar föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETTIELVA Arkitekter.

Totalt planeras ca 150–170 bostäder. Bostäderna har antingen en stor terrass eller två balkonger och öppen vy åt två håll. Det planerade området anpassar sig till topografin, men har ett tydligt uttryck såväl när det gäller markplanering som arkitektur. Naturkaraktären eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt och därför ska alla byggnader vara terränganpassade där topografin är kuperad. Materialval och färgsättning ska harmonisera med den omgivande naturen. Helt vita eller svarta fasadkulörer bedöms därför inte lämpliga. Fasadmateriäl ska vara trä och/eller puts eller putskaraktär. I områdets mitt finns plats för en gemensamhetslokal. Denna kan också fungera som ett extra övernattningsrum. Kompletterande byggnader för garage, förråd och sophantering samt öppna parkeringsytor läggs närmast infarterna.



PRINCIPSEKTION 1:500

Sektioner. Bild: ETTTELVA Arkitekter.

FÖRSLAG - NATURNÄRA KULÖRER



NCS S 3010-G70Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y

Bild visar förslag på fasadkulörer.

Service, offentlig och kommersiell

Den tillkommande bebyggelsen innebär ökat underlag för service.

Grönstruktur

Naturområden

Sprängning kommer att krävas för bebyggelsen och stora delar av ungsbogen på höjden kommer att försvinna. Mellan husgrupperna sparas vegetationen och bebyggelsen binds samman av vägar och gångstråk som följer terrängen. Terrasser och uteplatser markerar det privata och minimerar användningen av staket och murar. Den ursprungliga marken lämnas orörd så nära huset som möjligt. Befintlig naturmark sparas söder om bostadsbebyggelsen. Stora delar av området ska lämnas orört med undantag för röjning, gallring, städning och lagning för fältskikt. Om ändå träd behöver fällas krävs marklov vilket planeras i plankartan.

Rekreation

I områdets närhet finns skog som kan nyttjas för motion och rekreation. Med nya gångvägar kommer området bli mer lättillgängligt. Närmaste idrottshall och ishall finns i Järna centrum ca två km från planområdet. Gångvägar och stigar möjliggör promenader i naturmiljö där bostäder i närheten skapar trygghet för gående under dygnets mörka timmar.

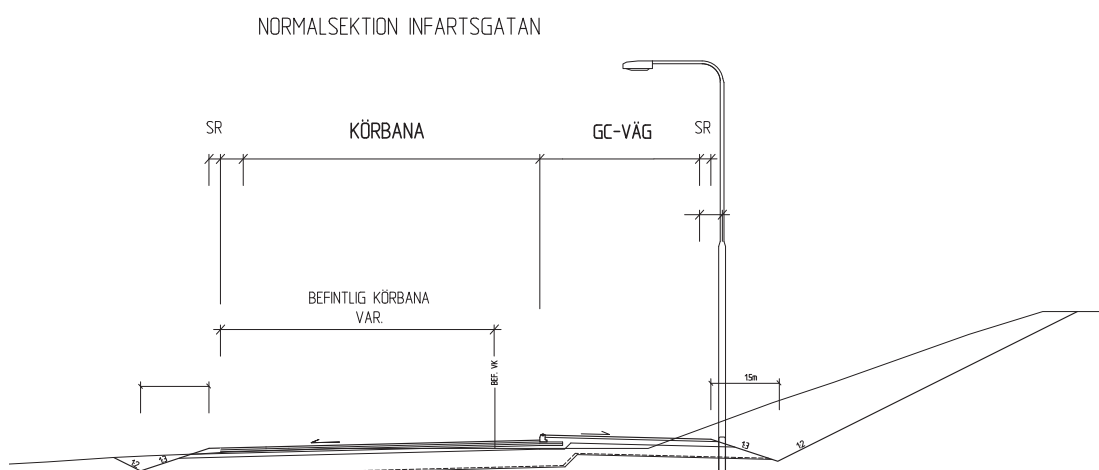
Lek

Lekmiljö för små barn ska finnas i anslutning till bebyggelsen. Centralt i området planeras en gemensamhetsyta för lek. För att skapa förutsättningar för lek och rekreation i en naturlig miljö sparas stora delar av vegetationen på kullen. Större barn ska ges möjlighet till lek i naturmiljö vilket kan vara kojbyggen, klätterträd och äventyrslek.

Gator och trafik

Gatunät

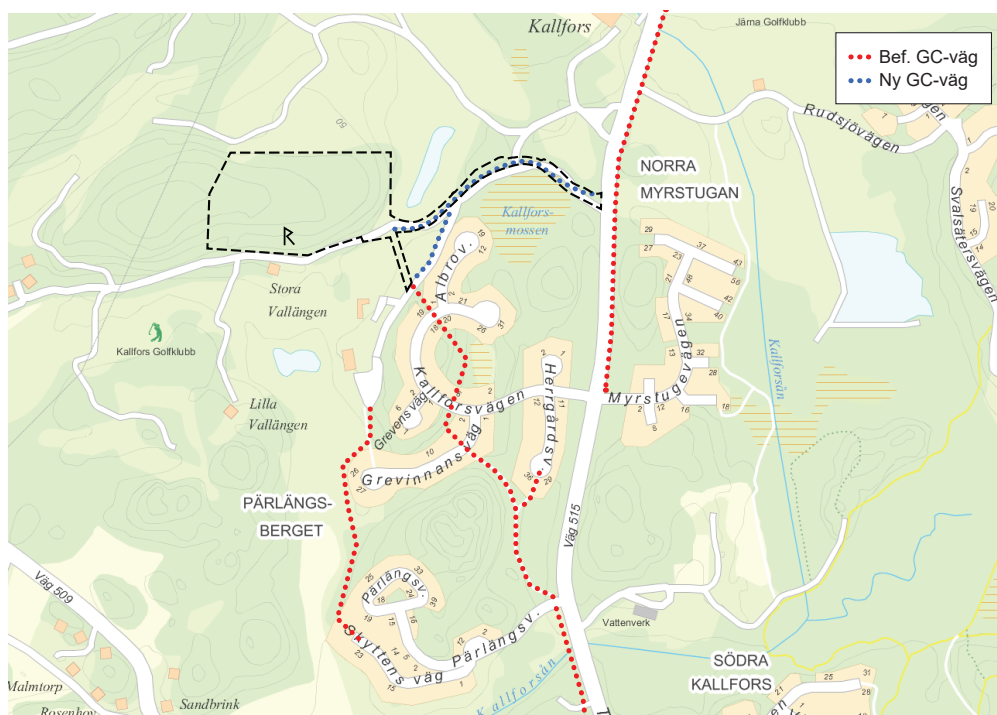
Angöring till bostadsområdet sker via en ny lokalgata som är utformad som en vägslinga. Vägslingan upp på berget och fram till parkeringen har körfält i vardera riktning. Vägslingan förbi bostäderna är enkelriktad. Lokalgatan ska utformas med största hänsyn till befintlig terräng. Vägen mellan berget och Tvetavägen (väg 515) får kommunalt huvudmannaskap. Där den kommunala vägen övergår till väg med enskilt huvudmannaskap söder om området skapas en ficka där exempelvis plogbil kan vända.



Sektion visar förslag på utformning av vägen mellan berget och Tvetavägen (väg 515) som får kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga vägen kommer att bräddas och förses med gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

Utmed den breddade tillfartsvägen kommer gång- och cykelväg anordnas. Det finns även möjlighet att anlägga fler alternativa gång- och cykelvägar inom planområdet för att skapa mer lättillgängliga förbindelser. Mellan området och Tvetavägen skapas en sittbänk med möjlighet att vila. Längs vägslingan upp på berget skapas det också en eller två sittplatser av samma anledning. Planområdet kan kopplas samman med befintligt gång- och cykelstråket öster om planområdet med anslutning till Järna centrum. Planen ska innebära så pass goda gång- och cykelmöjligheter att ett boende inom planområdet inte förutsätter ett bilinnehav.



Karta som visar hur området kan anslutas till befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet och närmaste hållplats finns vid Tvetavägen, ca 500 meter från planområdet. En trygg och gen gång- och cykelväg skapas mellan området och busshållplatsen. Planens genomförande, tillsammans med den bostadsbebyggelse som planeras på andra sidan Tvetavägen, innebär att kundunderlaget för kollektivtrafiken kommer att öka vilket kan resultera i att turtätheten kan komma att utökas.

Parkering, utfarter

Gemensamma parkeringar anordnas som integreras i terrängen. För att få ett så lugnt och naturnära boende som möjligt, har parkeringen främst placerats i områdets norra del. Carports placeras i terrasseringar som trappas längs sluttningen mot norr och tar tillvara topografin. De ska utformas med växtbeklädda tak för att minska andelen hårdgjord yta och smälta in i miljön så mycket som möjligt. Parkeringsplatser för angöring återfinns längs hela vägslingan. Nuvarande förslag ger ca 1,5 platser per lägenhet, där varje lägenhet har tillgång till en carport och en halv markparkering. Utöver detta har varje flerbostadshus en handikapplats inom 25 meter från entrén. Sammanlagt ger förslaget ca 250 parkeringsplatser. Cykelparkering, gärna väderskyddad, ska finnas i anslutning till alla entréer.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m. Markbeskaffenheten runt byggnaderna måste ordnas så att så kallad "utskjutsstege" med lätthet går att resa mot byggnadens alternativa utrymningsvägar från lägenheter.

Södertörns brandförsvarsförbund förordar att byggnader utförs så att ingen stegutrymning ska behöva genomföras för de boende. Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det vid nödlägen alltid är en säker väg ut.

Trygghetsfaktorer

För att höja trygghetsfaktorn i området ska mörka platser minimeras genom att planera för god belysning i området och närområdet.

Teknisk försörjning

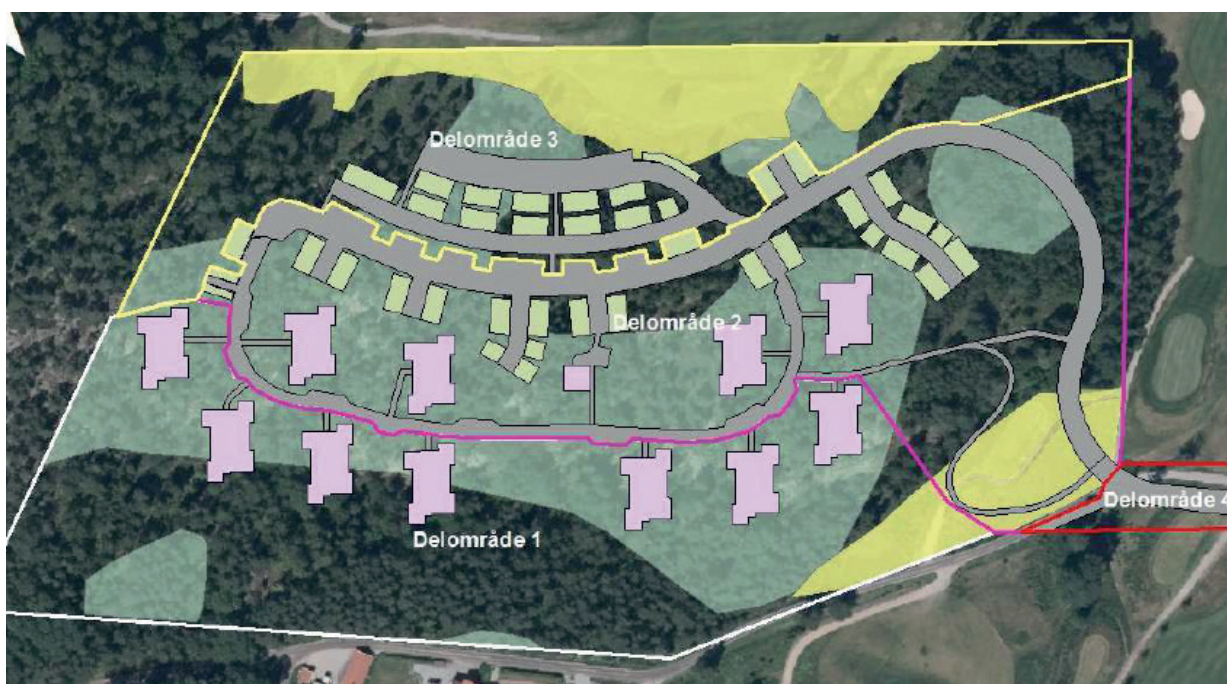
Vatten och spillvatten

Området kommer att förses med vatten och spillvatten genom en gemensamhetsanläggning som ansluts till kommunalt vatten- och spillvatten med anslutningspunkt på Pärängsberget vid

Albrovägen/Kallforsvägen. Området kommer att ligga utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Planbestämmelsen g8 avser gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Planbestämmelsen u (allmänna ledningar) avser i det här fallet el-, tele-, TV- och datakommunikation.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Vattennätet i det nya planområdet bör klara att försörja sprinkler i byggnaderna. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar bostadssprinkler som en del i brandskyddet. Sprinkleranläggningar utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Dagvattenhantering



Geosigma har delat inom planområdet i fyra olika delområden. Karta: Geosigma.

Förändringen i markanvändning medför en högre andel hårdgjorda ytor inom planområdet. Recipient för området är Moraån, som klassas som en ytvattenförekomst med god kemisk och måttlig ekologisk status. Delar av planområdet ligger dessutom inom vattenskyddsområdet för grundvattenförekomsten (dricksvattentäkt) Myrstugan. Myrstugan är en grundvattenförekomst med god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. För att förtydliga lösningsförslag och för att skapa mer representativa flödesberäkningar utifrån terrängen har planområdet delats in i fyra delområden. För att skapa en fungerande dagvattenhantering föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten som bildas inom *Delområde 1* leds till makadammagasin som fördröjer dagvattenflödet ned till dagens nivåer. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltrera tas om hand av vägdike söder om planområdet.

- Dagvatten som bildas inom delar av *Delområde 2* leds via dagvattenledningar till ett makadammagasin beläget i anslutning till infartsvägen. Därifrån leds vattnet via ett dike till en av golfbanans bevattningsdammar. Infartsvägens dagvatten leds till ett växtdike via självfall. Växtdiket kan byggas med kontakt mot infartsvägens bärlager som fungerar som ett ytterligare fördröjningsmagasin. Från växtdiket leds dagvattnet till bevattningsdammen.
- Dagvatten som bildas inom *Delområde 3* leds till en växtbädd med bräddavlopp mot ett makadammagasin. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltrera tas om hand av avskärande diken vid gränsen till golfbanan som leder dagvattnet mot ett system av bevattningsdammar. Inom *Delområde 3* föreslås också en plats för snöhantering. Platsen bör beredas på ett plant och väl-dränerat underlag omgärdat av diken med bräddavlopp mot makadammagasinet.
- Dagvatten som bildas på vägen inom *Delområde 4* hanteras idag av ett vägdike. *Delområde 4* ligger inom vattenskyddsområdet. För att inte riskera att påverka MKN för grundvattenförekomsten bör vägen förses med ett bottentätat växtdike för rening och utjämning av dagvattenflödet.

Grundvatten

Det dagvatten som bildas inom planområdet kommer att genomgå någon form av fördröjande och renande effekt innan det tillåts infiltrera till grundvattnet. Andelen dagvatten som kommer att infiltrera till grundvattnet inom planområdet bedöms vara begränsad på grund av den stora andelen berg i dagen. Det dagvatten som trots allt når grundvattnet i berggrunden kommer, på regional skala, föras ut mot havet och borde inte påverka grundvattnet i Myrstugans vattentäkt.

Avfall/Återvinning

Avfall lämnas i underjordsbehållare i nära anslutning till bostaden, vilka töms med kran. De underjordiska behållarna har plats för två fraktioner, hushållssopor och kompost. Vid hämtning av avfall i underjordsbehållare behöver vägen vara minst 4,6 m bred då en kranbil är 2,6 m bred och stödbenen på båda sidorna om bilen behöver minst 1 m per sida. Den fria höjden behöver vara minst 7 meter över kranfordonet samt mellan kranfordonets uppställningsplats och behållaren som ska tömmas. Det ska helst vara ett avstånd mellan parkering och underjordsbehållare för att inte kranfordonet ska stå i vägen vid tömning. Träd ska inte planteras för nära så att de är ivägen för kranen.

Miljöhuset för källsortering (alt. underjordsbehållare) placeras i områdets norra del, i anslutning till den stora parkeringen. En parkeringsficka för sopbilen utformas intill miljöhuset. När sopbilen hämtat upp soporna kör den vidare och svänger runt på vändplanen i områdets nordvästra del och kör ut samma väg.

El

Området ska strömförsörjas via markledningar. Detaljplanen möjliggör plats för en transformatorstation i områdets nordvästra del samt i den norra delen, i anslutningen till parkeringen. Planbestämmelsen *u* på plankartan avser underjordiska ledningar såsom el-, tele-, TV- och datakommunikation. *u* avser alltså inte allmänna ledningar för vatten och spillvatten.

Elektroniska kommunikationer

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till kommunalt stadsnät för bredband.

Geotekniska frågor

En översiktlig markundersökning med borrhöjningar har genomförts av ÄC-konsult samt ett PM gällande stabilitetsberäkning för planerad väg (Gren Consulting AB). Det har också tagits fram en utredning över de bergtekniska frågorna av Geosigma.

Vägen in till området förläggs på mark med jordlagerföljd bestående av morän på berg respektive vägöverbyggnad direkt på berg varpå ingen förutsättning för instabila förhållanden föreligger förutsatt att slänter inte är branta.

Området som är planerat för bostadsbebyggelse är beläget på gråberg. Kvaliteten på berget bedöms vara normal. Inga storskaliga stabilitetsproblem i form av skred eller ras föreligger för planerade byggnader och grundläggningsdjup för området. Inga restriktioner för uppfyllnad finns på området där det är berg, dock ska hänsyn tas till rasvinkeln. Strukturstyrda stabilitetsproblem kan uppstå vid höga slänter men kan skyddas vid bergschaktsdjup >2 m genom förförstärkning. Skonsam sprängning rekommenderas. En kompletterande kartering ska utföras efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader.

Hälsa och säkerhet

Byggnaderna ligger på mark med normalrisk för markradon och ska därför utföras radonsäkert, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rör genomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Buller

I detaljplanen tillämpas gällande bullerkrav. Ett trafikbullerutlåtande visar på att trafikbuller från Tvetavägen inte leder till störningar för framtida boende inom Kallfors höjder och att ljudmiljön inom området bedöms bli god.

Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Konsekvenser

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen och antas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet ska fastslås att VA-nätet inom området ska byggas enligt Telge Nätets standard och att Telge Nät ska ges möjlighet att granska arbetshandlingar i god tid innan byggstart. Telge Nät kan komma att ställa krav på ev. utjämning/fördröjning av spillvattenflöde från området.

Kommunens ekonomiska ansvar

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen samt utbyggnad av alla gemensamma och enskilda samt kommunala anläggningar. Kostnadsansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras i ett exploateringsavtal. Skötsel, underhåll och drift av gemensamma anläggningar kommer att ligga på samfälligheten. Allmänna anläggningar driftas av kommunen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (4 kap 21 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.

Markägförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ligger inom fastigheten Kallfors 1:4. Fastigheten är i privat ägo och markägaren är i fortsättningen kallad exploatör.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Södertälje kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområdet. Exploatören är ansvarig för att gatan in till området byggs enligt kommunens önskade standard. Kommunen kommer efter vägen är färdig och kommunen har godkänt slutbesiktning att överta och ansvara för drift och underhåll.

Avtal

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer huvudsakligen att innehålla eventuella marköverlåtelse som behövs för att tillgodose behovet av allmän plats, finansiering av anläggande av allmän plats samt finansiering av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Avtalet kommer också att innehålla eventuella fastighetsbildningsåtgärder, reglering av dagvattenhantering samt hantering av ledningar och omgivande anläggningar. Exploateringsavtalet upprättas för att säkerställa att exploatören utför sina åtaganden enligt detaljplanen samt gentemot kommunen

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggrätt i form av bostäder inom del av planområdet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt och samfällighet m.m. lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

Detaljplaneområdet kommer att styckas i fastigheter och varje fastighet kommer att bestå av en bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för de gemensamma ytor och anläggningar som anges i plankartan. Alla fastigheterna ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Det kan lämpligen bildas en marksamfällighet med en gemensamhetsanläggning som innehåller gemensamma ytor och anläggningar. Denna kan skötas av en samfällighetsförening, om så önskas av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inrättas med fördel då flera fastigheter behöver en anläggning som kan användas av flera, t.ex. väg, lekplats parkering etc. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. I beslutet slås fast vilken standard anläggningen ska ha och hur kostnader för drift och underhåll fördelas mellan berörda fastighetsägare. Kostnader för anläggningarna inom kvartersmark kommer att belasta exploatören.

Gemensamhetsanläggningar som bedöms behövs är:

- vägar och parkering
- gemensamhetslokal
- gemensamma ytor för närnatur, utevistelse och lek
- ledningsnät för vatten och spillvatten inklusive pumpstation
- omhändertagande av dagvatten

Infartsvägen från Tvetavägen/väg 515 har en befintlig gemensamhetsanläggning, Kallfors GA:3, samt vägservitut. I och med detaljplanen kommer en del av den nuvarande gemensamhetsanläggningen (infartsvägen) att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vägen kommer -inför kommunen tar över ansvar och drift för vägen- att byggas om enligt de av kommunen godkända bygghandlingar. Den önskade vägstandarden är framtagen i samråd mellan kommunen och Exploatören, då vägen i framtiden ska skötas och driftas av kommunen. Det är exploatörens ansvar att vägen är i sådant skick att och av sådan standard att kommun vill överta den.

I och med att del av befintlig väg hamnar under kommunalt huvudmannaskap kommer det vägområde kommunen övertar att frigöras gemensamhetsanläggningen Kallfors GA:3 samt vägservituten. Förrättningen kommer att handläggas av den kommunala lantmäterimyndigheten. Ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer att vara gemensam och ske på initiativ från kommunen. Exploatören ska stå för kostnaden av förrättningen och övriga kostnader som kommer av förrättningen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Servitut och ledningsrätt

Inom områden markerat med *u*, s.k. *u*-områden samt inom E-områden i plankartan ges ledningsägare möjlighet att lägga ner allmänna ledningar. Planbestämmelsen *u* på plankartan avser underjordiska ledningar såsom el-, tele-, TV- och datakommunikation. *u* avser alltså inte allmänna ledningar för vatten och spillvatten. Handläggning för att bilda servitut eller ledningsrätter genomförs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun efter ansökan från ledningsägaren. Officialservitutet 0181-90/29.3 berörande väg påverkas av detaljplanen. Servitutet ska upphävas i de delar som har samma sträckning som allmän väg och eventuella kostnader av detta ersätts av exploatören. I övrigt ska rättigheten finnas kvar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnadsavtal tecknas separat mellan Exploatören och Planenheten.

Kostnader för lantmäteriförättning

All fastighetsbildning inom kvartersmark ska ske på initiativ från exploatören. Alla fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen både inom kvartersmark och på allmän plats ska bekostas av exploatören.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och spillvatten (VA)

Detaljplaneområdet kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Exploatören bekostar utbyggnad för VA-nätet inom planområdet och ansluter sig till Telge näts anvisade förbindelsepunkt. Anslutningsavgift betalas av exploatören enligt kommunens gällande VA-taxa när förbindelsepunkten är upprättad av Telge Nät.

Dagvatten

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen ska följa den utredning som tagits fram och bekostas av exploatören. Dagvattenhantering såsom dagvattenmagasin eller motsvarande ska skötas av en gemensamhetsanläggning.

El

För uppgift om anslutningskostnader till el ska exploitören kontakta och förhandla med Telge Nät AB.

Exploatering och genomförande

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

Tekniska frågor

Yt- och dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för att utreda förutsättningarna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen ska främst pröva möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD-anläggning.

Begteknik och stabilitet

För att säkerställa markens stabilitet för vägen och bostadsområdet ska de utredningar som framtagits följas (Stabilitetsberäkning för planerad väg, Gren Consulting, 2018-02-09 och Bergtekniskt PM, Geosigma, 2017-10-09). Skonsam sprängning rekommenderas. En kompletterande kartering ska utföras efter avtäckning av bergyta i områden för grundläggning av byggnader.

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Översiktlig dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2016-10-31
- Detaljerad dagvattenutredning område A, Kallfors höjder, Geosigma, 2017-07-03
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, 2017-01-18
- Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult, komplettering borrhål 21-23 väg, 2017-10-05
- Stabilitetsberäkning för planerad väg, ÄC-konsult och Gren Consulting, 2018-02-06
- Bergtekniskt PM, geosigma, 2017-10-09
- Trafikbullerutlåtande till detaljplan för Kallfors höjder, Norconsult, 2018-01-26
- Resultaten av arkeologisk förundersökning inför detaljplaner på delar av fastigheten Kallfors 1:4, Södertälje, beteckning 43112-25815-2016, Stockholms läns museum, 2016
- Behovsbedömning-underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av belastning, Södertälje kommun, Dnr 2016-00291

Elledningar

Planområdet ska anslutas till Telge Nät AB:s befintliga elnät.

Stadsnät

Möjlighet finns att ansluta planområdet till stadsnät.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att ny bebyggelse förbereds för att kunna anslutas till bergvärme.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark i samråd med Telge återvinning. Vid hämtning av avfall i underjordsbehållare behöver vägen vara minst 4,6 m bred då en kranbil är 2,6 m bred och stödbenen på båda sidorna om bilen behöver minst 1 m per sida. Den fria höjden behöver vara minst 7 meter över kranfordonet samt mellan kranfordonets uppställningsplats och behållaren som ska tömmas.

Allmänt om ledningar

Om ledningar behöver flyttas eller skyddas bekostas detta av exploatören.

Parkering

Exploatören ska lösa den parkering som behövs på kvartersmark.

Övrigt

Fornlämningar

Fornlämningen inom planområdet ska bevaras och markåtgärder som kan påverka den får inte utföras.

Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Christina Svartsjö, Planarkitekt

Carin Wesslau, Exploateringsingenjör

Fahtin Alias, Bygglovarkitekt

Ulrika Thalén, Bygglovshandläggare

Anders Eklind, Utredningsingenjör, gatu- och parkplanering

Liselotte Löthagen, Miljöplanerare

Carolina Hillerdal Ljungqvist, Kommunekolog

Rickard Dahl, Kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Konsulter som medverkat i planarbetet

Anna Ahlstrand, Uppdragsansvarig planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström

Planchef

Christina Svartsjö

Planarkitekt