

Samråd om detaljplan för Kallfors 1:341 (tidigare del av Kallfors 1:4) mfl

(Kallfors ängar och uppsamlingsväg) i Järna

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Kallfors 1:341 mfl. och du som är berörd av planen har nu möjlighet att komma med synpunkter.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med radhus, kedjehus och flerbostadshus, sammanlagt cirka 400 bostäder. Området ligger invid Kallfors gård med anor från 1600-talet och med utpekade kulturhistoriska 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. Ett mindre lokalt centrum med icke störande verksamheter är möjlig att ordna i centrala delen av planområdet. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya kommunala vägsträckor med tillhörande gång- och cykelbanor. Utöver det tillkommer en kommunal park i södra delen.

Huvuddragen i förslaget

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 gröna ytor i den norra delen som är den största. Här har siktvinkeln från Kallfors gård samt ambitionen att ta fasta på platsens tidigare användning med jordbruk påverkat husens placering.

Öppna ytor samt hur bebyggelsen ordnats närmare omgivande skogsbryn 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 teknisk anläggningar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och bedömningen är att risk för betydande miljöpåverkan finns. Därför har en miljökonsekvensbeskirvning tagits fram. En mängd åtgärder ska vidtas för att konsekvenser för miljön inte ska riskeras.

Bebyggelsens omfattning styrs i detaljplanen av en kombination av prickmark och exploateringsgrad samt hushöjder. Utöver det finns en mängd utformningsbestämmelser som ska styra material, färgsättning samt byggnadernas placering i förhållande till varandra. Att marken ska utföras lämpligt med tanke på dagvatten och groddjur är också en viktig fråga som styrs av planen.

Synpunkter ska ha inkommit senast den 22 december 2023!

Varför har man samråd?
Ett samråd syftar till att få in synpunkter och kunskap från boende och verksamma inom och i närheten av planområdet. Efteråt sammnställs alla inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planförslaget ändras om det bedöms lämpligt. Sedan bereds ny möjlighet att kommentera planen under den så kallade granskningen.

Tidsplan
Plansamrådet pågår från 2 november till 22 december 2023. Granskning beräknas ske under tredje kvartal 2024 och förhoppningen är att planen kommer antas andra kvartalet 2025 Planen vinner laga kraft och blir gällande ungefär en månad efter det att den antagits om ingen överklagar antagandebeslutet.

Vi kommer ha två samrådsmöten, då kan du träffa tjänstepersoner och politiker för att få svar på dina frågor. På mötena kommer en presentation av det nya förslaget till detaljplanen att hållas. För att delta mailar du till sbk.plan@sodertalje.se

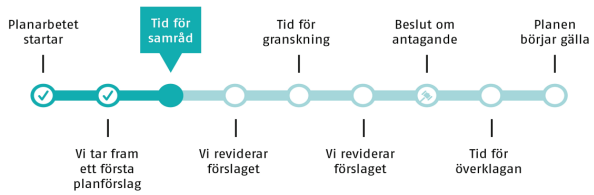
Tid: torsdag den 23 november 2023 kl. 17.30 - 19.15
Plats: Ljungbackens Ishall (Rönnvägen 3, Järna Stockholms län)

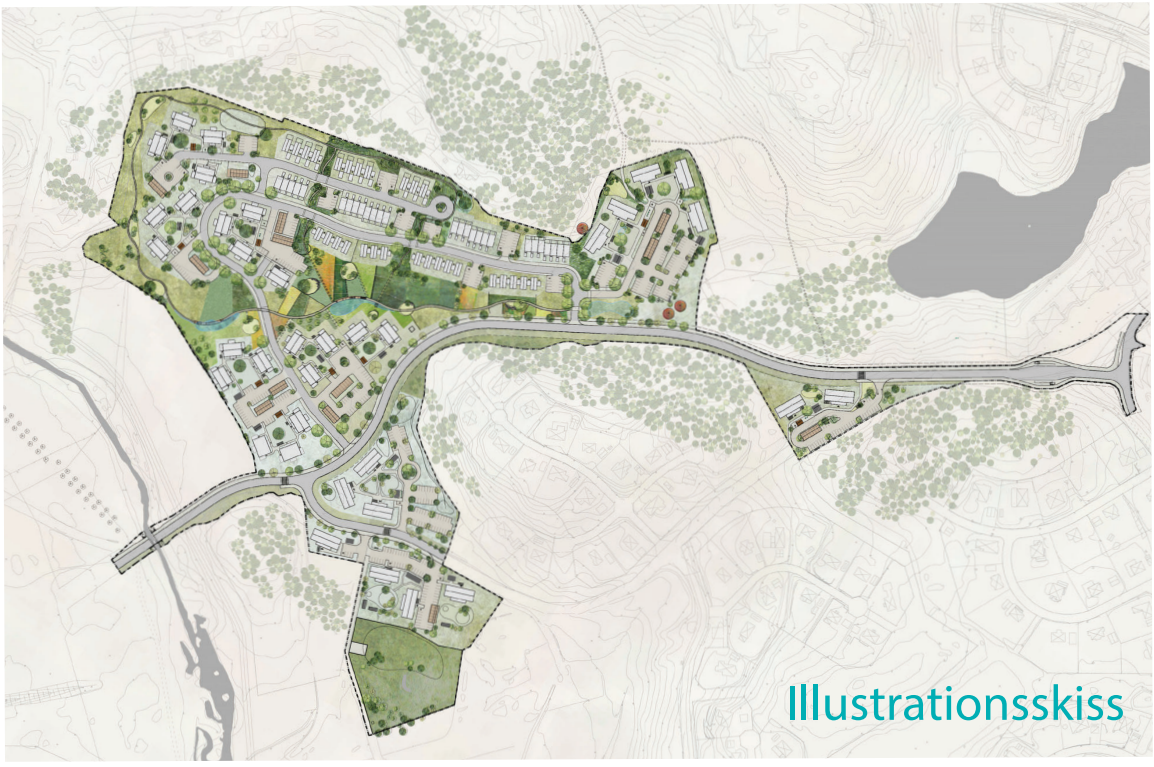
Tid: torsdag den 30 november 2023 kl. 17.30 - 19.00
Plats: Mötet äger rum digitalt via Teams

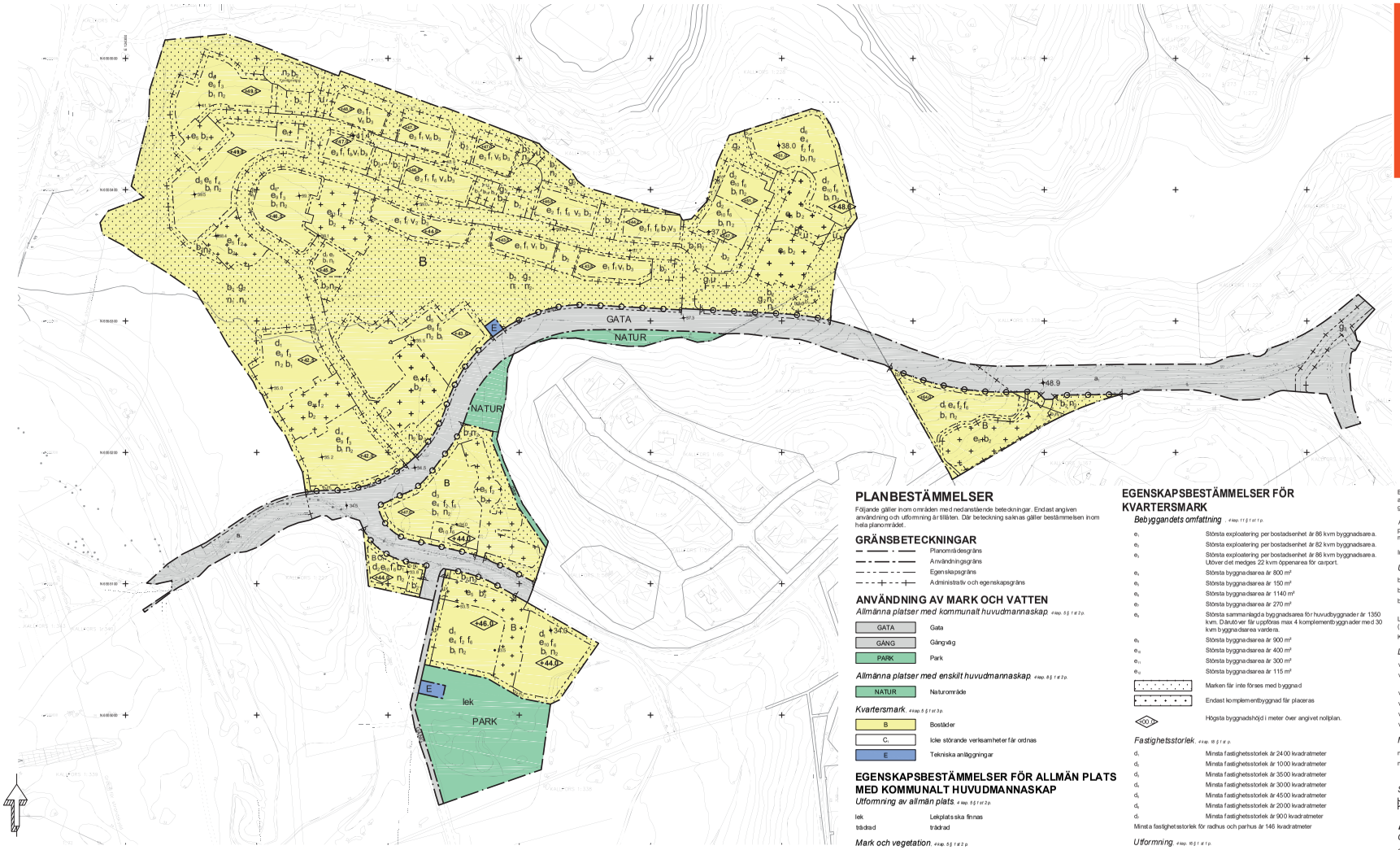
Hur lämnar jag mina synpunkter?
Synpunkter på planarbetet ska senast den 22 december 2023 ha inkommit till:
Södertälje kommun Samhällsbyggnadskontoret-Plan
151 89 Södertälje

Du kan ta del av planförslaget i sin helhet på vår hemsida
www.sodertalje.se/detaljplan/kallforsangar
Där finns också alla planhandlingar att ladda ner. Alternativt kan du hitta förslaget uppsatt i stadsbiblioteket, Järna bibliotek och Stadshuset på Nyköpingsvägen 26 under ordinarie öppettider.

Fler frågor?
Du är välkommen att kontakta ansvarig planarkitekt Olga Hanelis via e-post: olga.hanelis@sodertalje.se eller telefon 0852307173




Illustrationsskiss



Detta är en förminskad variant av plankartan med planbestämmelserna vid sidan om. I verkligheten är plankartan i A1-format (ca 59 x 84 cm). Digitalt finns den på hemsidan www.sodertalje.se/detaljplan/kallforsangar och uppsatt i stadshuset, stadsbiblioteket och i Järna biblioteket.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
PARK	Park

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C_1	Icke störande verksamheter får ordnas
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

lek	Lekplats ska finnas
trädrad	trädrad

Mark och vegetation. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

dike	dike

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1	Största exploatering per bostadsenhet är 86 kvm byggnadsarea.
e_2	Största exploatering per bostadsenhet är 82 kvm byggnadsarea.
e_3	Största exploatering per bostadsenhet är 86 kvm byggnadsarea. Utöver det medges 22 kvm öppenarea för carport.
e_4	Största byggnadsarea är 800 m²
e_5	Största byggnadsarea är 150 m²
e_6	Största byggnadsarea är 1140 m²
e_7	Största byggnadsarea är 270 m²
e_8	Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är 1350 kvm. Därutöver får uppföras max 4 komplementbyggnader med 30 kvm byggnadsarea vardera.
e_9	Största byggnadsarea är 900 m²
e_{10}	Största byggnadsarea är 400 m²
e_{11}	Största byggnadsarea är 300 m²
e_{12}	Största byggnadsarea är 115 m²
	Marken får inte förses med byggnad
	Endast komplementbyggnad får placeras
00.0	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.

Fastighetsstorlek. 4 kap. 13 § 1 st p.

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 2400 kvadratmeter
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 3500 kvadratmeter
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 4500 kvadratmeter
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter
d_7	Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter

Minsta fastighetsstorlek för radhus och parhus är 146 kvadratmeter

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1	Endast radhus eller parhus
f_2	Byggrätten ska delas på minst 2 byggnader.
f_3	Byggrätten ska delas på minst 3 byggnader.
f_4	Byggrätten ska delas på minst 4 byggnader.
f_5	Byggrätten ska delas på minst 5 byggnader.
f_6	Utöver byggnadshöjd får fasadlivet förlängas så att frontespis eller takkupa kan ordnas med en bredd motsvarande 1/3 av takets längd.

Fasader ska utföras med träpanel. Färgsättning ska ske med neutrala kulörer, gråa toner, gröna toner, trätoner: t.ex. järnvitriol, värmebehandlat trä, kåsebehandlat trä, i enlighet med illustrationen nedan. Miljöbleck medges inte.

Minst 80% av antalet fönster i varje huvudbyggnad ska utgöras av två- eller treluftsfönster med stående indelning. Fönsterramar och karmar ska utföras med trä eller alu-trä, pvc medges inte. Fönsterplåtar ska ha samma kulör som karm.

Byggnader ska utformas med svarta eller röda sadeltak med antingen plåt eller takpannor. Asymetriska tak medges. Omlåda zinkplåttak medges. Taklutningen ska vara minst 30 grader, om taket utformas med vegetation medges flackare tak.

Avståndet mellan komplementbyggnader ska vara minst 2 meter, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får ha byggnadshöjden max 3 meter.

Inglasning av balkonger medges inte.

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1	Utöver byggnader får max a 30 % av gårdsytan hårdgöras.
b_2	Marken ska utformas genomsläpplig.
b_3	Minst 2 meter förgårdsmark. Endast 50 % av förgårdsmarken får hårdgöras. Carport medges.

Lägsta nivå för färdigt golvhöjd på bostadsbyggnad och pumphus är +33 meter över nollplanet (RH 2000) inklusive en säkerhetsmarginal.

Källare får inte finnas. Grundvattennivån får inte sänkas.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

v_1	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 5.
v_2	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 8, max 5 får sammanbyggas.
v_3	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 7.
v_4	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 8.
v_5	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 3.
v_6	Störst antal bostadslägenheter inom kvarteret är 4.

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n_1	Dagvattendamm
n_2	Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

	Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år och börjar när detaljplanen vinner laga kraft.

Markreservat. 4 kap. 6 §

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning för utevistelse och lek
g_3	Markreservat för gemensamhetsanläggning för ensklida ledningar under mark

Strandskydd. 4 kap. 17 §

a_1	Strandskyddet är upphävt.