

KOPIA

KALLFORS  
1:4

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
  - Fastighetsgräns
  - 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
  - ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
  - serv, sv Servitut
  - R Fornlämning
  - Uthus med takkontur resp hustiv
  - Skärmtak
  - Dike
  - Väg
  - Ägostagsgräns
  - Enstaka träd
  - Belysningsstolpe
  - Avvägd höjd
  - Höjdskurvor (med 1 meters ekvidistans)
  - Osäker höjdkurva
- Koordinatsystem: Södertälje lokala  
Höjdsystem: Södertälje lokala 1900  
Grundkarta med fastighetsredovisning  
upprättad 2009-01-19
- Niklas Strand  
Mättningsingenjör

**PLANKARTANS BETECKNINGAR**  
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- E<sub>1</sub>** Transformatorstation
- S** Skola
- Y** Golfbana

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e** Högsta exploateringsgrad är 1 800 kvm BTA

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

**MARKENS ANORDNANDE**

- n<sub>1</sub>** Markens höjd får inte ändras, värdefull växtlighet skall värnas
- n<sub>2</sub>** Trädet får inte fällas
- n<sub>3</sub>** Marklov krävs för ändring av marknivåer med mer än 0,5m.

- parkering** Parkeringsplats omgärdad med plantering skall finnas
- lek** Skärmtak, bodar och lekutrustning får finnas

- Körbar utfart får inte anordnas
- Stängsel skall finnas

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- II** Högsta antal våningar

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är fem år, räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

KOPIANS LIKHET MED ORIGINAL  
BETYGAS PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

ANTAGEN AV JÄRNA KOMMUNDELSNÄMND  
2010-04-13 § 62  
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2010-05-19  
2010-04-13 § 62  
På tjänstens vägnar

Urban Dahlberg

Detaljplan för  
**Del av Kallfors 1:4**  
(Kallfors förskola)  
Upprättad 2010-02-10

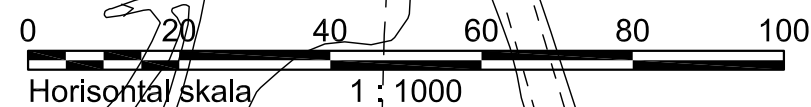


Urban Dahlberg  
Planchef

Björn Wallgren  
Planarkitekt  
**ATKINS**

0181K-P1587 A

P2009-00029-214 (P05005)



Format: A3

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för **Del av Kallfors 1:4  
(Kallfors förskola)**  
inom Järna kommun del i Södertälje

Arkivnummer: P 1587A  
P2009-00029 (P 05005)

Upprättad 2010-02-10  
Laga kraft 2010-05-19

## LAGAKRAFTHANDLING

### HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för etablering av en ny förskola med tillhörande parkeringsyta.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet ligger mellan Kallforsån och obebyggd mark väster om befintlig villabebyggelse vid Svålsättersvägen och omfattar ca 16 000 kvm. Området gränsar i norr till Järna Golfbana, i öster till obebyggd mark invid det befintliga villaområdet, i söder till f d brukningsmark och Norra Myrstugans villaområde samt i väster till Kallforsån.

## **Markägoförhållanden**

Hela området är privatägt.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

”Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun” (antagen av kommunfullmäktige i april 2004) redovisar två delområden öster omväg 515 som utredningsområden för totalt 260 nya bostäder.

### **Detaljplaner och förordnanden**

För parkeringsplatsen i omedelbar anslutning till Järna Golfbana och för golfbanan gäller detaljplan 0181K-P1365B. I övrigt omgärdas planområdet av icke planlagd mark.

Detaljplanearbete och utredning av planläggning av uppsamlingsvägen pågår i separat detaljplan.

Längs Kallforsån råder strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13-18 § intill 100 meter på ömse sidor.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### ***Terräng och vegetation***

Planområdet utgörs av den kulle som finns centralt strax öster om Kallforsån med slänt ned mot ån. Vegetation finns dels på kullen och del längs Kallforsån och består till övervägande del av al, asp och björk med inslag av hassel och en. Vid kullens södra fot står en äldre ek. Den tidigare hävdade marken är delvis igenvuxen med sly och mer näringsgynnade gräs och örter samt låga buskar. På kullens topp finns betydande inslag av välvuxen en. Vegetationen på kullen avses att skyddas samt åtgärdas genom försiktigt röjning för att återställa den ursprungliga karaktären så långt möjligt.

Planområdet är anpassat till en ny planerad tillfartsvägs preliminära dragning.

På kullen avses befintliga träd så långt möjligt behållas.

#### ***Lek och rekreation***

För att skapa förutsättningar för lek och rekreation i en naturlig miljö sparas stora delar av vegetationen på kullen. Lek skall kunna anordnas inom tomten för förskolan, vilken är tillräckligt stor.

#### ***Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden***

Huvuddelen av området består av berg med tunt eller osammanhängande jordtäckte bestående av framförallt moräner. På den tidigare åkermarken består det översta marklagret av lera. Förhållandena inom underliggande marklager är inte kända.

### ***Radon***

Området klassas som normalriskområde från radonsynpunkt. Skoltomten bör dock undersökas eftersom det inom delar av området i stort sett saknas lera i det översta marklagret.

### ***Fornlämningar***

Inga fornlämningar har påträffats med undantag för resterna av två odlingsrösen.

### **Bebyggelseområden**

Området saknar bebyggelse.

### ***Ny kvartersmark***

Planen redovisar tomt för förskola. Skoltomten utnyttjas initialt för lokaler rymmande omkring fyra förskoleavdelningar. Tomtens storlek medger – om behov skulle uppstå – att i stället användas för ett par lågstadielklasser.

### ***Strandskydd***

Strandskyddet längs Kallforsån berör skoltomten. Kommunen kommer att ansöka om ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark. Efter samråd med miljökontoret görs bedömningen att ett upphävande av strandskyddet inte påverkar livsvillkoren för djur och växtlivet i området. Med tanke på att förskolans uppsamlingsområde även omfattar befintlig bebyggelse väster om väg 515, Tvetavägen, är förskolans läge lämpligt då den placeras centralt i utbyggnadsområdet som helhet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark är att området är av begränsat värde för friluftslivet, samt för djur och växtlivet. Dessutom är motstående sida av ån helt tillgänglig för allmänheten. Genom att införa stängselkrav längs med förskoleområdets gräns som vetter mot ån (drygt 80 meter) kommer den allmänna tillgängligheten till ån att säkerställas.



*Kallforsån.*



*Planområdet från söder.*



*Gång och cykelstråk mot Svalsättersjön, sett från norr.*

### ***Gestaltning och byggnader***

Skolbyggnaden tillsammans med kullen skapar en grupp, som i viss utsträckning utgör entré till den efter hand ganska omfattande bostadsbebyggelsen i öster. Det är därför viktigt att byggnaden placeras följsamt i terrängen, för att minimera markförändringar. Vidare bör materialval och färgsättning harmonisera med den omgivande naturen.

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät och parkeringsangöring***

Ny tillfartsväg med anslutning till väg 515, Tvetavägen, och vidare sträckning mot norra Kallfors är för närvarande föremål för planläggning. Angöring sker i den östra kanten av planområdet. Två parkeringsområden tillskapas i anslutning

till infarten - ett område med ca 15 platser för golfbanan, och ett med ca 12 platser för förskolan.

Parkeringen, som i dagsläget består av en grusyta, föreslås utformas med skyddsplantering runt om.

### ***Kollektivtrafik***

Väg 515 trafikeras av busslinje 784, med avgångar en gång i halvtimmen under morgon och eftermiddag.

### **Störningar**

En liten ökning av bullerstörningar från ökad trafik kan förväntas i området. Trafikmängden på tillfartsvägen bedöms bli ca 600 fordonspassager per dygn.

Kallforsån ska skyddas från olämplig tillförsel av dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten, (LOD), ska tillämpas om det är möjligt, vilket innebär att det dagvatten som genereras ska omhändertas inom förskoletomten genom infiltration. Dagvatten som innehåller föroreningar får inte ledas till Kallforsån.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunens allmänna VA-anläggning. Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy omhändertas inom den egna fastigheten.

#### ***Värme***

Uppvärmning bör ej ske med direktverkande el eller med fossila bränslen.

#### ***El***

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till Telge Nät AB.

### **Miljöpåverkan**

#### ***Behovsbedömning***

En behovsbedömning upprättades i november 2008 och har skickats för samråd till Länsstyrelsen som instämde i bedömningen att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken kapitel 6, § 11.

Planens påverkan på naturmiljö, strandskydd och trafiksäkerhet till följd av den förväntade trafikökningen bedöms ge störst konsekvenser. Planen medför intrång i vegetationsområde som kan anses ha ett lokalt naturvärde och bedöms därför ge små negativa konsekvenser avseende naturmiljö. Delar av planområdet ligger inom Kallforsåns strandskyddsområde och för kvartersmarken kommer strandskyddet att behöva upphävas. Angöring och parkering kommer att utformas på ett trafiksäkert sätt.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken kapitel 6, § 11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 krävs därmed inte.

### ***Förenligt med kap 3, 4 och 5 Miljöbalken***

Planen tar inte i anspråk sådana områden som beskrivs i 3 och 4 kapitlet Miljöbalken och bedöms därför vara förenlig med dessa. Planens genomförande bedöms heller inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids.

### ***Landskapsbild***

Terrängen som gränsar till planområdet är relativt öppen och den nya byggnaden kommer att påverka landskapsbilden. Med en genomtänkt utformning bedöms den dock kunna utgöra ett positivt inslag i landskapet.

### ***Barn och ungdomar***

Tomten lämpar sig väl som förskoleområde eftersom den ger goda förutsättningar för lek. Finns även möjlighet till utflykter och besök till det kuperade naturområdet på kullen. Det är viktigt att man har tydlig avgränsning mot ån och av denna anledning har en planbestämmelse om instängsling föreslagits. Kullen skyddas mot mekaniskt slitage genom instängsling och grind mot förskoleområdet.

Utformningen inne på skolområdet ska ge säkra gångvägar ända fram till entrén. Varuleveranserna ska stängslas. Detta prövas i bygglovskedet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap**

För planområdet gäller enskilt huvudmannaskap.

### **Plangenomförande**

Ansvars- och avtalsfrågor redovisas i genomförandebeskrivning som hör till planen. Genomförandetiden är fem år räknat från att planen vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Kommunen**

Ansvarig planhandläggare:

Mia Lindblad, planarkitekt

Ansvarig handläggare för mark- och genomförandefrågor:

Mattias Eriksson, exploateringsingenjör

Ansvarig för trafikfrågor:

Patrik Wirsenius, trafikstrateg

### **Konsulter**

Atkins Sverige AB

Björn Wallgren

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Plan och Bygg

Urban Dahlberg  
planchef

Björn Wallgren  
planarkitekt, Atkins



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **Del av Kallfors 1:4  
(Kallfors förskola)**  
inom Järna kommun del i Södertälje

Arkivnummer: P 1587A  
P2009-00029 (P 05005)

Upprättad 2010-02-10  
Laga kraft 2010-05-19

## LAGAKRAFTHANDLING

### HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- behovsbedömning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för etablering av en ny förskola med tillhörande parkeringsyta.

## **PLANDATA**

### **Lägesbeskrivning och areal**

Planområdet omfattar ca 16 000 kvm och gränsar i norr till Järna Golfbana, i öster till obebyggd mark invid det befintliga villaområdet, i söder till f d brukningsmark och Norra Myrstugans villaområde samt i väster till Kallforsån.

### **Markägoförhållanden**

Hela området är privatägt.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Förväntat beslut om utställning 2009-03-17.

Planen beräknas vinna laga kraft juni 2009.

### **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 byggrätt).

### **Huvudmannaskap**

Planen är en detaljplan utan kommunalt huvudmannaskap och är belägen utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning.

All mark är i privat ägo.

### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för att gång- och cykelvägen mellan tillfartsvägen och Svalsättersjön flyttas i den del som blir berörd av plangenomförandet.

## **Avtal**

Särskilt avtal (exploateringsavtal) ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen får antas. Avtalet avses reglera utbyggnad av gemensamhetsanläggning, flyttning av gång- och cykelväg, samt instiftande av tillfälligt infartsservitut fram till Tvetavägen.

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalning av plankostnader.

Anslutning till kommunens el- och vatten/avloppsnät ska regleras i en särskild överenskommelse mellan exploitören och Telge Nät AB. Överenskommelsen skall finnas innan detaljplanen förs fram till antagande.

## **Strandskydd**

Planområdet ligger delvis inom strandskydd 100 meter från Kallforsån. En ansökan om upphörande av strandskydd kommer att lämnas in till Länsstyrelsen i samband med utställningen.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm**

Väg markerad med ”g” i planen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infart. Rättigheten ska säkras genom servitut.

Ett tillfälligt servitut kommer att instiftas för att säkra förskolefastighetens rätt till infart från Tvetavägen. Infarten från Tvetavägen (Uppsamlingsvägen) är under planläggning och avses att hamna under allmänt huvudmannaskap.

Förskoletomten kommer att avstyckas från stamfastigheten då fastighetsägaren avtalat om fastighetsköp med lämplig exploitör.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Detaljplanekostnader, utredningar, och åtgärder föranledda av detaljplaneringen och plangenomförandet ska bekostas av fastighetsägaren.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

#### *Markundersökning*

Geoteknisk utredning som redovisar grundläggningsförutsättningarna ska utföras av fastighetsägaren och redovisas senast vid bygganmälan. Detta ansvar får inte överlåtas på exploatör utan kommunens medgivande.

Kontroll bör ske avseende om området är normalriskområde från radonsynpunkt.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy omhändertas inom den egna fastigheten. Det åligger fastighetsägaren att utföra en dagvattenutredning som redovisar hur dagvattnet ska omhändertas. Resultatet ska redovisas senast vid bygganmälan. Möjlighet till dagvattenanslutning saknas.

## **MEDVERKANDE**

### **Konsulter**

Atkins Sverige AB

Björn Wallgren

### **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan och Bygg

Urban Dahlberg  
planchef

Björn Wallgren  
planarkitekt, Atkins