



Akt nr:

0181K-P1690C

AU\$0181K-P1690C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2016	Ärendenummer P 1690 C
Ärende Detaljplan för Församlingen 27 och 28	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

28 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1690 C



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Församlingen 27 och 28

inom Järna kommun del
i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1690C

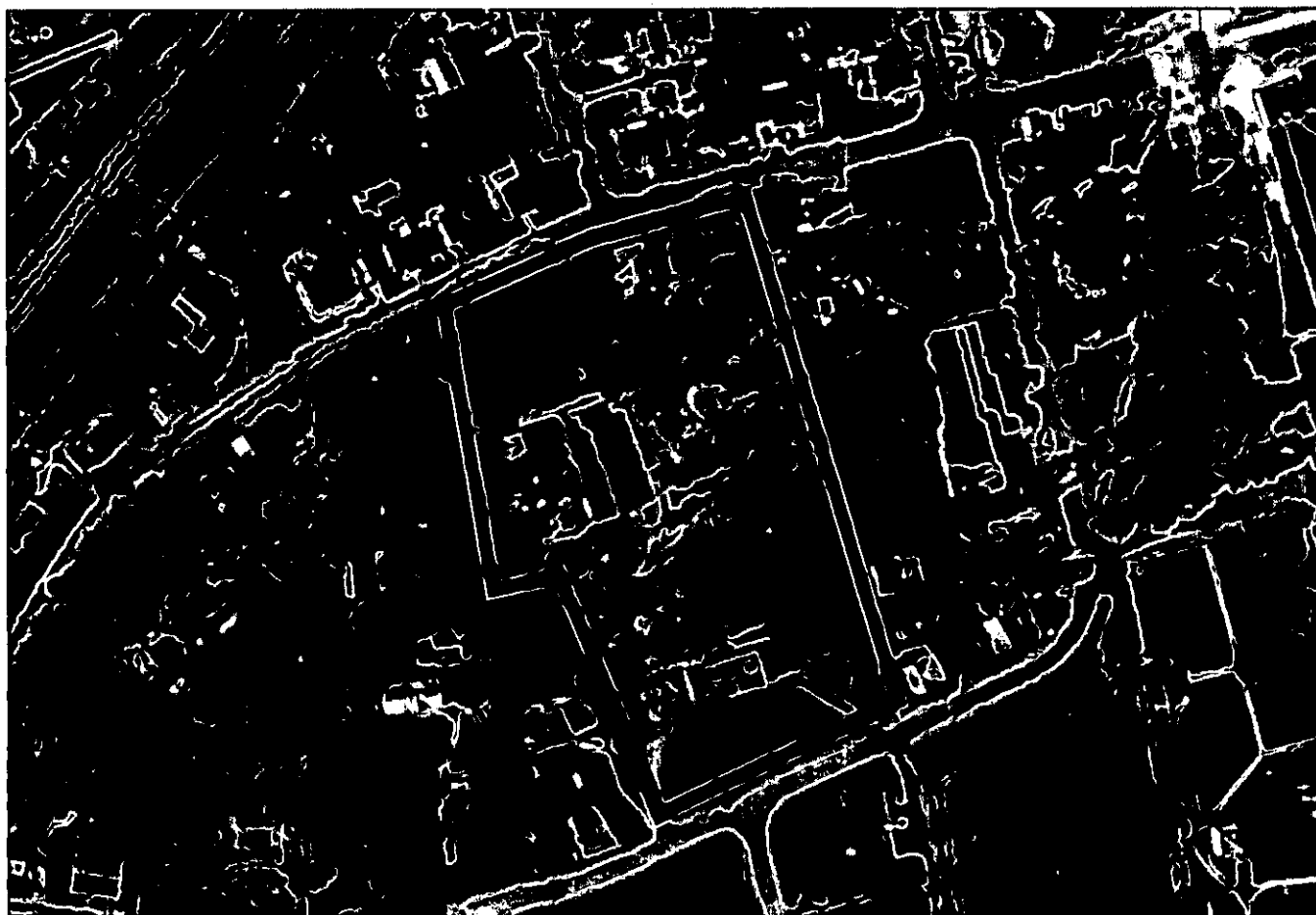
Dnr: 2014-00717-214

Upprättad 2015-09-04

Reviderad 2015-11-04

Laga kraft 2016-01-08

LAGA KRAFTHANDLING



Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark- och vattenområden inom kommunen är tänkta att användas. Genom en detaljplan prövar kommunen mark- eller vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. I detaljplaner som är juridiskt bindande, tillämpas miljöbalken samt plan- och bygglagen.

Planprocessen

Den 2 maj 2011 började en ny Plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Den 1 januari 2015 skedde ändringar i plan- och bygglagen (2014:900). Huvudsyftet med lagändringarna är att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare.

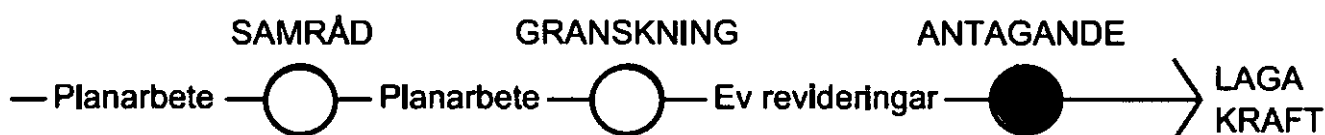
Detaljplaneprocessen kan för ärenden påbörjade efter den 1 januari 2015 ske genom utökat förfarande, samordnat förfarande, standardförfarande eller begränsat standardförfarande.

Aktuell detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) genom normalt planförfarande.

Vid normalt planförfarande som är mer omfattande än enkelt planförfarande finns förutom ett samrådsskede även ett granskningsskede. Ett enkelt planförfarande tillämpas om planen inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten.

Detaljplanen ställs ut vid samråd och granskning, då kommunen samlar in synpunkter från berörda sakägare och myndigheter.

Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politisk i berörd nämnd (stadsbyggnadsnämnd eller kommunalnämnd).



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1: 500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrig planeringunderlag

- bullerutredning Sweco 2015

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra till ändrad användning för fastigheterna Församlingen 27 och 28 från allmänt ändamål till område för skola, bostäder, kontor, handel, kultur och vattentorn.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten, för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Myndigheter ska enligt 5 kapitel 3 § i miljöbalken ansvara för att miljökvalitetsnormer följs. Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477), som syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. I gällande översiktsplan för Södertälje kommun anges att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly i Södertälje inte överskrids.

Enligt gällande miljökvalitetsnormer för vatten ska alla vattenförekomster uppnå god kemisk status och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status 2015. I de fall detta inte är möjligt av olika skäl kan tiden förskjutas till som längst 2027.

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet för Moraån, som är dagvattenrecipient. Huvudavrinningsområdet är Näslandsfjärden. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar för Moraån och Näslandsfjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015,

områden väntas nå god ekologisk status 2021. Miljökvalitetsnormer för vatten och luft i området anses inte komma att överskridas i och med planförslaget, då planförslaget inte medför en hård exploatering av området. Planförslaget anses därmed förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

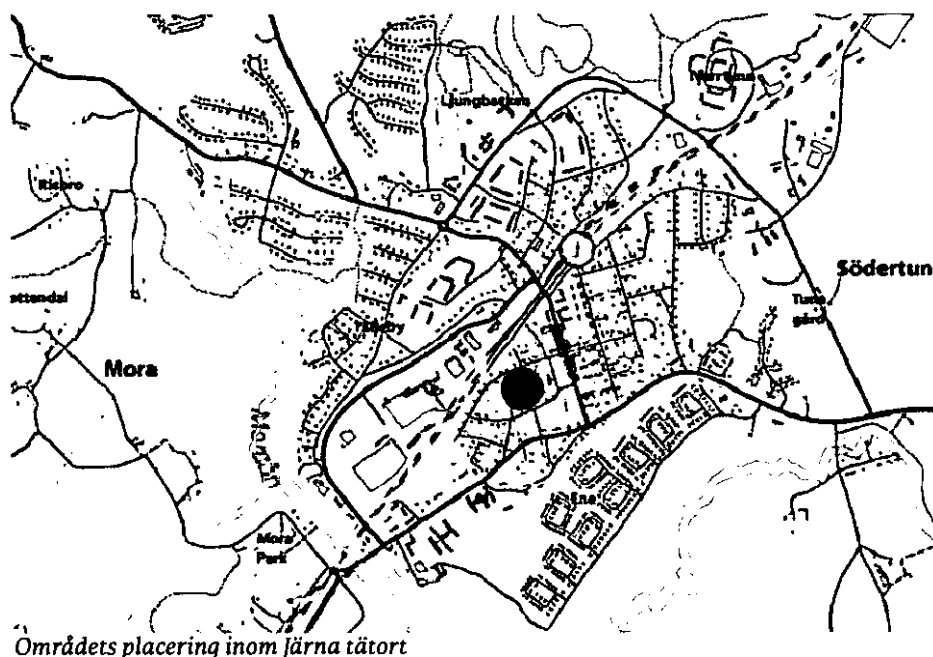
Behovsbedömning

Vid upprättandet av en ny detaljplan skall en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan utföras. Bedöms planen medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras och redovisas med planförslaget. Planen bedöms inte medföra den betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kapitel 11§. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas och redovisas enligt plan- och bygglagens (PBL) 4 kapitel 34§ och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Järna inom området Tavesta.



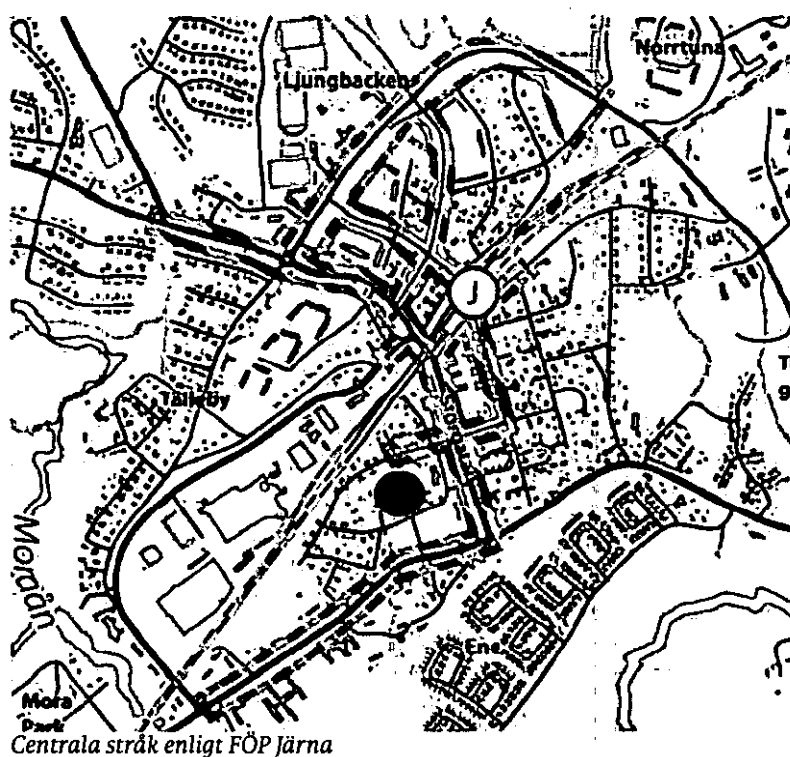
Markägoförhållanden och areal

Fastigheten Församlingen 27 ägs av Telge fastigheter AB och har en area på 9 370 kvadratmeter. Fastigheten Församlingen 28 som har en area på 3 035 kvadratmeter är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En ändring av detaljplanen anses inte strida mot gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2030*. Enligt översiktsplanen är visionen för Järna att man bygger Järna inifrån och ut, stärker Järna centrum genom att skapa förutsättningar för ett attraktivt och livskraftigt centrum. Visionen är även att nya byggnadsområden i första hand lokaliseras inom 3 kilometers radie från Järna station samt att man tar tillvara på närheten till natur och omgivande kultur- och landsbygdsmiljöer. Området ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

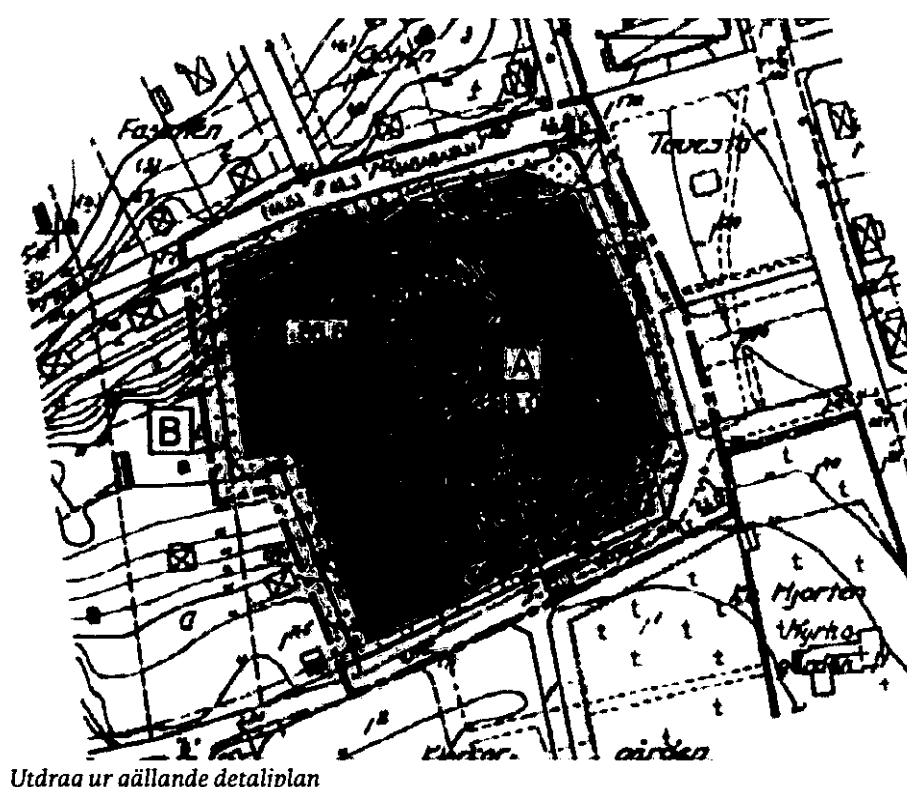


Fördjupad översiktsplan

Området är i den *Fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivning* markerat som ett utbyggnadsområde för pågående utbyggnad/planläggning. Början av Hagagatan som är utfart för fastigheten Församlingen 28 ingår i "centrala stråk, där förtätning med bostäder och mindre störande verksamheter föreslås". En förtätning av Järnas centrala delar innebär att en ökad stadsmässighet skapas. Förtätning med flerfamiljshus, stadsradhus eller stadsvillor föreslås längs utpekade centrala stråk. Det skapar en tätare småstad på samma gång som det bidrar till en stadsmässig gestaltning av gatorna.

Detaljplan

Fastigheterna omfattas av *stadsplanen för del av kvarteret Bofinken* (0181K-P577A) från 1971. Marken är i plan avsedd för allmänt ändamål. För att en fastighet som i plan är avsedd för allmänt ändamål ska övergå till enskilt ägande måste detaljplanen ändras. Beteckning allmänt ändamål används i äldre planer för att markera områden för offentliga verksamheter. Kravet om en precisering av beteckningar, som finns i plan- och bygglagen saknas för äldre planer. Fastigheten Församlingen 28 är idag i privat ägo men kan enligt gällande plan inte få bygglov för privat bruk.



Kommunala beslut i övrigt

Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåverkade yt- och grundvattenrecipienter i Södertälje har kommunen tagit fram en dagvattenpolicy. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där det uppstår. Dagvatten är ytvavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipienter eller reningsverk.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Inom Fastigheten Församlingen 27 finns ett trädbevuxet område i sydöstra delen av fastigheten med tallar och diverse lövträd. Marken sluttar ner från vattentornet mot Enevägen. Inom fastigheten Församlingen 28 finns områden med större lövträd. Marken på Församlingen 28 sluttar skarpt ner mot Hagagatan, fastigheten är till större del kuperad. Enligt den *Fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivning* ska den närmatur som finns, exempelvis vid Vinkelgränd, vattentornet och Bergsgatan, samt det mindre skogsområdet öster om Tavestavägen, värnas om och tillgängligheten till områdena förbättras.



Träd inom Församlingen 27 respektive Församlingen 28

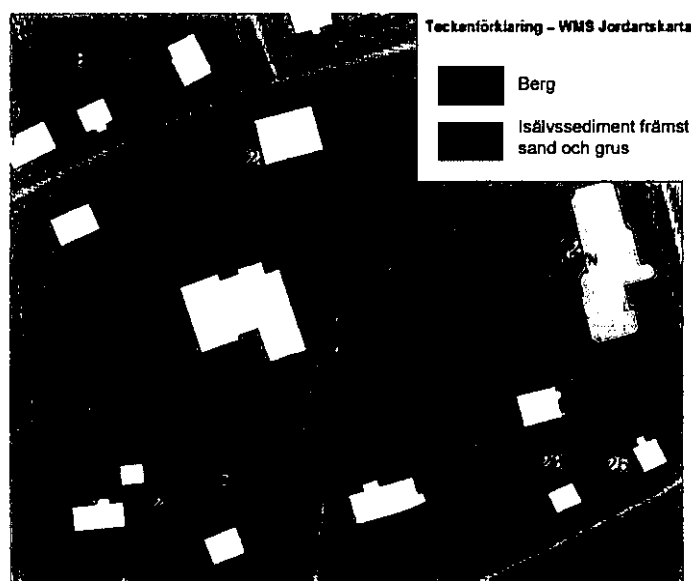
Lek och rekreation

Inom en del av Församlingen 27 bedrivs förskoleverksamhet med platser för lek. Framför fastigheten Församlingen 27 finns även parkmark för lek och rekreation. Fritidsgården inom fastigheten fungerar som en mötesplats för barn och ungdomar. Planområdet ligger även i anslutning till en park med diverse områden för småbarnslek.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

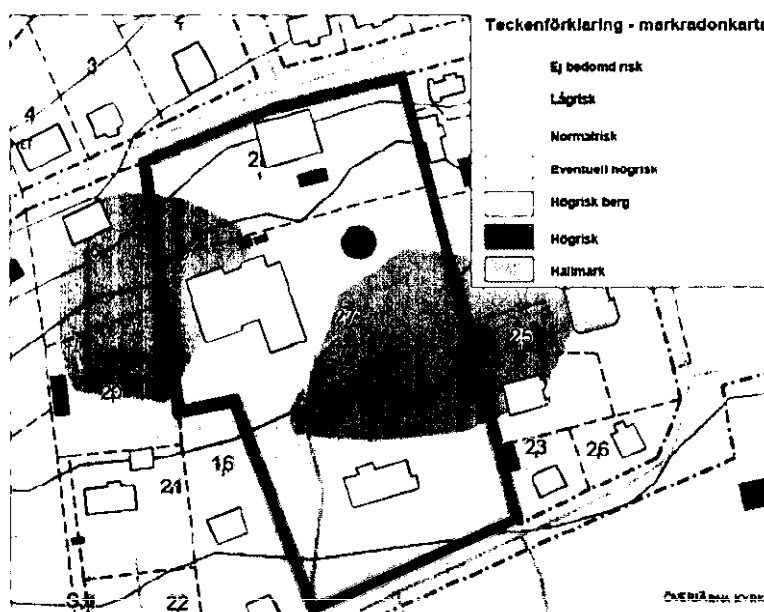
Området består enligt jordartskarta av isälvsediment med insprängda partier av berg. Isälvsediment består huvudsakligen av sand och grus. Planområdet är redan bebyggt vilket gör att marken kan anses vara bra att bygga på. Isälvsmarker är dock oftast högriskområde för markradon på grund av jordartens genomsläpplighet.



Utdrag ur jordartskarta

Radon

Större delar av området bedöms kunna vara högriskområde för radon, resterande delen är hållmark.



Utdrag ur markradonkarta

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns inga kända risker för skred eller höga vattenstånd inom eller i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning har utförts av Stockholms Läns Museum, rapport 2015:13, i vilken det är fastställt att inget av antikvariskt intresse påträffats.

Utanför planområdet finns en fornlämning (RAÄ-nummer Överjärna 212) inom parkmarken i anslutning till planområdet. Fornlämningen är en härd som är tidstypisk för sten-, brons-, järnålder, medeltid samt nyare tid. Lämningar har tidigare, under 1940- och 1950-talet, hittats inom fastigheterna Församlingen 16, 18 och 28, som ligger i anslutning till Enevägen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheterna finns ett antal byggnader som rymmer varierande verksamheter. På Församlingen 27 finns en byggnad för förskola på en våning med en byggnadsarea på 686 kvadratmeter, ett vattentorn och en fritidsgård med pågående verksamhet för fritidsklubb. I förskolebyggnaden bedrivs idag verksamheten för Bofinkens förskola. Det finns i dagsläget inga planer på att ha annan verksamhet inom området där förskolans verksamhet bedrivs.



Vattentorn



Byggnaden för fritidsgård är på två våningar med en byggnadsarea på 219 kvadratmeter och bedöms vara bevarandevärd.



Fritidsgården (tidigare ålderdomshemmet) inom Församlingen 27

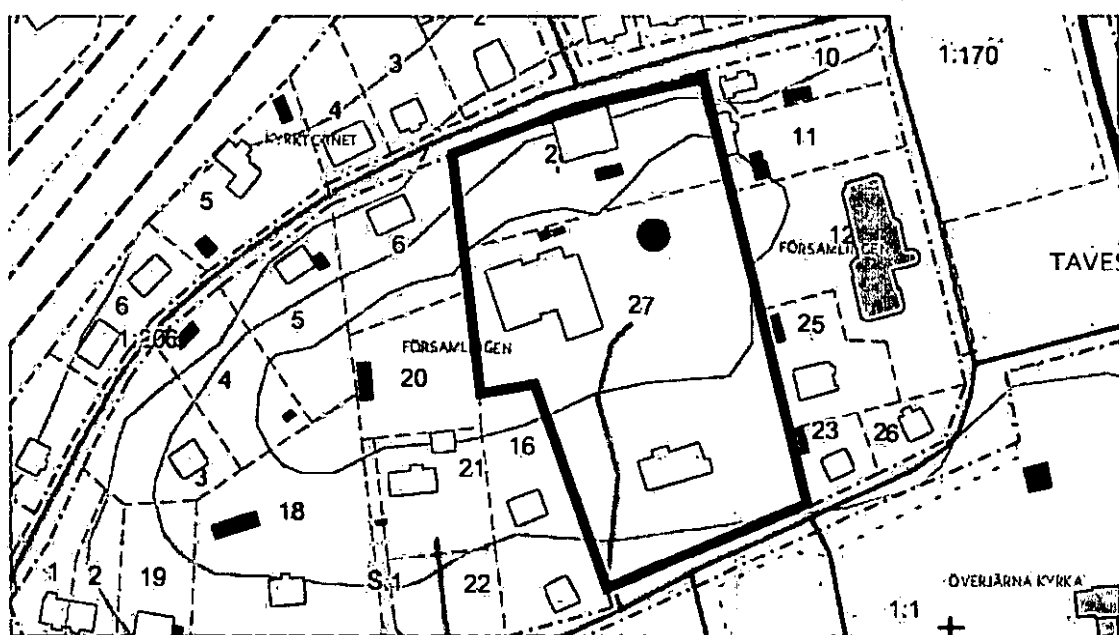


På fastigheten Församlingen 28 finns en byggnad som tidigare huserat en brandstation i två våningar, första planet är en suterrängvåning. Byggnaden som uppfördes år 1945 får enligt gällande plan uppföras till en byggnadshöjd på 8 meter. Byggnadens fasad har i och med ägarbytet förändrats då man bytt ut industrigarageportarna mot garageportar för villor. En dörr och ett antal fönster har även tillkommit.



Före detta brandstation på Församlingen 28 (nuvarande och tidigare utseende)

Inom kvarteret Församlingen finns 20 tomter med varierande byggnadstyper. Enligt stadplanen som omfattar större delen av fastigheterna inom kvarteret får det endast byggas fristående hus eller två hus som ska vara sammanbyggda vid tomtgräns, endast en huvudbyggnad får uppföras. Vid särskilda skäl får ytterligare en huvudbyggnad uppföras, byggnaderna får uppföras i två våningar.



Planområdets avgränsning i kvarteret Församlingen

Fastighetsstorlekarna inom kvarteret är mellan 545 kvadratmeter och 9 370 kvadratmeter. I sydvästra delen av kvarteret (Församlingen 1 och 2) finns ett parhus med en area på drygt 75 kvadratmeter för varje

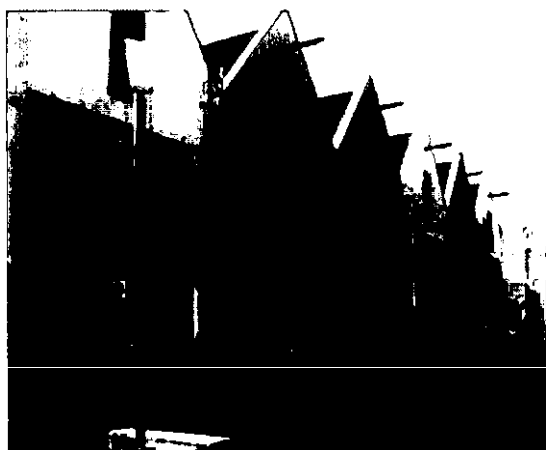
bostadshus. Bostadshusen är uppförda i en våning med inredd vind och källarvåning. Fastigheterna har en area på drygt 700 kvadratmeter. På fastigheten Församlingen 12 som ligger i anslutning till planområdet finns ett församlingshem, byggnaden inom fastigheten har en area på drygt 700 kvadratmeter. Byggnaden får enligt gällande plan uppföras till en byggnadshöjd på 8 meter. Inom fastigheterna Församlingen 10 och 11 som har en area på 1 016 respektive 1 409 kvadratmeter finns två bostadshus uppförda 1920 och 1901. Den största tomten efter Församlingen 27 är Församlingen 18 med en area på 4 486 kvadratmeter. Inom fastigheten finns ett bostadshus med en byggnadsarea på drygt 100 kvadratmeter.

Ny bebyggelse

Den fördjupade översiktsplanen för Järna förespråkar att en ökad stadsmässighet skapas genom att förtäta de centrala delarna av Järna. Förutsättningarna för etablering av små företag inne i tätorten föreslås stärkas. Detaljplanerna i de centrala delarna bör enligt den fördjupade översiktsplanen möjliggöra småskaliga verksamheter. Bebyggelsen längs de centrala stråken bör ha en högre täthet än den övriga villastaden. Flerfamiljshus, stadsradhus eller stadsvillor är lämpliga bebyggelsetyper. Husen bör ligga nära gatan för att skapa ett stadsmässigt gaturum, lämplig skala i höjd är 2 – 4 våningar.

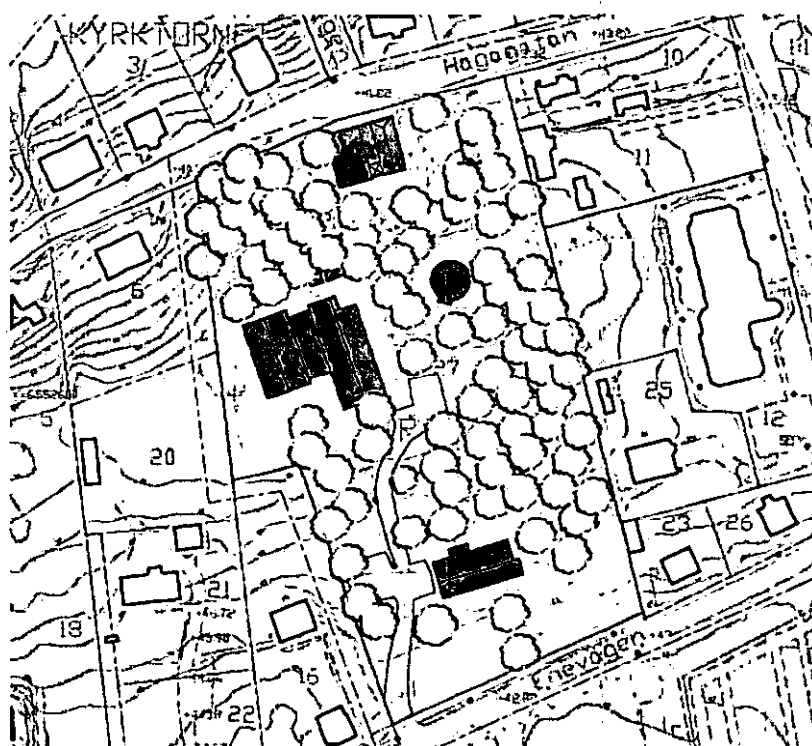


Exempel på punkthus/stadsvillor från det fördjupade översiktsplanen för Järna



Exempel på tvåvåningshus med vindsvåning från det fördjupade översiktsplanen för Järna

Detaljplanerna som styr bebyggelsen längs de centrala stråken ska vara flexibla och möjliggöra verksamheter i bottenplan och folkliv, till exempel uteserveringar, längs gatorna:



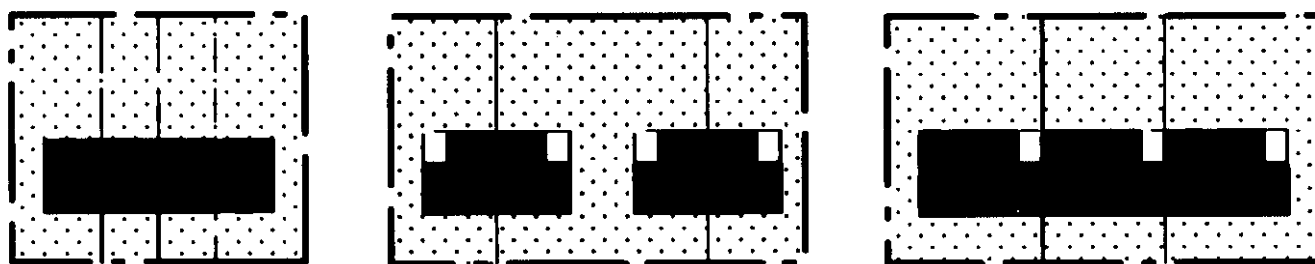
Illustration, området idag



Illustration, områdets möjliga utformning med tillbyggnader

Planområdet kommer att kunna utvecklas så att man har möjlighet att behålla befintliga byggnader. Förskolan inom fastigheten Församlingen 27 förväntas finnas kvar i flera år framöver. Byggnaden kan omvandlas för att kunna inhysa exempelvis kontorsverksamhet utan att den rivs, den kan anpassas till vald användning. Det är även möjligt att bygga bostäder (SKB₁). Byggnaden för fritidsgården (tidigare ålderdomshemmet) har även den pågående verksamhet. Planen möjliggör dock ny användning för byggnaden. Den kommer kunna användas som kontorslokal. Bostäder kan även tillkomma i byggnaden eller i anslutning till befintlig byggnad. Inom befintlig byggnad för fritidsgården tillåts även icke störande kultur- och fritidsverksamhet (BKSR₁). I gällande fördjupade översiktsplan beskrivs området som en del i ett central stråk, där förtätning med bostäder och mindre störande verksamheter kan tillkomma. Planen möjliggör för bostäder, kontor och/eller handel, dock inte skrymmande handel eller annan handel som kräver större parkeringsytor. Handel och kontor får endast tillkomma på bottenplan med lägenheter på övervåningar. Byggnader kan även helt uppföras som flerbostadshus (BHK₁). Möjlig handelsverksamhet är exempelvis en mindre livsmedelbutik (för exempelvis lokalproducerade varor), ett café, en blomsterbutik med mera.

Planen möjliggör även andra byggnadstyper så som parhus eller radhus inom fastigheterna. Inom fastigheten Församlingen 28 blir tomtstorlek 200 kvadratmeter för radhus, 300 kvadratmeter för parhus samt 500 kvadratmeter för kedjehus med en största sammanlagda byggnadsarea på högst 30 % av fastighetsarean. För övriga byggnadstyper är minsta tomtstorlek 1 000 kvadratmeter med en största sammanlagda byggnadsarean på 20 % av fastighetsarean. Handel och kontor får vid uppförandet av flerbostadshus förekomma i byggnadens bottenplan.



Exempel på möjliga byggrätter med radhus, parhus eller kedjehus

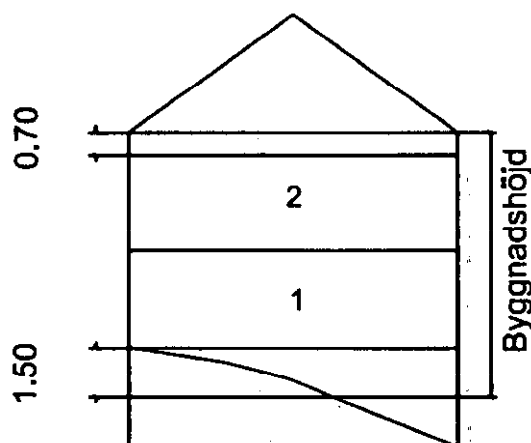
Inom fastigheten Församlingen 27 blir den största sammanlagda byggnadsarean 25 % av fastighetsarean för friliggande hus och 30 % för övriga byggnadstyper. Minsta tomtstorlek blir 200 kvadratmeter för radhus, 300 kvadratmeter för parhus, 500 kvadratmeter kedjehus samt 700 kvadratmeter för friliggande hus. För övriga byggnadstyper är minsta tomtstorlek 1 500 kvadratmeter.



Referensobjekt, planerade kedjehus i Kristinehamn (Sannakajen)

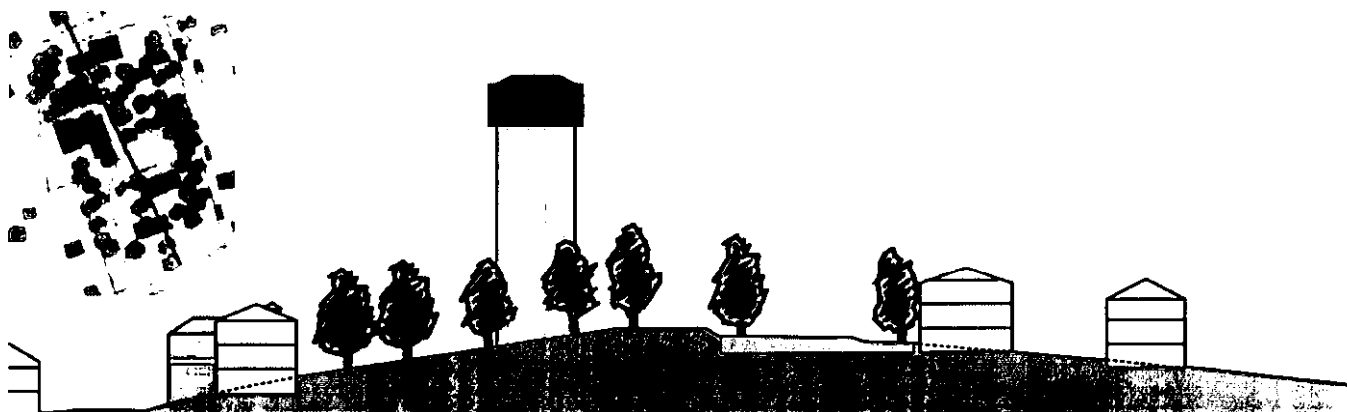
Antal våningar inom planområdet begränsas till 2 våningar med en byggnadshöjd på 8 meter för huvudbyggnader och 3 meter för komplementbyggnader. Byggnader kommer inom planområdet att kunna uppföras med inredd vind och i vissa delar av planområdet med suterrängvåning.

En suterrängvåning får inte överstiga en höjd på 1,5 meter mätt från markens medelnivå. Om golvets översida i våningen närmast ovanför är högre än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden, räknas den som en full våning. Detsamma gäller en vind vars byggnadshöjd är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.



Planområdet är ganska kuperat vilket gör att krav ställs på att byggnader inom planområdet ska anpassas till terrängen för att minimera markingrepp. Inom fastigheten Församlingen 28 ska man för att skapa en ökad stadsmässighet placera huvudentréer mot gata. Dessutom ska alla huvudbyggnader, för att möjliggöra parkering framför byggnaderna, placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnader för radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas över gemensam tomtgräns men placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser. Huvudbyggnad för friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser (p₁). Inom fastigheten Församlingen 27 får huvudbyggnader för radhus, parhus och kedjehus sammanbyggas över tomtgräns men placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser. Övriga huvudbyggnader

ska placeras minst 4 meter från tomtgräns (p_2). Garage och komplementbyggnader för radhus och parhus inom planområdet får sammanbyggas över tomtgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Garage som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,5 meter från övrig tomtgräns



Sektion genom Hagagatan och planområdet

Planerad och befintlig bebyggelse antas som mest komma att skugga till väst under förmiddagen och till öst under eftermiddagen, med långa skuggor vid lågt solstånd under vintermånaderna. Inom planområdet finns ett antal större träd som bidrar till större delen av skuggningen inom och utanför planområdet, därmed väntas planerad bebyggelse inte bidra nämnvärt till en ökad skuggning. Gällande omgivningspåverkan kommer skuggning från ny och befintlig bebyggelse främst hamna på Hagagatan på morgonen och mitt på dagen. Förgårdsmark för bostäder på andra sidan Hagagatan kommer som nu skuggas av befintliga träd inom fastigheten Församlingen 28.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Järna med diverse kommersiell service och arbetsplatser, såsom restauranger, banker, kontor med mera. Inom kvarteret möjliggör planen för ytterligare service i form av handel- och kontorsverksamhet inom fastigheten Församlingen 28. Dock inte skrymmande handel eller annan handel som kräver större parkeringsytor.

Tillgänglighet

Området är till stor del tillgängligt men är kuperat med en höjd som sluttar ner mot norra och södra delen av tomterna. Förskolan avgränsas från övriga områden med staket. Fritidsgården saknar invändiga lösningar för tillgänglighet. Istället har man ramper vid utsidan av huset för att nå de olika våningarna. Ramperna anses dock vara undermåliga. Området ska vid bygglovsprövning utformas enligt gällande regelverk för tillgänglighet.

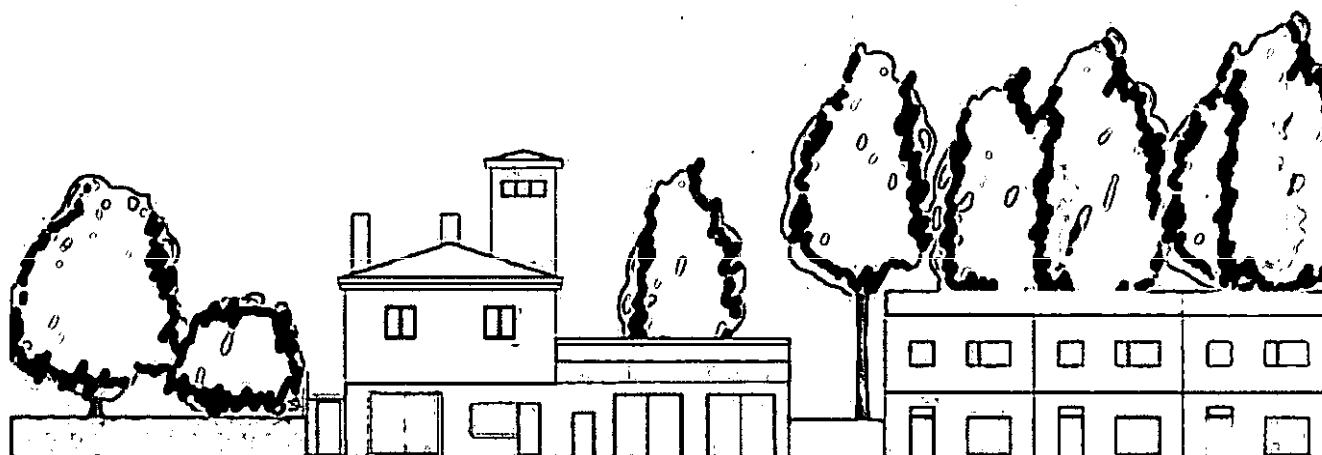
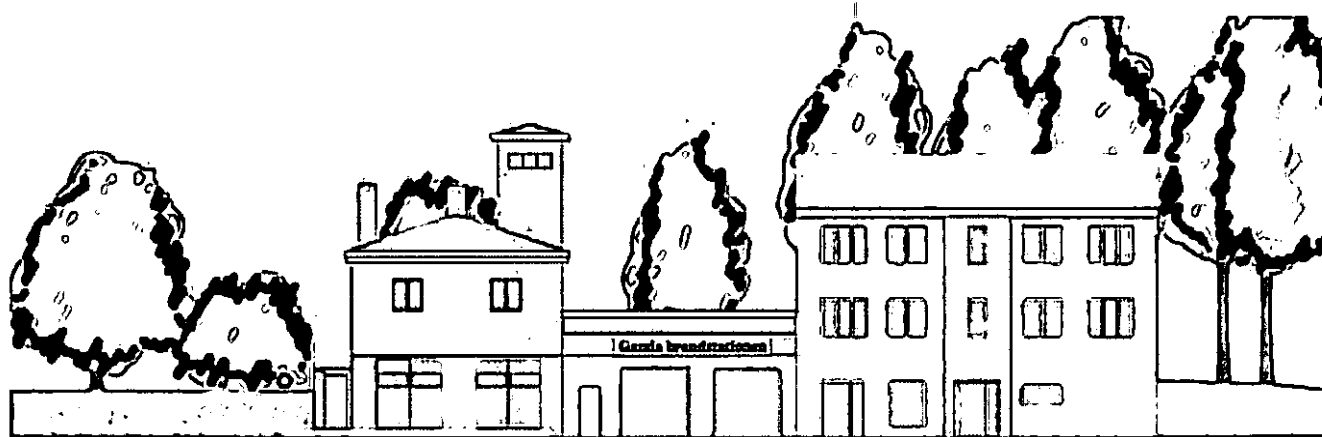
Byggnadskultur och gestaltning

Tavestaområdet finns beskrivet i *Inventeringen av kulturmiljöer i Södertälje kommun*. Järna är en plats med forntida lämningar som vittnar om lång kontinuitet som boplats, bland annat fann man bronsålderslämningar vid vattentornet och gravfält från järnåldern vid Enekullarna. Under 1600-talet dominerades markägandet av de stora gårdarna Bankesta, Ene och Tavesta.

Vattentornet kan ses från olika håll i centrala Järna och är ett landmärke inom de centrala delarna av Järna.

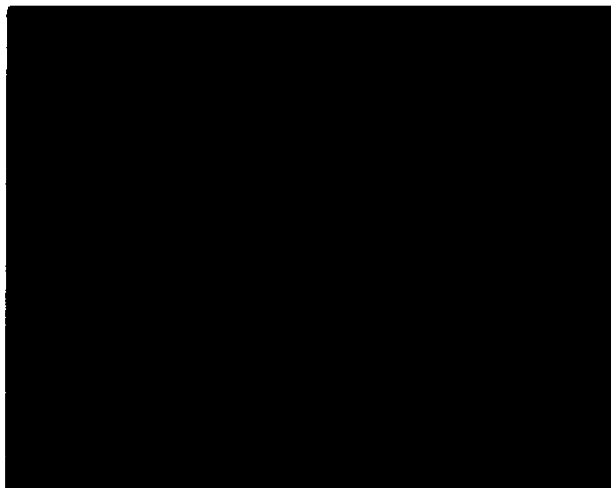
Befintlig byggnad som huserar fritidsgårdens verksamhet, med sin tomt, anses ha bevarandevärde. En skyddsbestämmelse finns på plankartan om att byggnaden inte får rivas och att byggnadens särdrag och karaktär ska bevaras. Underhåll ska även ske på ett sätt som gör att byggnadens kulturhistoriska värden inte förvanskas. Tomtens karaktär ska så långt som möjligt bevaras (q).

Den före detta brandstationen, inom fastigheten Församlingen 28, anses ha bevarandevärde. Det kulturhistoriska värdet är av arkitekturhistorisk, lokalhistorisk och samhällshistorisk karaktär som en tidstypisk funktionsbyggnad. En varsamhetsbestämmelse finns på plankartan (k), om att den befintliga byggnadens ursprungliga karaktärsdrag ska bevaras. Tillbyggnader ska utformas med hänsyn till byggnaden och områdets karaktär.



Illustration, möjlig fasad med flerbostadshus eller radhus

Exempel på modern användning av kulturhistoriska byggnader är diakonins hus i Uppsala eller Gamla brandstationen i Falun som fått en tillbyggnad och numera används som företagshotell för en-persons-företag.



Diakonins hus i Uppsala



Gamla brandstationen i Falun då och nu (med tillbyggnader)



Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom eller i anslutning till planområdet. Området ligger dock inom avrinningsområdet för Moraån, som är dagvattenrecipient. Ån har måttlig ekologisk status och väntas nå god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus år 2015. Moraån är även ett ekologiskt särskilt känsligt område där bland annat havsöringen leker.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet har utfarter mot Enevägen och mot Hagagatan som ligger söder respektive norr om planområdet. Båda gatorna har enligt den fördjupade översiktsplanen för Järna hastighetsbegränsningen 30 km/tim. I oktober 2014 gjordes en trafikmätning på Hagagatan, på sträckan mellan Dalvägen och Kyrkvägen.

Utredningen visade att antal fordon per veckovardagsdygn uppgick till 250, andel tung trafik var 1 % alltså cirka 2,5 bilar per dygn. Antalet fordon i området anses vara relativt liten och väntas öka till drygt 340 fordon vid år 2030. Detta ger en ökning på drygt 27 % på 14 år eller en ökning på cirka 1,9 % per år.

Trafiken på Enevägen är något högre än på Hagagatan med drygt 500 fordon per veckovardagsdygn varav 3 % är tungtrafik. Där väntas trafiken öka till 670 fordon per dag, vilket ger en ökning på drygt 25 % till år 2030 eller cirka 1,8 % per år. Enevägen är ett gångstråk till Eneskolan. Vägen bör därför utformas så att gångtrafikanter kan lätt ta sig fram igenom området, något som måste åtgärdas oberoende av detaljplanen.

Hagagatan är också ett gångstråk för skolelever. Delar av fastigheten Församlingen 28 kan i framtiden komma att användas för kantstensparkering vid uppförandet av exempelvis flerbostadshus. Hur detta görs på bästa sätt, för att möjliggöra trafiksäkerhet där gående prioriteras, bör undersökas vidare i bygglovsprocessen i samråd med kommunen som är väghållare.



Områden med 30 - zoner (gator markerade med grönt).

Förskolan och fritidsgården inom fastigheten Församlingen 27 har gemensam infart från Enevägen, i planområdets sydvästra del. Vägstandarden inom fastigheten Församlingen 27 bör utformas till en bättre standard vid uppförandet av nya bostäder. Gatornas bredd ska därför uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Utfart för den tekniska anläggningen kommer att ske såsom idag, om inte fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning då servitut för utfart kan behövas. Enevägen och Hagagatan ansluter till centralstråket Storgatan.

Storgatan trafikeras dagligen av cirka 4 800 bilar. Medan väg 57 trafikeras av 6 500 bilar västerut och 8 200 i österut.



Antal bilar på större gator

En gång- och cykelväg ansluter i sydost till Enevägen. Fastigheten Församlingen 28 har in- och utfart i sydvästra delen av fastigheten. Gång- och cykelvägen bör vid eventuell utbyggnad av planområdet utformas enligt gällande tillgänglighetskrav. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Järna finns befintlig gång- och cykelstråk i blandtrafik på Hagagatan.

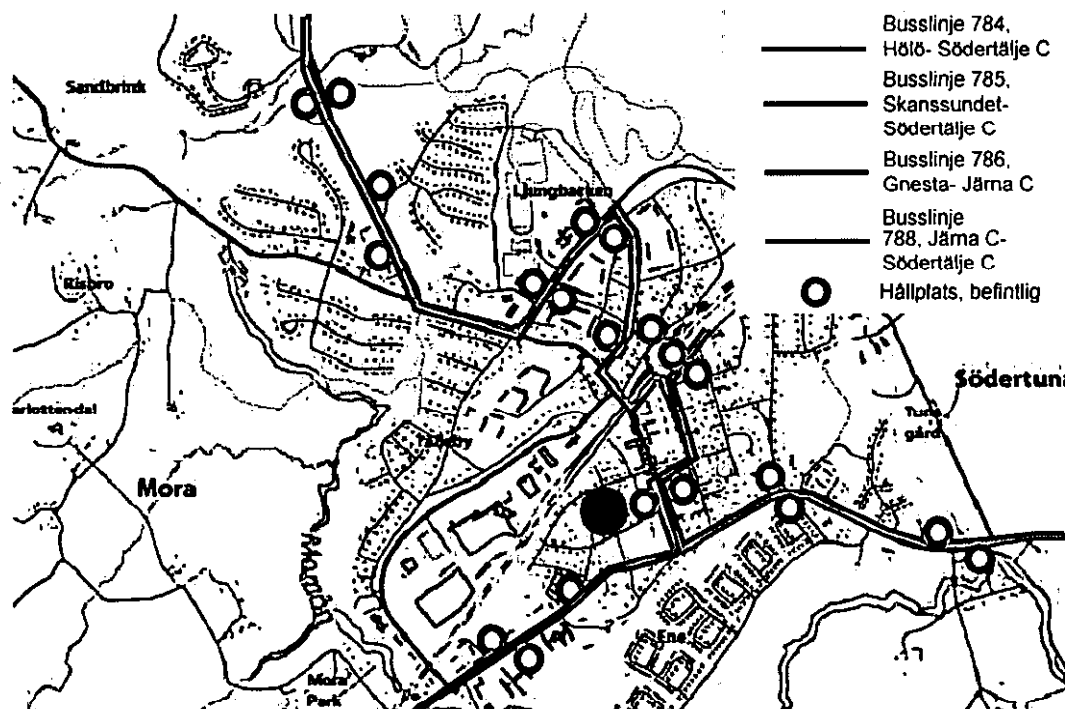


Utfarter för Församlingen 27 respektive Församlingen 28

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Järna. Järna station ligger drygt 1 kilometer från planområdet med möjlighet att ta sig till Södertälje Centrum, Gnesta samt andra delar av Södertälje kommun med buss eller pendeltåg. Närmaste busshållplats är Kolonivägen som ligger drygt 170 meter från planområdet och som idag trafikeras i en riktning. Hållplatsen kommer att utgå till förmån för en gång- och cykelväg enligt vägplanen för väg 57.

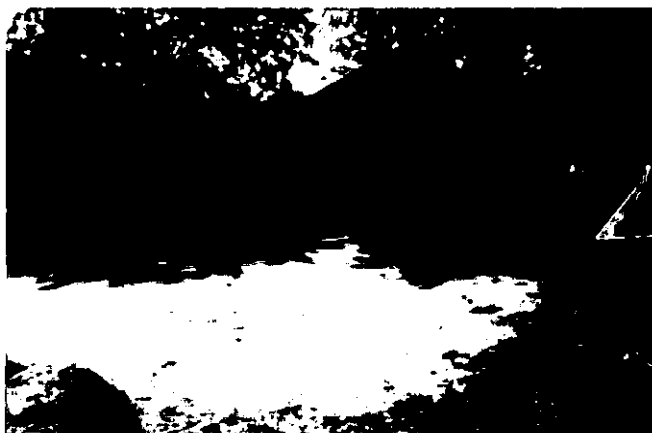
Närmaste busshållplats blir i framtiden Överjärna Kyrka belägen cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 784, 785, 786 och 788. Bussar till Södertälje och Trosa samt lokalbussar angör hållplatsen. I SL:s riktlinjer för acceptabelt gångavstånd till närmaste hållplats rekommenderas ett högsta gångavstånd till närmaste hållplats på 400 meter för flerbostadshus och 700 meter för radhus, området anses därmed ha goda kollektivtransportsmöjligheter.



Busslinjer och busshållplatser i Järna (feb 2014)

Parkering, varumottag, utfarter

Fastigheten Församlingen 27, som idag inrymmer en fritidsgård och en förskola har ett parkeringsområde i anslutning till dessa verksamheter med 4 parkeringsplatser per verksamhet. Framtida parkeringsbehov ska lösas inom fastigheten.

*Parkering Församlingen 27*

Fastigheten Församlingen 28 har parkering inom fastigheten och i anslutning till befintlig byggnad. Det finns även parkeringsplatser uppförda utanför fastigheten i anslutning till Hagagatan. Parkering sker därmed inom området som i plan är allmän platsmark för gata. Kommunen har inga planer på att ordna parkering i området. Parkering ska därför helt lösas inom fastigheten Församlingen 28. För kontors-, skol- och fritidsverksamhet bör en parkeringsplats finnas per anställd. Nya byggnader inom fastigheten Församlingen 28 ska placeras minst 6 meter från gatan för att möjliggöra parkering framför byggnaden. Varuhämtning och lämning för Församlingen 28 ska ske från utfart i anslutning till Hagagatan. Garage inom planområdet ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Garage och komplementbyggnader för radhus och parhus får sammanbyggas över tomtgräns medan garage och komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns.

*Parkering Församlingen 28 och inom allmän platsmark Hagagatan*

Störningar och risker

Farligt godsled

Planområdet ligger drygt 100 meter från väg 57 som trafikeras av tung trafik och är rekommenderad primär transportväg för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholm tog år 2000 fram en rapport med rekommendationer för ny bebyggelse intill järnvägar och vägar som är transportleder för farligt gods, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse 2000:01*. Rekommendationerna som innebar att risksituationen skulle bedömas vid exploatering

inom 100 meter från transportled för farligt gods har sedan kompletterats med faktabladet *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* från år 2006 där man utökat riskhanteringsavståndet till 150 meter. Policyn innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt godsled. Kommunen tillämpar rekommendationerna som finns i *Riskhänsyn vid ny bebyggelse 2000:01*, om att man bör undvika sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter inom 75 meter från väggkant för vägar med transport för farligt gods. Föreslagna byggrätter ligger utanför det rekommenderade avståndet om 75 meter.

Buller

Området ligger i anslutning till järnvägen som går igenom Järna och väg 57.

Riktvärden för buller från trafik regleras för planärenden påbörjade efter den 2 januari 2015 enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Ljudnivåer som ska erhållas framgår av nedanstående tabell.

	Ekvivalent ljudnivå, dB (A)	Maximal ljudnivå, dB (A)
Ljudnivå inomhus	30	45 ¹
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifästvärde)	55 ²	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70

¹ Gäller nattetid (22-06). Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

² För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad 60 dB (A) utan krav på ljuddämpad sida.

Planarbetet för fastigheterna Församlingen 27 och 28 är påbörjat innan den 2 januari 2015 vilket innebär att "riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur" som antogs av riksdagen år 1997 gäller vid bedömningen av buller från trafik och järnväg. Riktvärdena är enligt följande.

Riktvärden för buller (ur prop 1996/97:53)

Vägbunden trafik

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dB(A) ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt

Vid nybyggnad av bostäder gäller alltså riktvärdet 55 dB (A) ekvivalent nivå vid fasad både för buller från väg- och från spårbunden trafik.

En bullerutredning har genomförts av Sweco infrastrucutres för detaljplanen. Bullerutredningen visar att riktvärdena 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB (A) maximal ljudnivå inte klaras av vid alla befintliga fasader inom fastigheterna. Kommunen följer de råd som återfinns i Länsstyrelsens rapport "Trafikbuller i bostadsplanering" (2007:23) och Boverkets rapport "Buller i planeringen" (2008:1). Det innebär att avsteg från regeringens riktvärden för buller kan vara motiverat i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. I området tillämpas Avstegsfall A.

Avsteget innebär att byggnader utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Trafikbullernivån inomhus i boningsrummen får inte överstiga 30 dB (A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB (A) maximal ljudnivå. Samtliga bostäder ska även ha tillgång till uteplats med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB (A) och en maximal ljudnivå som inte överstiger 70 dB (A).

För att möjliggöra uteplatser som klarar riktvärdena högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB (A) maximal ljudnivå bör dessa inom Församlingen 28 förläggas på byggnadernas södra sida, alternativt utrustas med lokala bullerskyddsskärmar.

Störningar under byggnation

Vid genomförandet av detaljplanen kan byggnadsarbete samt byggtrafik till och från planområdet periodvis komma att ge upphov till störande buller. Byggherren ska i största möjliga mån minska störningar för grannar.

Naturvårdsverkets *allmänna råd för buller från byggplatser* (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende alltid ska ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Inom fastigheten finns ett vattentorn och vattenledningar som går över Församlingen 27 och 28. Ett e-område upprättas inom planområdet tillsammans med u-områden för befintliga ledningar. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det allmänna spillvattensystemet. Gällande dagvatten finns anslutningspunkt för fastigheten Församlingen 28. För fastigheten Församlingen 27 saknas anslutning till det allmänna dagvattennätet. Den närmaste anslutningspunkten är i korsningen för Enevägen/Källvägen och ligger drygt 100 meter från fastigheten. För att kunna upprätta en servisledning för dagvatten till fastigheten Församlingen 27 måste en ny dagvattenledning byggas fram till fastigheten från korsningen Enevägen/Källvägen. Telge nät ansvar för utbyggnad av ledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Värme, el, tele och stadsnät

El-ledningar ansluter till planområdet. U-områden finns inom planområdet för att säkerställa befintliga ledningars lokalisering. Telge nät ansvarar för allmänna ledningar inom planområdet. Vid flytt av ledningar

som är nödvändiga för planens genomförande ska den som initierar flytt av teleanläggningar och ledningar även bekosta flytten.

Kommunen har som riktlinje att fjärrvärme ska vara den huvudsakliga uppvärmningsmetoden om uppvärmningsbehov finns för tillkommande bebyggelseområden. Den fysiska planeringen ska även möjliggöra nya lösningar för förnyelsebar energiförsörjning och alternativa energikällor samt ny teknik inom området teknisk försörjning, som bidrar till att ekologisk och ekonomisk långsiktig hållbarhet uppmuntras.

Avfall/Återvinning

Område för avfall och återvinning finns inom fastigheten för Församlingen 27; ett är i anslutning till Bofikens förskola och ett annat finns i anslutning till befintlig infart till fastigheten. Sophanteringen för Församlingen 28 sker vid fastighetsgräns. För fastigheten Församlingen 28 bör avfallshanteringen helt skötas vid infarten till området i gemensamt sophus och om möjligt med bostads- eller verksamhetsnära källsorteringssystem.

Genomförandefrågor

Administrativa och organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande.

Plansamråd 4:e kvartalet 2014

Granskning 3:e kvartalet 2015

Antagande 4:e kvartalet 2015

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum som beslut att anta planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlopad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastigheten Församlingen 27 ägs av Telge fastigheter AB. Fastigheten Församlingen 28 är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell utbyggnad och fastighetsbildning inom kvartersmark. Detaljplaneområdet är beläget inom ett område där kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan och den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Detaljplaneområdet är beläget inom ett område där kommunen är huvudman för allmän plats. Dock planeras ingen allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät.

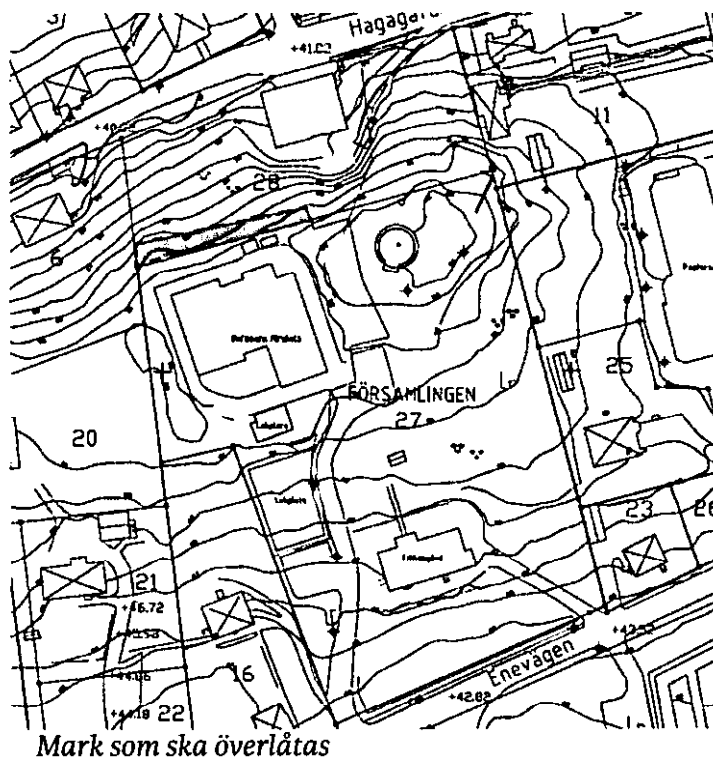
Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Församlingen 27 som reglerar ansvar samt kostnader för planläggningen. Inga andra avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen medger möjlighet att bilda en eller flera fastigheter inom kvartersmark. Ett staket tillhörande Bofinkens förskola finns på fastigheten Församlingen 28. För att behålla staketet i nuvarande läge behövs en fastighetsreglering, där en del av den mark som tillhör fastigheten Församlingen 28 förvärvas av fastigheten Församlingen 27. Den mark som överförs till fastigheten Församlingen 27 är på drygt 190 kvadratmeter.



Gemensamhetsanläggning

För att möjliggöra gemensamhetsanläggningar för kvartersgata och parkeringsplatser inom planområdet finns en bestämmelse på plankartan om att kvartersmark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Befintlig utfart för Församlingen 27 nyttjas även av fastigheten Församlingen 16, utfarten avses fortsätta nyttjas av Församlingen 16. Fastighetsägare ansvarar för att bilda nödvändiga samfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna underjordiska ledningar ansluter till befintliga byggnader. För dessa finns u- områden utsatta på plankartan. Ledningsägaren ska ansöka om ledningsrätt för att trygga de befintliga ledningarnas läge. Vid eventuell flytt av ledningar ska den som initierar flytten av anläggningarna också bekosta åtgärden.

Fastighetsplan

Tomtindelningen för Församlingen 7, 8 och 15 som tidigare utgjorde fastigheterna Församlingen 27 och 28 upphävdes år 2004.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplan i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Gatukostnader

Det finns inga gator planerade inom planområdet.

Konsekvenser för planens genomförande

Miljö och hälsa

Föreslagen markanvändning anses inte medföra betydande påverkan på miljön eller människors hälsa.

Säkerhet och trygghet

Fastigheten Församlingen 27 har verksamheter dagtid vilket gör att området blir något öde nattetid, vilket kan ge en känsla av otrygghet. En exploatering av området med bostäder kommer att bidra till att området känns mer tryggt.

Barn och ungdomar

Inom fastigheten Församlingen 27 finns en förskola med lekområden för små barn. Det finns även en fritidsgård. Byggnaden är dock i dåligt skick och bör renoveras eller underhållas. Vid uppförandet av bostäder inom området och när pågående verksamheter avvecklas krävs att man i planeringen upprättar områden för lek.

Naturmiljö och friluftsliv

Större delar av området har växtlighet i form av barrträd och lövträd. Fastigheterna delas vid en höjd, där fastigheten Församlingen 27 sluttar ner mot syd och Församlingen 28 sluttar ner mot norr. Fastigheten Församlingen 27 ligger framför ett grönområde på andra sidan Enevägen. Träd som anses vara bevarandevärda inom planområdet skyddas på plankartan med en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med ett omfång större än 0,5 meter uppmätt på 1,5 meter över marknivån.

Landskapsbild

Järna är enligt kommunens *Inventering av kulturmiljöer* högt beläget på en ås i landskapet med den flacka Järnaslätten nedanför i öster och Järnafjärden som skymtar längre bort. Tätorten syns från långt håll i det omgivande landskapet där kyrkan samt vattentornet utgör riktmärken. Planområdet utgör troligen åsens högsta punkt.

Åsar, som är Sveriges vanligaste isälvsavlagring, består mestadels av grus, sand och sten som är grov. Isälvsavlagringar är bland annat viktiga för den naturliga reningen av vatten och även lagringen av dricksvatten, området ska därmed skyddas från en alltför hård exploatering. För att skydda och bevara befintlig terräng sätts en bestämmelse på plankartan som ställer krav på marklov vid ändring av markens höjd med minst 0,5 meter.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Assienah Mooki Morosini i samråd med Teresa Westman (planarkitekt sakkunnig inom bygglov), Benny Karlsson (exploateringsingenjör), Daniel Edvardsson (lantmäterichef), Emma Tibblin (stadsantikvarie) och Anders Bengs (kommundelsansvarig).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovenheten



Urban Dahlberg
Plan- och bygglovschef



Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt