Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

UPPRÄTTAD: 2023-10-02 • DNR: JA 2023/000042

Detaljplan för

Kallfors 1:341 (tidigare del av Kallfors 1:4) m.fl., (Kallfors ängar, och uppsamlingsväg)



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur får placeras och hur den ska utformas. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Planprocessen grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

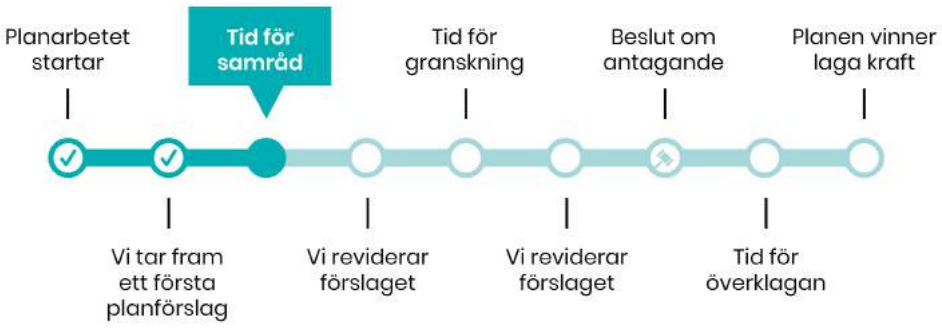
Planprocessen

1. Samråd
Kommunen redovisar planförslag och relevant underlag för berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att samla information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

2. Granskning
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning då myndigheter, sakägare och andra berörda återigen ges en möjlighet att yttra sig över planförslaget. Efter granskningen kan planförslaget återigen justeras.

3. Antagande
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt de som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

4. Laga kraft
Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen laga kraft.



Figur 1. En översikt över planprocessens hållpunkter. Nu pågår samråd.

Medverkande

Planförfattare

Ilga Lanestedt, planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

T.f. planchef

Christina Svartsjö

Kommunala tjänstemän, SBK

Olga Hanelis, planarkitekt, planenheten
Susanna Eschricht, planarkitekt, planenheten
Mari Nilsson, kommunekolog, miljökontoret
Sabri Touma, bygglovshandläggare, bygglovsenheten
Sylvia Rodebäck, landskapsarkitekt, enheten för park och landskap
Tinde Strand, trafikplanerare, enheten för gata och trafik
Agata Salo, lantmätare, Lantmäterimyndigheten
Emma Tibblin, stadsantikvarie, kultur- och fritidskontoret
Anders Bengs, enhetschef, enheten för drift och underhåll
Andreas Pålsson, stadsarkitekt, strategienheten
Halmat Amir, gatuingenjör, enheten för gata och trafik
Johan Gröndahl, byggprojektledare, enheten för byggprojektledning
Katarina Karlqvist, byggprojektledare, enheten för byggprojektledning

Övriga konsulter

Emma Östlund, miljöplanerare, ETTELVA Arkitekter
Henrik Juhlin, exploateringsingenjör, Svefa.

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

Vatten

- Dagvattenutredning för del av Kallfors 1:341 m.fl. (Geosigma, 2022-05-10).
- PM, kartering av lågpunkter i anslutning till planområdet Kallfors ängar i Södertälje kommun, (Geosigma, 2022-05-06).
- Geohydrologisk utredning (Geosigma, 2022-09-09).
- Översvämningskartering av Kallforsån, Södertälje kommun (Geosigma, 2019-07-01).
- Grundvattennivåer i Kallfors (Geosigma, 2919-03-02)

Buller

- Bullerutredning för detaljplan (Ensucon, 2022-06-15).

Geoteknik

- PM geoteknik, Kallfors ängar med uppsamlingsväg (Afry, 2021-10-11).
- PM Sulfidutredning (Afry, 2021-10-11).

Naturmark, värden

- Naturvärdesinventering Kallfors ängar och Norra Myrstugan (Ekologigruppen, 2018-06-26).
- Naturvärdesinventering, del av Kallfors 1:4, Kallforsån (Geosigma, 2016-11-01).
- Naturvärdesinventering, Kallfors södra (Ekologigruppen, 2022-12-23).
- Groddjursinventering i Kallfors ängar och Norra Myrstugan (Ekologigruppen, 2018-06-28).
- Groddjursinventering i Kallfors ängar, södra (Ekologigruppen, 2023-06-28).
- Kompletterande inventering av grön sköldmossa samt förutsättningar för groddjurs spridning, (Ekologigruppen, 2022-08-22).
- Artskyddsutredning för fåglar (Ekologigruppen, 2022-09-09).

Arkeologi

- Boplatslämningar i Kallfors, arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte (ArkeoLogostik, 2022).

Totalt

- MKB (Structor, 2023-09-25).

Dessutom:

- PM Strandskydd Kallfors (SBK, 2018).
- Trafikutredning (Norconsult, 2018-04-11).
- Landskapsanalys (från detaljplan för del av fastigheten KALLFORS 1:4, Norra Kallfors, 2004).
- Utlåtande kring trafikbuller (AkustikForum, 2023-3-22).
- Förprojektering för uppsamlingsvägen (Pontarius, 2023-01-23).
- Kulturmiljöunderlag (Planenheten SBK, 2021).
- Konsekvenser för kulturmiljö (White, 2023-06-29).
- Kvalitetsprogram (White, 2023-06-16).

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida och går även att få tag på genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.



Figur 2. Flygbild över planområdet, väster om ligger Kallfors gård.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med radhus och flerbostadshus, sammanlagt cirka 400 bostäder. Utöver det tillkommer begränsat möjlighet till icke störande verksamhet inom en byggnad. Utbyggnaden ska ske på ett sätt som är anpassat till den omgivande lantliga karaktären i materialval och variation. Området kommer utformas i en modern träpanelarkitektur i en gles tätortsstruktur med viss anpassning till landskapet. Inom kvartersmark ska rekreativa ytor för lek, odling och samvaro ordnas. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya kommunala vägsträckor med tillhörande gång- och cykelbanor. Utöver det tillkommer en kommunal park i södra delen.

Planområdet omfattar cirka 18 hektar som utgörs av dels öppen mark planlagd som golfbana, dels natur med skog i östra delen. En anlagd damm har bedömts inneha strandskydd liksom Kallforsån i väster. Strandskyddet föreslås upphävas i de delar där den nya vägen behöver dras fram.

Detaljplanen möjliggör främst kvartersmark för bostäder, utöver det ingår en mindre andel naturmark, park samt gatumark. Groddjur, växter och fåglar har utretts och olika åtgärder för deras skydd föreslås.

För detaljplan för Kallfors ängar 1:341 finns risk för betydande miljöpåverkan och planförslaget innehåller därför olika förslag på anpassningar och åtgärder.

Projektet utgår från översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivningar, där avsikten är att förtäta i lägen med goda förbindelser till centrala Järna. Olika bebyggelseområden inom Kallfors behöver kopplas bättre till varandra och till Järna. Arbete med en ny översiktsplan pågår.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Innehåll

1. Inledning 6

1.1. Syfte 6
1.2. Plandata 6
1.3. Tidigare ställningstaganden 8

2. Förutsättningar 9

2.1. Riksintressen, områdesskydd mm 9
2.2. Mark och natur 12
2.3. Bebyggelse, landskapsbild 19
2.4. Gator och trafik 21
2.5. Hälsa och säkerhet 22
2.6. Teknisk försörjning 24

3. Planförslaget 25

3.1. Struktur 25
3.2. Bebyggelse 26
3.3. Grön och blå struktur, mötesplatser 33
3.4. Gator och trafik 35
3.5. Teknisk försörjning 38
3.6. Hantering av risker och störningar 39

4. Konsekvenser 40

4.1. Miljökonsekvenser 40
4.2. Sociala konsekvenser 42

5. Genomförandebeskrivning 44

5.1. Organisatoriska frågor 44
5.2. Fastighetsrättsliga frågor 45
5.3. Ekonomiska frågor 47
5.4. Tekniska frågor 48

6. Referensdokument: 48

1. Inledning

1.1. Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med radhus och flerbostadshus, sammanlagt cirka 400 bostäder. Området ligger invid Kallfors gård med anor från 1600-talet och med utpekade kulturhistorisk värden enligt kommunens kulturmiljöprogram. Utbyggnaden ska ske på ett sätt som är anpassat till den omgivande lantliga karaktären i materialval och variation. Området kommer utformas i en modern träpanelarkitektur i en gles tätortsstruktur med viss anpassning till landskapet. Inom kvartersmark ska rekreativa ytor för lek, odling och samvaro ordnas. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya kommunala vägsträckor med tillhörande gång- och cykelbanor. Utöver det tillkommer en kommunal park i södra delen.

Planområdet omfattar cirka 18 hektar som utgörs av dels öppen mark planlagd som golfbana, dels natur med skog i östra delen. En anlagd damm har bedömts inneha strandskydd liksom Kallforsån i väster. Strandskyddet föreslås upphävas i de delar där den nya vägen behöver dras fram.

Detaljplanen möjliggör främst kvartersmark för bostäder, utöver det ingår naturmark samt en mindre andel park samt gatumark. Groddjur, växter och fåglar har utretts och olika åtgärder för deras skydd föreslås.

Föreslagen struktur utgörs av bebyggelse kring gemensamma grönytor i den norra delen som är den största. Här har siktvinkeln från Kallfors gård samt behovet av att ta fasta på platsens tidigare användning med jordbruk påverkat husens placering. Öppna ytor samt hur bebyggelsen ordnats närmare de omgivande skogsbrynen är tänkta att knyta an till hur landsbygdens bebyggelse lokaliserats på landsbygden. När man rör sig i det centrala grönstråket kan man se Kallfors gård i sydväst.

Bebyggelse föreslås med dels små radhus i tre varianter, dels medelsmå så kallade gårdshus i två våningar samt flerbostadshus med tre och fyra våningar. I flerbostadshusen medges inredd vind.

I planområdet ingår även ytor för tekniska anläggningar.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts för detaljplanen och bedömningen är att risk för betydande miljöpåverkan finns gällande:

- grundvatten och dagvatten,
- naturmiljö,
- artskydd,
- strandskydd,
- kulturmiljö och
- landskapsbild.

Eftersom planärendet påbörjades före 1 januari 2018 tillämpas här, i enlighet med övergångsbestämmelserna PBL 2017:965, äldre föreskrifter för handläggning och bedömning. Det bör då framgå att miljöbedömningen följer bestämmelserna i MB och MKB-förordningen i dess lydelse före 1 januari 2018.

Utredningar

Genomförda utredningar finns listade på sidan 3. Utredningar har genomförts beträffande:

- dagvatten, grundvatten inklusive bedömning av grundvattentäkt, lågpunkter samt skyfall,
- buller,
- geoteknik inklusive risk för sulfidberg,
- naturvärden, grön sköldmossa, fåglar, groddjur, spridningsvägar och artskydd,
- arkeologi och konsekvenser för kulturmiljö.

Utredningarna sammanfattas under huvudrubriken *Förutsättningar* under respektive ämnesområde.

Planförfarande

Utökat förfarande tillämpas eftersom projektet utan åtgärder kan antas medföra betydande miljöpåverkan (MB).

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar cirka 182 000 m² eller 18 hektar och ligger öster om Tvetavägen i höjd med Kallfors gård, två kilometer norr om centrala Järna. Tvetavägen kopplar till Järnas centrala delar och norrut bland annat till Södertälje.



Figur 3. Berörda fastigheter finns listade under rubriken *Markägoförhållanden*

Markägoförhållanden

I planområdet ingår följande fastigheter;

- Kallfors 1:341 (tidigare del av Kallfors 1:4)
- Del av Kallfors 1:52
- Del av Kallfors 1:222
- Del av Kallfors 1:338

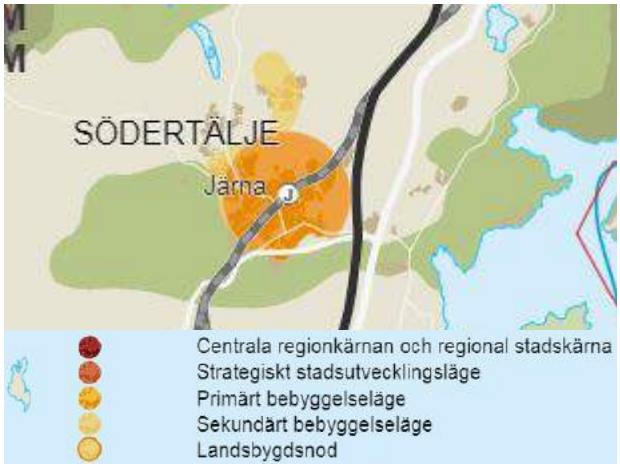
Samtliga fastigheter ägs privat.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm

Officialservitut för avlopp och väg samt ledningsrätt för vatten, avlopp och gas berörs av detaljplanen.

- Kallfors GA:10, för; vägar VA, natur, förvaltas av; Kvarnsjövägens samfällighetsförening
- Kallfors GA:12, för; vägar GC, natur, förvaltas av Östra Kallfors samfällighetsförening
- Kallfors GA:13, för; VA, förvaltas av Östra Kallfors samfällighetsförening
- Kallfors GA 16, för; väg
- Serv 1, 0181-92/48.1, avlopp
- Serv 2, 0181K-64/2005.1, avlopp, ledning
- Serv 3, 01-ÖVJ-629.1, väg
- Lr 1, 0181K-123/2009.1, vatten
- Lr2, 0181K-2017/5.1, avlopp
- Lr 3, 181K-4/1993.1, gas


Figur 4. Planområdets läge norr om Järna



Figur 5. Enligt RUFS 2050 betecknas del av planområdet dels som sekundärt bebyggelseläge, dels som landsbygd, övrig mark.

1.3. Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen (RUFS) utgör Järna tätort ett primärt bebyggelseläge. Del av planområdet betecknas dels som sekundärt bebyggelseläge, dels som landsbygd, övrig mark.

Översiktsplan

Ambitionen i översiktsplanen – Framtid Södertälje, 2013 - 2030, är att främja utveckling som stärker en levande landsbygd. Det betyder att utvecklingen ska skapa förutsättningar för lokal arbetsmarknad, service, förskolor, skolor samt boendemiljöer för olika behov. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, platsen är utpekad som pågående plan för bostäder.

Viktiga hänsyn vid planering av ny bebyggelse på landsbygden är:

- natur- och kulturvärden,
- miljö- och klimataspekter,
- landskapsförutsättningar,
- hänsyn till befintlig bebyggelse,
- tillgänglighet med kollektivtrafik,
- riksintressen samt
- långsiktigt hållbar VA-försörjning.

Utbyggnad på landsbygden ska vara förenlig med god kommunal ekonomi.

Kommunen har påbörjat arbetet med en ny översiktsplan som ska visa inriktningen för kommunens mark- och vattenanvändning fram till år 2050.

Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning (2014)

Det finns en efterfrågan på bostäder på landsbygden. Visionen för Järna är att orten ska utvecklas till en kreativ småstad i en ekologisk landsbygd. Småskalighet, variation och mångfald är ledorden. Många av bebyggelseområdena ligger utspridda och saknar förbindelse med varandra och med tätorten.

Gällande detaljplaner

För planområdet medger gällande detaljplaner:

- *0181K-P1365*, detaljplan för Järna golfbana, (2002), golfbana.
- *0181K-P1328B*, detaljplan för Svalsäter, del 2, (2001), bostäder och natur.
- *0181K-P1587 A*, detaljplan för del av Kallfors 1:4, Kallfors förskola (2010).
- *0181K-P1618C,* detaljplan för del av fastigheten Kallfors 1:4, Norra Kallfors, bostäder, särskilt boende, centrumverksamhet, skola, dessutom natur, park och öppet vatten.
- *0181K-P1547 och 0181K-P1452C,* detaljplan för del av fastigheten Kallfors 1:4, Östra Kallfors, bostäder och natur.

Den nya detaljplanen upphäver underliggande detaljplaner motsvarande planområdet. Detaljplan 0181K-P1365, för Järna golfbana, (2002), golfbana, upphävs undantaget markytan mellan planområdet och Kallforsån.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked och beslut om planuppdrag för den sammankopplande vägen meddelades i mars 2016 av Järna kommundelsnämnd. Syftet med vägen är att koppla de olika bebyggelseområdena i Kallfors med varandra.

En information om utökning av planuppdraget hölls i Järna kommundelsnämnd i augusti 2016. Utökningen innebär att bostäder ska möjliggöras på golfbanan i anslutning till den nya gatan. Radhus, parhus och mindre flerbostadshus ska prövas enligt informationspunkten.

I oktober 2019 inkom en ansökan om planbesked för fotbollsplan med tillhörande anläggningar i södra delen av planområdet. Positivt planbesked meddelades 21 april 2020. Planarbetet påbörjades

aldrig utan ställdes in på den sökandes begäran. Den södra delen lades efter det till planområdet bland annat för att studera möjligheter för en allmän mötesplats.

Barnkonventionen

Barnkonventionen ger en universell definition av vilka rättigheter som ska gälla för barn i alla samhällen. Konventionen handlar om det enskilda barnets rättigheter. Barnkonventionens huvudprinciper är vägledande för tolkningen. Principerna innebär att alla barn och ungdomar ska behandlas lika och att barns bästa ska beaktas i alla åtgärder som rör dem. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall. En checklista används för att tydliggöra dessa frågor i varje planprojekt. Resultatet av checklistan för detta planprojekt finns sammanställd under rubriken *4.Konsekvenser/4.2.Sociala konsekvenser/ Barnperspektiv.*

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken, MB

I kapitel 3, MB, finns grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. I kapitel 4 finns särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer, MKN, och miljökvalitetsförvaltning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. För detaljplanen bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan. Naturvärden och djurarter har inventerats, höga naturvärden samt skyddade arter har identifierats och utredningar beträffande dessa har fördjupats.

Eftersom området delvis är beläget nära vattenskyddsområde är rening av dagvatten och hantering av grundvatten viktiga frågor.

Avgränsning av miljöaspekter

Bedömningen är att risk för betydande miljöpåverkan finns gällande:

- grundvatten och dagvatten,
- naturmiljö,
- artskydd,
- strandskydd,
- kulturmiljö och
- landskapsbild.

Aspekter som bedöms möjliga att hantera med hjälp av olika åtgärder och anpassning är buller från trafik. Byggskedet kan komma att innebära störningar samt påverkan på naturmiljö. Genom att miljöprogram, miljöplaner, kontrollplaner och riskanalyser tas fram i god tid innan byggskedet kan negativ miljöpåverkan minimeras eller förhindras. Utöver de störningar som sker på plats bidrar byggskedet till störningar som exporteras genom de val man gör gällande bland annat transporter och material.



Figur 6. Spillkråka, bild Ekologigruppen.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen, områdesskydd mm

Skyddad natur

I planområdet och anslutande planområde för Norra Myrstugan har skyddade arter påträffats:

- grön sköldmossa
- större och mindre vattensalamander
- åkergroda, vanlig groda, vanlig padda
- fyra rödlistade fågelarter: spillkråka, gröngöling, ängspiplärka och stare.

Därutöver har åtta av skogsstyrelsen utsedda så kallade signalarter setts i området. Fördjupad utredning har genomförts för att kartlägga förekomster, utbredning samt förslag till åtgärder, se mer angående detta under rubriken 2.2. *Mark och natur.*

Strandskydd

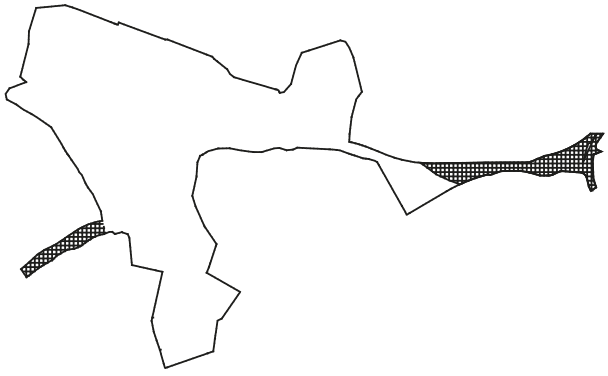
Enligt 7 kap. 13 - 14 §§, MB, råder generellt strandskydd för 100 meter på land och i vatten runt sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för



Figur 7. Planområdet med Kallforsåns sträckning

allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten.

Kallforsån
Bebyggelse föreslås inte inom strandskyddsområdet kring Kallforsån. Däremot behöver strandskyddet upphävas för den nya vägen med bro till det nya bostadsområdet i östra delen av planområdet, se bilden nedan till vänster. Den nya bron och vägen kommer ersätta befintlig bro och väg.


Figur 8. Planområdet omfattas av strandskydd vid Kallforsån och vid den anlagda dagvattendammen öster om planområdet, se rastret i bilden ovan.

Gällande detaljplan, *0181K-P1365, detaljplan för Järna golfbana*, (2002), kommer fortsatt gälla väster om planområdet, i denna är strandskyddet vid Kallforsån upphävt.

Övre utjämningsdammen
Utjämningsdammen öster om planområdet anlades 2006. Kommunens ekologer har ställt sig frågan om dammen omfattas av strandskydd (*PM Strandskydd Kallfors, 2018*). Bedömningen är att den etablerade vegetationen indikerar att naturtillstånd kan ha inträtt. Kännedom kring om det handlar om naturlig etablering eller om växter planterats vid anläggandet, saknas.

Miljökontoret bedömer att strandskydd bör anses råda kring dammen, men att vägledning och rättspraxis är otydlig vad gäller artificiella vatten samt angående när naturtillstånd inträder. Kommunekologen rekommenderar att detaljplanen prövas som att strandskydd råder.

Öppen mark, klassad som jordbruksmark
I länsstyrelsens karta omfattas den öppna marken inom planområdet av åkermarksgradering från 1976, klass 2 - 10 % lägre normskördar än medlet. Jordbruk har nationell betydelse enligt 3 kap., 4§, MB och det är viktigt att långsiktigt säkra jord-

bruket i kommunen. De öppna markerna är något som är karaktäristiskt både för kommunen och för Sörmland. Varken i RUFS 2050, i markanvändningskartan i kommunens översiktsplan eller i kommunens odlingsstrategi lyfts dock jordbruksmarksklassificeringen på denna plats. Inte heller i länsstyrelsens senare värderingar.

Miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. 4 § ska inte tillämpas för mark som reglerats med detaljplan och planlagts för andra ändamål än jordbruk. Det huvudsakliga landskapsrummet är planlagt som golfbana sedan 2002.

Planförslaget innebär att möjlig jordbruksmark i södra delen tas i anspråk för bostäder och parkmark och att andelen möjligt produktiv mark minskar. Förändringen ger konsekvenser för det öppna landskapet som biotop, när- och rekreationsmiljö och kulturlandskapsvärden. Delar av marken används för upplag av massor under utbyggnaden av angränsande detaljplan för Norra Myrstugan.

Kulturlandskap

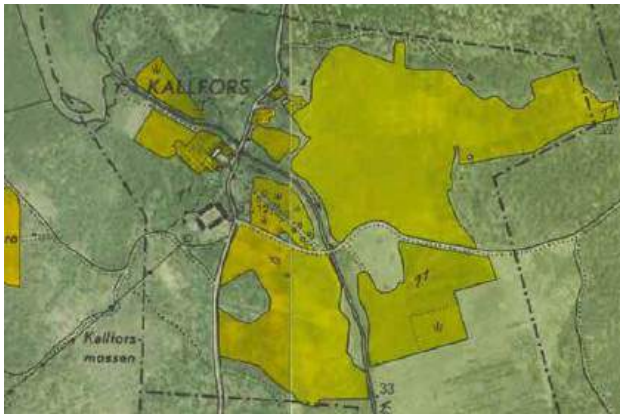
Planområdet utgörs i huvudsak av den tidigare golfbanan. I sydväst passerar Kallforsån. I söder finns en samfälld väg som kopplar till Rudsjövägen, i väster Tvetavägen, se kartbilden på förra sidan.

Till Kallfors gård hörde tidigare omfattande skogs- och jordbruksmark med underlydande torp och gårdar. Den småbrutna odlingsmarken ligger i sprickdalar mellan skogsklädda höjdpartier. Bebyggelsen är lokaliserad i skogsbryn eller på höjder i landskapet. Gårdens mest sammanhållna jordbruksmark har legat öster om gården det vill säga det huvudsakliga planområdet. Odlingsmarkens avgränsning går tydligt att följa i de historiska kartorna, se nedan till vänster. Torpet Nygärdet och en arbetarbostad eller grindstuga ligger intill den tidigare åkermarken enligt den häradsekonomiska kartan. Kulturlandskapet och äldre strukturer är ännu läsbara såsom den tidigare odlingsmarken, vägsträckningen och Kallforsån med kallmurad forsränna. Den tidigare raka allén mot corps-de-logiet går delvis att återfinna i form av några återstående höga lindar.

Det öppna landskapet som golfbanan utgör bedöms värdefull för landskapsbilden och den samfällda vägen söder om golfbanan värdefull för



Figur 9. Häradsekonomiska kartan 1901-06.



Figur 10. Ekonomiska kartan 1950-tal.

upplevelsen av kulturmiljön.

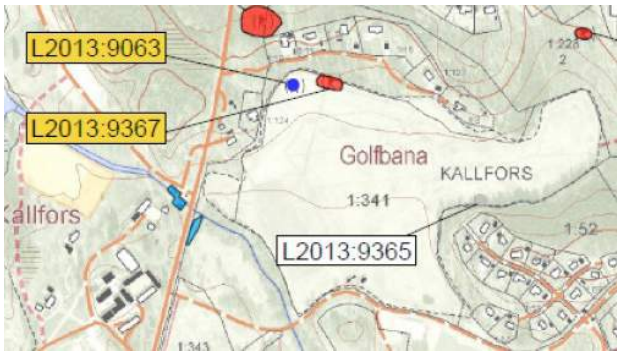
En konsekvensbeskrivning har tagits fram som beskriver planförslagets påverkan på kulturhistoriska värden. Konsekvensbeskrivningen finns sammanfattad under rubriken 4. *Konsekvenser/ Miljökonsekvenser/ Konsekvenser för kulturmiljön.*

I anslutning till denna landskapstyp förekommer ofta kulturhistoriska lämningar från tidigare användande av marken.

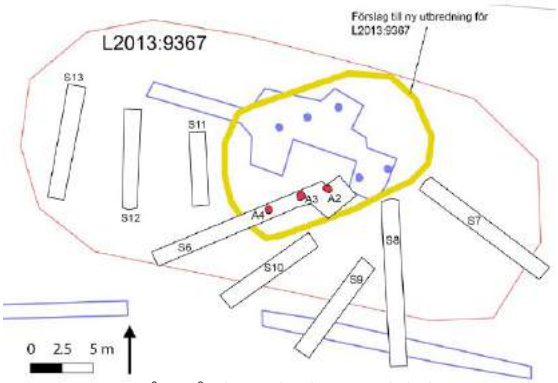
Fornlämningar

Inom den nordvästra delen av planområdet har lämningar med stolphål samt kulturlager som kan dateras till medeltiden tidigare konstaterats. I avgränsande syfte har därför en arkeologisk förundersökning gjorts så att planarbetet kan anpassas till fornlämningen.

Vid förundersökningen (ArkeoLogistik, 2022) kunde konstateras att fornlämning L2013:9063 inte utgör fornlämning. Vid förundersökningen kunde också ytterligare stolphål påvisas intill och i linje med de tidigare utredda, se bilden nedan. Sannolikt är de rester av hus från järnåldern.



Figur 11. Golfbanan med fornlämningar i nordväst, utsnitt ur skrivelse från länsstyrelsen, till höger förslag till avgränsning. (*2022*).



Figur 12. Stolphål påvisas intill och i linje med de tidigare utredda, bild ArkeoLogistik, 2022

Denna lämning utgör lagskyddad fornlämning, men har fått en justerad avgränsning. Länsstyrelsens bedömning är att de fortsatta planarbetena ska ta hänsyn till den lagskyddade lämningen så att den kan bevaras. Länsstyrelsen bedömer att ett skyddsområde på åtminstone 20 meter runt fornlämningen ska säkras där inga markingrepp (inklusive ledningar, g/c-vägar, övertäckningar mm) görs, utöver det krävs inga ytterligare arkeologiska åtgärder. Om detta inte är möjligt ska fortsatt samråd ske med länsstyrelsens enhet för kulturmiljö.

Påträffas fornlämningar vid markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas, 2 kap. 10 §, kulturmiljölagen, KML.

2.2. Mark och natur

Terräng och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av den tidigare golfbanan. Landskapet är här öppet och täckt av gräs. Marken har en flack, något böljande stigning på drygt tio meter från områdets södra sida till den norra. Flera naturvärdesinventeringar, NVI, har genomförts, värderingarna finns sammanställda i en karta på nästa sida och sammanfattas nedan.

Naturvärdesinventering, NVI

NVI, har genomförts för det större landskapsrummet i norra planområdet av Ekologigruppen, 2018. Områden inom planområdet är enligt inventeringen klassade med *Högt naturvärde* - klass 2 (röd) respektive *Påtagligt naturvärde* - klass 3 (orange), se kartan på nästa sida.

Höga naturvärden

Det finns ett objekt med höga naturvärden som berörs av planläggningen; Kallforsån runt bron. Eftersom vattenorganismer inte inventerats vid fältbesöket har objektet klassats med högt naturvärde med viss osäkerhet. Exempelvis finns uppgifter om ett gammalt fynd (1990) av den akut hotade arten flodkräfta några hundra meter uppströms från utredningsområdet.

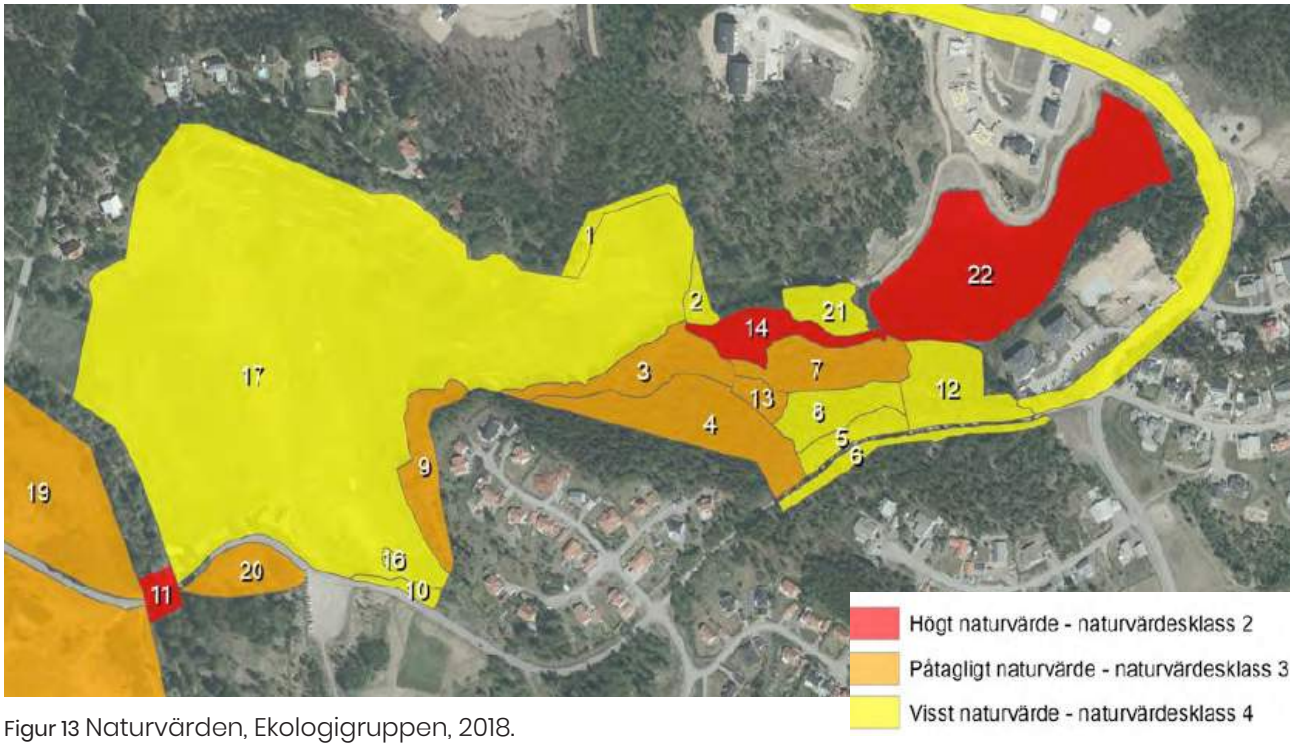
Påtagliga naturvärden

I utredningsområdet (som är större än planområdet) har åtta objekt med påtagligt naturvärde påträffats. Majoriteten av objekten bedöms ha ett visst artvärde och visst biotopvärde. Det betyder att det förekommer naturvårdsarter men att arter med högt indikatorvärde inte är vanligt förekommande. De biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte av tillräcklig kvalitet eller i tillräcklig mängd. Totalt täcker värdeklassen en yta av 7,6 ha. I denna klass bedöms naturen i objekten vara av särskild betydelse för att den totala arealen av dessa områden ska kunna bibehållas. Ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

Del av objekt 9 med *påtagligt naturvärde*, berörs av planläggningen, se kartan ovan. 3, 4 och 13 med *påtagligt naturvärde*, kommer beröras av utbyggnad med väg.

Visst naturvärde

I utredningsområdet har objekt med visst naturvärde konstaterats. Ekologigruppen tolkar det som att värdeklassen *Visst naturvärde* är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på



Figur 13 Naturvärden, Ekologigruppen, 2018.

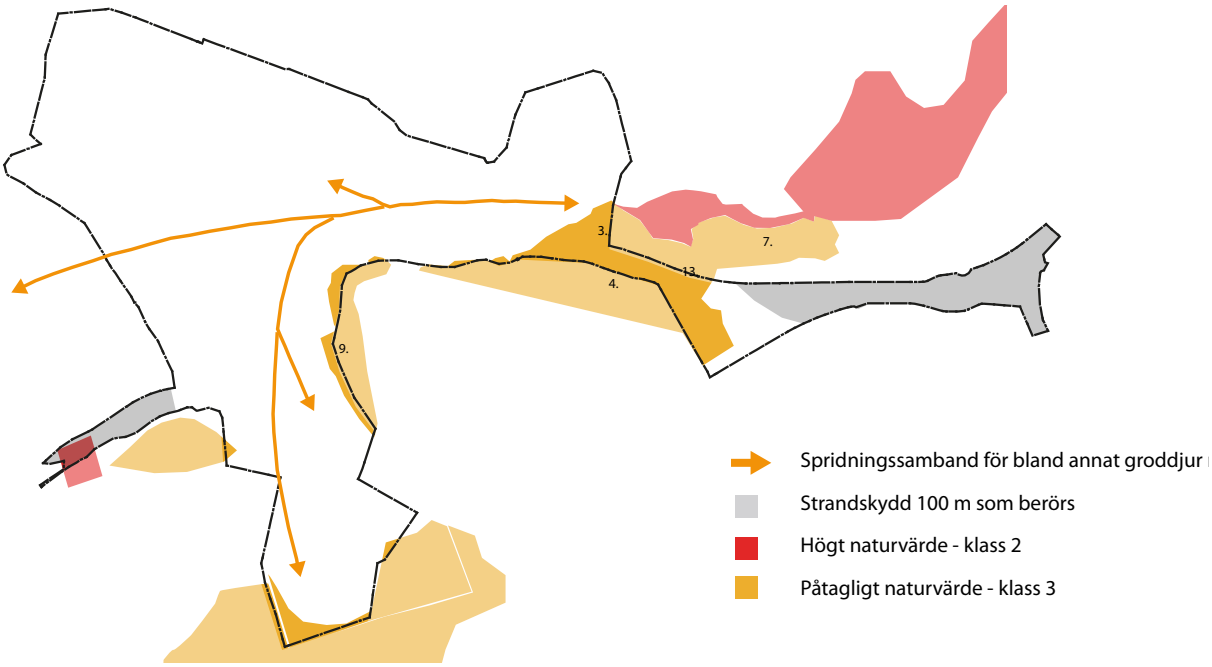
lokal nivå. Totalt täcker värdeklassen 21 ha inom utredningsområdet.

Spridningssamband

Områdets mitt genomkorsas enligt genomförd NVI av ett spridningssamband för groddjur med förgreningar, se bilden nedan. Spridningssambanden hör samman med möjliga områden för vattenkompensation. Områdena bör länkas så att de kan ge stöd för till exempel salamander som vandrar mellan vatten.

Naturvärdesinventering för södra delen

En kompletterande NVI har genomförts för att titta närmare på södra delen av planområdet (Ekologigruppen, 2022). Enligt inventeringen utgörs delområdet av flacka torvjordar samt igenväxande utdikade gräsmarker. Området ligger i en



Figur 14. Utpekade höga och påtagliga naturvärden samlade i samma kartbild. Övriga ytor har visst naturvärde. Svart linje avgränsar planområdet.



Figur 15. Södra planområdet utgörs främst av öppna, fuktiga gräsmarker med dominans av grässorten grenrör, bild Ekologigruppen.

sänka i sprickdalsterräng, och gränsar i norr till gräsmarker och i söder till Kallfors viltvatten. Den dominerande naturtypen i området är gräsmark, igenväxningsmark förekommer.

Påtagliga värden, vissa värden

Objekt med *påtagligt naturvärde* (klass 3) respektive *visst värde* (klass 4) har konstaterats inom delområdet.

Landskapsobjekt

Landskapsobjekt avgränsas när flera värdeobjekt i en eller flera naturtyper tillsammans bildar ett sammanhängande landskap av större betydelse för biologisk mångfald. Det kan också avgränsas i områden som under en kort period under året har betydelse för flera arter. I det inventerade området har två landskapsobjekt avgränsats i anslutning till inventeringsområdet: våtmarkerna runt viltvattnets norra delar och gräsmarkerna runt den före detta golfbanan.

NVI för Kallforsån, sammanfattning

Väster om planområdet passerar Kallforsån som beskrivits och inventerats med hänsyn till naturvärden i samband med planarbetet (Geosigma, 2016, Ekologigruppen 2018). Planområdet berör å-området till en mindre del genom den brokoppling som behöver tillkomma genom den nya vägens framdragande.

Den del av inventeringsområdet som berör planområdet, område B i bilden på nästa sida, utgörs av Kallforsån från Tvetavägen ned till cirka 70 meter söder om bron med den samfällda vägen.

Ny bro

Vid Kallforsån planeras befintlig bro och vägen att breddas.

Rekommendationen är att brofundamenten placeras på land, så att strandlinjen kan löpa vidare opåverkad under bron. En sådan placering av fundamenten möjliggör en passage för djur under bron, så att de inte behöver passera vägbanan, och riskera att bli överkörda. Vidare är det viktigt att alla ingrepp i vattenmiljön under anläggningsarbeten begränsas så mycket som möjligt för att skydda strukturer i vattendraget och de småmiljöer som förekommer längs ån.

Utter

Utter ska ha setts i Kallforsån (Uttern i Södertälje kommun, Lokala naturvårdssatsningen, 2017). Utter utgjorde tidigare ett vanligt inslag i den svenska faunan. Populationen började drastiskt minska under 1950 - 70-talen. På grund av artens tillbakagång inventerades stora delar av landet under perioden 1983 - 1992 för att undersöka omfattningen. Utifrån detta skattades den svenska utterpopulationen till 500 - 1 000 djur, varav endast ett 50-tal uttrar antogs finnas i södra Sverige.

Resultat från inventeringarna i kombination med en ökande fallviltstatistik tyder på att utterpopulationen i dagsläget ökar både i antal och utbredning men att majoriteten fortfarande finns i landets norra regioner. I dagsläget skattas den svenska utterpopulationen till drygt 3 000 djur och därför klassas uttern som nära hotad (NT) i den svenska rödlistan.

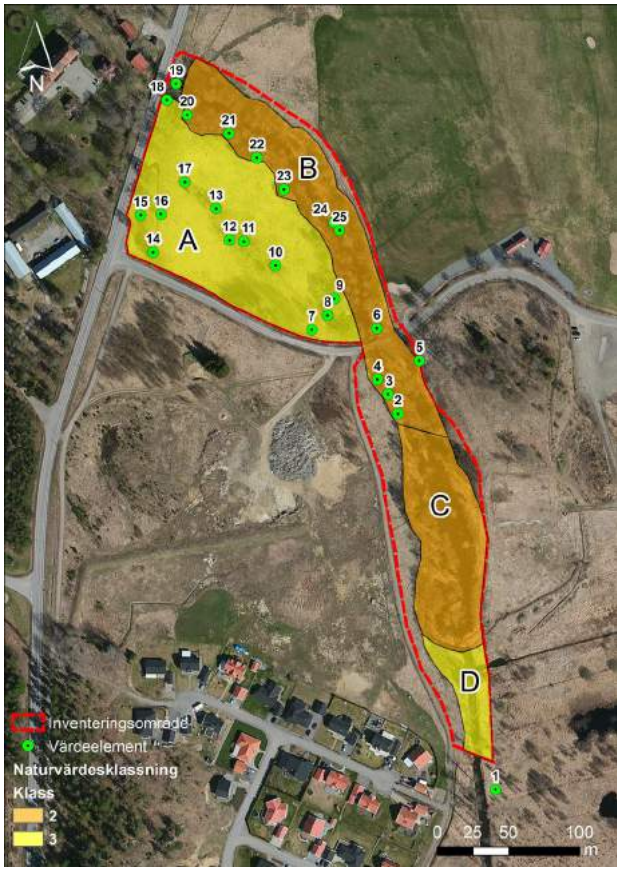
Grön sköldmossa

Grön sköldmossa inom planområdet har studerats närmare (Ekologigruppen, 2022). Grön sköldmossa är listad som Livskraftig (LC) och därmed inte rödlistad (Artdatabanken SLU, 2020). Arten bedöms ha gynnsam bevarandestatus i den aktuella regionen enligt EU:s art och habitatdirektiv (Naturvårdsverket, 2020).

Totalt hittades 349 exemplar på 42 platser, såväl färska kapslar som gamla kapselskaft noterades. Fynden av grön sköldmossa i planområdet bedöms vara en del av en större lokal population som (minst) omfattar skogarna runt Järna.

Arten är kortlivad och finns vanligen bara några år på varje plats. Eftersom arten sprids med vinden med hjälp av sporer, kan den inte sägas vara spridningsbegränsad i den meningen att spridningen begränsas av barriärer i landskapet. Ju längre bort

	Värdeelement Kallforsån	Kommentar
1	Dött stående träd	Torraka av vikt för fågellivet.
2	Al	Ca 1 m omkrets. Bukett.
3	Al	Ca 1 m omkrets. Bukett.
4	All	Ca 1 m omkrets. Bukett.
5	Stor asp	Ca 2,6 m omkrets, frisk.
6	Stor al	Mycket kraftig sockel.
7	Al	I hagmark.
8	Asplåga	Ca 2,5 m omkrets, tickor.
9	Stor asp	3,0 m omkrets, frisk.
10	Rönn	Gammal rötad med lavar.
11	Lönn	Lönn samt torraka av lönn, lavar.
12	Lönnar	Med lavar.
13	Björk	1,9 m omkrets. Solitär med mycket lavar.
14	Björk	2,0 m omkrets. Grov med bohål.
15	Björk	Omkrets 2,5 m, död.
16	Björk	Omkrets 1,5 m. Med lavar.
17	En och lönn	Lavar
18	Ek	3,0 m omkrets.
19	Björk	Relativt grov.
20	Röse	Stenröse vid ån.
21	Al	Grov med bohål.
22	Al	3,0 m omkrets. Mycket grov. Stor hålighe vid marken.
23	Stor lönn	?
24	Al	3,5 m omkrets. Mycket grov
25	Al	2,7 m omkrets. Mycket grov



Figur 16. Konstaterade värden i område A, B och C, Klass 2 = högt naturvärde
Klass 3 = påtagligt naturvärde (Geosigma, 2016).

från moderplantan desto mindre är dock chansen till kolonisation.

Flera fynd av grön sköldmossa och lämpliga miljöer för arten finns inom spridningsavstånd från varandra inom närområdet. Den lokala populationens utbredning bedöms därför vara, (minst) det skogsklädda området mellan Järna och Kallfors, samt skogar intill dessa. Konsekvenserna för arten av planens genomförande beskrivs under rubriken *4.Konsekvenser/Grön sköldmossa*.

Groddjur, inventering, sammanfattning

En groddjursinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2018, se kartan på nästa uppslag). Vid inventeringen påträffades större och mindre vattensalamander, åkergroda, vanlig groda och vanlig padda. Statusen för tre av arterna (vanlig groda, åkergroda och större vattensalamander) är bedömd i samband med rapportering av status för EU:s art- och habitatdirektiv. I den senaste rapporteringen bedöms vanlig groda och åkergroda ha gynnsam status, medan större vattensalamander har dålig status med nedåtgående trend. Alla groddjur skyddas av lagstiftning enligt 4 och 6 §§ i artskyddsförordningen och är fridlysta i Sverige. Större vattensalamander och åker-



Figur 17. Kallforsån från den samfällda vägens bro.

groda omfattas av 4 § i artskyddsförordningen vilket innebär starkt skydd mot påverkan på både enskilda individer och deras livsmiljöer. En bedömning av eventuell påverkan och förslag på åtgärder har därför gjorts. Ingen av de aktuella arterna är rödlistade (Artdatabanken, 2020).

Fynden inom området var framförallt knutna till två områden; dagvattendammen öster om planområdet samt dikena i östra delen av golfbanan. En kompletterande utredning av förutsättningar för groddjurs spridning inom området har senare genomförts (Ekologigruppen, 2022). Den enda livsmiljö för groddjur som då påträffades är den större dammen i planområdets östra del.

Tydliga spridningsvägar för groddjur i området utgörs främst av de grunda diken som kantar fältet. Dessa är endast tydliga längst i öster, där dikena också är delvis vattenförande. Kopplingen från den större dammen i öster till våtmarkerna i söder är av betydelse för att bevara för att inte isolera groddjurspopulationer i området.

Groddjursinventering i södra delen av planområdet

En groddjursinventering har också genomförts för södra delen av planområdet (Ekologigruppen, 2023-06-29). Även inom detta delområde påträffades i södra delen större och mindre vattensalamander, åkergroda , vanlig groda och vanlig padda.

Totalt avgränsades tolv småvatten inom ett område som i detaljplanen föreslås som kommunal park. Området är i förbindelse med områden utanför planområdet med både bekräftade och möjliga lekmiljöer för groddjur. Bedömningen är att de påträffade groddjuren ingår i ett större nätverk av groddjurspopulationer mellan vilka det finns möjligheter för spridning. Konsekvenserna för groddjur av planens genomförande beskrivs under rubriken *4.Konsekvenser/4.1.Miljökonsekvenser/Grodor*.



Figur 18. Vanlig groda, (*Ekologigruppen, 2023*).

Fågelinventering, sammanfattning

En fågelinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2022). Fokus har legat på arter vars nationella bevarandestatus är sådan att åtgärder av olika slag kan vara aktuella i samband med en exploatering. Detta omfattar arter som är rödlistade, arter listade i fågeldirektivets bilaga 1, arter som uppvisar en negativ trend och arter med en lokalt liten population. Dessa arter benämns i rapporten naturvårdsrelevanta arter. Även vanligt förekommande fågelarter omfattas av inventeringen.

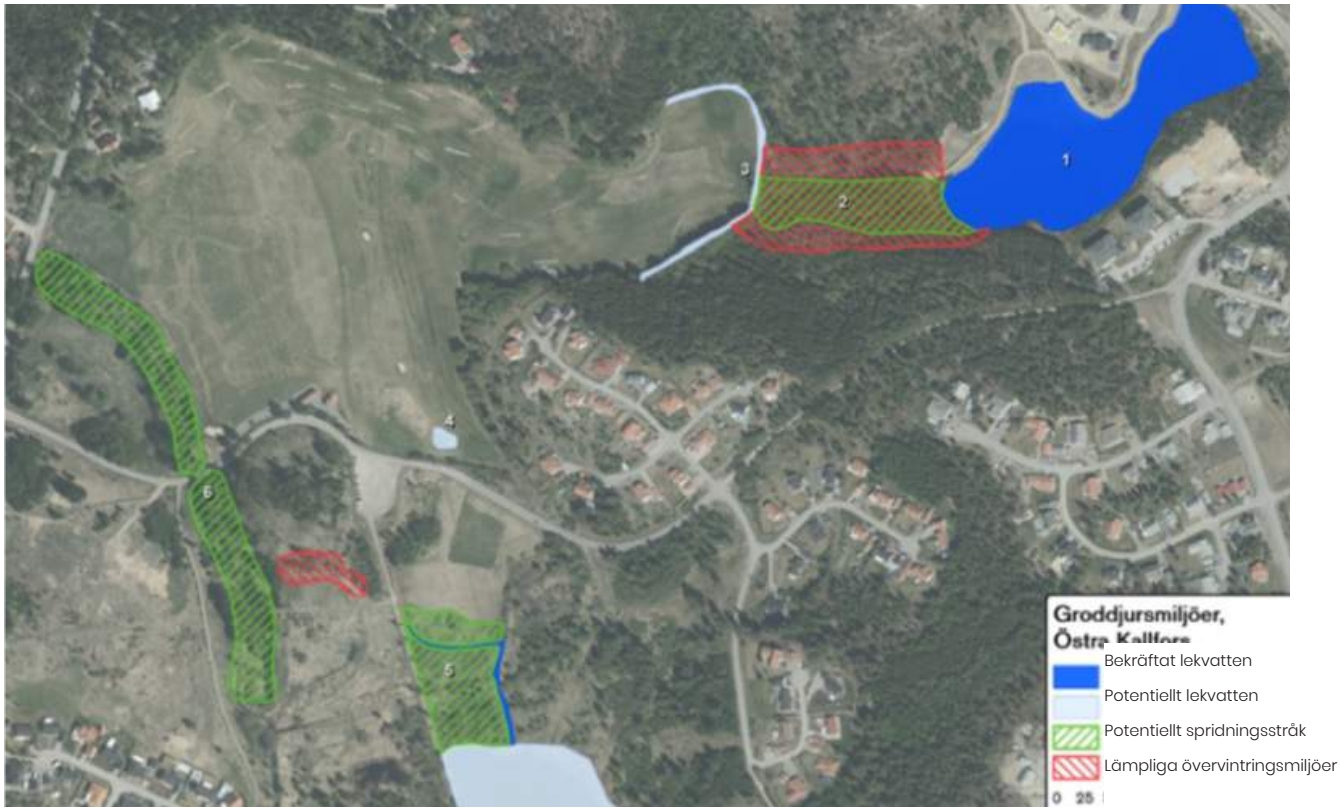
Vid inventeringen påträffades 50 fågelarter varav 25 var naturvårdsrelevanta och 25 mer vanligt förekommande. Ytterligare elva naturvårdsrelevanta fågelarter finns noterade i nära anslutning till det inventerade området enligt Artportalen (sökning för åren 2000–2022). 18 av de 25 naturvårdsrelevanta arterna omfattas av fågeldirektivets bilaga 1 och/eller är rödlistade. Ytterligare sju av arterna är ovanliga i regionen eller har en negativ trend. Elva av de 25 naturvårdsrelevanta arterna bedömdes ha revir inom plan- och inventeringsområdet.

Artskyddsutredning

En artskyddsutredning där en bedömning av påverkan på fågelarter har genomförts (Ekologigruppen, 2022). De arter som konstaterats häcka eller troligen häckar i eller i nära anslutning till planområdet och som kan komma att påverkas av exploateringen är:

- spillkråka (FD-fågeldirektivet/rödlistad som NT- nära hotad),
- stare (VU-sårbar),
- gulsparv (NT-nära hotad),
- sävsparv (NT-nära hotad) och
- forsärla, som har en liten lokal population.

Ingen av fågelarterna bedöms direkt påverkas av den föreslagna exploateringen eftersom de har revir som huvudsakligen ligger utanför planområdet. Ett antal åtgärder föreslås ändå och sammanfattas under rubriken *4.Konsevenser/4.1Miljökonsekvenser/Fåglar*.



Figur 19. Identifierade groddjursmiljöer runt Östra Kallfors, (*Ekolo-*

16 juni 2022 beslutade regeringen om ändringar i artskyddsförordningen. Ändringarna innebär grovt sett att skyddet för fortplantningsområden för fåglar försvinner och att störningar som saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta populationen av en fågelart på en tillfredsställande nivå inte omfattas av förbudet. Ändringarna trädde i kraft 1 oktober 2022.

Åtgärder

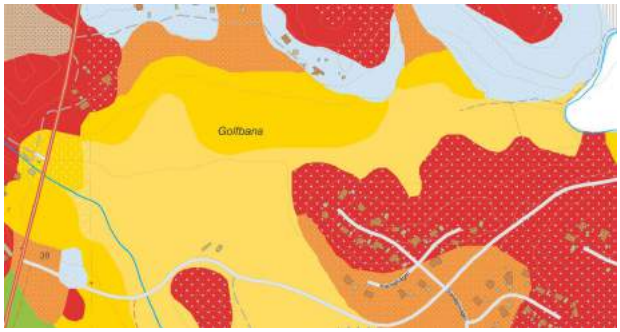
Åtgärder som kan underlätta för de respektive konstaterade arterna beskrivs under rubriken *4.Konsekvenser/Miljökonsekvenser/Naturvärden.*

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna enligt Sveriges geologiska undersökning redovisas i kartan till höger. Stora delar av marken inom planområdets utgörs av lera.

Marken har fördjupat undersökts (Afry, 2021). I de centrala och södra delarna bedöms grundläggning kunna ske med pålar ned till fast botten eller berg. **Avstånd till större block eller berget ligger från 1 meter till 11 meter under markytan.** I de nordliga och östligaste delarna bedöms grundläggning av byggnader kunna ske utan särskilda förstärkningsåtgärder med ytlig grundläggning på fast mark eller berg. Vid uppfyllnad för planerad väg rekommenderas tidig utläggning alternativt lättfyllning där lermäktigheten uppgår till flera meter. I övrigt bedöms planerad väg kunna grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder på fast mark av morän eller berg.

En särskild sulfidutredning har också genomförts (Afry, 2021). Utredningen visar låg förekomst och risk kopplat till sulfidförande bergarter. Se mer om detta under rubriken *2.Förutsättningar/2.5.Hälsa och säkerhet/Sulfidutredning.*



Figur 20. Rött = berg, orange = sand, gult = lera. Bilden är hämtad från Sveriges geologiska undersökning, www.sgu.se

Yt-, grundvatten och vattenområden

Grundvattenförekomst och vattenskydd

Planområdet ligger i anslutning till den yttre skyddszonen för Myrstugans vattenskyddsområde som enligt vattenlagen fastställdes av vattendomstolen 1970. Myrstugan är ett grundvattenmagasin med goda eller mycket goda uttagsmöjligheter för dricksvatten. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Uttagsmöjligheterna ligger i storleksordningen 1–5 liter/sekund och skulle potentiellt kunna användas till reservvattenförsörjning till Järna, Hölö och Mölnbo. Grundvattenmagasinet användes fram till december 2007 för Järnas vattenförsörjning men används inte längre.

Utifrån uppmätta grundvattennivåer konstaterades att grundvattenströmningen inom planområdet är riktad dels mot Kallforsån, dels mot den övre och nedre utjämningsdammen (Svalsäters viltvatten) och inte mot grundvattenförekomsten (Myrstugans vattentäkt).

Geohydrologi , sammanfattning

Mätningar av grundvatten har gjorts, (Geosigma, 2019), det finns områden med högt grundvattenstånd inom området.

En översiktlig hydrogeologisk utredning för den nya vägsträckning som planeras har genomförts (Geosigma, 2022). Utifrån de studerade geohydrologiska förhållandena, identifierade riskobjekt och inströmningsområden för grundvatten samt planerad VA-schakt konstateras att det inte föreligger risk med en permanent grundvattenavsänkning. Mätningar av grundvatten har gjorts, (Geosigma, 2019), det finns områden med högt grundvattenstånd inom området.

Dagvatten

Recipient

Planområdets recipient är Moraån vars ekologiska status är måttlig och kemiska status är god bortsett från de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar. Exploateringen ska inte bidra till ökad belastning på Moraån.

I kommunens dagvattenpolicy från 2001 framgår vad som ska beaktas vid planering av dagvattenhantering inom planområdet. Exempelvis ska dagvatten renas och fördröjas så nära källan som möjligt (lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD), där tröga system förespråkas och man bör eftersträva att bibehålla grundvattenbalansen. Resultaten av genomförd dagvattenutredning beskrivs under rubriken *3. Planförslaget/3.5 Teknisk försörjning/Dagvatten inom planområdet*

MKB

Miljökonsekvensbeskrivning av bebyggelseförslaget har genomförts (Structor, 2023). Läs mer om resultatet av konsekvensbeskrivningen i *4.Konsekvenser/4.1 Miljökonsekvenser.*



Figur 21. Den samfällda vägen delar upp planområdet, den norra delen bildar två huvudsakliga landskapsrum.

2.3. Bebyggelse, landskapsbild

Den samfällda vägen delar upp planområdet, den norra delen bildar två huvudsakliga landskapsrum, ett stort västligt som upptar större delen av planområdet och en mindre del i öster som utgör cirka 10 %, se kartbilden ovan. Söder om den samfällda vägen är marken förhållandevis plan med någon meters nivåskillnad.

I höjd med Kallfors gård löper Kallforsån samman med Tvetavägen. Ån sträcker sig i nordvästlig riktning parallellt med planområdets södra sida och passerar vidare under vägen mot gården.

Den före detta golfbanan kringärdas av bryn-zoner med träd och bebyggda höjder. I norr och nordväst sträcker sig en bågformig höjd med villor. De utgör den norra gränsen för det större landskapsrummet. Höjden sträcker sig något meandrande vidare mot öster och bildar i planområdets nordöstra och östra kant ett något mindre avrundat rum med delvis skärmande växtlighet och bebyggelse mot det större landskapsrummet i väster. Det östra landskapsrummet avgränsas mot det västra med nivåskillnader i landskapet. På höjden nordöst om finns ett område med flerbostadshus som slår an en högre skala.



Figur 22. Kallfors gård, vy från planområdet över Tvetavägen, bild ETTELVA Arkitekter.

Marken runt dammen öster om planområdet är till stora delar bebyggd så nära som cirka 20 meter från vattnet.

Söder om den samfällda vägen finns ett triangulärt område. Triangelns sidor utgörs i väster av en delvis beskogad höjd och i öster den sluttande marken upp mot Svalsäter. Sydsidan är öppen och ger fri sikt mot den nedre utjämningsdammen.

Befintlig bebyggelse i närområdet

Runt planområdet finns flera områden med bebyggelse, precis norr om ligger sex fastigheter med småhus. Bland annat ligger här det äldre torpet Nygärdet intill den tidigare åkermarken.

Längs den samfällda vägen finns ytterligare bebyggelse, även i flerbostadshus. I sydöst finns småhusbebyggelse längs Svalsätersvägen lite högt belägen. I sydväst har planläggning för bostäder inom område Norra Myrstugan just avslutats.

Kulturmiljö

Platsens långa kontinuitet kan beläggas genom bland annat fornlämningar från stenåldern.

Kallfors gård

I väster ligger Kallfors gård med sina flyglar på andra sidan Tvetavägen väl synligt i landskapet. Huvudbyggnad och flyglar uppfördes före år 1790 enligt kommunens kulturmiljöinventering. Huvudbyggnaden har karolinsk stil med timrad stomme och panelade fasader som bryts upp av symmetriskt placerade fönsteröppningar. Till gården fanns under 1800-talet även trädgårdsbyggnad, ett flertal uthus och ekonomibyggnader, strömkvarnen med kvarn, mjölhus och såg. Det nuvarande kvarnhuset är från 1800-talet.

Kallfors ägdes under mitten av 1700-talet av Johan Bucht som även innehade egendomarna Gerstaberg, Tavesta och Ene. Under sent 1700-tal köptes Kallfors av Axel Löwen och erhöll säterirättigheter, vilket betyder att gården måste ha



Figur 23. Kallfors gård, huvudbyggnad, källa, www.kallforsbostad.se.

varit ståndsmässigt bebyggd.

Till gården fanns under 1800-talet även trädgårdsbyggnad, ett flertal uthus och ekonomibyggnader, strömkvarnen med kvarn, mjölhus och såg. Sågen flyttades till Tellebro någon gång före år 1875. Det nuvarande kvarnhuset är från 1800-talet enligt kommunens kulturmiljöinventering.

Under senare år har en modern villabebyggelse av typhus trängt sig närmare gårdsmiljön och det agrara landskapet med inslag av skog och gårdens enskildhet har fått ge vika för moderna villakvarter.



Figur 24. Kallfors kvarn, bild ur Kraftstationer, kvarnar och sågar, dokumentation av kulturmiljöer vid vattendrag i Stockholms län (*2013*).

Kallfors kvarn

Kvarnverksamheten har funnits sedan medeltiden, det äldsta skriftliga belägget är från 1422. Under sent 1600-tal låg en kvarn och en såg intill Kallforsån. Kvarnbyggnaden har, som den enda bevarade kvarnbyggnaden i socknen från denna tid, ett högt bevarandevärde. Områdets och platsens användning sedan forntid samt gårdens nära historiska anknytning till bildandet av Järna samhälle har stort historiskt värde.

Kallfors kvarn är utpekat objekt i kommunens kulturmiljöprogram (2011). Motiveringen är att kvarnbyggnaden har, som den enda bevarade kvarnbyggnaden i socknen från denna tid ett högt bevarandevärde. Områdets och platsens användning sedan forntid samt gårdens nära historiska anknytning till bildandet av Järna samhälle är av stort historiskt värde. ”Kvarnen bör vårdas med stor respekt för dess byggnadshistorik för att bibehålla befintliga kulturhistoriska värden.” Kvarnen berörs inte av planläggningen.

Offentlig och kommersiell service

Närmast belägna skolor, förskolor och gymnasium finns i centrala Järna två kilometer söderut. Precis söder om planområdet finns en outnyttjad byggrätt för förskola. Även norr om planområdet, cirka 200 meter bort, finns en outnyttjad byggrätt för förskola.

Enligt *Lokalförsörjningsbehov, skola, förskola 2019–2023*, finns för närvarande ett överskott på förskoleplatser i kommundelen, på lite längre sikt finns en efterfrågan.

I centrala Järna finns, förutom två större livsmedelsbutiker, i huvudsak småskaliga verksamheter av olika slag, dessutom apotek, restauranger kaféer mm.

Rekreation och mötesplatser

Marken inom planområdet utgörs av den tidigare golfbanan samt anslutande naturmark. Inom området finns ingen lekplats men en spontant ordnad bollplan söder om den samfällda vägen.

Någon kilometer öster om planområdet, på andra sidan Tvetavägen ligger Kallfors golfbana. I Kallfors saknas annars allmän park och allmänna lekplatser, närmsta ligger i Järna centrum cirka 2 kilometer bort.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Parallellt med planområdets västra sida, cirka 100 meter bort, ligger Tvetavägen (väg 515) - en statlig väg med Trafikverket som väghållare. Hastigheten på Tvetavägen är max 70 km/h. Mätningar visar ett trafikflöde om cirka 3500 fordon/dag (2019).

I planområdets södra del passerar den samfällda vägen, orange i kartbilden ovan. Vägen är belastad med ett servitut till förmån för Römora 1:8 och binder ihop Tvetavägen med östra Kallfors.

Gång- och cykeltrafik

Längs Kallforsån finns en grusad gång- och cykelväg. Stigen börjar vid den samfällda vägen och leder förbi villaområdet Myrstugan vidare till Järna centrum.

Det saknas ett sammanhängande cykelnät mellan Järna och Södertälje. På föregående sida redovisas huvudcykelstråk och planerad utbyggnad mellan centrala Järna och planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Tvetavägen intill planområdet där busslinjerna 784 och 785 trafikerar mellan Norrvrå och Södertälje C. Bussresan



Figur 25. Grusad gångväg längs Kallforsån



Figur 26. Mörkblått = huvudcykelstråk
Rosa = planerade lokalcykelvägar
Källa; *Cykelplan 2019*, SBK. Bilden kompletterad med samfälld väg = orange.

mellan Järna och Södertälje tar cirka en halvtimme. Komplettering av busshållplatserna vid planområdet planeras med bland annat cykelparkering och väderskydd. Kommunen verkar för utökad busstrafik.

Planområdet ligger cirka två kilometer norr om Järna station som trafikeras med pendeltåg mellan Södertälje C och Gnesta. I rusningstrafik trafikeras stationen med cirka ett tåg/ halvtimme. Det är tvåtimmarstrafik på helger, nattrafiken är begränsad. Resan till Stockholm tar 50 - 60 minuter och till Södertälje 15–25 minuter. Pendeltågen har cirka 1000 påstigande/dygn.



Figur 27. Planområdets kopplingar för GC-trafik inklusive stigar, grönt = gång, rött = cykel.

Parkering
Parkeringsnormen är kommunens kravställning för antal bilparkeringsplatser som ska ordnas vid nybyggnation. Den anges i Södertälje som antal bilplatser/lägenhet.

I dagsläget saknar Järna tydliga riktlinjer för parkeringstal. Utifrån en enskild bedömning med hänsyn till planområdets förutsättningar ligger det nuvarande P-talet på 1,2 respektive 1,5. Det innebär 1,2 P-platser/lägenhet respektive 1,5 P-platser/radhus inklusive besöksparkering. Utöver detta ska parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas.

En ny parkeringsstrategi för hela kommunen utreds och kommer påverka vilka P-tal som blir slutliga för planområdet. Den nya strategin kommer kunna antas i början av 2024 och kan medföra ett lägre P-tal kopplat till mobilitetsåtgärder.

Cykelparkering
Enligt kommunens policy för cykelparkering behövs:
- 1,5 platser/enrumslägenhet
- 2 platser/tvårumslägenhet
- 2,5 platser/trerumslägenhet, och så vidare.

2.5. Hälsa och säkerhet

Buller
Buller har utretts (Ensucon 2022). Enligt utredningen kommer de planerade bostadshusen utsättas för buller från trafiken på Tvetavägen och den nya genomfartsvägen samt lågtrafikerade vägar norr och söder om planområdet. Vid fasaderna mot Tvetavägen blir ekvivalentnivån lägre än 55 dBA. Vid fasaderna närmast den nya genomfartsvägen blir ekvivalentnivån lägre än 60 dBA. Det innebär att inomhusriktvärdena i trafikbullerförordningen §3.1 klaras för alla hus.

Det går att anordna en gemensam uteplats där ekvivalentnivån 50 dBA och maximalnivå 70 dBA klaras för alla hus utom två. För dessa hus beräknas ekvivalentnivån utomhus i byggnadernas närhet överstiga 50 dBA. Åtgärder måste vidtas för att lösa detta, se mer under rubriken *3.6.Hantering av risker och störningar/Buller.*

Radon
Området klassificeras som lågradon- till normalradonmark.

Risk för översvämning
Kartering av lågpunkter har genomförts av (Geosigma 2022). På nästa sida visas de lågpunkter som riskerar att vattenfyllas vid extremregn samt vattennivåer som kan uppstå vid ett 100-årsregn. Karteringen visar också att sydvästra delen av Kallfors ängar riskerar att översvämmas. Bebyggelse i närheten av Kallforsån behöver utföras i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholm län. Rekommendationerna innebär att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde, BHF. Även bebyggelsens grundkonstruktion behöver placeras på sådant sätt i förhållande till vattendraget att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån.

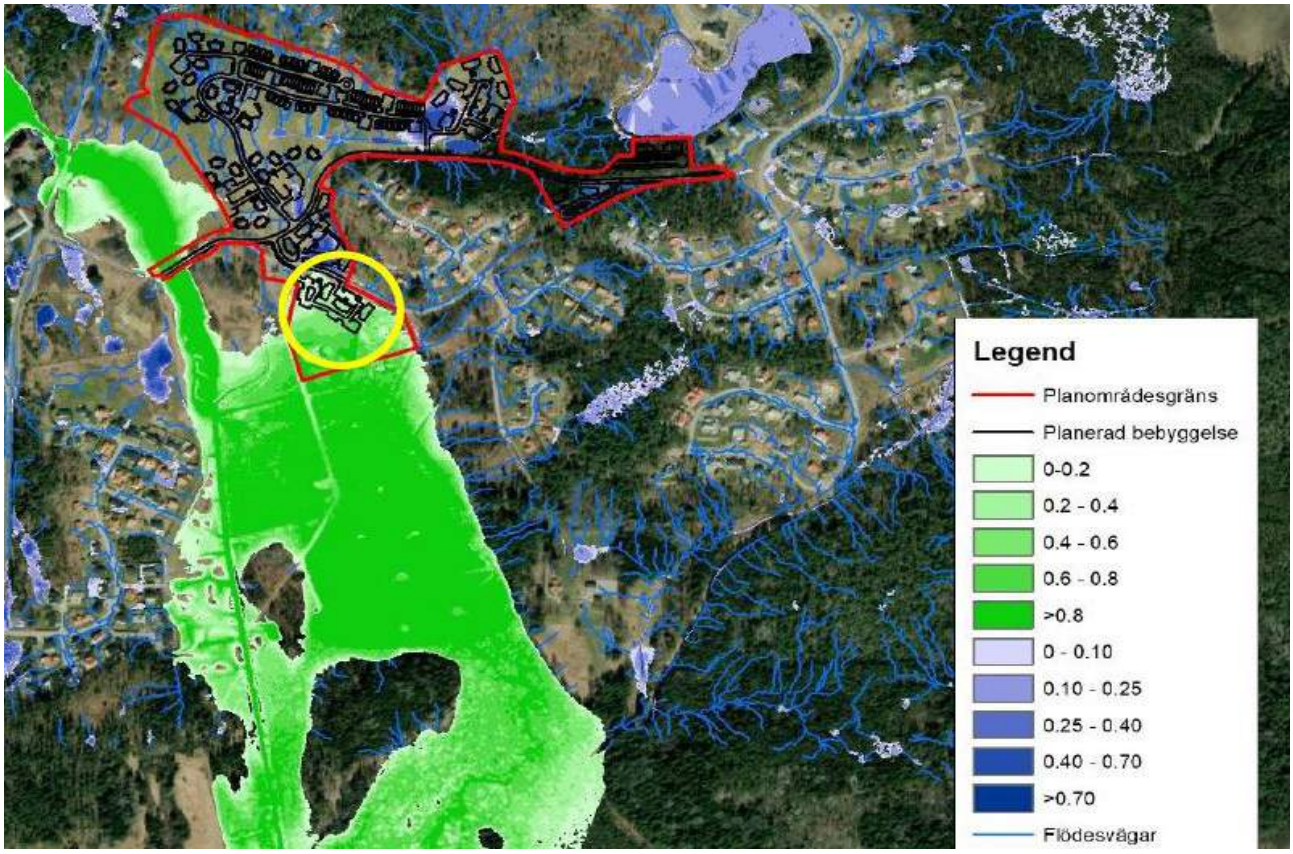
Risk för erosion
Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och för småhusbebyggelse, låga vägbankar och grunda schakt med hänsyn till jordlagerförhållandena inom undersökta delar.

Förändringar i grundvattennivå bedöms inte innebära stabilitetsproblem för befintliga förhållanden. Inom områden med friktionsjord/morän förväntas inga stabilitetsproblem föreligga - totalstabiliteten inom området bedöms tillfredsställande.

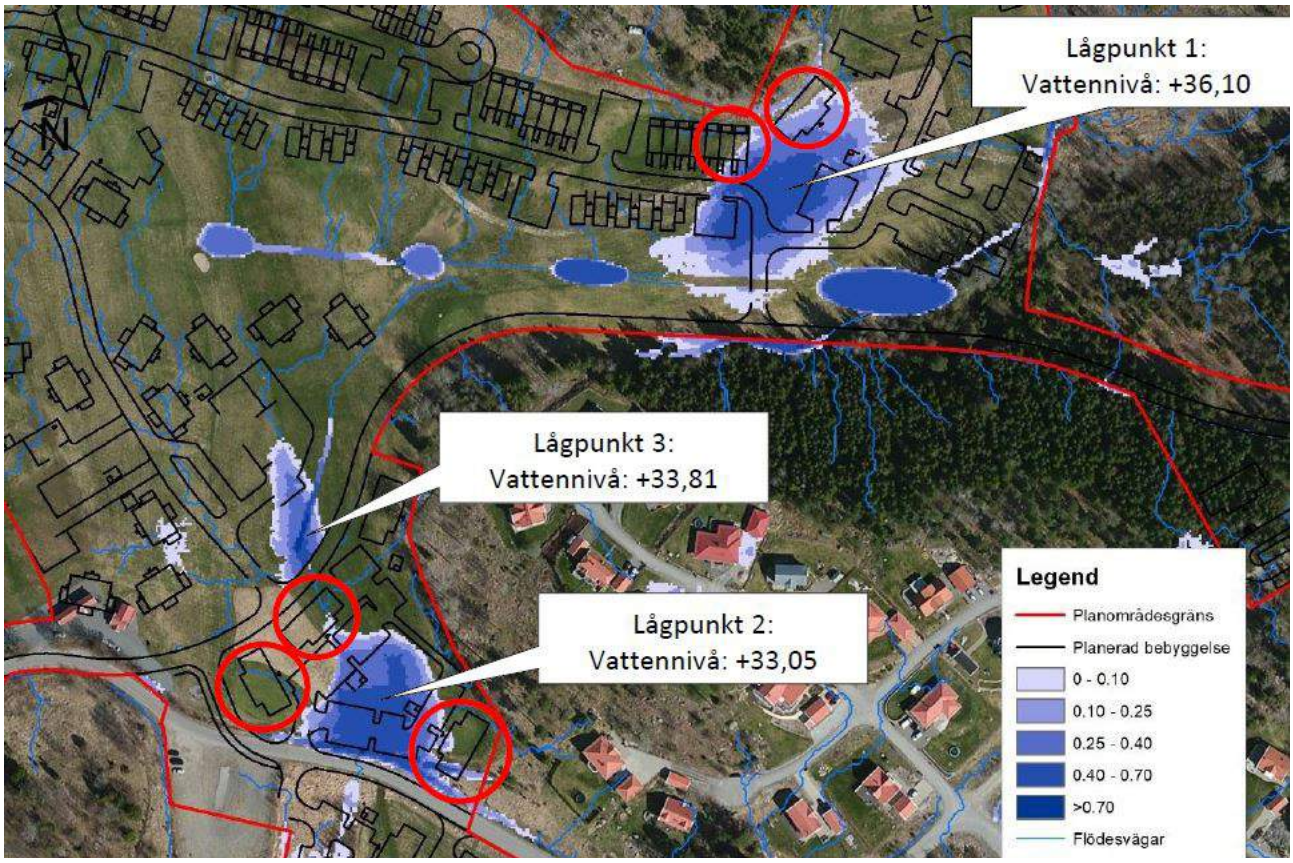
Ras och skredrisk inom planområdet bedöms inte påverkas vid en eventuell grundvattenförändring i och med ett förändrat klimat.

Sulfidutredning
En särskild sulfidutredning har genomförts (Afry, 2021). Berggrunden bedöms ha en låg totalsvavelhalt med liten variation. Medelvärdet underskrider riktvärdet angett i 6 § i Förordning om utvinningsavfall (SFS 2013:319) och eventuella bergmassor behöver därför inte hanteras som avfall. Det rekommenderas att utredningens omfattning ses över i ett senare skede.

Farligt gods
Tvetavägen är inte utpekad transportled för farligt



Figur 28. Kallforsån vid ett beräknat högsta flöde.



Figur 29. Lågpunkter som riskerar att vattenfyllas vid extremregn samt vattennivå som kan uppstå vid ett 100-årsregn, bilder Geosigma..

gods men enstaka transporter med farligt gods kan förekomma. Tillkommande bebyggelse är som närmst belägen cirka 100 meter från Tvetavägen, avståndet bedöms tillsammans med terräng och natur i detta fall vara tillräckligt skydd från risker förknippade med farligt godstrafik.

2.6. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Telge Nät AB ansvarar för verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Pumpstation behöver tillkomma inom planområdet.

Exploatören ska följa kommunens VA-policy. Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Värme

Vid ny exploatering kan bergvärme i kombination med värmepumpar användas.

El

Transformatorstation behöver tillkomma inom planområdet.

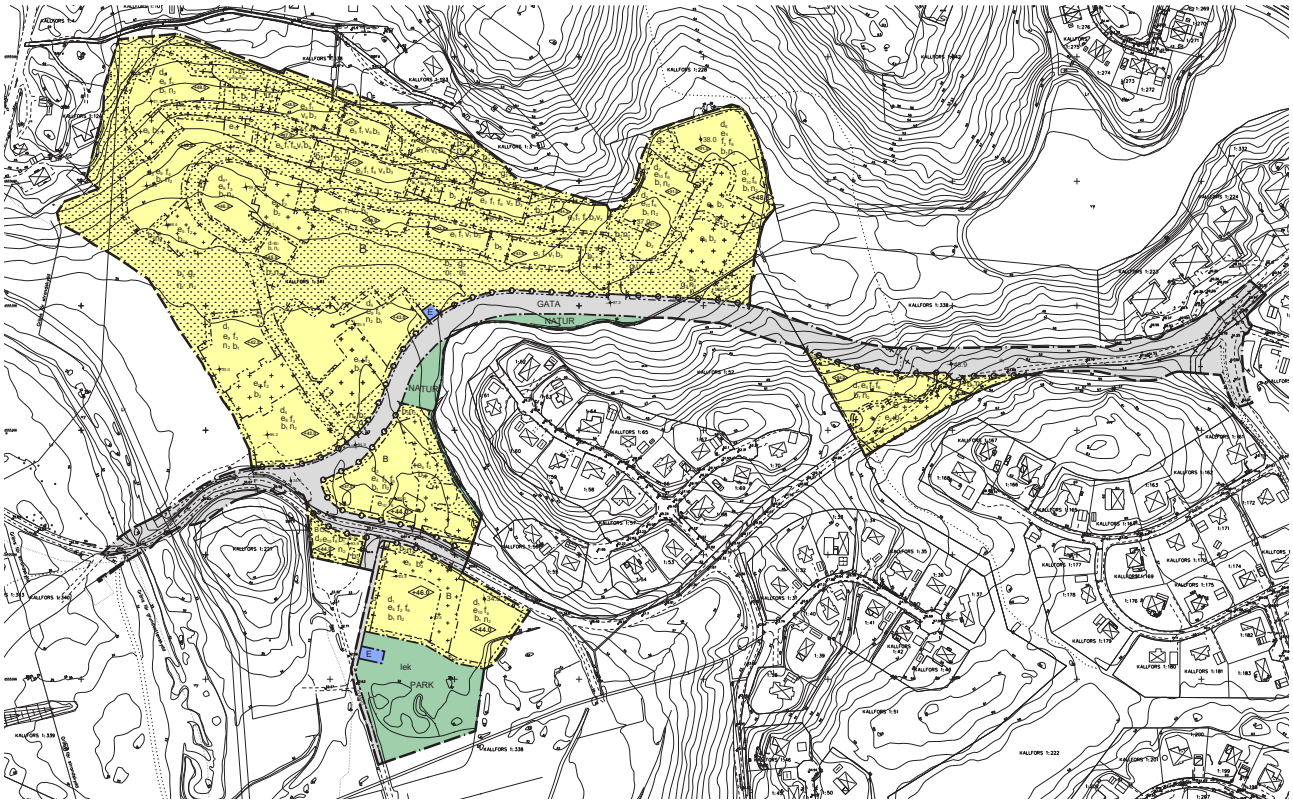
Ledningar

Ledningar inom planområdet kan behöva flyttas.

Telge Nät har el-, stadsnät-, VA- och gasledningar inom planområdet. Även Skanova har ledningar inom planområdet.

Avfall och återvinning

Kommunens avfallsplan 2030 (2020) gäller. Källsortering av sopor, alla fraktioner, ska tillses i projektet.



Figur 30. Planområdet föreslagna fördelning mellan kvartersmark för bostäder (gult) och natur/park och väg (grönt respektive grått).

3. Planförslaget

Detaljplanen syftar till att pröva hur bebyggelse med radhus och flerbostadshus, sammanlagt cirka 400 bostäder, kan ordnas på Kallfors ängar. Utöver bostäder ingår i mindre omfattning icke störande verksamheter samt tekniska anläggningar i användningen.

Plankartan i bilden ovan visar föreslagen fördelning mellan kvartersmark för bostäder (gult) och park och natur respektive vägar (grönt och grått).

3.1. Struktur

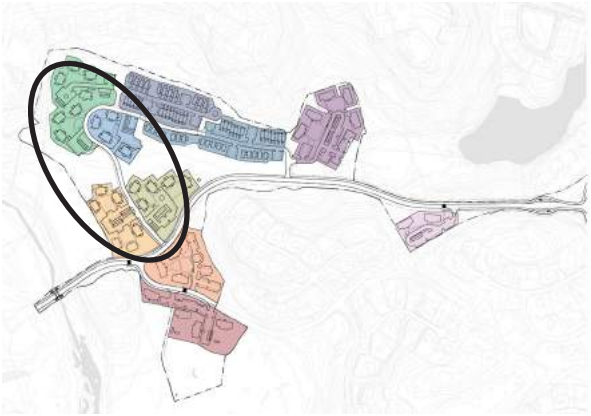
Strukturen utgörs av bebyggelse kring gemensamma grönytor i norra delen som är den största. Här har siktvinkeln från Kallfors gård samt den visuella kontakten med det öppna tidigare jordbrukslandskapet, varit styrande för husens placering. När man rör sig i det centrala grönstråket kan man se Kallfors gård i sydväst

I planområdet ingår utöver kvartersmark för bostäder och enskilda gator, parkering och tillfart, kommunala gator, kommunal park samt naturmark, vattenområde samt tekniska anläggningar.

Bebyggelsen föreslås ordnade i kvarter. Inringat i bilden nedan visar föreslagna kvarter med



Figur 31. Inringat visar kvarter med småhus.



Figur 32. Inringat visar kvarter med sk gårdshus..

småhus. Högre hus föreslås i mindre känsliga områden utanför viktiga siktlinjer relaterade Kallfors gård.

Grönt ljusblått, gult och orange i bilden ovan visar bebyggelse med de låga gårdshusen i två våningar. Övrig bebyggelse föreslås med tre -fyra våningar.

Gestaltningen syftar till att möjliggöra en modern varierad träpanelarkitektur med gleshet och stort inslag av gröna mellanrum och trädgårdsstadskaraktär Intrycket av området ska uppfattas lummigt och grönt med träd och annan vegetation.

Genom kapitel 3 tydliggörs föreslagna planbestämmelser med fet stil.

3.2. Bebyggelse

Den arkitektoniska idén utgår primärt från att förhålla sig respektfullt till Kallfors gård och närliggande äldre torp. Husens form är traditionell men med moderna inslag, färgsättningen föreslås jordnära.

55 kedjehus/radhus och flerbostadshus av trä med sammanlagt 405 bostäder föreslås inom området. Uppskattad lägenhetsfördelning är;

1: or	73 st
2: or	95 st
3: or	138 st
4: or	44 st

Bebyggandets omfattning

Byggrätterna styrs av en kombination av prickmark och byggnadshöjd samt takvinkel. Prickmarken används relativt mycket för att det ska vara tydligt var bebyggelse kan placeras och för att hålla i det öppna landskapsrummet centralt.

Radhus

För småhuskvarteren gäller bestämmelsen **f1, Endast radhus eller parhus.** Hushöjder styrs med symbol visande **Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.** Bestämmelse **v med littera** styr antal bostäder i varje kvarter.

Placeringen av komplementbyggnader styrs generellt i planen, **Avståndet mellan komplementbyggnader ska vara minst 2 meter, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha byggnadshöjden max 3 meter.**

Minsta fastighetsstorlek för radhus och parhus är 146 kvadratmeter.

Parkering föreslås samlad på mindre parkeringsytor.

Radhustyp 1

Radhus med byggnadsarean 82 m²/enhet föreslås. Detta styrs med bestämmelserna, **e2, Största exploatering per bostadsenhet är 82 kvm byggnadsarea.** Husen har en byggnadshöjd på 6 meter.

En takkupa medges bryta takfotslinjen och kan bidra till ett livligare taklandskap. Takkupan har stöd med bestämmelsen **f6 Utöver byggnadshöjd får fasadlivet förlängas så att frontespis eller takkupa kan ordnas med en bredd motsvarande 1/3 av takets längd.**

Varje bostad har uteplats på baksidan. Även på baksidan används förråd för att dela upp fasaden och minska insyn.

Stora fönster, glaspartier, franska balkonger med glasräcken och takfönster säkerställer tillgång dagsljus och utblickar.

Radhustyp 2

Radhus med byggnadsarean 86m²/enhet + 22m²/carport föreslås också. Detta styrs av **e3, Största exploatering per bostadsenhet är 86 kvm byggnadsarea. Utöver det medges 22 kvm öppenarea för carport.** För enbostadshus med carport medges alltså ingen möjlighet att bygga in dem. För



Figur 33. Radhus föreslås inom planområdet, hustyp 1 till vänster, hustyp 2.



Figur 34. Små flerbostadshus i två varianter, ritningar White.



Figur 35. Illustrationsplan, White Arkitekter..

radhustypen medges en byggnadshöjd på knappt 6 meter.

Det övre planets fasadliv ligger fritt från grannhuset och möjliggör fönster i alla väderstreck. Husen har franska balkonger med glasräcken.

Denna radhustyp återkommer i andra kvarter men utan carport.

Flerbostadshus

Flerbostadshus föreslås i tre varianter, med två, tre respektive fyra våningar.

Tvåvåningshusen

För tvåvåningshuset styrs minsta fastighetsstorlek för att inte medge en för stor bebyggelsetäthet inom planområdet. Husen är relativt små, två våningar med inredd vind med sex lägenheter vardera. **Största byggnadsarea i m²** styrs i de respektive kvarteren.

Husen har en byggnadshöjd på 7 meter. I bottenplan finns tre mindre lägenheter, en trappa upp tre större etagelägenheter.

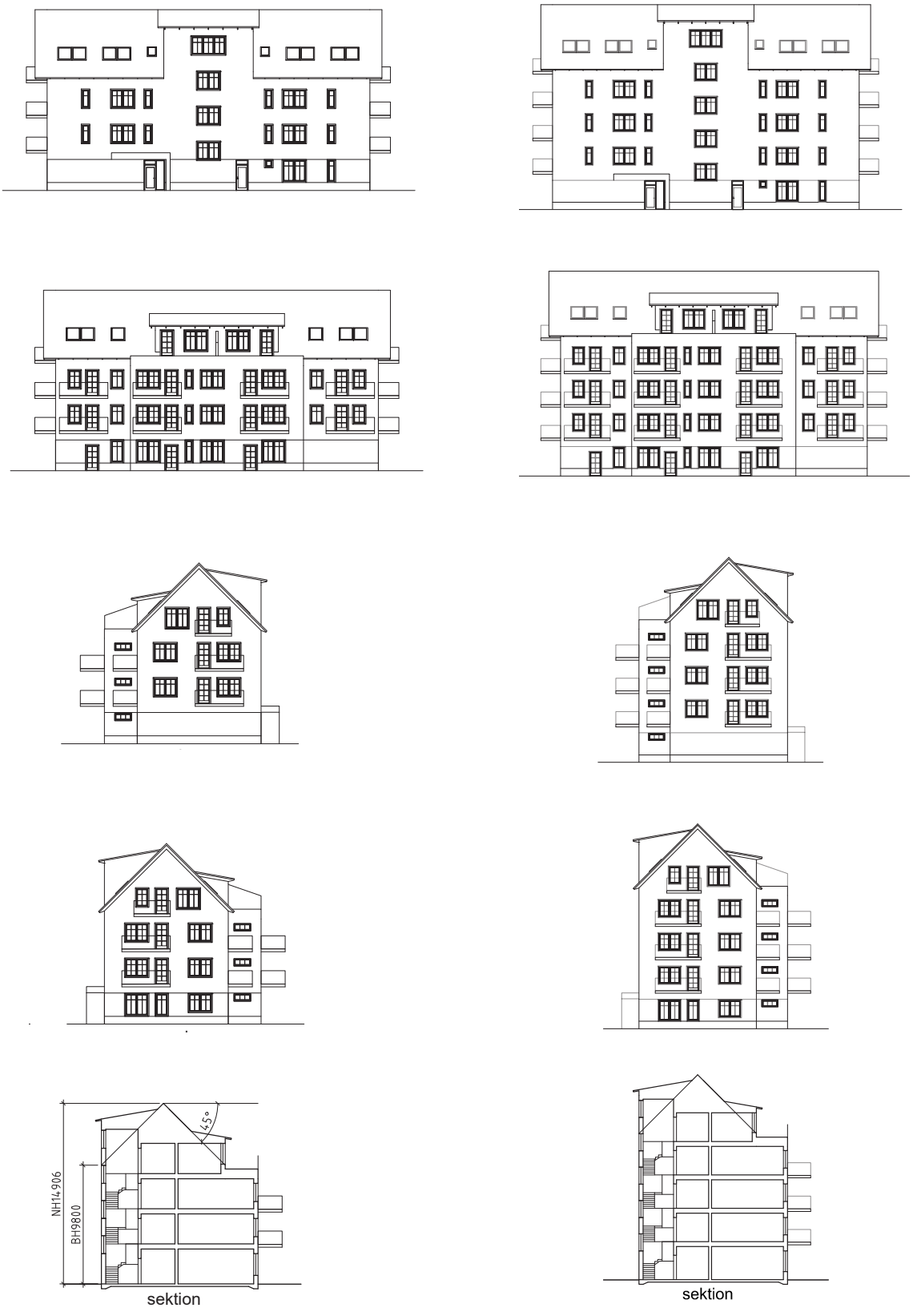
Tre till fem hus samlas med tillhörande carportar och miljöhus för att skapa halvprivata gårdar för de boende. Antalet huvudbyggnader styrs; **f3, Byggrätten ska delas på minst x byggnader.** Syftet med detta är att volymerna inte ska utföras för stora. Tanken med denna hustyp är att de i sin form ska påminna om ekonomibyggnader eller små lador.

Lägenheterna har balkonger eller altaner och entrépartiet är betonat med ett utstickande skärmtak och balkong.

Tre- och fyravåningshusen

För hustyperna styrs minsta fastighetsstorlek för att inte medge en för stor bebyggelsetäthet inom de respektive kvarteren. **Största byggnadsarea** styrs samt **f** med littera, att **Byggrätten ska delas på minst x byggnader.**

Tre- och fyravåningshusen kan anpassas till terräng och väderstreck. Samtliga lägenheter har tillgång till uteplats och enheterna i gavlarna är ritade för att möjliggöra alternativa placeringar för balkonger för att ta fasta på olika förutsättningar för utsikt eller väderstreck.



Figur 36. Flerbostadshus i tre till fyra våningar + inredd vind, ritningar White.


NÄRLEK
FRUKT
FORNLÄMNING
GRÖN KORRIDOR
HOLME
SPÅNG
DAGVATTEN
KLIPPT GRÄS, BOLLPLAN
GRÖNOMRÅDE MED STRANDSKYDD
ALLMÄNPARK



Figur 37. Illustrationsplan visande föreslagen bebyggelse samt gröna ytor, White Arkitekter.

Husen har byggnadshöjder på 10 respektive 13 meter. Hustypen har ett brant sadeltak med tydliga takutsprång och synliga taktassar. Takkupor bidrar till ett livligt taklandskap och möjliggörs med bestämmelsen **f6, Utöver byggnadshöjd får fasadlivet förlängas så att frontespis eller takkupa kan ordnas med en bredd motsvarande 1/3 av takets längd.**

Fönstren detaljeras med tydliga fönsterfoder och spröjs.

Samtliga enheter har förråd inomhus, på så sätt minskar behovet av komplementbyggnader.

Fastighetsstorlekarna styrs för att inte medge ytterligare styckning inom de respektive byggrätterna.

Utformning

Husen föreslås med ett modernt uttryck, med branta sadeltak, takutsprång, synliga taktassar, fönsterfoder, och träpanel.

Byggnadernas detaljering föreslås genomtänkt och omsorgsfullt genomförd. Fasaddetaljerna har tydliga kopplingar till traditionella former med träpanel samt foder av trä runt fönster och dörrar.

Färgsättning ska ske med neutrala kulörer, gråa toner, gröna toner, trärent: till exempel järnvitriol, värmebehandlat trä, kiselbehandlat trä, i enlighet med illustrationen nedan. Färgskalan har valts med syftet att bebyggelsen ska framstå nedtonad och anpassad till omgivande natur och utpekade kulturvärden. Föreslagna färger finns illustrerade på plankartan i text och bild. I huvudsak är det slamfärger och linoljefärger som avses, men med komplement som tjära, järnvitriol, värmebehandlat och bränt trä. Typ av färg styrs inte.

Midjebläck medges inte.



Figur 38. Färgskala som föreslås, bild White.

Komplementmaterial till fasadernas trä är plåt, glas och takpannor.

För bostadsbebyggelsen gäller en genomarbetad detaljering, bestämmelser i plankartan; **Minst 80% av antalet fönster i varje huvudbyggnad ska utgöras av två- eller treluftsfönster med stående indelning.** Bestämmelsen syftar till att ta upp den slags indelning av fönster som finns i äldre byggnadstradition om än i moderna former. Bestämmelsen ska ändå medge till exempel mindre fönster utan tvåluftslösning. Utöver det finns bestämmelserna; **Fönsterramar och karmar ska utföras med trä eller alu-trä, ej pvc. Fönsterplåtar ska ha samma kulör som karm. Fönsterkarmens färg ska anpassas till vald väggfärg.**

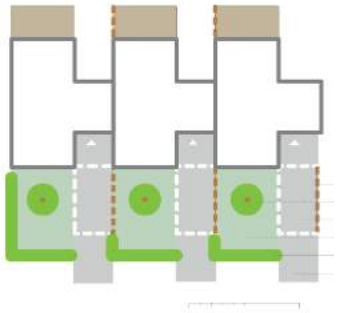
Sadeltaken är branta med plåt, takpannor eller till exempel tjärat trä. Mindre branta sadeltak kan accepteras för att möjliggöra gröna tak. Bestämmelse; **Byggnader ska utformas med svarta eller röda sadeltak med antingen plåt eller takpannor, asymmetriska tak medges. Omålade zinkplåtstak medges. Taklutningen ska vara minst 30 grader om inte taket utformas med vegetation då flackare tak kan medges.**

Även carportar, miljöbodar och andra komplementbyggnader ska utformas med omsorg och med samma tema som bostadshusen. Fasader kläs med träpanel och har fönster. Bestämmelse utöver generella utformningsbestämmelser är; **Komplementbyggnader får ha byggnadshöjden max 3 meter.**

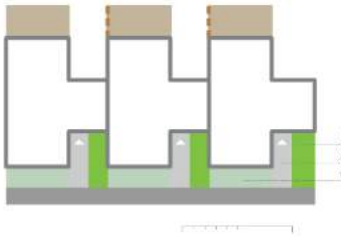
Utförande

Varje småhusenhet har tillgång till egen förgårdsmark med grön yta som kan planteras. Den gröna ytan ramas in av häckar eller staket av trä. Övrig yta föreslås med markplattor och kan användas som extra uteplats. Bestämmelse; **Minst 2 meter förgårdsmark. Endast 30 % av förgårdsmarken får hårdgöras.** Bestämmelsen syftar till att tillse att marken kring gatan ska vara grön samt till att omhänderta dagvatten. Exempel på icke hårdgjorda material är; gräs, annan grönska, grus, hålstensbeläggning och beläggningar med genomsläppliga fogar.

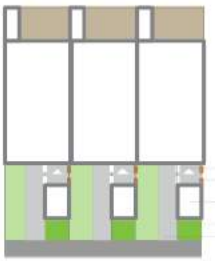
Gångstråk inom området föreslås grusade eller anlagda med markplattor.



Förgård-
smark
med träd,
carport,
gräs, häck/
staket,
markplattor



Förgårds-
mark med
plantering,
häck, mark-
plattor,
gräs.



Förgård-
smark
med gräs,
plantering,
mark-
plattor.

Figur 39.

Parkering
Parkering ordnas samlat inom varje kvarter och utformas med omgivande vegetation. Ytorna ska anläggas med genomsläppliga material, tex grus, plattor eller armerat gräs. Bestämmelse; **Marken ska utformas genomsläpplig.** Asfalt är inte lämpligt. Skälet till bestämmelsen är såväl gestaltningsmässigt, som syftar till att fördröja och infiltrera dagvatten.

Bestämmelse (n2) styr också när prickmark inte får användas till parkering.

Tekniska anläggningar
Tekniska anläggningar (E) med transformator- respektive pumpstation möjliggörs med områden för tekniska anläggningar.

Bestämmelse (u) representerar markreservat för underjordiska ledningar.

Möjlighet till gemensamhetsanläggningar för vägar, utevistelse och lek samt ledningar finns (g).

Offentlig och kommersiell service
Inom området planeras inte för handel eller annan service, dagligvaruhandel finns i centrala Järna cirka två kilometer bort. Dock medges användning med icke störande centrumverksamhet centralt för att inte utesluta sådan användning i framtiden.

Intill planområdet finns en outnyttjad byggrätt för förskola. Skolor finns i centrala Järna.

Administrativa bestämmelser
Bestämmelser för finns för genomförandetid (10 år).

Strandskydd föreslås upphävas för delar av planområdet (a).

3.3. Grön och blå struktur, mötesplatser

Ekosystemtjänster
Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

Genom planförslaget påverkas grön struktur och natur. Behov finns av att främja olika ekosystemtjänster inom området.

Grön strategi
Kommunen har en nyligen antagen grönstrategi (2022) som syftar till att utveckla grönstrukturen och dess stödjande, kulturella och reglerande ekosystemtjänster. Principer från strategin som är applicerbara på detta planprojekt är;

3-30-300-regeln
Regeln har tagits fram av forskare för att beskriva behovet av grönska i staden och dess bidrag till hälsosammare stadsmiljöer. Den innebär att alla invånare ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats, att varje kvarter ska ha en krontäckning på minst 30 % (avser ytan som skuggas av trädens kronor och lövverk), och att alla ska ha högst 300 meter gångavstånd till ett grönområde. Regeln ska ses som en miniminivå och tillämpas på något sätt runt om i världen.

Skadelindringshierarkin
Syftar till att minska risken för skada på ekosystem och ekosystemtjänster. Målsättningen

är att ingen nettoförlust av biologisk mångfald ska uppstå. Skadelindringshierarkin är uppbyggd i fyra steg där skada i första hand ska undvikas, i andra hand minimeras och i tredje hand avhjälpas genom restaurering. Kompensation kommer in som ett sista fjärde steg när skada trots allt kvarstår efter att de första stegen utretts. Skadelindringshierarkin är inarbetad i lagstiftningen, bland annat vid miljökonsekvensbeskrivningar för betydande miljöpåverkan, men tankesättet är användbart även då mindre omfattande skador sker på ekosystemtjänster.

Grönska på kvartersmark

I det gröna stråket centralt i planområdet föreslås åkerholmsliknande strukturer och blommande ängsmark till förmån för dagvatten och groddjur. Spillmaterial från schaktning av sten, sand och jord kan användas för att bygga upp miljöer som kan utgöra habitat och spridningsvägar. Holmarna kan utformas som målpunkter med olika karaktär, där kan finnas sittplatser i solläge, grillplatser och lekmiljöer. Stenhögar och rösen, grupper av friväxande buskar och träd samt alléer kan tillskapas såväl av gestaltningsmässiga som ekologiska skäl.

Inom bebyggelseområdena behöver grönska också tillskapas, inte minst i anslutning till vägar och kring parkeringsytor för att lindra intrycket av dessa.

Det är viktigt att grönstrukturen hänger samman genom stråk, små gångkopplingar, släpp mm. Varje del i detta är positiv gestaltningsmässigt men sammanhanget dem emellan är viktigt för spridningsvägar för smådjur och växter.



Figur 40. Park för allmänheten planeras i södra delen av planområdet.

Utevistelse och lek, mötesplatser och odling

I grönstråket planeras mötesplatser och ytor för närodling i lite större skala. Bostadsnära odling kan bidra till social gemenskap med grannar och ökad trygghet. Eftersom marken inom stora delar av planområdet planläggs som kvartersmark finns alla möjligheter att ordna lotter för odling.

Inom området kommer flera mindre lekparker kunna anordnas, se illustrationsplanen på sidan 30-31. Gröna stigar genom bebyggelsekvarter tillkommer också.

Inom området kommer växtval, odling och småvatten och diken kunna gynna insekter och groddjur.

Kommunal väg och park

Träd föreslås längs den nya genomfartsvägen. Dels för att minska vägens inverkan på natur- och bebyggelseområdet, dels för att träden kan bidra med trädskugga, lindra effekter av bilbuller, förstärka grönstruktur och stråk samt förbättra mikroklimat och ta upp vatten. I kommande planskeden kommer träden, omfattning och storlek mm, kunna specificeras närmare.

Kommunens lekplatsinventering har visat att det behövs en lekplats i Kallfors. Park med bollplan och lek planeras därför i södra delen av planområdet. Parken ska utöver ytor för samvaro och lek utformas med hänsyn till biologisk mångfald och anpassas till anslutande grönytor med småvatten och groddjur. Parken kommer mer detaljerat beskrivas i senare planskede.

Naturområden

Natur med enskilt huvudmannaskap finns med för att tillse att natur och diken kan ordnas för att groddjur ska kunna ta sig mellan omgivande mark med natur och vatten.

Vattenområden

Småvatten, diken, grodtunnlar

Ett hållbart och anpassat system av vattenvägar för dagvatten och kräldjur kommer att anläggas inom ramen för projektet.

Strandskydd

Kommunen kan enligt PBL, 4 kap., 17 §, upphäva strandskyddet i en detaljplan om intresset att ta

området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Särskilda skäl ska finnas enligt 7 kap. 18c §, MB.

Strandskyddet föreslås upphävas för att möjliggöra framdragande av ny väg med bro över ån. Strandskyddet föreslås upphävas i enlighet med särskilt skäl 5, MB, 7 kap., 18 c §. Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

En anslutande väg medför trafikförsörjning till såväl befintliga som tillkommande bostadsområden utgör ett allmänt intresse. För att nå befintliga bostadsområden öster om Kallforsån måste man åka över bron, och för att nå bron måste man ta sig igenom strandskyddat område. Under vägen kommer ledningar placeras.

Inom ramen för planarbetet har två alternativ för anslutning till befintlig bostadsbebyggelse öster om Kallfors ängar utretts. Dels nuvarande förslag enligt bilden på nästa sida, dels i befintlig vägdragning genom befintliga bebyggelseområden söder om Kallfors ängar. Modern standard och omfattningen på vägen gör att det inte är möjligt att få till ett tillräckligt utrymme för denna väg. Vägutformning och bredd på den nya föreslagna vägen bedöms nödvändig för trafikförsörjningen av befintliga och tillkommande bostadsområden. Genomfartsvägens placering och utformning överensstämmer med de ambitioner som ställs i den fördjupad översiktsplan för Järna tätort (FÖP:en) med omgivning, vilken befintlig väg i norr inte gör. I FÖP:en beskrivs hur ”trafiksäkerheten, tillgängligheten och tryggheten för alla trafikslag - gående, cyklister, kollektivtrafik och biltrafik - ska förbättras” och hur ”förutsättningar för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska förbättras med gena och attraktiva stråk”.

Pollinering

Kommunen har låtit arbeta fram en pollineringsplan (2020) med det långsiktiga målet att bevara och stärka en sammanhängande grön infrastruktur med fungerande livsmiljöer för pollinerande insekter. Relevanta åtgärder inom planområdet kan vara att:

- bevara gräsytor lämpliga för omvandling till äng genom anpassad skötsel och sådd av växter som gynnar pollinatörer
- införa växelslåtter genom skötselplan på lämpliga gräsytor
- använda blommande träd och buskar som gynnar pollinerande insekter
- beakta hur pollinatörer påverkas av belysning.
- två stråk i planområdet pekas ut som svaga samband i pollineringsplanens kartläggning av spridningsstråk och samband.

I fortsatt planarbete ska pollineringsplanen beaktas.

Odlingsstrategi

Kommunens odlingsstrategi (2018) syftar till att visa hur kommunen ska främja lokal odling samt värna odlingsbar mark. Strategin ska också visa vad andra aktörer kan göra för att främja odling. Fortsatt planarbete ska visa på hur strategin kan användas för att tillskapa möjligheter till odling inom området.

Kvalitetsbeskrivning

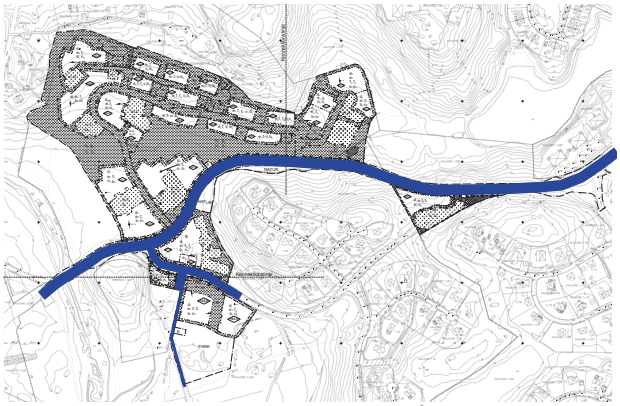
Överenskommelser om utformning kommer sammanfattas i en kvalitetsbeskrivning. Arbetet med gestaltningsprogrammet är påbörjat och kommer slutföras i samband med detaljplanens antagande och kommer utgöra bilaga till avtal.

3.4. Gator och trafik

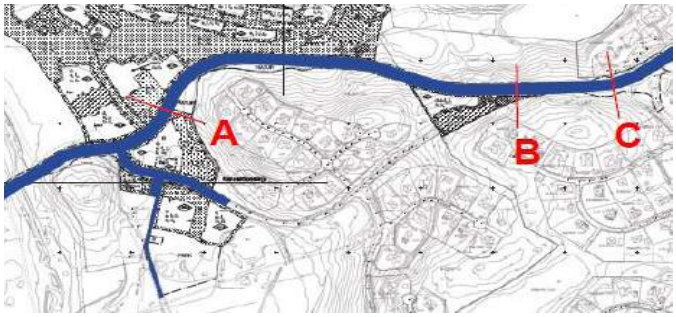
Gatunät

Den nya vägen genom planområdet

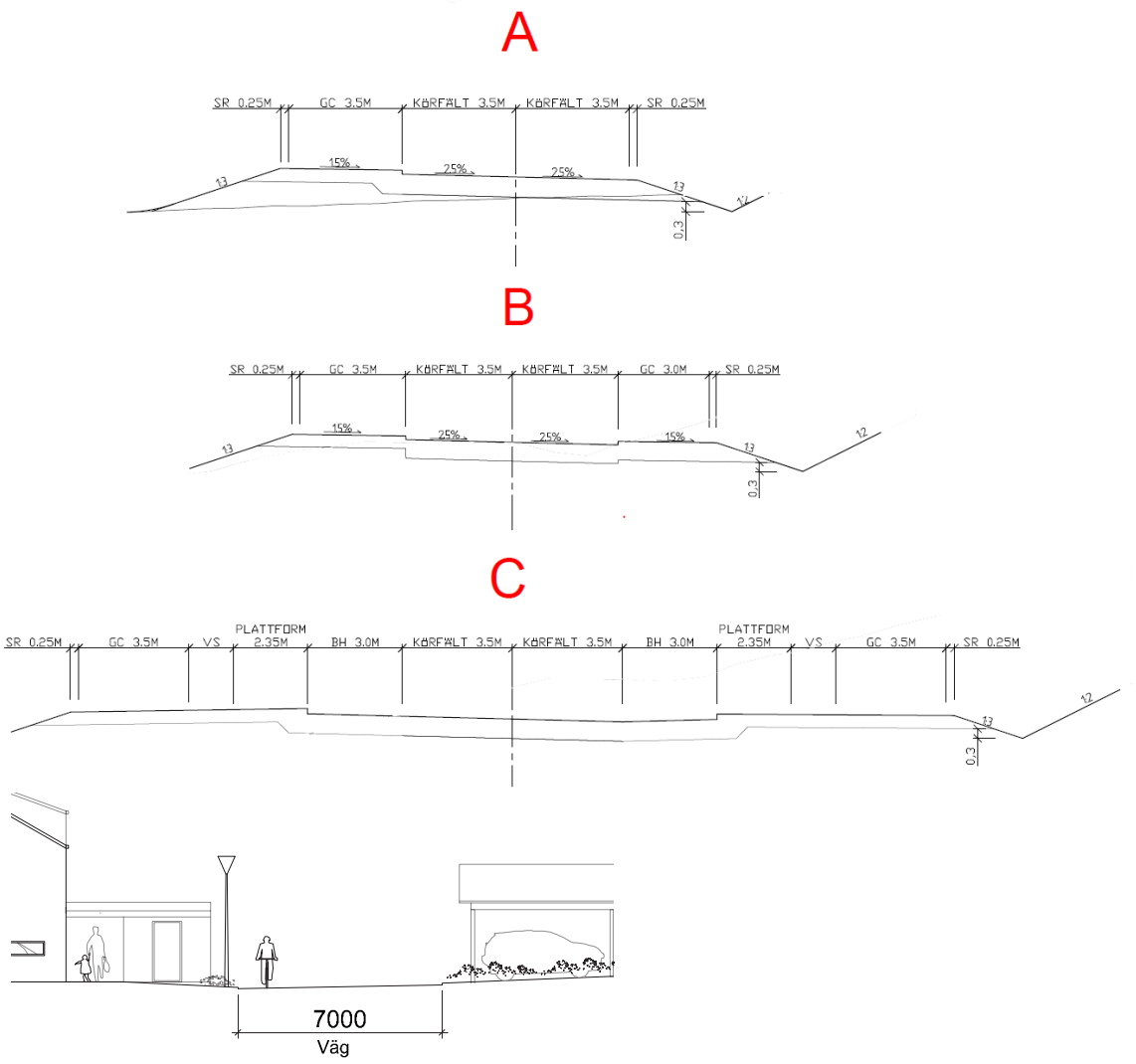
Genom planområdet föreslås en ny kommunal väg, se sträckning nedan. Vägen utformas med separat GC-väg och möjliggör busstrafik till området och befintliga bostadsområden öster om Kallforsån. För att möjliggöra separat GC-väg och skapa förutsättningar för busstrafik behöver



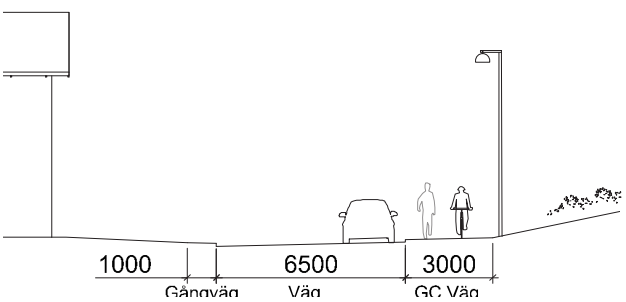
Figur 41. Kommunala gator med blått.



Figur 42. Sektioner för den nya kommunala gatan i tre lägen.



Figur 43. Mindre gata inom bebyggelseområdet.



Figur 44. Något större gata inom bebyggelseområdet.



Figur 45. Inom kvarteren går det att ta sig till fots trafikskyddat bland annat i små gröna gångkopplingar i vissa kvarter, bild White.

den befintliga vägen få en förbättrad standard: körfält om 7 meter och 3,5 meter för GC-väg (i enlighet med VGU) och ytor för dagvattenhantering samt träd med skelettjordar behöver ingå i vägområdet. Dessutom ska diken och slänter ordnas där det behövs. Se sektionerna på förra sidan.

Bebyggelseområdena inom detaljplanen ansluter till den nya gatan på flera ställen, för kvartersmarken medges inte utfart mot gatan i övrigt.

Trafikmängder

Enligt Trafikverkets webbplats har trafikmängden på Tvetavägen uppmätts till 4958 fordon/dygn med 7 % tung trafik . Genom tillämpning av trafikuppräkningstal för EVA och manuella beräkningar från Trafikverket beräknas trafiken på Tvetavägen 2022 uppgå till 5222 fordon per dygn med andelen tung trafik 7 %. Trafikmängder för prognosår 2040:

- Tvetavägen: 6850 fordon per dygn
- Den nya uppsamlingsvägen: 3400 fordon/dygn

Ny bro

Vid Kallforsån planeras befintlig bro och väg breddas. Breddandet av bron rekommenderas enligt NVI ske på brons södra sida. Förprojekteringen av bron och genomfartsvägen visade dock

att bron inte kan breddas åt söder eftersom vägen behöver möta befintlig väg öster ifrån med rätt svängradie och för att det ska funka för busstrafik.

Eftersom Kallforsån i denna sträckning är relativt opåverkad ska den nya brokonstruktionen utformas på ett sådant sätt att åns nuvarande vattenflöde inte begränsas eller påverkas, vare sig under eller efter anläggningsarbetet. Rekommendationen är att brofundamenten placeras på land, så att strandlinjen kan lämnas opåverkad även under bron. En sådan placering av fundamenten möjliggör passage för djur under bron, så de inte behöver passera vägbanan, och riskera att bli överkörda. Vidare är det viktigt att alla ingrepp i vattenmiljön under anläggningsarbeten begränsas så mycket som möjligt för att skydda strukturer i vattendraget och de småmiljöer som förekommer längs ån.

Gator på kvartersmark
Inom kvartersmark för bostäder föreslås två gatutyper, dels en 7 meter bred som anläggs utan särskilt utrymme för GC-trafik, dels en bredare som varierar mellan 9,5 och 10,5 meter beroende på lösning för gång- och cykeltrafik, se sektionerna på föregående sida.

Belysning

Utformning
I val av belysning behöver flera aspekter beaktas, såväl nattlevande djur som trygghetsaspekten är viktig. Exempel på lösningar för att beakta detta är skärmad och rörelsestyrd belysning och/eller sänkning av ljus nattetid.

Gång- och cykeltrafik
Den nya kommunala vägen kommer utformas med gång- och cykelstråk.

Inom det större bebyggelseområdet planeras en slinga för cykel.

Inom kvarteren går det att ta sig till fots trafikskyddat bland annat i gröna smitvägar i vissa kvarter, se förklarande bild på nästa sida.

Gång- och cykelnät och passager inom området ska utformas trafiksäkert.

Parkering
Kommunens parkeringstal på 1,5 innebär totalt 533 P-platser för parkerade bilar inom planområdet. Utöver det ska parkering för rörelsehindrade (PRH) ordnas.

Kollektivtrafik
Den nya gatan genom planområdet möjliggör trafik med buss.

Tillgänglighet för räddningstjänst
Utrymning med hjälp av byggnadstekniskt brandskydd, till exempel att fyravåningshuset har tillgång till Tr2-trapphus, kommer att tillses i projektet.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses. Kvartersmark utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras eller dras mer än 50 meter.

Om utrymning behöver ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanans bredd vara minst 3,0 meter. Den inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

3.5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Området kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Telge Nät AB ansvarar för verksamhetsområdet.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvatten inom planområdet
Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Enligt dagvattenutredningen (Geosigma, 2022) ska sammanlagt 1969 kubikmeter dagvatten fördröjas på kvartersmark inom planområdet vilket utredningen visar på är möjligt. Erforderliga dagvattenlösningar ska redovisas i samband med bygglov. Mängden dagvatten som ska fördröjas finns som en upplysning i plankartan.

Dagvattenhantering föreslås i dammar och i växtbäddar. För att gynna groddjur, biologisk mångfald samt öka reningen sker vattentransporten från dagvattenanläggningarna via öppna diken. För att skapa en fungerande dagvattenhantering efter planerade förändringar av planom-

rådet, föreslås också höjdsättning, miljöanpassade materialval samt gräsklädda diken. Med föreslagen dagvattenhantering uppnås kraven på rening och fördröjning som ställs i kommunens dagvattenpolicy.

Höjdsättning med anledning av skyfall

Höjdsättning av området ska göras så att byggnader och anläggningar inte skadas vid översvämningar. Fall från byggnader ska säkerställas. Höjdsättningen ska göras så att dagvattnet rinner mot dagvattenanläggningar och vidare mellan byggnader via skyfallsvägar som gångvägar och gator till mindre känsliga platser där dagvattnet kan tillåtas att dämma.

Värme

Området bedöms kunna värmas med bergvärme och luftvärmepumpar. Solpaneler och solceller är möjliga.

El

Område för ny transformatorstation planeras.
Tillräcklig kapacitet för laddplatser för el-bilar behöver säkerställas i projektet.

Avfall/Återvinning

Angöringsplatser för insamlingsfordon kommer ordnas inom kvartersmarken.

Utrymmen för källsortering av sopor ska lösas.

3.6. Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Inom området finns branta slänter, vid projektering av större uppfyllnader eller byggnader bör stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Grad av släntlutning behöver avgöras vid detaljprojektering av schakt ovanför grundvattenytan. Med en schaktbotten under grundvattenytan eller djupare än 1,5 meter fastställs släntlutningen från fall till fall i samråd med geotekniker.

I den östligaste delen är bergnivån relativt ytlig och berget går i dagen på flera ställen. Utplaning som innebär stora uppfyllnader måste planeras noggrant i projekterings och byggskedet för att minimera differenssättningar samt beakta risken för ras/skred där marken lutar, exempelvis mot den konstgjorda sjön öster om planområdet. De geotekniska förutsättningarna kan komma att ändras med förändrade flöden i Kallforsån i ett framtida klimat vilket ska beaktas i kommande planarbete.

Radon

Bebyggelsen ska utföras radonsäkert vilket tillses i bygglov. För normalradonmark kan krav ställas på radonskyddat utförande, att golv och väggar inte leder till uppenbara otätheter mot mark.

Översvämning och skyfall

Kallforsån bedöms nå en nivå på ca +33. För att säkerställa att byggnader inte påverkas bör de placeras över +33 inklusive en säkerhetsmarginal på 0,3 meter. Bestämmelse; **Lägsta nivå för färdigt golvhöjd på bostadsbyggnad och pumphus är +33 meter över nollplanet (RH 2000) inklusive en säkerhetsmarginal på 0,4meter.** Dessutom; **Källare får inte finnas. Grundvattennivån får inte sänkas.** Bestämmelserna syftar till att säkerställa att grundvattennivån inte påverkas.

Buller

I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015. Genomförd bullerutredning visar att åtgärder behövs för att uppfylla kraven för uteplats inom del av bebyggelseförslaget. Detta behöver beaktas i det fortsatta planarbetet och bebyggelse placeras på ett sånt sätt så att kraven kan uppfyllas.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om markföroreningar påträffas i samband med byggnation ska kommunens miljökontor kontaktas. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Sulfid

En särskild sulfidutredning har genomförts (Afry, 2021). Baserat på utförda provtagningar bedöms berggrunden ha en låg totalsvavelhalt med liten variation inom undersökningsområdet. Det rekommenderas att utredningens omfattning ses över i ett senare skede då mängden bergschakt inom projektet kan

uppskattas och att kompletterande undersökningar utförs vid behov.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär att oexploaterad mark, delvis med uppväxta träd, bebyggs med nya bostäder. Detta kommer att innebära en väsentlig förändring för dem som bor i anslutning till området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Yt- och grundvatten
Planförslagets genomförande bedöms inte efter åtgärder innebära att MKN för yt- och grundvatten överskrids. De åtgärder som föreslås är:

- medveten höjdsättning
- miljöanpassat materialval
- gräskladda diken
- dammar
- växtbäddar

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för luft överskrids.

Betydande miljöpåverkan

Ett antal miljöfrågor har hanterats i planen för att minska negativa konsekvenser eftersom kommunen annars bedömer att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § MB, en MKB enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL har därför varit nödvändig. De miljöaspekter som bedömts viktiga att belysa i planens MKB är:

- dagvatten och grundvatten,
- naturmiljö, artskydd,
- strandskydd,
- kulturmiljö och
- landskapsbild.

Dagvatten

Planförslaget innebär hårdgörande av ytor där dagvatten idag kan infiltrera och fördröjas. Risker finns därför för konsekvenser av de förändrade dagvattenförhållanden som följer av planförslaget. Hårdgörande innebär att dagvattenflödena ökar, beräkningar har även gjorts för föroreningshalter i dagvatten.

Ökade flöden och föroreningar i dagvatten innebär risker för närliggande vattendrag och grundvatten. Det omfattar också risker för negativ påverkan för grundvattenförekomster och ytvattenförekomster. Riskerna har medfört att skadeförebyggande åtgärder har utretts och beskrivits för att en tillräcklig dagvattenhantering kan utformas för området. Åtgärdsförslaget omfattar växtbäddar, dränerings- och infiltrationsstråk samt dagvattendammar. Efter växtbäddar och gröna ytor föreslås dagvattnet ledas via dagvattendammar och diken vidare till recipient. Genomförs de planerade dagvattenåtgärderna enligt beskrivningen bedöms en acceptabel dagvattensituation kunna uppnås så att detaljplanen blir genomförbar. Utan tillräckliga dagvattenåtgärder bedöms negativ påverkan på vattenförekomster och risk för miljökvalitetsnormerna för vatten.

Det finns lågpunkter inom planområdet som medför risk för lokal översvämning. Lågpunkterna bedöms kunna hanteras genom att de beaktas vid höjdsättningen av området.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna har utretts och med åtgärder finns förutsättningar för att geotekniska risker beaktas på ett acceptabelt sätt.

Naturvärden

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse delvis uppförs inom områden som i genomförd naturvärdesinventering bedöms ha påtagliga naturvärden, ett område med höga naturvärden berörs av breddning av bron över Kallforsån. Planförslaget har anpassats så att planerat dagvattensystem med diken och dammar blir en del i att upprätthålla naturvärden och livsmiljöer för olika arter.

Inom området finns hotade och skyddade arter. Främst större vattensalamander och åkergroda riskerar att påverkas negativt av planläggningen, därför har åtgärder inarbetats i planförslaget för att upprätthålla livsmiljöer och arternas förutsättningar. Med vidtagna åtgärder bedöms förbudsbestämmelserna i 4 § Artskyddsförordningen inte aktualiseras.

För grön sköldmossa som förekommer i området, bedöms effekterna främst på individnivå, statusen på den lokala populationen i området bedöms inte påverkas. Dispens från artskyddsförordningen kan komma att krävas.

Flera rödlistade fågelarter har konstaterats i eller i nära anslutning till planområdet. Ingen av arterna bedöms direkt påverkas eftersom arterna har revir som huvudsakligen ligger utanför planområdet. Med åtgärder bedöms små negativa konsekvenser uppstå för områdets fågelarter, med försiktighetsåtgärder bedöms ett genomförande inte komma i konflikt med artskyddsförordningen.

Några skyddsvärda träd behöver avverkas, men det begränsade antalet innebär att konsekvensen inte bedöms vara betydande.

Sammantaget bedöms små till måttligt negativa konsekvenser för naturmiljö.

Strandskydd

Konsekvenser för strandskyddets syften bedöms främst vara kopplade till de åtgärder som krävs för att bredda bron över Kallforsån. Försiktighetsmått behöver vidtas vid anläggningen, bland annat avseende placering, utformning och tidpunkt för anläggningen, konsekvenser för naturvärden kan därmed begränsas till en låg nivå. Planerad väg i planområdets östra del bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms ha stor påverkan på platsens kulturmiljö genom den karaktärsförändring som den bebyggda miljön medför för landskapet. Störst påverkan får bebyggelse som placeras i det öppna landskapet.

Anpassningar av planförslaget har gjorts för att begränsa konsekvenserna för landskapsbild och kulturmiljö. I genomförd kulturmiljöanalys bedöms konsekvenserna bli måttligt negativa för landskapsbild och kulturmiljö.

Med beaktande av skyddsavstånd till skyddsvärd fornlämning undviks negativa konsekvenser för fornlämningen.

Nollalternativet

I nollalternativet sker ingen förändring av nuvarande markanvändning och konsekvenser till följd av exploatering uppstår därmed inte i området. Det skulle innebära att inga hårdgjorda ytor tillkommer i området och att dagvattenförhållandena inte påverkas.

I ett nollalternativ skulle ingen exploatering tillkomma som kunde påverka områdets naturvärden negativt. Naturmiljön och förutsättningarna för strandskydd skulle delvis kunna förändras inom ramen för pågående markanvändning, till exempel i de fall skogsbruksåtgärder skulle bli aktuella i delar av området. Naturvärden och arter skulle också kunna påverkas, negativt och/eller positivt, om det öppna landskapet som golfbanan utgör skulle tillåtas växa igen. Nollalternativet innebär ingen påverkan på områdets kulturvärden. Dock kan en igenväxning innebära att områdets landskapsvärden förändras negativt.

Avtal och genomförande

I miljöbedömningen har risk för negativa konsekvenser till följd av planens genomförande påpekats varpå planförslaget har anpassats för att minimera negativa konsekvenser. Åtgärder som inte kan regleras i planhandlingar behöver säkerställas i avtal och vid genomförandet.

Beaktande av mål

Nationella miljömål

De miljömål som bedöms särskilt relevanta att beakta är:

- grundvatten av god kvalitet
- ingen övergödning
- levande sjöar och vattendrag och
- ett rikt djur och växtliv.

Samtliga berörda miljömål har beaktats i utredningsarbetet och vid framtagande av underlag. Åtgärder har vidtagits i planarbetet för att undvika negativa konsekvenser för aspekter som berör miljömålen. Anpassningar av planförslaget har gjorts och ytterligare åtgärder behöver vidtas vid genomförande av exploateringen för att inte riskera att inverka på målområdena.

Uppföljning

Enligt 6 kap., 12 §, i miljöbalken, ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför. Uppföljningen av den betydande

miljöpåverkan som genomförandet av planen ger kopplas lämpligen så långt som möjligt till befintliga tillsyns-, miljölednings- och övervakningssystem. Det bedöms angeläget att följa upp att planerade skyddsåtgärder genomförs på ett funktionellt sätt. Funktionen för planerat dagvattensystem behöver säkerställas i vidare planering och genomförande. Funktionen i planerade ekologiska system behöver säkerställas så att de motsvarar den funktion som behövs för områdets naturvärden, och specifikt dess identifierade skyddade arter. Åtgärder behöver genomföras i tillräcklig omfattning och med rätt utformning för att negativa miljökonsekvenser så långt som möjligt ska undvikas.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Planförslaget bidrar till en god bebyggd miljö med bostäder med trädgårdar, lekplatser och olika mötesplatser utomhus i anslutning till natur av olika slag.

Den nya parken i södra delen av planområdet blir en möjlig mötesplats för alla kommunens innevånare.

Gröna ytor som i dag används för rekreation och utevistelse av kringboende, kommer försvinna i och med ett genomförande i enlighet med detaljplanen.

Barnperspektiv

Utifrån en checklista som rör sociala konsekvenser för barn, har barnperspektivet tagits i beaktande. Sammanfattningsvis bedöms planområdet förändras både till barns för- och nackdel. Planområdet är sedan tidigare en golfbana och ligger även i direkt anslutning till skogsområden lämpade för spontan lek och utevistelse.

I dagsläget bor få barn i anslutning till planområdet men nya barn förväntas flytta in. I den nya planen bebyggs delar av det öppna landskapet och nya vägar tillkommer vilket innebär ny trafik. Det påverkar barn både direkt och indirekt. Planen förväntas dock skapa nya målpunkter och samlingsplatser viktiga för barn och tillgången till skogsområden för spontan lek finns kvar i stor utsträckning. Några exempel på nytillkomna platser viktiga för barn och unga är gårdar, parker och grönområden.

Små gröna gångkopplingar, trafik

Gröna trafikseparerade smitvägar föreslås för att skapa möjligheter för barn att självständigt och trafiksäkert kunna röra sig i området, se kartbilden nästa sida.

Trafiksäkra övergångsställen prioriteras för att barn ska kunna röra sig tryggt.

Nya tillgängliga och trafiksäkra cykelvägar kan anläggas längs den nya gatan.

Genom anläggandet av den nya gatan skapas förutsättningar för hållbart resande och utbyggd kollektivtrafik med buss.

Parker, natur

Flera mindre lekplatser planeras såväl som en större kommunalt ägd park. Förslaget innebär lekytor som ska utformas för att möta varierade behov och intressen.

Runt om finns tillgång på naturmark som ger goda möjligheter till spontan lek och utevistelse.

Förskola, skolor mm

Förskolor kommer att kunna ordnas i nära anslutning. Skolor samt idrottsplats finns tillgängliga med buss.

Rörelseanalys

En rörelseanalys av planförslaget har genomförts för att utformningen av olika förbindelser inom och in i, samt ut ur området ska ta barns och ungdomars behov i beaktande, se förra sidan.

Dialog

Hittills har ingen särskild dialog med barn planerats. Eftersom området är helt nytt är det svårt att genomföra dialog angående utvecklingen. Dessutom bör det finnas en möjlighet att faktiskt kunna påverka. Det är möjligt att kommunen i senare skede genomför dialog angående den föreslagna kommunala parken och dess innehåll med kringboende barn.

Jämställdhet och mångfald

Planens varierande bebyggelse med småhus och lägenheter på varierande tomtstorlekar och med olika inriktning gör det möjligt för olika människor med olika ekonomiska förutsättningar

kan bosätta sig inom området.

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Den nya vägen bidrar till ett större område med förbättrade kommunikationer och möjligheter att ta sig fram och bostadsområden som binds samman bättre.

Kallfors och Järna kommer att påverkas av att befolkningsstrukturen förändras i och med ny och större befolkning.

Förbättrade kommunikationer med cykel, bil och eventuellt buss är viktigt ur ett socialt perspektiv. Förbättrade kommunikationer med buss och cykel underlättar för alla människor och är positivt ur ett miljöperspektiv.

Tillgänglighet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap. 4§ (byggnader) och 8 kap. 9 §, PBL, (tomter) i detalj tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

5. Genomförandebeskrivning

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills att den ändras eller upphävs.

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL).

Etappindelning

Planen kommer att genomföras etappvis, i vilken ordning kommer att tydliggöras under fortsatt arbete.

Groddjur, genomförande

För att förhindra att groddjur dödas eller skadas i samband med planens genomförande behöver arbeten genomföras under en period på året då djuren inte befinner sig i aktuell livsmiljö. Eftersom groddjuren nyttjar olika typer av miljöer beroende på årstid behöver arbeten anpassas till detta. Groddjuren vilar under hösten och vintern på sina viloplatser, för att sedan under våren krypa fram till sina lekvatten och födosöksplatser i dammar, sjöar och diken.

Framförande av tunga maskiner ska undvikas under vår- och sommartid (1 april - 30 november). Under denna period undviks även öppna schakt för att minimera risken för att migrerande groddjur ska falla ner och fångas. Öppna schakt kan anläggas om de skärmas av med driftstaket (groddjursbarriärer).

Högar med sten eller annat material som kan skapa skrymslen riskerar att dra till sig groddjur som letar övervintringsplatser. Om sådana högar störs eller flyttas kan övervintrande groddjur skadas. Denna risk undviks genom att utesluta sådana upplägg i närheten av groddjurens livsmiljöer.

Eftersom inga åtgärder planeras i områden som bedöms utgöra övervintringsmiljöer är vintertid bäst för att undvika påverkan på groddjur. Om öppna schakt, exempelvis av diken eller dagvattendammar, behöver göras under groddjurens aktiva sommarperiod (1 mars – 30 september) behöver dessa områden skärmas med skyddsbarriärer för att förhindra att groddjur ramlar ner och dödas eller skadas.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad samt drift av allmänna el, vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

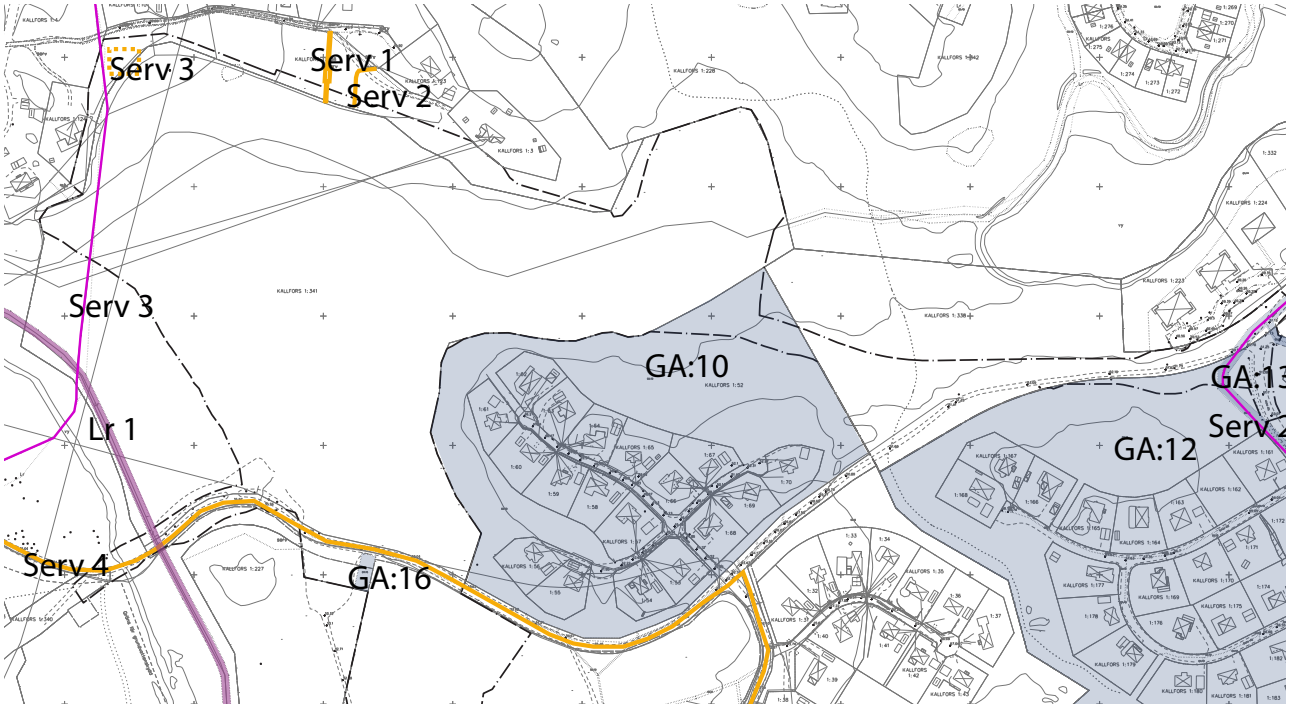
Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av dessa.

Utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär:

- Anläggande av en ny huvudgata där anslutning till befintligt gatunät sker vid Rudsjövägen/Hildas väg genom en ny korsningspunkt i planområdets östra del. Gatan ansluter till planområdet för Norra Myrstugan i den västra delen.
- Del av tidigare enskild väg byggs om och övergår till kommunal gata.
- Anläggande av ett nytt parkområde i planområdets södra del.
- Gångväg väster om planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas med exploatören före detaljplanens antagande. Avtalet reglerar åtaganden som krävs för detaljplanens genomförande, bland annat exploatering av kvartersmark, marköverlåtelser, standardkrav och kostnader för utbyggnad av allmän plats m.m.



Figur 46. Gemensamhetsanläggningar (blå), servitut (orange) och ledningsrätter (rosa) som berörs, bild ETTELVA..

5.2. Fastighets-rättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur kvartersmarken indelas i fastigheter kommer gemensamhetsanläggningar att behöva bildas för kvartersgator, gemensamma lokaler, gemensamma dagvattenanläggningar, sophus, angöringsytor, ytor för utevistelse och lek och naturmark med enskilt huvudmannaskap för de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggningar samt lämpligheten av dessa prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll, vilket fördelas mellan deltagande fastigheter enligt beslut i samband med lantmäteriförrättningen. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

- Kallfors GA:10, ändamål vägar, VA och natur, Kvarnsjövägens samfällighetsförening

I planområdets norra del planeras allmän plats (gata med kommunalt huvudmannaskap) och kvartersmark för bostäder.

Område x (i kartbilden nedan) kommer inte längre kunna användas som naturområde för fastigheterna Södertälje Kallfors 1:53-70 och den befintliga gemensamhetsanläggningen kommer behöva omprövas.



Figur 47. GA:10, område x kommer inte längre kunna användas som naturområde för fastigheterna Södertälje Kallfors 1:53-70.

Gemensamhetsanläggningen inom område y (i kartbilden på förra sidan) kan omprövas.

Gemensamhetsanläggningen omprövas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen. I samband med förrättningen utreds även ersättningsfrågan.

- **Kallfors GA:12 för vägar, GC och natur, Östra Kallfors samfällighetsförening**

I planområdets mest östra del berörs gemensamhetsanläggningen av gata med kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas med anledning av inlösen för allmän plats. Omprövningen innebär att delar av anläggningen kan komma att upphävas. Gemensamhetsanläggningen omprövas av lantmäterimyndigheten genom förrättning enligt anläggningslagen. I samband med förrättningen utreds även ersättningsfrågan.



Figur 48. Kallfors GA:12 för vägar, GC och natur.

- **Kallfors GA:13, ändamål VA, Östra Kallfors samfällighetsförening**

I planområdets mest östra del berörs gemensamhetsanläggningen av gata med kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen kommer inte påverkas av planförslaget.



Figur 49. Kallfors GA:13, ändamål VA.

- **Kallfors GA 16, ändamål väg, delägarförvaltning**

I planområdets västra del berörs gemensamhetsanläggningen av gata med kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas med anledning av inlösen av mark för allmän plats.



Figur 50. Kallfors GA:16, ändamål väg.

Servitut

Beroende på hur kvartersmarken indelas i fastigheter kan servitut behöva tillskapas för vissa ändamål, till exempel enskilda dagvattenanläggningar och utfarter.

Servitut kan upplåtas för allmänna ledningar och anläggningar samt åtkomst till dessa som behöver förläggas inom kvartersmark ifall dessa inte upplåtes på annat sätt. Behovet av eventuella servitut regleras i exploateringsavtalet.

Befintliga servitut

- Servitut, 01-ÖVJ-629.1, väg

Servitutet upphävs inom området som ska utgöra allmän plats.

- Servitut 0181-92/48.1, avlopp: rätt att anlägga, underhålla, förnya markbädd etc.

Servitutet berörs av kvartersmark för bostäder som ej får bebyggas. Konsekvenser och påverkan på servitutet kommer att utredas i den fortsatta planprocessen.

- Servitut, 0181K-64/2005.1, avloppsledning: rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsanläggning med ledning fram till befintligt dike

Servitutet berörs av kvartersmark för bostäder som ej får bebyggas. Konsekvenser och påverkan på servitutet kommer att utredas vidare i den fortsatta planläggningsprocessen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt kan upplåtas för tekniska anläggningar, bland annat transformator- och pumpstationer, i de fall upplåtelse inte hanteras genom markupplåtelseavtal eller fastighetsbildning.

Befintliga ledningsrätter

- Ledningsrätt, 0181K-2017/5.1, avlopp. Ledningsrätt avseende tryckavloppsledning

Rättigheten berörs av gata med kommunalt huvudmannaskap. Rättigheten kan bestå utan förändring.

- Ledningsrätt, 181K-4/1993.1, gas

Ledningsrätt för gasledning som berörs av kvartersmark för bostäder som ej får bebyggas. Rättigheten är belägen i planområdets västra del. Genom att inrätta ett u-område för underjordiska ledningar kan rättigheten bestå utan förändring.

- Ledningsrätt, 0181K-123/2009.1, vatten

Rättigheten korsar gata med kommunalt huvudmannaskap i planområdets västra del. Rättigheten kan bestå inom allmän plats utan förändring.

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Kommunen ansvarar för erforderliga miljötillstånd som kan behövas i samband med genomförandet av utbyggnad av allmän plats, till exempel tillstånd för vattenverksamhet i samband med utförandet av en ny bro över Kallforsån. Exploatören ansvarar för att erforderliga miljötillstånd erhålls för genomförandet inom kvartersmark.

Strandskydd

Detaljplanen medför att delar av strandskyddet i planområdets sydvästra respektive östra del, upphävs. Områdena där strandskyddet upphävs framgår av beteckningen *a1* i plankartan.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören och regleras i separat plankostnadsavtal.

Fördelning av kostnader

Exploatören överlåter mark för allmän plats vederlagsfritt till kommunen samt bekostar utbyggnad av allmänna platser. Kostnaderna för detta regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Fastighetsbildning

Exploatören står för samtliga förrättningskostnader som erfordras för detaljplanens genomförande. Kostnaderna för detta regleras i exploateringsavtalet.

Ledningsrätter

Kostnader för bildandet av ledningsrätter bekostas av exploatören, det regleras i exploateringsavtalet. Kostnader finns också gentemot ledningsägarna.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgifter debiteras enligt kommunens vid varje gällande tidpunkt gällande bygglovstaxa.

Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer att tas ut i området. Kostnader för utbyggnad av kommunala gator regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för allmänt vatten, avlopp och el betalas av fastighetsägare till Telge Nät enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Anslutningsavgifter för tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till ledningsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

5.4. Tekniska frågor

Utredningar
Genomförda utredningar finns listade på sidan 3.

Markföroreningar
Inga dokumenterade markföroreningar finns inom planområdet. Om markföroreningar påträffas ska de rapporteras till kommunens miljöförvaltning som är ansvarig tillsynsmyndigheten. Exploatören bekostar och utför hanteringen av markföroreningar som påträffas inom detaljplanen. Kostnader med anledning av markföroreningar regleras i exploateringsavtalet.

Sulfidberg, utredning
Det rekommenderas att utredningen angående sulfidberg ses över i ett senare skede då mängden bergschakt inom projektet kan uppskattas och att kompletterande undersökningar utförs vid behov.

Fornlämningar
Planläggningen berör fornlämningar. Om ytterligare fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Grundläggning, undersökning
När placering av byggnader och vägar klarlagts i projekteringsskedet rekommenderas kompletterande geoteknisk undersökning.

Räddningstjänsten
Samråd med räddningstjänsten ska ske i samband med projektets genomförande.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning
Inom planområdet kommer allmänna transformator- och pumpstationer anläggas. Lokaliseringen av dem framgår av beteckningen ”E” i plankartan.

Telge Nät ansvarar för förläggning av allmänna el, VA- och dagvattenledningar/anläggningar inom allmän plats. Telge Nät ansvarar i och med det för att dessa anläggningar byggs ut och för framtida drift och underhåll. Anslutningspunkter anläggs i gräns till kvartersmark. Anläggande av ledningar inom kvartersmark samt påkoppling vid anslutningspunkter åligger exploatören. Detsamma gäller påkoppling på fibernät vars anslutningspunkter tillhandahålles av ledningsägare.

6. Referensdokument:

- Översiktsplan (2013)
- Fördjupad översiktsplan för Järna (2014).
- Trafikutredning Kallfors 1:4 (Norconsult, 2018)
- Uttern i Södertälje kommun, Lokala naturvårdssatsningen, 2017

Övrigt:
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Kommunala policys
- Riktlinjer för byggande på landsbygden
- Pollineringsplan 2020 - 2022
- Odlingsstrategi
- Klimat- och hållbarhetsprogram
- Grönstrategi 2022-2030
- Arkitekturstrategi 2022
- Dagvattenpolicy, arbete pågår med en ny
- Agenda 2030
- Folkhälsostrategi, 2021-2024
- Miljö- och klimatstrategi, 2022-2030

Södertälje kommun

