

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

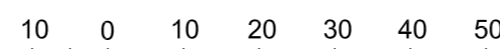
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- 1:1 Registrern för fastighet med traktnamn
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Trappa
- Staket
- Häck
- Väg
- ◇ Belysningsstolpe
- F Fjärrvärmeledning i mark (osäkert läge)
- T Teleledning i mark
- 0,0 Avvägd höjd
- Höjdkurvor (1 m ekvidistans)
- Osäker höjdkurva

Koordinatsystem: Södertälje lokala
 Höjdsystem: Södertälje lokala
 Grundkarta med fastighetsredovisning
 upprättad

Niklas Strand
 Mätningssingenjör

P 03041

Skala 1:1000



100 meter

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten
 Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 (tre) mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokalgata
- HUVUDGATA Huvudgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola (förskola)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- ← ○ → Utfart får inte anordnas
- +40,0 Föreskriven höjd över nollplanet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II, IV Högsta antal våningar
- parkväg Marken ska vara tillgänglig för allmän gång & cykeltrafik

STÖRNINGSSKYDD

- väll/mur Bullervall alt. mur skall anordnas till en höjd av 0,5 meter
- plank Bullerplank skall anordnas till en höjd av 1,5 meter över bullervall, dvs totalt 2,0 meter över väg 57's körbana. Planket ska vara tätt och anpassat för att hindra ett utflöde av brandfarliga vätskor mot byggnaderna.

Bullernivån inomhus får för ny bebyggelse inte överskrida ekv nivån 30dBA och max nivån 45 dBA, samt utomhus, vid fasad, ekv nivån 55 dBA och max nivån 70 dBA. Se beskrivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGEN AV JÄRNA KOMMUNDELSNÄMND
 2009-06-23 § 158
 PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2009-07-24
 På tjänstens vägnar

KOPIANS LIKHET MED ORIGINAL
 BETYGAS PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

Urban Dahlberg

Detaljplan för

ENEGÅRDEN m m
Fastigheten ENE 4:215 m fl

inom Järna kommun del i
SÖDERTÄLJE

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2009-02-16
 Reviderad 2009-06-22

Urban Dahlberg
 planchef

Bengt Lindskog
 arkitekt

0181K-P1574 B



PLANBESKRIVNING

P03041

Detaljplan för

ENEGÅRDEN m m

(fastigheten Ene 4:215 m fl)

inom Järna kommun del

i Södertälje

Upprättad 2009-02-16

Reviderad 2009-06-22

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra nuvarande plans A-ändamål för att möjliggöra avstyckning och försäljning av bostadsfastighet. Ändamålet ändras till bostäder skola, och naturmark.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga beslutsunderlag

- Miljöchecklista
- Barnchecklista
- Bullerutredning

Verksamheten (äldreboende) inom Enegården har flyttats. Fastigheten skall säljas. Uppdraget är att ändra detaljplanen så att bostäder kan byggas och förskolan (Grodan) kan ligga kvar. Byggrätter ges för bostäder och skola.

Plandata

Lägesbestämning Området ligger söder om väg 57 i södra delen av Järna samhälle

Markägoförhållanden Området ägs av TelgeFastigheter i Södertälje.

Miljöbedömning

Bedömningen är, med stöd av pågående markanvändning, att föreslagen detaljplan inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att det kräver att man upprättar särskild miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

På uppdrag av samhällsbyggnadskontoret har Brandskyddslaget gjort en riskutredning för planområdet avseende transporter med farligt gods på väg 57. Se nedan i denna beskrivning.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplan Gällande detaljplan vann laga kraft 1971 och redovisar Allmänt ändamål (A).

Förutsättningar och förändringar

Natur Byggnaderna ligger på plan mark. I övrigt utgörs tomten av en sydsluttning.

Bebyggelse Tomten som planeras för bostäder är ca 12000 m². Enegården har en byggnadsyta på ca 3500 m². Byggnadshöjden på befintliga byggnader varierar mellan en och tre våningar. I den fristående byggnaden sydost om Enegården finns en kommunal förskola (Grodan) i en våning. Byggrätten ökas till två våningar och användningen kompletteras med B (bostäder) Byggnadsrätten inom området begränsas till befintliga byggnadsytor. Högst fyra våningar resp två för skoländamål. Fastighetsgränserna för Sandstugan 11 och 13 justeras till att omfatta idag nyttjad mark. Ny bebyggelse kommer att innehålla ca 75 lägenheter för seniorboende och eventuellt gruppboende, en gemensam matsal och viss service såsom frisör m m.

Parkering All parkering skall ske inom respektive fastighet.

Fornlämningar Inom och i anslutning till området finns ett flertal fornlämningar. Anläggningsarbeten utanför befintlig

byggnadsytter kräver arkeologiska undersökningar och ev utgrävning. Söder om Enegården finns järnåldersgravfältet Överjärna nr 79.

Vägar och trafik

Tillfart sker från Mölnbovägen (väg 57) i en punkt, vilken är gemensam med tillfart till Pensionären 1 och förskolan. Bostäder inom kv Sandstugan, öster om planområdet, har servitut på tillfart över Ene 4:215. Servitutet, numera Enebstigen, regleras i detaljplanen som Allmän plats/Lokalgata. Planmässigt finns dock tillfart för dessa tomter, österifrån via Sunnemovägen. Enebstigens anslutning till Mölnbovägen (väg 57) har studerats vilket kräver visst intrång på Pensionären 1. Enebstigen avslutas med en vändplan vilken både kv Sandstugan och förskolan Grodan ansluter till. Signalreglerat övergångsställe finns på Mölnbovägen. Högsta tillåtna hastighet på Mölnbovägen vid Enegården är 30 km/tim. Uppmätt trafikmängd på Mölnbovägen är 6700 fordon/åmd varav 7 % är tunga fordon.

Parkmark och gc-vägar

Asfalterade och belysta gc-vägar finns inom och i anslutning till planområdet. Öster och väster om förskolan överförs viss kvartersmark till parkmark. Längs väg 57 finns en planterad trädallé. Gc-väg längs väg 57 finns redovisad i gällande detaljplan norr om vägen (inom kv Tvärskeppet) Befintlig parkväg öster om förskolan är asfalterad och belyst. Parkvägen förlängs norrut till vändplanen och vidare mot parkområdet mellan Pensionären och Sandstugan.

Buller

Området påverkas av trafikbuller från väg 57. Regeringens riktvärden för boendemiljöer skall följas, dvs ekvivalentnivå och maximinivå inom- hus skall vara 30 resp 45 dB(A). Motsvarande utomhusnivåer skall vid fasad vara 55 resp 70 dB(A). Buller kommer att dämpas med vall, alternativt mur och plank. En bullerutredning har upprättats, vilken bifogas planhandlingarna. Bullervärdena på plankartan innehålls i princip för plan 1 och 2. Inom plan 3 och 4 kan målen innehållas genom lämplig utformning, placering och planlösning av bostadshusen.

Farligt gods

En riskutredning för planområdet har upprättats av Södertörns Brandförsvarsförbund. Transporter med farligt

gods förekommer på väg 57. Utredningen resulterar i att vall alternativt mur och plank uppfyller kraven i PBL. Längs väg 57 kommer en vall att anläggas till en höjd av ca 0,5 meter över körbanan.

Vägen ligger mellan 0 och 2 meter under Enegårdens markyta. Vallen skall, vid olycka med tankbil, hindra läckande vätskor att komma in i kvarteret. På vallen kommer ett plank att anläggas i syfte att begränsa trafikbullers spridning mot bostäderna.

Vatten och avlopp	Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningssystem.
Fjärrvärme	En fjärrvärmeledning ligger längs Mölnbovägen. Ledningen kommer, till viss del, att ligga under planerad vall/mur och plank.
Service	Gångavstånd till centrum med bl a affärer, vårdcentral och buss är ca 600 m samt till pendeltåg ca 1 km. Eneskolan ligger i anslutning till området.
Grundförhållande	Grunden består av morän med vissa inslag av berg.
Radon	Området ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark.
Genomförande	Administrativa frågor Genomförandetiden skall vara 5 (fem) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Urban Dahlberg
planchef

Bengt Lindskog
arkitekt

Ändring efter utställning

Efter utställningen har plankartan reviderats:

Naturmarken väster om förskolan har ändrats till kvartersmark.

Användningsättet för förskolan har kompletterats med B (bostäder).

Bestämmelsen om bullernivåer har kompletterats.

Bestämmelsen om planket har kompletterats.

Viss kvartersmark mot Mölnbovägen har överförs till gatumark (Huvudgata)

Beskrivningen har kompletterats angående trafiken på Mölnbovägen, samt beträffande buller och bullerutredningen, som upprättats 2009-06-16 av Tyréns, som bilagts beskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret 2009-06-22

Urban Dahlberg
planchef



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING P 03041

Detaljplan för **ENEGÅRDEN m m**

(fastigheten 4:215 m fl)
inom JÄRNA kommunedel
i Södertälje

Upprättad 2009-06-22

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra nuvarande plans A-ändamål för att möjliggöra avstyckning och försäljning av bostadsfastighet. Ändamålet ändras till bostäder skola, och naturmark.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga beslutsunderlag

- Miljöchecklista
- Barnchecklista
- Bullerutredning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses ställas ut under första kvartalet 2009. Detaljplanen avses föras fram till antagande under andra kvartalet 2009.

Markägare

Fastigheten Ene 4:215 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Telge Fastigheter AB. Fastigheten Ene 14:1 ägs av Södertälje kommun.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplaneområdet är beläget inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp, vilket innebär att Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet, samt dagvatten fram till tomtgräns.

Ansvarsfördelning

Fördelningen av ansvarfrågor i samband med genomförandet avses att ske enligt följande:

- | | |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Utbyggnad av lokalgata och kommunaltekniska anläggningar | Telge Fastigheter AB |
| • Fastighetsbildning | Lantmäterimyndigheten, efter ansökan av Södertälje kommun |
| • Försäljning av kvartersmark | Telge Fastigheter AB och Södertälje kommun |
| • Bygglövs-, bygganmälan | Södertälje kommun, efter ansökan av Telge Fastigheter AB eller blivande fastighetsägare. |
| • Dagvattenhantering inom kvartersmark | Respektive fastighetsägare |
| • Utbyggnad av kvartersmark | Telge Fastigheter AB eller blivande fastighetsägare |

Avtal

Särskilt avtal (exploateringsavtal) ska tecknas mellan kommunen och Telge Fastigheter AB (eller annan exploatör) innan planen får antas. Avtalet avses reglera utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (gator, VA, parker, etc.), samt fastighetsbildning och markreglering mellan Södertälje kommun och Telge fastigheter AB.

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) avses att tecknas mellan kommunen och Telge Fastigheter AB som reglerar betalning av plankostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från fastigheten Ene 4:215 kommer en ny självständig förskolefastighet att avstyckas. Delar av Ene 4:215 kommer att regleras över till kommunens Ene 14:1 och utgöra allmän plats i form av naturmark och lokalgata. Kvarstående mark kommer att utgöra fastighet för bostadsändamål.

Den nya förskolefastigheten kommer även att tillföras mark (nuvarande parkmark) från Ene 14:1.

Tillfart till Ene 4:215, den nya förskolefastigheten och Sandstugan 11 och 13 kommer att ske via ny allmän lokalgata.

För att säkra utfarten för fastigheterna Sandstugan 11 och 13 kommer mark att regleras till dessa fastigheter från Ene 14:1, Ene 4:215 och Pensionären 1 fram till lokalgata.

Del av Pensionären 1 kommer att regleras till Ene 14:1 för att utgöra allmän platsmark (naturmark). Detta görs för att skapa ett gångstråk till intilliggande parkområde.

Ledningsrätt bör tillskapas för befintlig fjärrvärmeledning (nuvarande servitutsrätt) genom Ene 4:215 för försörjning av Pensionären 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader avses att bekostas av Telge Fastigheter AB i enlighet med särskilt plankostnadsavtal.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter betalas av fastighetsägare i samband med utbyggnad av kvartersmark enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Standardhöjning av ny lokalgata finansieras av kommunen och Telge Fastigheter AB i enlighet med särskilt exploateringsavtal.

Utbyggnad av kvartersmark

Nybyggnad eller ombyggnad av befintliga byggnader på kvartersmark administreras och bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen ska inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Fjärrvärme finns i området och förordas som uppvärmningsform.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet är inom verksamhetsområdet för allmänt VA. Anslutning finns redan för vatten och spillvatten. Den nya bostadsbyggelsen kommer att utnyttja

befintliga byggnader med dess vatten- och avloppssystem som grund. Eventuella förändringar bekostas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten. Om andelen hårdgjord yta ökas ska omhändertagande eller fördröjande åtgärder vidtas. Möjlighet till dagvattenanslutning finns endast i planområdet sydöstra avgränsning.

Parkering

Parkeringsbehovet för kommande bostadsbebyggelse och förskoleverksamheten ska lösas inom respektive fastighet.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom Mattias Eriksson, exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
planchef

Mattias Eriksson
exploateringsingenjör