



PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: JA 2023/000050 • UPPRÄTTAD: 2026-01-26

Detaljplan för del av Håknäs 6:1 m.fl. Solberga by





Stora skolan med Arken till höger i Solberga by.

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 ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

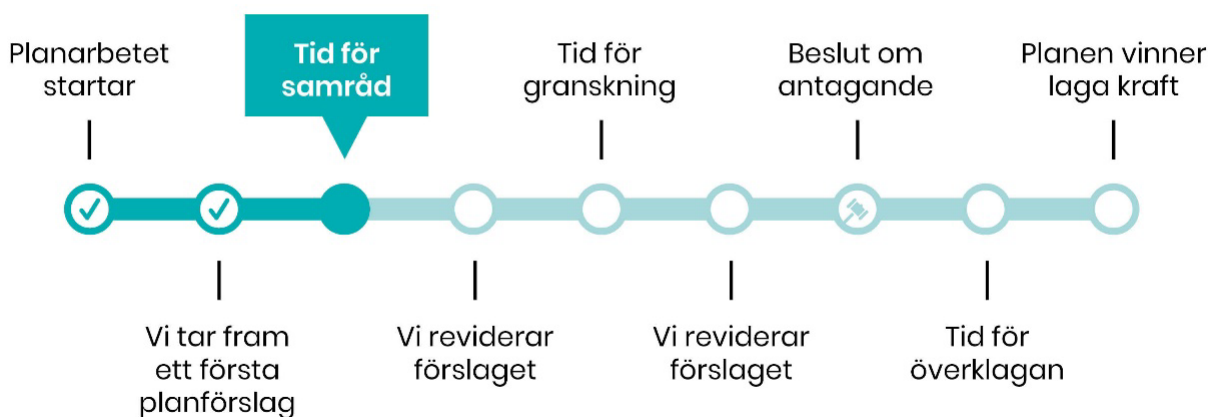
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Elsa Kvidal, Planarkitekt, SBK

Planchef

Christina Svartsjö SBK

Kommunala tjänstepersoner

Susanna Eschricht, Planarkitekt, fotograf, SBK

Håkan Zetterlund, Bygglovarkitekt, SBK

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, KOF

Mari Nilsson, Kommunekolog, MK

Konsulter

Jenny Bergenholm, Exploateringsingenjör, Svefa



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan



UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, 2025-11-05, Bjerking
- Bullerutredning, 2025-09-18, Akustikkonsulten
- Arkeologisk utredning, 2022, ArkeoLogistik
- Naturvärdesinventering Solberga by, 2022-10-26, Norconsult
- PM Naturmiljö, Detaljplaneområde Håknäs 7:1, 12:1, 2022, Södertälje kommun
- Fågelinventering Håknäs 6:1, 2023-11-09, Norconsult
- Artskyddsutredning, Håknäs 6:1, 2023-11-06, Norconsult
- Kulturmiljöutredning, 2025-04-30, Södertälje kommun
- Inmätning skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd, 2025-04-02, Södertälje kommun
- Fastighetskonsekvenstabell, 2025-12-15, Södertälje kommun

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mail sbk.plan@sodertalje.se

Innehåll

1. INLEDNING	6
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	6
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	9
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	11
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	11
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	12
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	15
2.4 SOCIALA VÄRDEN	21
2.5 GATOR OCH TRAFIK	21
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	22
3. PLANFÖRSLAGET	24
3.1 DETALJPLANENS REGLERINGAR	26
3.2 REKREATION OCH MÖTESPLATSER	40
3.3 GATOR OCH TRAFIK	41
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	42
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	44
4. KONSEKVENSER	48
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	48
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	51
5. GENOMFÖRANDE	53
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	53
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	55
5.3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	56
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	60
5.5 TEKNISKA FRÅGOR	61

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter 1:a januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 december 2025. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet utgörs av Solberga by som är en bygemenskap med anpassad grundskola årskurs 1-9, elevhem enligt LSS, skolfritids, fritidsverksamhet och privata bostäder. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utökning av skolverksamheten, elevhem och privata bostäder i form av en- eller tvåbostadshus i utkanterna av planområdet. Planområdet omfattas till största del av byggnadsplanen "Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Håknäs 7:1, 12:1 m.fl" som begränsar Solbergas utveckling då byggrätt i vissa delar har utnyttjats till fullo, på grund av prickmark-"mark som icke får bebyggas" samt att ursprunglig byggnadsplan i många delar inte genomförts och inte överensstämmer med befintlig bebyggelsestruktur, därför är en ny detaljplan aktuell.



Planområdet med svart gräns i öster. E4:an och Järna tätort till väster om planområdet.

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordöstra Järna utanför tätorten, ca 2,5 km fågelvägen från Järna centrum och ca 11 km från Södertälje centrum. Solberga by ligger mellan E4:an i väster och väg 525, Nyköpingsvägen i öster. I norr angränsar Solåkra by som också är en bygemenskap med boende enligt LSS, daglig verksamhet och privata bostäder. I söder angränsar åkermark och en skogsbevädd kulle där Solberga bedriver ridterapi. Ytterligare söderut ligger enstaka bostadstomter, tre industrifastigheter som inte bedriver störande verksamhet, Circle K och trafikplats Järna. Planområdet omfattar ca 11 hektar.

Gällande planer

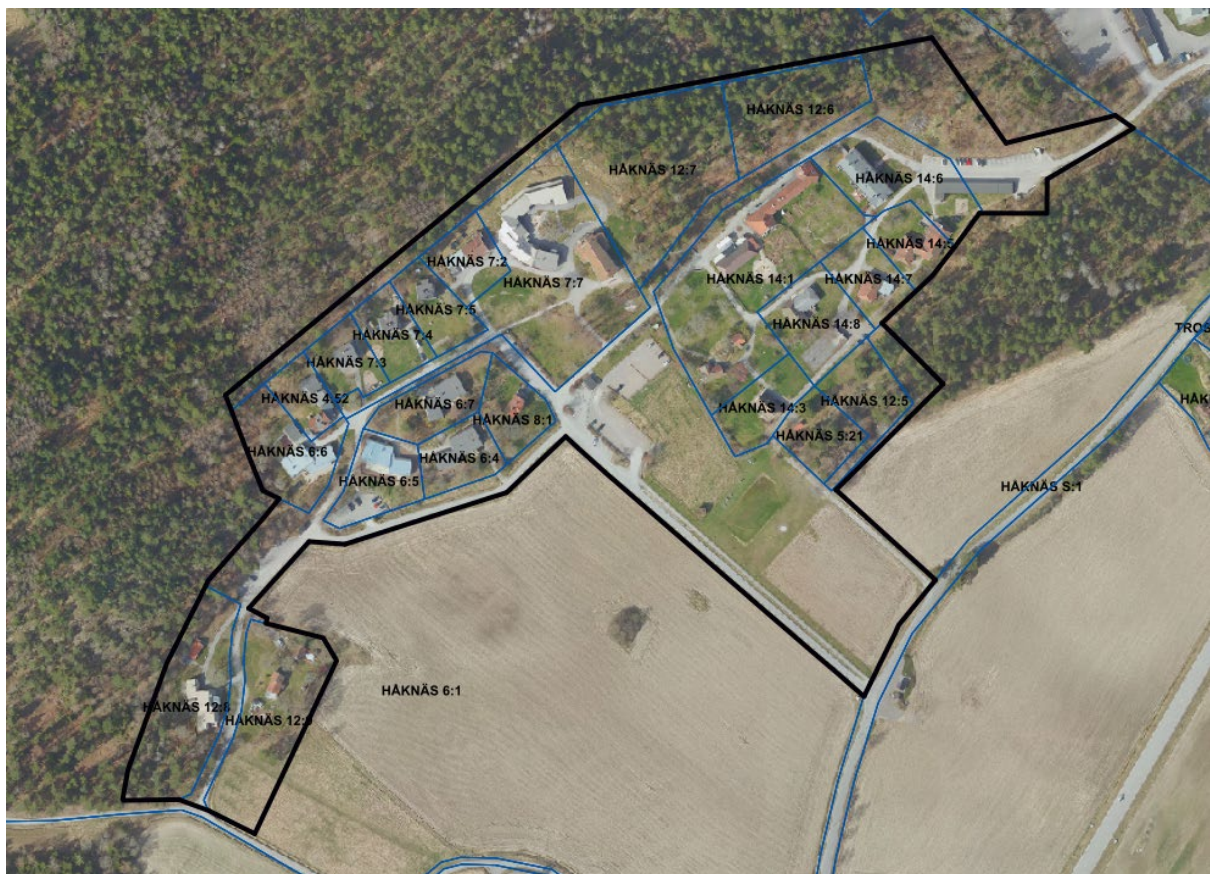
Planområdet omfattas till största del av "Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Håknäs 7:1, 12:1 m.fl." 0181K-P865C (Solbergahemmet) från 1984. Byggnadsplanen syftar till att möjliggöra bostadshus i anslutning till befintliga vägar och bebyggelse för skolundervisning. Användning som byggnadsplanen medger är bostäder, allmännyttig institution, allmän platsväg och allmän plats-park och plantering. Byggnadsplanen kommer upphävas i samband med att denna detaljplan för del av Håknäs 6:1 m.fl. Solberga by vinner laga kraft.

En liten del av planområdet i nordöst omfattas av ”Detaljplan för Solåkraby, Farsta 1:3 m.fl 0181K-P1647C ” från 2013 som syftar till att komplettera befintlig verksamhet med gruppboheter för funktionshindrade med särskilda behov. Detaljplanen medger användningen naturområde, lokalgata, bostäder, centrum, tekniska anläggningar och handelsträdgård. En liten del av naturområde och lokalgata i detaljplanen för Solåkraby kommer upphävas i samband med att denna detaljplan för del av Håknäs 6:1 m.fl. Solberga by vinner laga kraft.

Markägförhållanden

Föreningen Solberga by äger alla fastigheter inom planområdet:

Håknäs 4:52, 5:21, 6:1, 6:4, 6:5, 6:6, 6:7, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:7, 8:1, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 14:1, 14:3, 14:5, 14:6, 14:7, 14:8.



Karta över fastigheter inom planområdet. Planområdet markerat i svart.

Följande servitut finns inom planområdet

- Servitut 01-YTJ-240.1. Rättighet, officialservitut, till förmån för Håknäs 6:4 och 6:7 att använda befintlig väg och belastar Håknäs 6:5.
- Servitut 01-YTJ-240.2. Rättighet till förmån för Håknäs 6:4 och 6:5 att använda befintlig väg, belastar Håknäs 6:7.
- Servitut 01-YTJ-205.1. Rättighet till förmån för Håknäs 14:3 samt 14:5-8 att använda befintlig väg, belastar Håknäs 6:1.

1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 5–7 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömning av konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

1.4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen går i linje med kommunens gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030. Översiktsplanen understryker att det är tyngdpunkterna på landsbygden som ska utvecklas, bebyggelse ska koncentreras till eller i närheten av dessa tyngdpunkter, Järna tätort är en av dem. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras inom tre kilometers radie från Järna station, vilket planområdet ligger inom även om det inte ligger inom Järna tätort.

Översiktsplanens ambition är att erbjuda fler att bo på landsbygden men att utbyggnaden

samtidigt inte ska försvaga landsbygdens karaktär och kvaliteter. Kommunen anser att det är den småskaliga utbyggnaden i byformationer som bäst bevarar och utvecklar landsbygdens kvaliteter och funktion. Detaljplanen faller mellan småskalig och storskalig bebyggelse det vill säga mellan 10–50 byggnader således är det viktigt att ta hänsyn till landsbygdens karaktär och värden så att dessa inte försvagas. Detaljplaneförslaget omfattar till stor del redan befintlig byggnation där tillkommande byggnation ansluter till befintlig och där vikt läggs på att värna kultur- och naturmiljön. Det är särskilt viktigt att ta hänsyn till öppna landskap mellan bebyggelsegrupper och att bebyggelse inte ska lokaliseras på öppen åkermark. Detaljplanen kommer möjliggöra en- och tvåbostadshus på före detta åkermark i planområdets södra del, marken är planlagd som bostäder i gällande byggnadsplan och klassas därför inte längre som åkermark. Gestaltningen av en- och tvåbostadshusen är av stor betydelse och regleras i detaljplanen då de blir väl synliga i landskapet.

Översiktsplanens ambition är också att stödja utveckling som stärker de egenskaper som utmärker en levande landsbygd. Det betyder att utvecklingen ska skapa förutsättningar för en lokal arbetsmarknad, service, förskolor och skolor samt att det ska finnas boendemiljöer som tillgodoser olika behov och efterfrågan. Att möjliggöra en utveckling av Solberga bys verksamhet och bygemenskap bidrar på det sättet till en levande landsbygd. Att det ska finnas möjlighet till att leva på landsbygden utan att vara beroende av bilen är också en översiktsplanens målsättningar. Från planområdet finns det närhet till kollektivtrafik dock inte med den närhet och framförallt inte med den turtäthet för att de flesta skulle välja bort bilen. Från planområdets södra spets löper en viktig gång- och cykelkoppling under E4:an till Järna centrum på ca 3,5 km.

RUFS 2050

Detaljplanen överensstämmer med den regionala utvecklingsplanen för Stockholms region 2050 och ”Landsbygds- och skärgårdsstrategin” som är en fördjupning av regionens landsbygds- och skärgårdsfrågor. På det sätt att en utveckling av Solberga bys verksamhet ger förutsättningar för en levande landsbygd med attraktiva och livskraftiga lokalsamhällen som är ett av de fyra insatsområdena i strategin. Detaljplanen möjliggör fler arbetstillfällen, bostäder och utökad skolomsorg som i sin tur ger ökat underlag för en förbättrad tillgänglighet med kollektivtrafik. Utveckling av Solberga by innebär en utökning av en redan sammanhållen bebyggelse som är en av delstrategierna inom ”Landsbygds- och skärgårdsstrategin”.

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, 2007

Namnet Håknäs är omnämnt i skriftliga källor sedan medeltid då det utgjorde en stor by med fem gårdar. Under 1600-talet ägdes gårdarna Håknäs av ätten Lovisin på Brandalsunds säteri. Arbetarbostaden "Lilla Håknäs" ligger inom planområdet. De äldre husen inom planområdet "Lilla Håknäs" och "Fridhem" bör underhållas med för dem traditionella material läs mer på sida 14 under rubriken Kulturmiljö. Nya hus ska underordna sig den befintliga äldre bebyggelsens karaktär och struktur. Kulturlandskapets värde i öppenhet och siktlinjer mot Järnafjärdren är beroende av jordbruk med betesdrift och ska därför gynnas.

Kommunala beslut i övrigt

Järna kommunaldelsnämnd beslutade 2019-01-29, § 2 att inleda ändring av befintlig byggnadsplan för Håknäs 7:1, 12:1 m.fl. och inleda planläggning för ny detaljplan för området runt Solberga by. Järna kommunaldelsnämnd beslutade 2022-05-24, § 68 att fastigheten Håknäs 6:1 som består av en skogsbeklädd kulle och liten del åkermark tas med i detaljplanen för Solberga.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet angränsar i öster till riksintresse för turism och friluftsliv och högexploaterad kust, inom dessa områden ska främst det rörliga friluftslivets och turismens intressen särskilt beaktas. Väster om planområdet och E4:an finns riksintresse för planerad järnväg som syftar till utbyggnaden av Ostlänken, som är en ny dubbelspårig järnväg mellan Järna och Linköping. Den nya järnvägen kommer gå ner i tunnel vid trafikplats Järna och komma upp i höjd med Logsjön norrut. Gång- och cykelkopplingen från planområdet under E4:an till Järna centrum kommer finnas kvar i och med utbyggnaden av Ostlänken.

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av någon skyddad natur. Farstanäs naturreservat ligger norr och öster om planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Två fornlämningar finns precis väster om Fridhem i planområdets södra del och en fornlämning strax nordöst om planområdet (ArkeoLogistik, 2022). Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

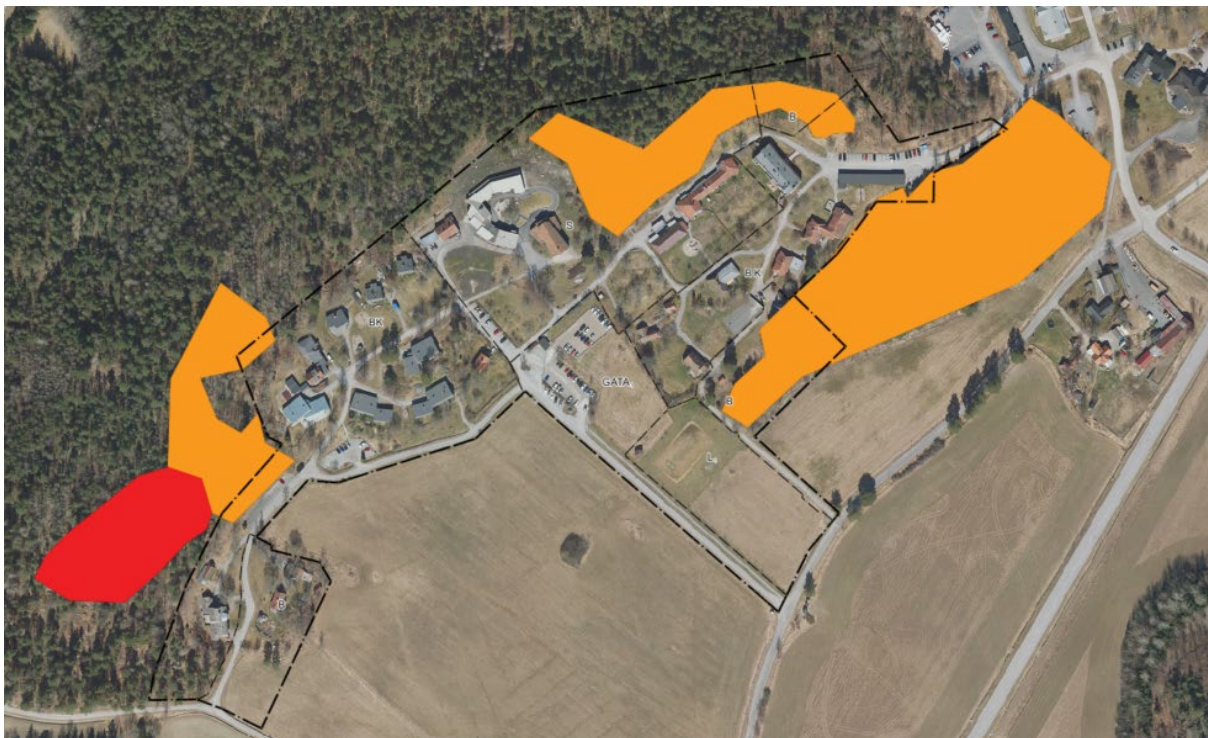
Den nordöstra delen av planområdet där byggrätt ges för nya en- tvåbostadshus består av gles blandskog med främst äldre tall, björk, ask, asp, ek och rönn med inslag av öppna hållar och klippblock. Den glesa blandskogen fortsätter västerut mot stora skolan Arken med inslag av öppna hållar och klippblock i en kuperad terräng. Området nyttjas som skolgård och rekreation för eleverna. Söder om skolan där byggrätt ges för nya en- och tvåbostadshus är terrängen kuperad och sluttar ned mot åkermark. Området består av gles talldominerad barrskog med inslag av asp, ek, rönn, sälg, gran och hållmark. Naturmarken inom planområdet är generellt rik på block och sten. I övrigt består planområdet av öppna grönytor och ädellövträd och fruktträd invid bebyggelse.

Naturvärden

Planområdet ligger inom ett större område som utgör värdetrakter för ek och som hyser en hög täthet av värdefulla ekmiljöer (Länsstyrelsen Stockholm, 2022). Särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd är inmätta av kommunen (2025), fyra särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet. Skogsområdet inom planområdet och dess omgivande skogar utgör en länk mellan barrskogsområdet i Farstanäs naturreservat i öster och Södertuna och Logsjöområdet i väster. Enligt genomförd NVI (Norconsult, 2022) ligger två områden där exploatering föreslås i detaljplanen inom naturvärdesklass 2, påtagligt naturvärde. Enligt naturvärdesinventeringen bör fysiska ingrepp inom dessa två områden så långt som möjligt undvikas. Om bebyggelse inte

kan undvikas i dessa områden bör åtminstone delar av områdena sparas och då företrädesvis sådana delar där grova träd förekommer. Enligt naturvärdesinventeringen bör avverkning eller negativ påverkan på skyddsvärda träd och i synnerhet särskilt skyddsvärda träd undvikas, om det inte kan undvikas bör ändå bebyggelsen kunna anpassas så att negativ påverkan på skyddsvärda träd undviks.

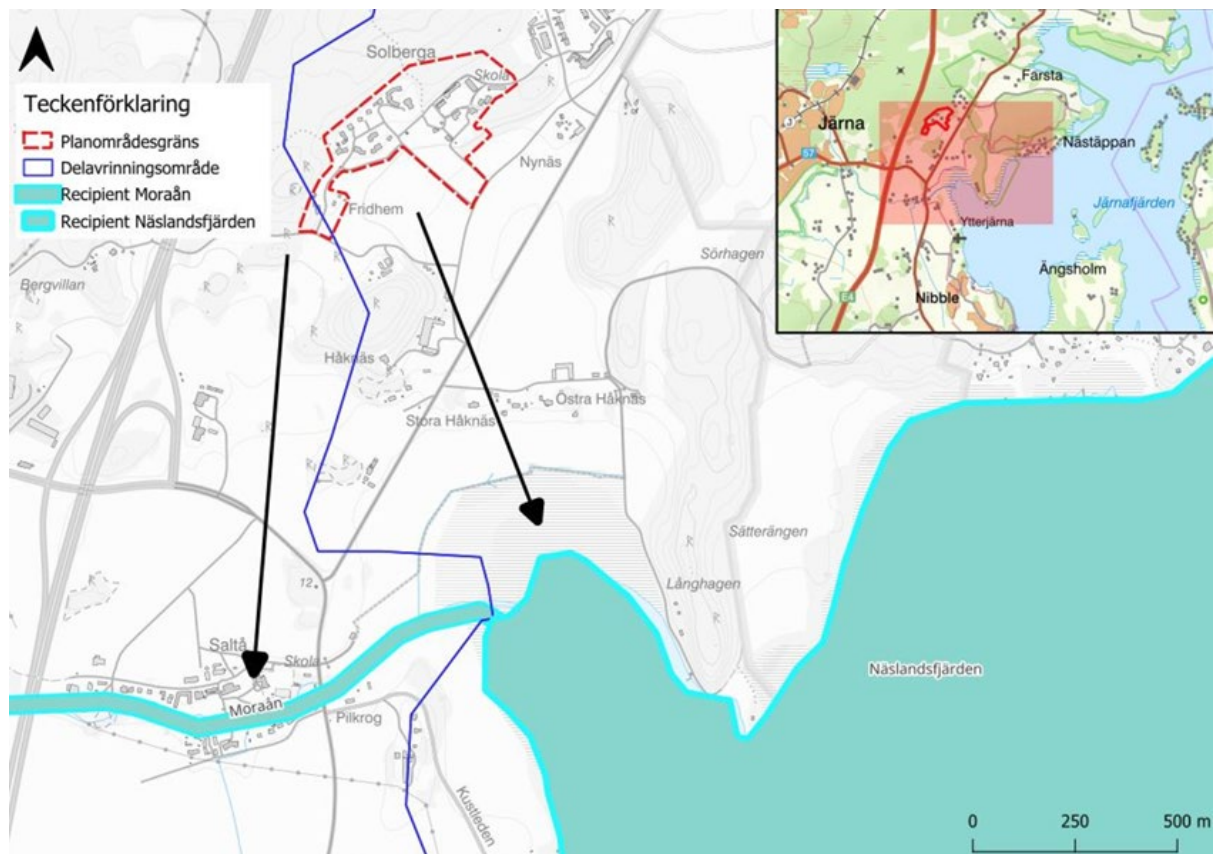
Planområdet berörs av livsmiljöer och spridningssamband för pollinerare enligt Södertälje kommuns pollineringsplan (2020). Planområdet berör livsmiljöer och spridningssamband mellan hagmarksmiljöerna norr om Solåkraby och det mosaikartade jordbrukslandskapet med hagmarker norr om Järna trafikplats. Bebyggelsen bör planeras så att spridningssambandet för pollinerare bevaras. Genomförd fågelinventering (Norconsult, 2023) noterade sex fågelarter som är upptagna på den svenska rödlistan. Enligt artskyddsutredningen bedöms ingen känd fågelförekomst aktivera något förbud enligt § 4 artskyddsförordningen (Norconsult, 2023).



Identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet, (Norconsult, 2022).

Yt- och grundvatten

Planområdet ligger i huvudsak inom delavrinningsområdet som har sin avrinning mot Näslandsfjärden. Näslandsfjärden är en naturlig kustvattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer. En liten del av planområdets sydvästra del ligger inom delavrinningsområde som har sin avrinning mot Moraån. Moraån är ett naturligt vattendrag som rinner från sjön Vällingen och mynnar i Näslandsfjärden.



Delavrinningsområden för planområdet med dess recipienter, Bjerking 2025.

Näslandsfjärdens ekologiska status klassificeras som måttlig. Statusen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning där kvalitetsfaktorn växtplankton var utslagsgivande med stöd av kvalitetsfaktorn näringsämnen som har otillfredsställande status. Näslandsfjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Moraåns ekologiska status klassificeras som måttlig. Statusen baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning och morfologiska förändringar och kontinuitet. Det är kvalitetsfaktorn kiselalger som varit utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och därmed ger vattendraget måttlig ekologisk status.

Moraån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

Planområdet ligger inte inom någon grundvattenförekomst.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Landskapet i området karaktäriseras av dess sprickdalar med tydliga skogstäckta höjdryggar och dalgångar med bördiga jordar. Kulturlandskapet är ett delvis flikigt odlingslandskap med trängre rumsbildningar av odlingsmarker men som övergår i breda dalgångar med stora sammanhängande odlingsmarker vid Järnaslätten i söder. Från planområdet mot öster breder odlingslandskapet ut sig och erbjuder långa siktlinjer med synlig kontakt med Järnafjärden och mot omgivande skogklädda moränkullar och åkerholmar. Till området löper spikraka vägar genom odlingsmarken, varav en utgör huvudentré. Vägarna har samma sträckning som vid förra sekelskiftet 1900.

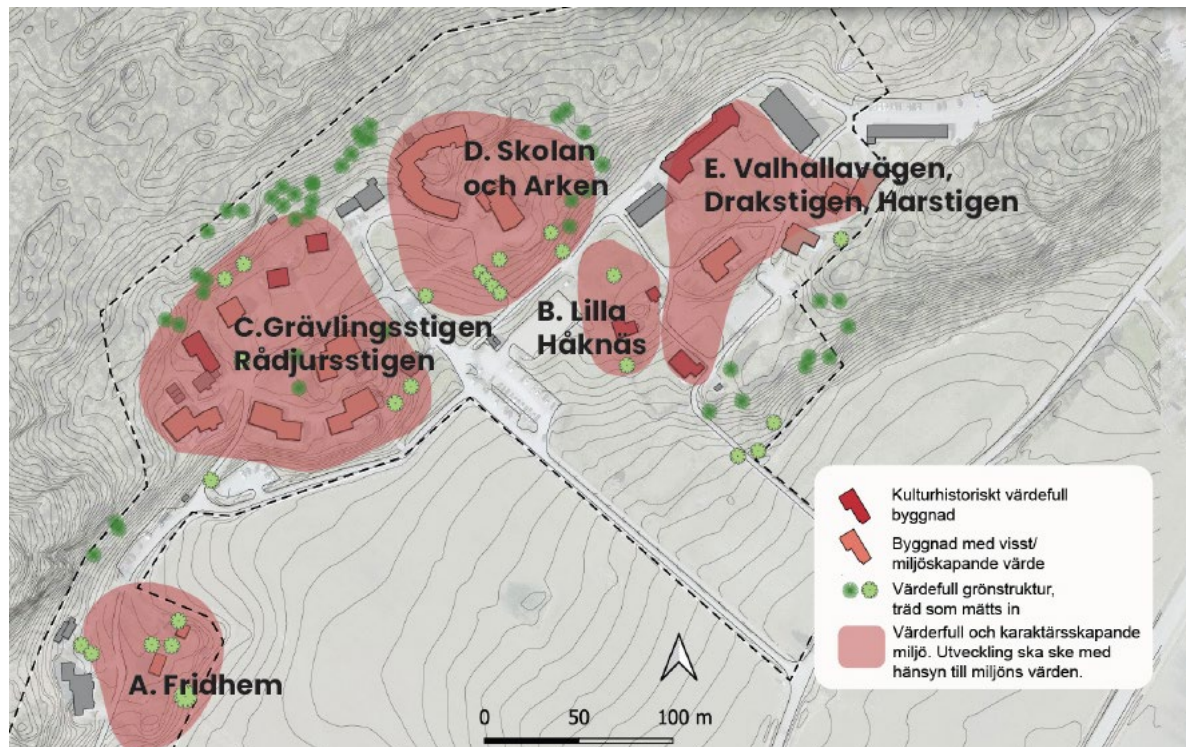
Blandat med den traditionella agrara bebyggelsen finns inom planområdet den särpräglade bebyggelsen från de antroposofiska verksamheterna som etablerades i Järna från 1930-talet och framåt vid Steinerområdet, Saltå, Mikaelgården, Solåkra och Solberga by. Byggnaderna utmärks av en organisk och symbolmättad präglad arkitektur med naturliga material och en färgsättning med rötter i Goethes färglära. Större delen av bebyggelsen har ritats av arkitekten Erik Asmussen som kommit att sätta en särskild prägel på området. Utmärkande är också trädgårdarnas organiska uppbyggnader med småskaliga odlingar, biologiska dammar och organiskt utformade vattentrappor. Mellan bebyggelselägena slingrar sig ett småskaligt vägnät som till övervägande del följer äldre vägsträckningar (Kulturmiljöutredning, Södertälje kommun, 2025).



Organiskt utformad vattentrappa, ett slingrande vägnät som följer landskapet och en sparad berghäll på tomten längst till höger. (Kulturmiljöutredning, Södertälje kommun, 2025).

Kulturmiljö

Solberga har en något splittrad karaktär genom bebyggelse från olika epoker med en blandning av äldre traditionell agrar bebyggelse, den karaktäristiska antroposofiska arkitekturen och typisk bebyggelse från 1960-talet. De olika byggnaderna och bebyggelsegrupperna i området har generellt inga tydliga avgränsningar utan flyter samman och gör området svårläst. Detta gör att det kulturhistoriska värdet inte bedöms vara högt för området som helhet men objekten i området har betydelse för förståelsen för områdets framväxt. Varje del som avspeglar de olika tidslagen i området har i sig kvaliteter i såväl arkitekturen som miljön. Särskilt finns det arkitektoniska värden i den typiska antroposofiska arkitekturen och som stärks av att de är ritade av Erik Asmussen eller andra arkitekter som arbetat inom den antroposofiskt inriktade arkitekturen. Även om området bebyggelsemässigt är varierat är bebyggelsens anpassning till topografin och sparade berghällar en gemensam nämnare över tiden. Även de smala slingrande vägar som följer terrängen håller ihop området liksom grönskan som bär spår av ett äldre kulturlandskap och senare trädgårdar med fruktträd och ädellövträd.



Illustrationskarta över områden med kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljöer.

Miljöerna är avgränsade utifrån att de har en sammanhållande karaktär och/eller historiskt samband (Kulturmiljöutredning, 2025, Södertälje kommun).

Fridhem

Det kvarvarande boningshuset vid Fridhem är möjligen en del av en tidigare större gård. Byggnaden bedöms vara uppförd under sent 1800- / tidigt 1900-tal men är genom renoveringar omgjord. Volym, form och proportioner är avläsbara. Byggnaden utgör en del av det äldre agrara kulturlandskapets strukturer av torp och gårdar. Bebyggelseområdet följer kulturlandskapets agrara byggnadstradition i placering på impedimentmark vid odlingsmarken. Miljön kring Fridhem är kulturhistoriskt värdefull.

Lilla Håknäs

Lilla Håknäs är den äldsta kvarvarande byggnaden i miljön, möjligen från sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal. Det finns även en äldre liten stuga, möjligtvis tidigt 1900-tal. Volym, form och proportioner är avläsbara. Byggnaderna utgör en del av det äldre agrara kulturlandskapets strukturer av torp och gårdar. Kring byggnaderna finns kvarvarande fruktträd som bidrar till helhetsmiljön. Byggnadens ålder motiverar ett högt kulturhistoriskt värde, men genom omgivande moderna byggnader är den historiska läsbarheten till stor del borta.



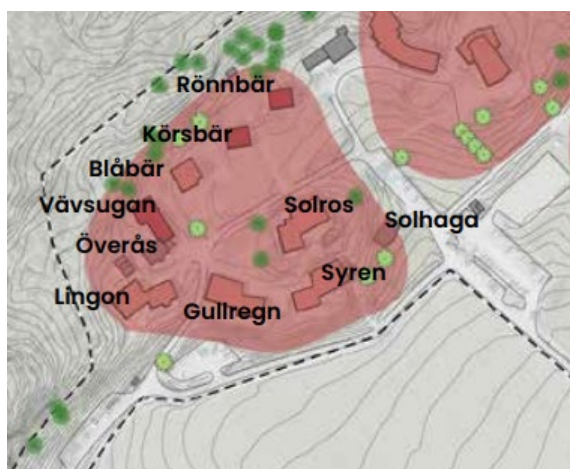
Lilla Håknäs, huvudbyggnaden i bakgrunden



Fridhem

Grävlings -och rådjursstigen

Miljön vid Grävlings- och Rådjursstigen utgör den tydligaste och mest sammanhängande arkitektoniska bebyggelsemiljön i Solberga. Vävstugan, de tre små personalbostäderna Rönnbär, Körsbär och Blåbär som byggdes i slutet av sent 1950-tal och i början på 1960-talet tillsammans med de 10–20 år yngre fyra tvåfamiljshusen Lingon, Gullregn Syrén, Solros hålls samman arkitektoniskt och bildar en helhetsmiljö. Vävstugan, Rönnbär och Körsbär tillsammans med Valhalla, båda ritade av Erik Asmussen, inleder den mer antroposofiskt präglade arkitekturen i området. Småhusen Körsbär och Rönnbär har ett högre kulturhistoriskt värde genom att de till stor del är bevarade i sitt originalutförande och med hög arkitektonisk kvalitet. De yngre tvåfamiljshusen består av en samlad lågmäld arkitektur av hög kvalitet som underordnar sig Asmussens tidigare byggnader i miljön med anpassning efter topografin. I miljön är det de äldre husen från 1940–50-talet Solhaga och Överås som bidrar till ett mer splittrat uttryck till helhetsmiljön.



Grävlings- och Rådjursstigen



Vävstugan ritad av Asmussen



Rönnbär i förgrunden Körsbär i bakgrunden



Lingon med labyrinth i förgrunden

Skolan och Arken

Skolbyggnaderna byggda under 1970-talet utgör med sina olika utbyggnader en helhet som hålls samman med material och färgsättning. Arken uttrycker genom sin volym, färgsättning och placering byggnadens roll som central samlingsplats i Solberga by. Skolbyggnaden bakom Arken rundar följsamt en bergknalle och är anpassad till topografins marknivåer genom att möta höjdskillnader med förhöjd sockel och suterräng.

Skolbyggnaderna har fint anpassade sentida tillägg genom en förlängning av den ursprungliga byggnaden och som berikar arkitekturen i sin variation av släta oregelbundna panel och färgsättning. I miljön finns för den antroposofiska landskapsarkitekturen karaktäristiska vattentrappor och en fontän. Karaktäristiska betongpollare följer de smala gångvägarna med jämna mellanrum. Framför Arkens finns en kvarvarande lindallé som ledde upp till Solberga gård som låg på platsen för skolan.



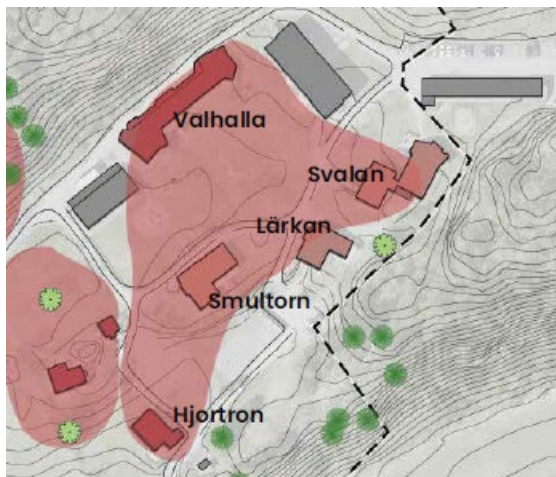
Skolan med Arken till höger



Lekmiljö vid skolan med fontän och vattentrappor

Valhallavägen, Drakstigen, Harstigen

Miljön har en öppen och gles karaktär av friliggande byggnader som omges av grösytor, mellan byggnaderna löper mjukt formade asfalterade gång- och körvägar. Miljön har en blandad bebyggelse, dels Valhalla uppförd i slutet av 1950-talet som liksom Vävstugan är ritad av Erik Asmussen och som inleder den mer antroposofiskt präglade arkitekturen i Solberga by, dels flerbostadshuset Ekgården i tre våningar, en från tiden typisk bostadslamell från 1960-talet. Den större öppna grönytan vid Valhalla är en plats för lek med trädgård och fruktträd. I miljön finns fyra glest placerade bostadshus Hjortron uppförd tidigt 1960-tal, Lärkan, Svalan och Smultorn uppförda under sent 1960-tal vilka trots skillnader sinsemellan, bildar en sammanhängande miljö genom deras blandning av modernistisk och organisk arkitektur.



Valhallavägen, Drak- och Harstigen



Valhalla ritad av Asmussen



Hjortron



Lärkan och Svalan

Samlad bedömning kulturmiljö

Upplevelsemässig har miljön inom planområdet ett relativt splittrat uttryck, men här finns ändå en viss sammanhållen karaktär genom en delvis medveten landskapsarkitektur och genom den antroposofiskt inriktade arkitekturen varav några av byggnaderna är ritade av Erik Asmussen. Enligt kulturmiljöutredningen (2025, Södertälje kommun) bedöms miljön som helhet tåla tillägg och förändringar, men det är viktigt att tillägg görs på ett sätt så att det bidrar till en mer medveten sammanhållen gestaltning. Här finns i miljön fina exempel från senare år så som utbyggnaden av skolan och om- och tillbyggnader vid Grävlingsstigen.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service inom planområdet består av Solberga bys verksamhet i form av anpassad grundskola årskurs 1–9, skolfritids, fritidsverksamhet och elevhem. Ytterligare offentlig och kommersiell service ligger närmast i Järna centrum.

2.4 Sociala värden

Rekreation

Den glesa skogen nordöst om stora skolan nyttjas som skolgård och rekreation för eleverna. I skogen finns vältrampade stigar och lekmiljöer med bäck och vattentrappa. Söder om stora skolan vid lågstadiebyggnaderna Valhalla och paviljongen finns fruktträdgårdar som är en del av den pedagogiska verksamheten. Strax söder om planområdet ligger en ridterapi som är en del av Solberga bys verksamhet.

2.5 Gator och trafik

Väg- och gatunät

Vägarna inom planområdet är enskilda och det sker ingen genomfartstrafik. Vägnätet består av smala slingrande vägar som följer terrängen.

Gång- och cykeltrafik

Längs huvudvägen in till Solberga by finns en gång- och cykelbana fram till entréparkeringen. Från planområdets södras spets finns en gång- och cykelväg om 3,5 km till Järna centrum som

går i tunnel under E4:an och förbi väster om Folkpool. Inom området finns flertalet gångvägar mellan de olika byggnaderna.

Kollektivtrafik

Drygt 700 m från planområdets södra spets ligger busshållplats Håknäs och drygt 300 m från planområdets norra del ligger busshållplats Solåkraby, där trafikerar buss 788 mellan Järna station och Södertälje centrum. Från Håknäs tar det 8 minuter till Järna station och från Solåkraby 26 minuter till Södertälje centrum. Turtätheten under rusningstrafik ligger på ca 40 minuter.

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

Det finns tre industrifastigheter söder om planområdet som inte bedriver någon störande verksamhet. Allergener från ridterapin söder om planområdet bedöms inte påverka detaljplanen då det är över 80 meter mellan plangräns och fastigheten där ridterapi bedrivs.

Buller

Enligt bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2025) kan riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras vid planerade bostäder. För samtliga bostäder kan uteplats anordnas som klarar riktvärdena. Riktvärden enligt Naturvårdsverkets ”Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar” kan klaras vid planerade skolbyggnader.

Luftkvalitet

Enligt mätvärden från SLB (Stockholms luft- och bulleranalys) ligger årsmedelvärdet för luftföroreningar för partiklar (PM10) inom planområdet på mindre än 10 µg/m³ vilket motsvarar den lägsta föroreningsklassen. Årsmedelvärdet för halter av kvävedioxid (NO₂) är mindre än 5 µg/m³ vilket motsvarar den lägsta föroreningsklassen.

Radon

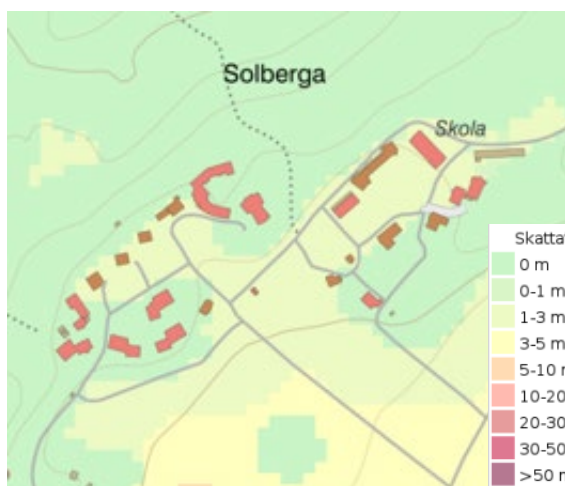
Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon som bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Planområdet ligger inom normalrisk för radon.

Markföroreningar

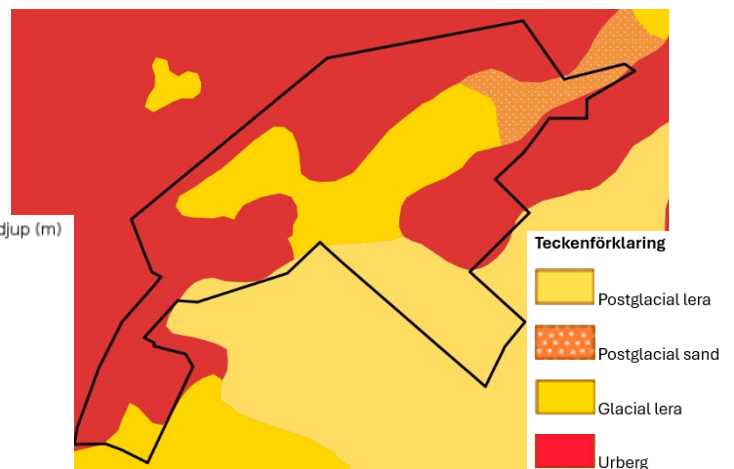
Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt Länsstyrelsens EBH-karta.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av glacial- och postglacial lera samt urberg med överliggande morän. I ytterkanten av planområdet finns ett parti med postglacial sand. Enligt SGU:s berggrundskarta består bergarten inom planområdet av granit. Enligt SGU:s jorddjupskarta ligger jorddjupet inom planområdet på mellan 0 meter och 3–5 meter.



Skattad jorddjup (SGU)



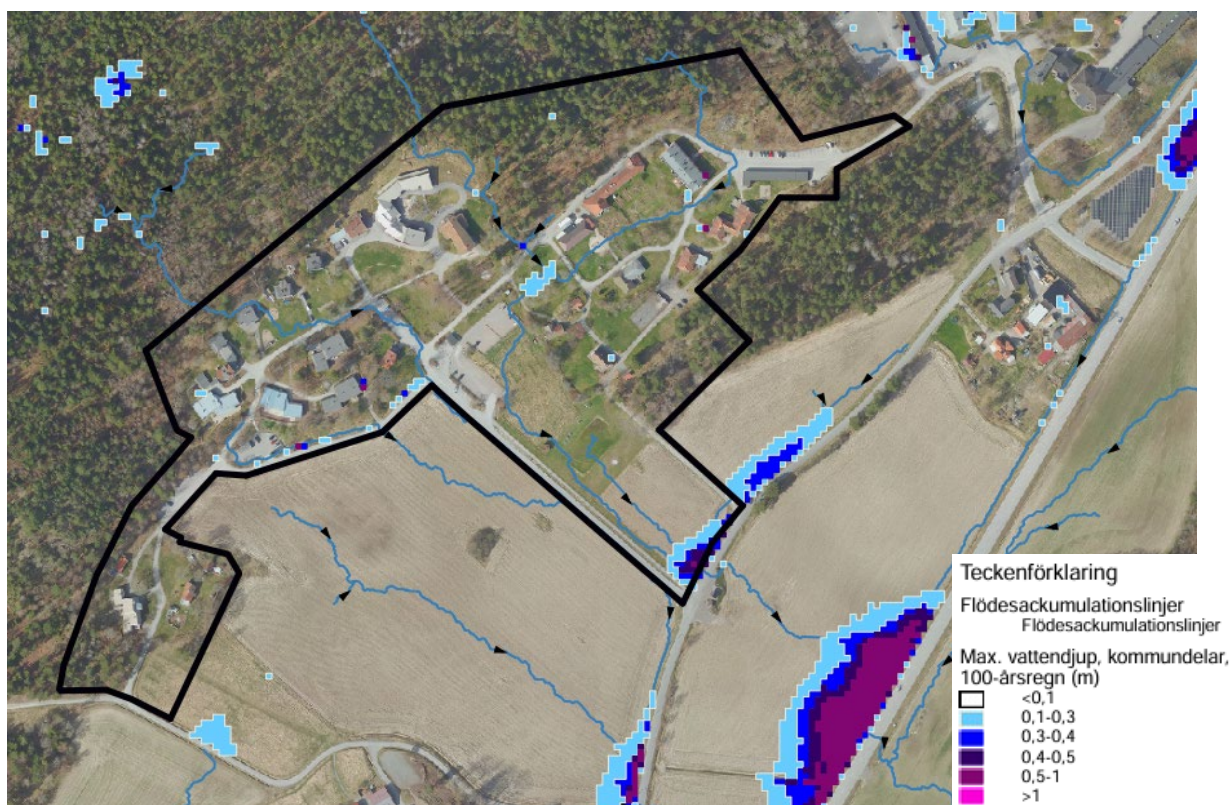
Jordartskarta, (SGU).

Risk för skred och ras

Det bedöms inte finnas någon betydande risk för skred eller ras inom planområdet baserat på de geotekniska markförhållandena. Planområdet ligger inte inom aktsamhetsområde för skred och erosionsrisk enligt SGU.

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas någon betydande risk för översvämning inom planområdet. Enligt kommunens lågpunktsanalys finns en lågpunkt i planområdets sydöstra del vid infarten till området, lågpunkten avvattnas via en trumma under vägen. Kommunens kartering av framkomlighet vid skyfall visar att planområdet och dess närområde inte drabbas. kommunens lågpunktsanalys finns en lågpunkt i planområdets sydöstra del vid infarten till området, lågpunkten avvattnas via en trumma under vägen. Kommunens kartering av framkomlighet vid skyfall visar att planområdet och dess närområde inte drabbas.



Lågpunktsanalys, Södertälje kommun.

3. Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av Solberga bys verksamhet i form av elevhem och skola som ska anpassas efter Solberga bys karaktär och kulturmiljövärden.

Detaljplanen möjliggör att befintlig infartsparkering kan utökas för att minska trafiken inom området. Infartsparkeringen ska trappas i nivåer och omgärdas av träd och vegetation för att smälta in i miljön och ge ett mindre intryck. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya bostadstomter inom tre områden i utkanterna av planområdet. De nya en- och tvåbostadshusen ska genom sin volym och utformning ansluta till Solberga bys kulturmiljö. Möjlig byggnation inom de tre områdena illustreras nedan.



Skiss på möjlig utformning av nya en-och tvåbostadshus i den södra spetsen av planområdet bredvid den befintliga torpmiljön. Befintliga byggnader visas i röd heltäckande färg till höger i bild, Pietsch arkitekter.

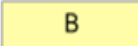
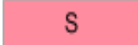
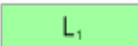


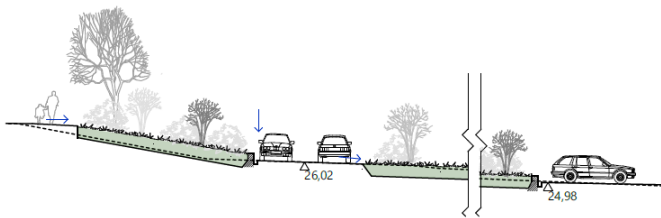
Skiss på möjlig utformning av nya en-och tvåbostadshus som delvis utförs i suterräng öster om infartsvägen, Pietsch arkitekter.

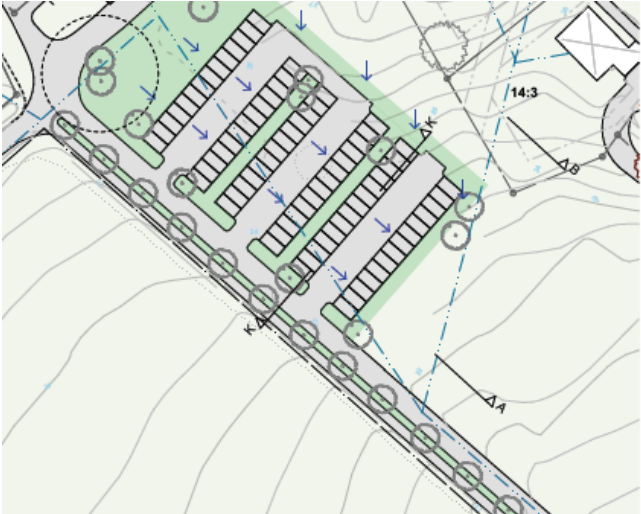


Skiss på möjlig utformning av nya en-och tvåbostadshus i den nordöstra delen av planområdet, Pietsch arkitekter.

3.1 Detaljplanens regleringar

MARKENS ANVÄNDNING		
Allmän platsmark	Användning	Syfte & motiv
	Gata. Inklusive parkering.	För att möjliggöra allmän gata och parkering.
Kvartersmark	Användning	Syfte & motiv
	Bostäder	För att möjliggöra ny och bekräfta befintlig bostadsbebyggelse.
	Kontor	För att möjliggöra ny och bekräfta befintlig administrativ verksamhet kopplad till Solberga bys verksamhet.
	Skola	För att möjliggöra nya och bekräfta befintliga skolbyggnader.
	Odling	För att möjliggöra odling som ett komplement till Solberga bys verksamhet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS		
Egenskapsbestämmelse	Reglering	Syfte & motiv
Utformning av allmän plats	Parkering ska trappas höjdmässigt och innehålla träd och buskar för att smälta in i landskapet.	För att värna om landskapsbilden och skapa rumsligheter.
 <i>Skiss på hur parkeringen kan trappas i höjdded, Pietsch arkitekter.</i>	 <i>Referensbild på en parkering som innehåller träd och buskar, Foto: Pietsch arkitekter.</i>	
Utformning av allmän plats	Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig.	För att säkerställa dagvattenhantering.
		 <i>Referensbild på genomsläpplig markbeläggning, Foto: planenheten</i>

Utformning av allmän plats	Minst 12 träd ska finnas längs infartsvägen.	För att värna om landskapsbilden.  <i>Skiss på träd längs infartsvägen och på parkeringen, Pietsch arkitekter.</i>
----------------------------	--	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK		
Egenskapsbestämme lse	Reglering	Syfte & motiv
Ändrad lovplikt	Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 50 cm mätt 1,3 m ovan mark.	För att bibehålla Solberga bys grönskande karaktär och skydda kulturmiljö -och naturvärden samt gynna ekosystemtjänster. Fällda träd kan läggas ner i soligt läge och bilda en faunadepå för att gynna den biologiska mångfalden.
Ändrad lovplikt	Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeFriade enligt PBL 9 kap. 4§ a-c. I enlighet med PBL 9 kap. 8§ första stycket	För att värna landskapsbilden och den agrara karaktären.

	2a, planområdet ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö.	
Utförande	Byggnader ska anpassas till terrängen. Marknivåer ska tas upp med förhöjt väggliv eller sockel. Vid brantare sluttning ska byggnad utföras i suterräng.	För att värna om Solberga bys karaktär av byggnation som är anpassad till terrängen.  <i>Elevhemmet Rubinen som är anpassat efter terrängen.</i>
Utförande	Minst 65 % av marken ska vara genomsläpplig.	För att säkerställa dagvattenhantering.
Utformning	Takmaterial får inte vara av zink, koppar eller plastbelagda plåttak som avger organiska föroreningar.	För att bidra till att vattenrecipienten kan uppnå miljö kvalitetsnormerna.
Utformning	Nya byggnader ska anpassas till omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.	För att bevara kulturmiljövärdena inom Solberga by.

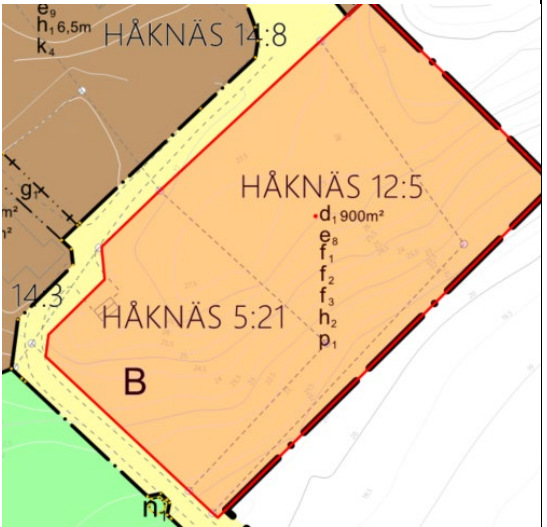


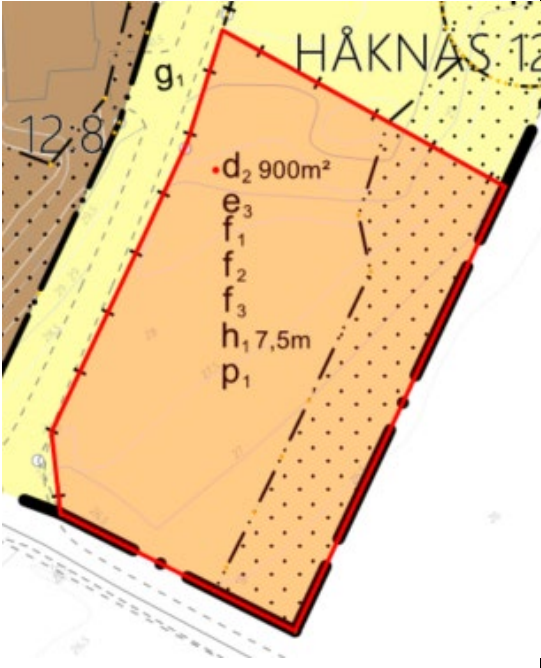
Till vänster, bild på en nyare befintlig byggnad inom området som i sin gestaltning ansluter till Solberga bys karaktärsdrag, Pietsch arkitekter. Till höger, bild på ny bebyggelse som sin gestaltning relaterar till det traditionella kulturlandskapet, Foto: Pietsch arkitekter.

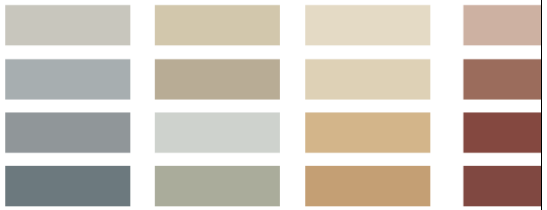
Utformning	Om inget annat anges ska fasadkulör utföras i för området karaktäristisk bruten kulör eller i omålat trä.	För anpassning till Solberga bys kulturmiljö.
Takvinkel	Om inget annat anges ska takvinkel vara mellan 20 och 40 grader. Om taket utförs med förskjutennock får det ena takfallet vara på minst 10 grader och det andra takfallet vara på högst 65 grader.	För anpassning till Solberga bys kulturmiljö och möjliggöra det karaktäristiska taket inom området med förskjutennock.  <i>Exempel på sadeltak med förskjutennock. En av skolbyggnaderna, Pietsch arkitekter.</i>

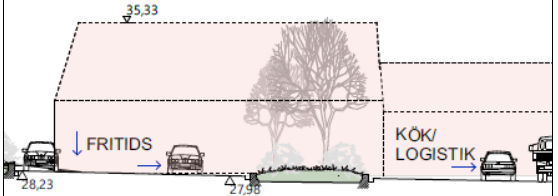
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK			
Egenskapsbestämmelse	Symbol	Reglering	Syfte & motiv
Huvudmannaskap	a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	Fortsatt enskilt huvudmannaskap i enlighet med gällande byggnadsplan. Inom planområdet finns ingen kommunal service eller genomfartstrafik. Områdets karaktär ska värnas.
Utformning av allmän plats	hpl ₁	Största byggnadsarea för väntrum för skolskjuts är 50 m ² med en högsta nockhöjd på 4 m.	För att möjliggöra en väderskyddad och trafiksäker plats där elever kan vänta på skolskjuts.
Utformning av allmän plats	plantering ₁	Plantering som skärmar av ska finnas.	För att säkerställa en grön ridå mellan parkeringen och byggnader öster om samt gynna ekosystemtjänster.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK			
Egenskapsbestämmelse	Symbol	Reglering	Syfte & motiv
Begränsning av markens utnyttjande		Marken får inte förses med byggnad.	Prickmarken är placerad på mark där det inte är lämplig att uppföra byggnad på grund av topografin, bevarande av naturmark och för att säkerställa tillräckligt avstånd mot gata,

			fastighetsgräns och plangräns.
Fastighetsstorlek	d_1	Minsta fastighetsstorlek är (i kartan angivet) m^2 .	Fastighetsstorlekar utgår från respektive områdes karaktär, struktur och befintliga bebyggelse. Bestämmelsen är avgränsad med egenskaps, sekundär egenskaps, användnings- eller plangräns. Se exempel nedan.  Bestämmelsen $d,900$ gäller inom den röda ytan ovan och avgränsas av egenskapsgräns och plangräns.
Fastighetsstorlek	d_2	Minsta fastighetsstorlek är (i kartan angivet) m^2 .	Fastighetsstorlekar utgår från respektive områdes karaktär, struktur och befintliga bebyggelse. Bestämmelsen är avgränsad med sekundär egenskapsgräns och användnings- eller plangräns. Se exempel nedan.

			 Bestämmelsen d₂900 gäller inom den röda ytan ovan och avgränsas av sammanfallande sekundär- och egenskapsgräns och plangräns.
Utnyttjandegrad	e ₁	Största byggnadsarean är (i kartan angivet) m ² .	Byggrätter utgår från vad som är en lämplig komplettering utifrån respektive områdes struktur och kulturmiljö.
Utnyttjandegrad	e ₂₋₁₀	Största byggnadsarea är (se legend till plankarta). Största byggnadsarea för garage och förråd är (se legend till plankarta). Största byggnadsarea per byggnad är (se legend till plankarta) m ² .	Byggrätter utgår från vad som är en lämplig komplettering utifrån respektive områdes struktur och kulturmiljö.
Höjd på byggnadsverk	h ₁	Högsta nockhöjd är (i kartan angivet) meter.	Nockhöjden utgår från anpassning till landskapsbilden och befintliga nockhöjder med marginal.

Höjd på byggnadsverk	h_2	Högsta nockhöjd är 8 meter respektive 11 meter för byggnad som utförs i suterräng.	För att möjliggöra byggnader i suterräng. Nockhöjden utgår från anpassning till landskapsbilden.
Placering	p_1	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.	För att säkerställa tillräckligt med utrymme mot fastighetsgräns.
Utformning	f_1	Endast en- och tvåbostadshus.	En- och tvåbostadshus utgår från anpassning till landskapsbilden.
Utformning	f_2	Fasader ska utföras i trä i dova kulörer.	Fasadmateriäl utgår från det traditionella kulturlandskapet, i dova kulörer för att smälta in i landskapet.  <i>Exempel på dova kulörer, Pietsch arkitekter.</i>
Utformning	f_3	Tak för huvudbyggnad ska utformas i tegel, matt plåt, papp med listtäckning eller sedumtak. Takkupor får tillsammans uppta högst halva takfallets längd.	Takmaterial och takutformning utgår från en anpassning till det traditionella kulturlandskapet.
Utformning	f_4	Fasader ska utföras i trä i kulör likt faluröd slamfärg.	För att nytillkommande byggnation i torpmiljön Fridhem anpassas till traditionella kulturlandskapet i fasadmateriäl och kulör.

Utformning	f ₅	Byggnaden ska delas upp i volymer och ta hänsyn till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla torpmiljö.	För att skolbyggnad anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla torpmiljön "Lilla Håknäs" söder om egenskapsområdet.  <i>Skiss på hur byggnaden skulle kunna delas upp i volymer för att upplevas mindre och relatera bättre till torpmiljön, Pietsch arkitekter.</i>
Takvinkel	O ₁	Takvinkeln ska vara mellan 20–40 grader.	Takvinkeln syftar till att reglera typologier och volymer intill bebyggelse med kulturhistoriska värden.
Varsamhet	k ₁	Kulturhistorisk värdefull miljö. Ändringar av marknivåer och grönsstruktur får inte förvanska kulturmiljön. Vid underhåll och om- och tillbyggnad av befintliga bostadshus ska hänsyn tas till byggnadens karaktär och värdebärande delar.	För att säkerställa varsamhet av befintlig bebyggelse och tomt i samband med ändring och underhåll av de två kulturhistoriskt värdefulla torpmiljöerna Fridhem och Lilla Håknäs.



Lilla Håknäs från sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal, huvudbyggnaden i bakgrunden.

Karaktär och värdebärande delar

- Proportioner, takform
- Fasad- och takmaterial
- Synlig sten
- Berghällar
- Frukträd
- Grusade gångar



Fridhem från sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal.

Karaktär och värdebärande delar:

- Volym, proportioner, takform
- Fasad- och takmaterial
- Eken på tomten
- Berghällar

Varsamhet	k ₂	Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och om- och tillbyggnad ska ta hänsyn till byggnadens karaktär och värdebärande delar.	För att säkerställa en varsam utveckling av de två kulturhistoriskt värdefulla bostadshusen Rönnbär och Körsbär och skolbyggnaden Valhalla.
-----------	----------------	--	---



Rönnbär i förgrunden Körsbär i bakgrunden, ritade av arkitekt Erik Asmussen.

Karaktär och värdebärande delar:

- Förskjutna sadeltak som bryts upp av takkupor
- Kantiga burspråk
- Tak- och fasadmateriell
- Olika fönstertyper



Valhalla ritad av arkitekt Erik Asmussen.

Karaktär och värdebärande delar:

- Takform, variation i takfall och lertegel
- Vindskivornas utformning med större bredd längst ner
- Olika fönstertyper och oregelbunden fönsterplacering
- Fönstertyper med avskurna hörn
- Skärmtakets trädliknande stolpar på organiskt formade betongsocklar
- Ytterdörrarna med glastrutor med avskurna hörn

Varsamhet	k ₃	Samlingssalen Arken är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och om- och tillbyggnad ska ta hänsyn till byggnadens karaktär och värdebärande delar.	För att säkerställa en varsam utveckling av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Arken, Samlingssalen.
-----------	----------------	--	---

Karaktär och värdebärande delar:

- Byggnadskropparnas olika höjder, indrag och volymer
- Takformer
- Olika utföranden av fasadpaneler
- Olika fönstertyper och oregelbunden fönsterplacering

Arken till höger i bild



Varsamhet	k ₄	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde, vid underhåll och om- och tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadens karaktär och värdebärande delar.	För att säkerställa en varsam utveckling av byggnader (se bilder nedan) med ett visst kulturhistoriskt värde.
-----------	----------------	---	---



Vävstugan ritad av arkitekt Erik Asmussen.

Karaktär och värdebärande delar:

- Takform, variation i takfall och falsat plåttak
- Indraget entréparti med asymmetrisk dörr



Lingon ritad av arkitekterna EO Holmberg och Eva Zachrisson.

Karaktär och värdebärande delar:

- (Gäller även för byggnaderna Gullregn, Syrén och Solros)
- Två mot varandra förskjutna byggnadskroppar

samt med slät panel • Panelens utförande • Olika fönstertyper		i olika höjd • Terränganpassning • Förskjutna sadeltak med falsad plåttäckning • Tak- och fasadmaterial • Olika fönstertyper samt förekomst av fönsterluckor	
 <i>Smultron.</i> Karaktär och värdebärande delar (Gäller även för byggnaderna Svalan, Lärkan och Smultron) • Kantiga eller geometriska burspråk • Valmade tak • Lertegel • Fasadputs • Förskjutna byggnadskroppar		 <i>Hjortron.</i> Karaktär och värdebärande delar • Sidoförskjutna byggnadskroppar i olika höjder • Puts • Skärmtakets form • Utanpåliggande hög skorsten • Sadeltaket som i en del, utan avbrott, övergår från den högre delen till den lägre	
Rivningsförbud	r ₁	Huvudbyggnad får inte rivas.	För att säkerställa att det kulturhistoriskt värdefulla torpet Lilla Håknäs från sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal inte rivs.

Markens anordnande och vegetation	n ₁	Särskilt skyddsvärt träd. Trädfällning får endast ske om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska då anmälas till Länsstyrelsen för samråd enligt miljöbalken 12 kap. § 6.	För att säkerställa att särskilt skyddsvärda träd bevaras för landskapsbilden och naturvärdena. Fällda träd kan läggas ner i soligt läge och bilda en faunadepå för att gynna den biologiska mångfalden.
Markens anordnande och vegetation	n ₂	Marken ska fortsatt vara naturmark.	För att bevara områdets grönstruktur och landskapsbild.
Markreservat för gemensamhetsanläggning	g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, parkering, avfallshantering och ledningar.	För att säkerställa yta för gata, parkering, avfallshantering och ledningar.

3.2 Rekreation och mötesplatser

Rekreation och lek

Den glesa skogen nordöst om stora skolan nyttjas som skolgård och rekreation för eleverna. I skogen finns vältrampade stigar och lekmiljöer med bäck och vattentrappa. Söder om stora skolan vid lågstadiebyggnaderna Valhalla och paviljongen bredvid finns fruktträdgårdar som är en del av den pedagogiska verksamheten. Ytterligare mindre lekmiljöer finns mellan elevhemmen. Inga nya områden för rekreation och lek planeras inom planområdet.

Mötesplatser

Skolbyggnaden Arken uttrycker genom sin volym, färgsättning och placering byggnadens roll som central samlingsplats i Solberga by. Inga nya mötesplatser planeras inom planområdet.

3.3 Gator och trafik

Gatunät

Detaljplanen möjliggör en breddning av infartsvägen och de flesta vägar som är reglerade med gemensamhetsanläggning. Vid de nya en-tvåbostadshusen öster om infartsvägen och vid planområdets norra infart möjliggörs en vändzon.



Möjlig vändzon vid de nya en-tvåbostadshusen öster om infartsvägen.

Parkering

Detaljplanen möjliggör ca 80 p-platser på infartsparkeringen för personal och besökare. Infartsparkeringen ska ersätta de befintliga mindre parkeringsytorna för att minska trafiken inom planområdet.



Skiss på entréparkeringen med vändzon för hämtning/lämning av elever och övriga leveranser.

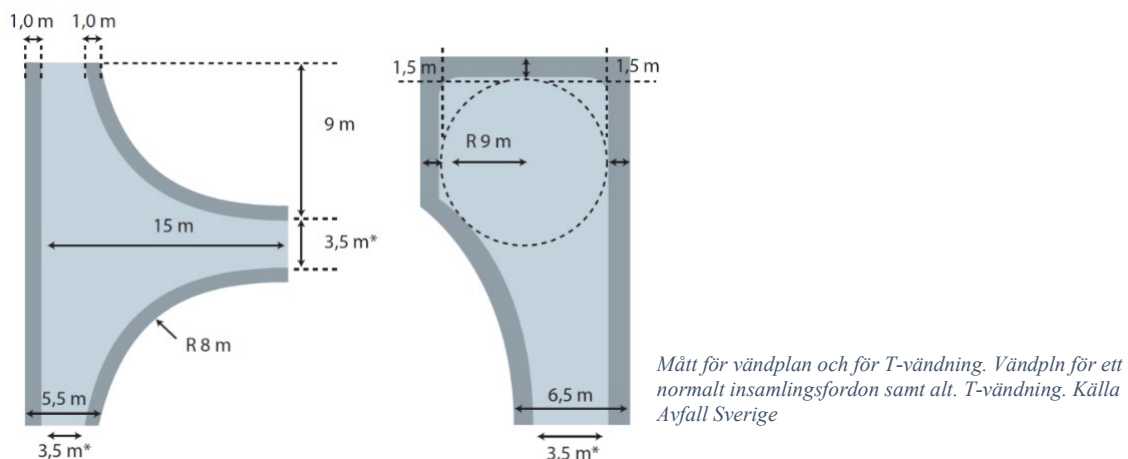
På parkeringen ska det finnas ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon. För de nya en- och tvåbostadshusen kan parkering ske på fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör att befintlig gång- och cykelväg förlängs och flyttas till väster om infartsvägen. Inga ytterligare gång- eller cykelvägar planeras inom planområdet.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Avståndet till närmaste angreppsväg för planerade och befintliga byggnader är mindre än 50 meter, räddningstjänstens tillgänglighet är tillgodosedd. För renhållningsfordon vid den norra infarten möjliggörs yta för T-vändning eller vändplan enligt Telge återvinnings riktlinjer. Övrig avfallshantering kan ske genom rundkörning inom området.



3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Det bedöms inte finnas någon betydande risk för skred eller ras inom planområdet baserat på de geotekniska markförhållandena. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta består marken inom planområdet huvudsakligen av glacial- och postglacial lera samt urberg med överliggande morän. I ytterkanten av planområdet finns ett parti med postglacial sand. Enligt SGU:s berggrundskarta består bergarten inom planområdet av granit.

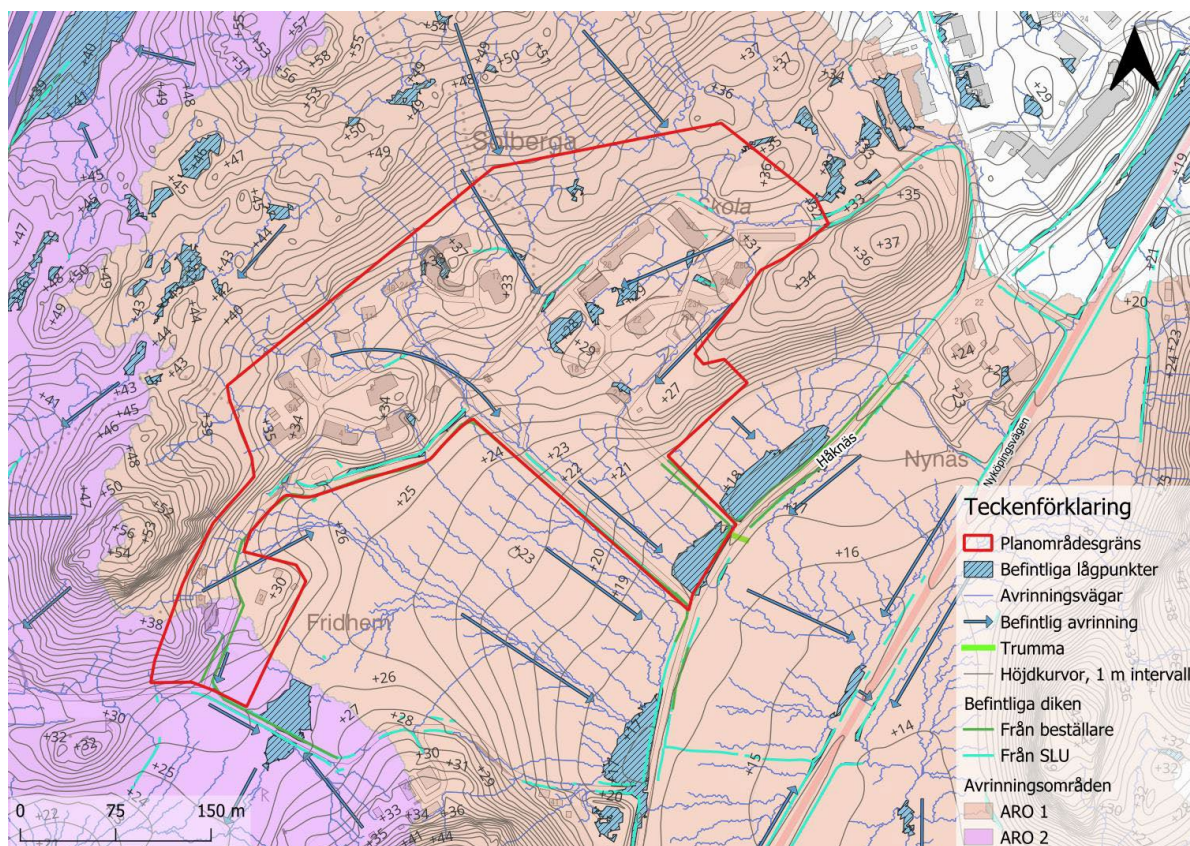
Enligt SGU:s jorrdjupskarta ligger jorrdjupet inom planområdet på mellan 0 meter och 3–5 meter. Utredning av eventuell sulfid är inte utförd inom detaljplanearbetet. Om det sker sprängning i samband med grundläggning ska förekomst av sulfid utredas.

Grundläggning av byggnader

Byggnader inom planområdet bedöms kunna grundläggas med platta på mark. För en- och tvåbostadshusen bredvid Fridhem som placeras på tidigare åkermark kan jordlager behöva grävas ur beroende på befintlig bärighet och ersättas med lämplig sprängsten.

Skydd mot översvämning

Enligt dagvattenutredningen (Bjerking, 2025) bedöms det inte finnas något behov av skydd mot översvämning. De mindre lågpunkterna inom planområdet bedöms inte ha någon betydande påverkan på, eller påverkas av föreslagen exploatering. De större lågpunkterna i den södra delen av området fungerar som tillfälliga fördröjningsytor vid kraftig nederbörd och skyfall. Vid bräddning leds vattnet vidare genom en befintlig vägtrumma, vilket säkerställer god avrinning. Därmed bedöms inte heller dessa större lågpunkter utgöra någon begränsning för planens genomförande.



Befintlig och yttlig avrinning och avrinningsstråk (data hämtad från Scalgo Live) (Bjerking, 2025)

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är inte inom Telge Nätts verksamhetsområde för VA men är kopplat till deras VA-nät genom en pumpstation utanför planområdet. Det finns tillräcklig kapacitet för den utbyggnad som detaljplanen medger.

Brandvatten

Vid pumpstationen utanför planområdet finns en brandpost. Brandvattenförsörjning ska beaktas i samband med utbyggnad av detaljplanen.

Värme

Befintlig uppvärmning sker till största del genom bergvärme men också direktverkande el samt värmepumpar, nyttillkommande byggnader kommer troligtvis anslutas till bergvärme.

El

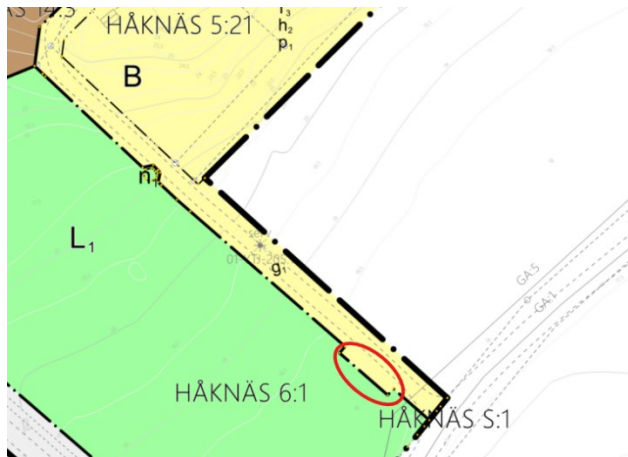
Befintligt elnät inom planområdet består av en högspänningsledning som sträcker sig till ungefär infartsparkeringen och som sedan mynnar ut i ett lågspänningsnät. Nya byggnader kan ansluta till det befintliga elnätet, kapacitet finns. På parkeringen ska det finnas ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

Fiber

Området är anslutet till fibernätet.

Avfall/Återvinning

Avfallshanteringen kommer ske i hemsorteringskärl som är placerat inom gemensamhetsanläggning för avfallshantering eller på respektive fastighet i den södra spetsen av planområdet vid Fridhem. Hemsorteringskärl hanterar matavfall, restavfall, pappersförpackningar, färgat glas, mjuka och hårda plastförpackningar, tidningar, glas och metallförpackningar. Ovanstående avfall och även batterier och ljuskällor tas om hand vid den nordöstra infarten till planområdet.



Exempel på yta för hemsorteringskärl för en- och tvåbostadshusen öster om infartsvägen markerad med röd cirkel.

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredningen (Bjerking, 2025) visar föroreningsberäkningarna att utsläpp från planområdet till recipienterna Näslandsfjärden och Moraån beräknas minska jämfört med befintlig situation efter implementerade dagvattenåtgärder. Det innebär att med implementerade dagvattenåtgärder förväntas detaljplanen bidra till att recipienterna kan uppnå miljö kvalitetsnormerna (Bjerking, 2025).

Val av byggnadsmaterial är en mycket viktig del i att uppnå miljö kvalitetsnormer och källor till föroreningar i dagvatten, det kan begränsas genom kloka materialval. Exempelvis bör tak- och fasadmateriäl som koppar, zink och dess legeringar undvikas. Även plastbelagda plåttak som avger organiska föroreningar bör undvikas. Takmaterialet regleras i detaljplanen ”Takmaterial får inte vara av zink, koppar eller plastbelagda plåttak som avger organiska föroreningar.” För lösningar som behöver gödsling, exempelvis gröna tak, ska gödslingen begränsas och noga planeras. Gödsling ska ske när taken kan ta hand om näringsämnena för att minska mängden som lakas ur och tillförs dagvattnet. Gödsling bör inte ske kort innan ett nederbördstillfälle. Material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen som via dagvattnet kan spridas till miljön bör inte användas. Byggvaror bör klara egenskapskriterier som satts upp av branschorganisationer såsom BASTA eller Byggvarubedömningen.

Enkla dagvattenåtgärder föreslås anpassat till den lantlig miljö. Genom att nyttja befintliga diken och grönytor krävs endast mer renande åtgärder för de delar av allmän platsmark som bidrar med mest föroreningar.

Dagvatten kvartersmark

För den ökade hårdgörandegraden inom kvartersmark krävs en fördröjning av totalt 361 m³ dagvatten. Detta kan göras genom att nyttja de befintliga diken och grönytor som finns idag. Vid exploatering behöver befintliga diken och grönytor i förhållande till den aktuella bebyggelsen studeras mer i detalj för att säkerställa att erforderliga fördröjningsvolymerna kan omhändertas. Till exempel behöver det säkerställas att dagvattnet kan ledas till föreslagna grönytor med hjälp av markens höjdsättning. Dagvatten regleras inom kvartersmark med bestämmelsen ” Minst 65 % av marken ska vara genomsläpplig.”

Dagvatten allmän platsmark

De föreslagna åtgärderna dimensioneras så att flödet ut från planområdet inte ökar vid ett nederbördstillfälle med återkomsttiden 10 år. Detta motsvarar för allmän platsmark en fördröjningsvolym på cirka 74 m³ dagvatten vilket föreslås renas och fördröjas i skelettjordar och infiltration i grönytor. För att fördröja 74 m³ föreslås ytor om cirka 430 m² för skålade grönytor med trädplantering och 107 m² för skelettjordar, se fördelning under respektive rubrik. Där det anses möjligt bör anläggningarna anläggas med öppen botten för att möjliggöra infiltration av dagvattnet till underliggande mark vilket reducerar mängden vatten som avleds till recipienten. Vid exploatering behöver höjdsättning studeras mer i detalj för att säkerställa att dagvatten avrinner till föreslagna dagvattenanläggningar. Åtgärderna bör anläggas på platser dit dagvattnet kan rinna ytligt.

Vägytor

Längs infartsvägen som ska breddas och den nya vändplanen krävs en fördröjningsvolym på cirka 43 m³. Detta föreslås att tas omhand i skålade grönytor med trädplanteringar, gärna med olika arter för ökad motståndskraft. Dagvattnet behöver kunna avrinna ytligt, förslagsvis mellan vägytan och gång- och cykelvägen eftersom vägen kommer vara skevad mot grönytan däremellan. För att fördröja 43 m³ dagvatten krävs en minsta anläggningsyta på 430 m² vilket förutsätter att grönytorna skålas med cirka 10 cm och volymen ryms ytligt.

Parkeringsytor

Från parkeringsytorna inom allmän platsmark krävs en fördröjningsvolym på cirka 32 m³ vilket föreslås tas omhand i skelettjordar som kan placeras i de omkringliggande grönytorna. Om skelettjordarna anläggs likt *luftiga skelettjordar* med högre porositet, 30 %, krävs en

minsta anläggningsyta på 107 m². Om i stället skelettjordarna anläggs likt *vanliga skelettjordar* med porositet 15 % krävs en minsta anläggningsyta på 213 m². Skelettjordarna anläggs lämpligen i grönremsorna mellan parkeringsplatserna enligt bilden nedan. Efter samråd med Södertälje kommuns driftsenhet kan skelettjordarna utformas med en grövre sandkross under och en finare sandkross ovan, samt lätt skåla gräsyterna över.



Till vänster skiss på möjlig utformning av parkeringen med grönytor och trädplantering, Pietsch arkitekter. Till höger exempel på skålad grönyta, Bjerking.

Skelettjordar används för trädplanteringar för att bland annat skapa ett underjordiskt dagvattenmagasin. Det är ett yteffektivt alternativ som ger utjämning, rening och tillför grönska i området. Skelettjordar består av grov makadam och vatten tillförs generellt genom brunnar med sandfång och via spridarledning. Skelettjorden kan antingen anläggas som en *vanlig skelettjord* eller en *luftig skelettjord*. En vanlig skelettjord består av ett luftigt lager i den övre delen och därefter av makadam blandat med jord i den nedre delen. Denna typ av skelettjord medför en porositet på cirka 15%. *Luftig skelettjord* innehåller ingen jord och har därmed en större porositet. En luftig skelettjord kan ha en porositet på cirka 30%. Fördelen med en luftig skelettjord är att en större volym dagvatten kan fördröjas, men däremot är reningen generellt bättre i en vanlig skelettjord. Drift- och underhåll av skelettjord består främst av kontinuerlig skötsel i form av rensning i brunnar och ledningar samt renhållning av skräp och ogräs. Bevattning av träd kan behövas. Jorden kan även blandas eller ersättas med biokol.

Grönytor

Från grönytorerna inom allmän platsmark föreslås ingen fördröjning eftersom de inte bedöms bidra med ökade flödes- eller föroreningsbelastning jämfört med dagens situation.

Inom allmän platsmark regleras dagvattenhanteringen med bestämmelserna ”Dagvatten från väg och parkering ska ledas till skålade grönytor.”, Träd ska finnas längs infartsvägen och på parkeringen” och ”Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig”.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning) bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Motiveringen är att befintligt område för skola, elevhem och bostäder kompletteras med liknande användning på till största del redan ianspråktagen mark eller mark som enligt gällande byggnadsplan är planerad för byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Påverkan på recipienten

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen minska föroreningsmängderna jämfört med befintlig situation och på det sättet bidra till att recipienterna Näslandsfjärden och Moraån kan uppnå miljökvalitetsnormerna (Bjerking, 2025).

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller överskrids inte. Enligt bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2025) kan riktvärden enligt trafikbullerförordningen klaras vid planerade bostäder. För samtliga bostäder kan uteplats anordnas som klarar riktvärdena. Riktvärden enligt Naturvårdsverkets ”Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar” kan klaras vid planerade skolbyggnader.

Luft

Detaljplanen möjliggör inte en exploatering av den omfattning eller karaktär att det bidrar till att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Konsekvenser för naturmiljön

Enligt naturvärdesinventeringen (Norconsult, 2022) är två av placeringarna för nya en- och tvåbostadshus och komplementbyggnad inom och delvis inom naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde.

Enligt naturvärdesinventeringen bör fysiska ingrepp inom dessa två områden så långt som möjligt undvikas. Om bebyggelse inte kan undvikas i dessa områden bör åtminstone delar av områdena sparas och då företrädesvis sådana delar där grova träd förekommer. Enligt naturvärdesinventeringen bör avverkning eller negativ påverkan på skyddsvärda träd och i synnerhet särskilt skyddsvärda träd undvikas, om det inte kan undvikas bör ändå bebyggelsen kunna anpassas så att negativ påverkan på skyddsvärda träd undviks.

Den nordöstra placeringen av nya en- och tvåbostadshus ligger delvis inom naturvärdesklass 3, inventeringsområde 11. Stora delar av området nyttjas som rekreation idag och kommer bevaras genom att den i detaljplanen är reglerad med prickmark ”Mark som inte får bebyggas.” och ”n₂, Marken ska fortsatt vara naturmark”. Bestämmelsen om marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 50 mätt 1,3 m ovan mark bidrar till att trädstrukturen bevaras och att placering av byggnader anpassas efter träden.

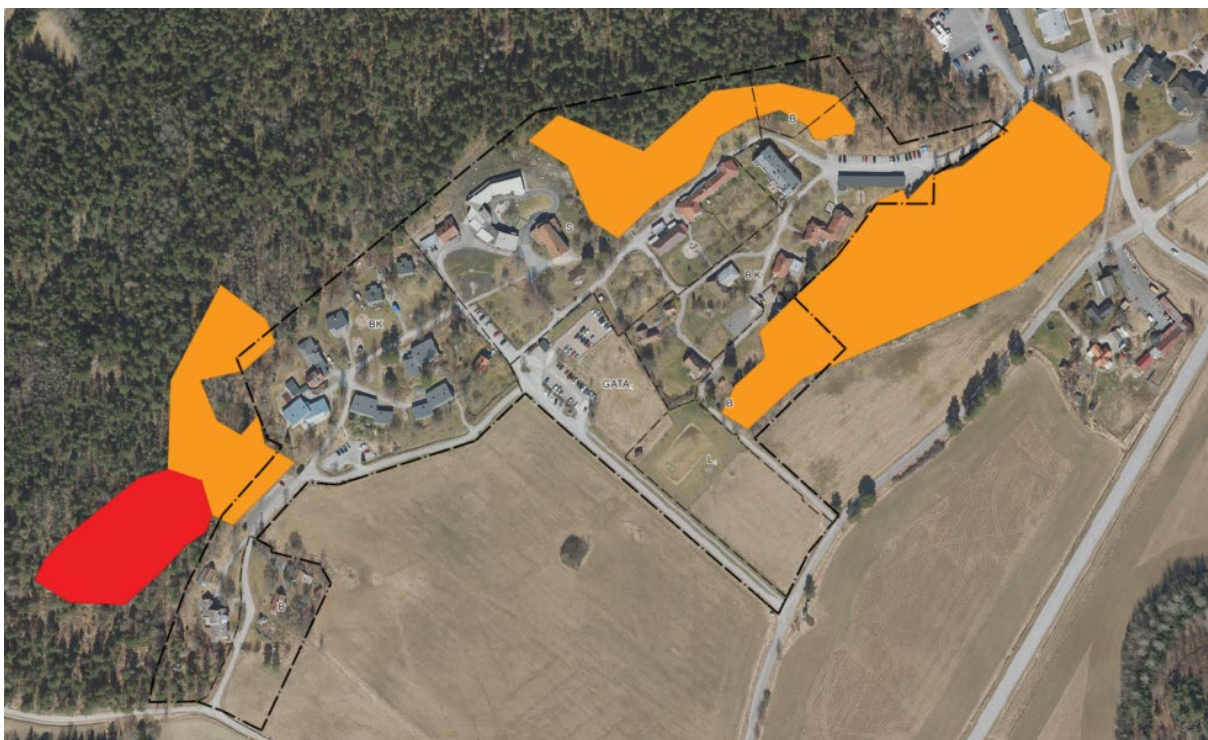
Den sydöstra placeringen av nya en- och tvåbostadshus inom inventeringsområde 13 ligger på till största del på mark som i gällande byggnadsplan är planlagd för bostäder, en bedömning kring dess lämplighet har alltså redan gjorts. Även byggrätt för komplementbyggnad nordöst om

ovanstående placering av nya en- tvåbostadshus placering ligger inom inventeringsområde 13, naturvärdesklass 3. Den största delen av inventeringsområde 13 kommer bevaras.

Bestämmelsen om marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 50 cm mätt 1,3 m ovan mark bidrar till att trädstrukturen bevaras och att placering av byggnader anpassas efter träden.

En liten del av detaljplanen för ”Solåkraby, Farsta 1:3 m.fl ”med användningen natur kommer nyttjas till gemensamhetsanläggning för gata, parkering, avfallshantering och ledningar för att säkerställa tillräcklig yta för vändning av fordon för avfallshantering. Enligt kommunens PM Naturmiljö, 2022 har området ett visst naturvärde. Ianspråktagande av den ytan bedöms ha liten påverkan på naturvärdena.

Detaljplanen omfattar relativt små arealer för utbyggnad, vilket innebär att påverkan på naturmiljö och ekologiska spridningssamband är liten (PM Naturmiljö, Detaljplaneområde Håknäs 7:1, 12:1, 2022, Södertälje kommun).



Identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet, (Norconsult, 2022).

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Området bedöms ha kulturhistoriska värden (Kulturmiljöutredning, Södertälje kommun, 2025), detaljplanen är utformad för att värna dessa genom att reglera byggrätt, placering, nockhöjd, utformning, varsamhet, utförande, rivningsförbud, markens anordnande och vegetation och marklov för träd, för en anpassning till karaktären och kulturmiljön inom Solberga by. Landskapsbilden påverkas av de nya en-tvåbostadshusen öster om infartsvägen i den kuperade terrängen och i planområdets sydvästra spets där de placeras på tidigare jordbruksmark. Båda områdena är synliga från den större vägen. Dessa nya en- och tvåbostadshus regleras med ovanstående bestämmelser för att harmoniera med landskapsbilden. Den mindre komplettering som detaljplaner möjliggör i befintlig miljö enligt de bestämmelser som detaljplanen styr bedöms ta hänsyn och anpassas till Solbergas kulturmiljö och karaktär.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör att Solberga by förening kan utöka och fortsätta bedriva sin verksamhet vilket stärker de egenskaper som utmärker en levande landsbygd: lokal arbetsmarknad, service, skolor samt att det ska finnas boendemiljöer för olika behov och efterfrågan. Detaljplanen medger en utökning av en redan sammanhållen bebyggelse vilket stärker de sociala värdena.

Barnperspektiv

Solberga by förening driver skola, fritidsverksamhet och elevhem för barn och ungdomar med intellektuella funktionsnedsättningar. Miljön är anpassad efter elevernas behov och den pedagogiska verksamheten. Detaljplanen bidrar till att området blir mer trafiksäkert då den möjliggör en ny infartsparkeringen med vändzon och byggrätt för väntrum för skolskjuts anpassad för en säker hämtning och lämning av elever. Den nya infartsparkeringen möjliggör parkering till all personal och besökare och kan på det sättet minska trafiken inom området. Detaljplanen möjliggör att gång- och cykelvägen längs infartsvägen kan förlängas och flyttas till den västra sidan och bli mer skyddad då den inte avslutas vid in- och utfarter till parkeringen som den gör i dagsläget.

Förbättrad kollektivtrafik

Detaljplanen ger ett ökat underlag för en förbättrad kollektivtrafik.

4.2 Konsekvenser av upphävande av delar av byggnadsplanen som inte ersätts med denna detaljplan

Några mindre delar av byggnadsplanen "Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Håknäs 7:1, 12:1 m.fl." 0181K-P865C från 1984 kommer upphävas och inte ersättas med denna detaljplan. Det är områden med användningen allmän plats -park och plantering och allmän plats-väg.

Det finns inget syfte att ta med aktuella delar från byggnadsplanen för allmän plats-väg då vägarna inte är tänkta att byggas om. Markanvändningen för de delarna kommer fortsatt vara detsamma. Det finns heller inget syfte att ta med de delar av allmän plats -park och plantering i detaljplanen, de ytorna har inte realiserats till park eller plantering utan har fortsatt varit naturmark och några mindre flikar öster om infartsvägen och norr om torpmiljön Fridhem har nyttjats som åkermark. De delarna är tänkta att nyttjas på samma sätt som de görs idag, markanvändningen kommer alltså inte ändras.

Efter att byggnadsplanen upphävts för de områdena som inte ersätts av denna detaljplan så kommer de inte längre omfattas av någon byggnadsplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas direkt med bygglov. Inga ytterligare konsekvenser tillkommer för de delar av byggnadsplanen som upphävs och inte ersätts med denna detaljplan.



Planområdet markerat med svart streckad linje. Gröna ytor: allmän plats-park och plantering i byggnadsplanen. Gråa ytor: allmän plats- väg i byggnadsplanen.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	kvartal 1 2026
Granskning	kvartal 3 2026
Antagande	kvartal 1 2027

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har Föreningen Solberga by 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 den ändras eller upphävs. Detaljplanen kommer ersätta den nu gällande byggnadsplanen ”Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Håknäs 7:1, 12:1 m.fl.” 0181K-P865C från 1984 och en liten del av naturområde och lokalgata i ”Detaljplan för Solåkraby, Farsta 1:3 m.fl 0181K-P1647C ” från 2013.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av blivande anläggningar för väg, dagvatten och ledningar. I området föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaner (PBL 4 kap 7 §, 33 §). Kommunen kan dock avsäga sig ansvaret för allmän plats i en detaljplan om det föreligger särskilda skäl. Särskilda skäl kan vara att området fortsatt ska ha en enhetlig förvaltning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Ett ytterligare argument är om förvaltningen blir bättre genom att den samlas hos de enskilda fastighetsägarna. Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheten Håknäs 6:1 som ägs av Föreningen Solberga by Solberga by.

Kommunen bedömer att det i föreliggande fall finns särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap då det i dagsläget är enskilt huvudmannaskap enligt gällande byggnadsplan, det finns ingen kommunal service, det förekommer ingen genomfartstrafik i området, omgivande områden har enskilt huvudmannaskap och utifrån att områdets karaktär ska värnas. Föreningen Solberga by i området har uttryckt önskemål om att fortsätta förvalta de allmänna platserna, vilket de gör idag.

Huvudman för VA

Detaljplanen är belägen utanför Telge Nätets verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Föreningen Solberga by är huvudman för VA inom området och föreslås fortsatt vara huvudman för VA. Telge nät har en förbindelsepunkt utanför planområdet som ansluter till Föreningens ledningar.

5.2 Ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning

Föreningen Solberga by ansvarar för och ansöker om lantmäteriförrättning där så är erforderligt. Vid planens antagande bedöms det inte föreligga behov av gemensamhetsanläggning, eftersom all mark ägs av Föreningen Solberga by. Möjlighet ges dock att bilda gemensamhetsanläggning när behov uppstår, exempelvis i samband med fastighetsreglering eller avyttring, för att säkerställa utfartsrätt eller annan gemensam tillgång.

Utbyggnad av vatten och spillvatten

Kapacitet i Telge näts ledning med tillhörande pumpstation finns för tillkommande bebyggelse. Föreningen ansvarar för all ledningsdragning, pumpar samt annan erforderlig anordning för tillkommande bebyggelse samt utför hopkopplingen till Telge näts förbindelsepunkt. Tillkommande enheter behöver teckna avtal med Telge Nät.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Telge Nät ansvarar för eldragning fram till förbindelsepunkt. Telge nät har befintliga ledningar inom planområdet. Området är anslutet till fiber.

Utbyggnad av allmänna platser

Föreningen Solberga by ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmän plats. Vid planens antagande är gemensamhetsanläggningar inte bildade, men i kommande beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare hur vägar och andra allmänna platser ska utformas, vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen samt med vilket andelstal. Därmed fastställs respektive delägarfastighets bidragsskyldighet till drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser. Det är Lantmäterimyndigheten som beslutar i förrättning. Om ingen gemensamhetsanläggning bildas är det Föreningen Solberga by som fortsatt ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmän plats.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde. Enligt miljöbalken är dagvatten inom detaljplanlagt område avloppsvatten. Hantering av avloppsvatten är miljöfarlig

verksamhet och lagen ställer därmed särskilda krav på den som är huvudman. Föreningen Solberga by är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kap.

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder på allmän plats ligger hos Föreningen. Dagvattenåtgärderna ska utföras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. (Bjerking, 2025).

Bygglov, marklov och lovplikt m.m.

Detaljplanen medger utökad byggrätt jämfört med gällande byggnadsplan. Det åligger Föreningen Solberga by att ansöka om erforderliga lov i samband med bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen. Det åligger även föreningen Solberga by att söka tillstånd så som tex samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enligt PBL 9 kap. 4§ a-c. I enlighet med PBL 9 kap. 8§ första stycket 2a, då planområdet ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Ett hus "Lilla Håknäs" på fastigheten Håknäs 14:1 förses med rivningsförbud. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 50 cm mätt 1,3 m ovan mark. Fyra träd har fått en särskild skyddsbestämmelse, n₁ särskilt skyddsvärt träd. Trädfällning inom n₁-område får endast ske om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska då anmälas till Länsstyrelsen för samråd enligt miljöbalken 12 kap. § 6.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägorförhållanden

Planområdet omfattar befintliga bostäder samt anpassad skolverksamhet och elevhem. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Föreningen Solberga by. Delar av planområdet kan i framtiden komma att säljas till annan part.

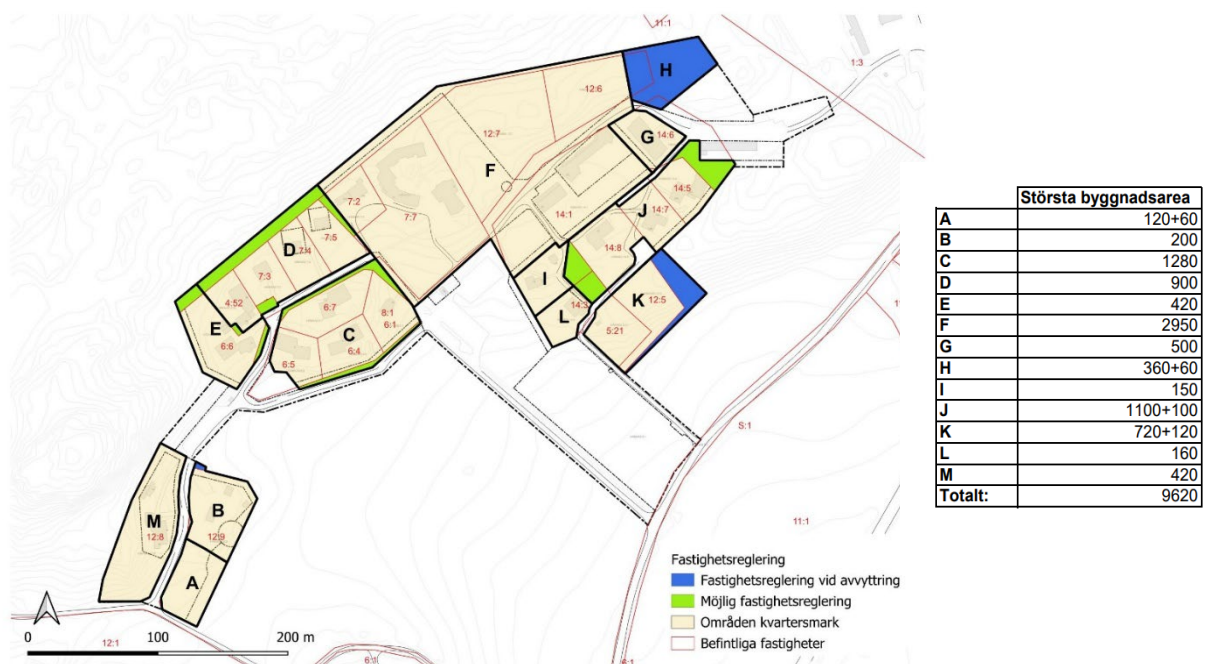
Fastighetsbildning kvartersmark

Planförslaget möjliggör för bildandet av nya fastigheter genom fastighetsbildning. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek. En fastighetskonsekvenstabell har tagits fram

och bifogas planbeskrivningen. Tre områden: A, H och K, inom detaljplanen föreslås efter förrättning avyttras. Nödvändiga fastighetsregleringar innan avyttring har markerats i blått i kartbilden nedan.

Håknäs 12:9 utökas med byggrätt och ges möjlighet att styckas av för att bilda upp till tre (3) fastigheter, vilket illustreras i bilden nedan, område A. I samband med förrättning inom område B regleras en del av 6:1 till nybildad fastighet för befintlig infart. Av Håknäs 5:21, Håknäs 12:5, samt del av Håknäs 6:1 möjliggörs bildandet av upp till två (2) nya fastigheter vilket leder till totalt 4 fastigheter inom område K. I planområdets nordöstra del möjliggörs avstyckning och fastighetsreglering berörande Håknäs 6:1, 12:6 samt 14:6 för bildandet av två nya bostadsfastigheter, område H.

Utöver ovan nämnda förrättningar i samband med avyttring möjliggörs fastighetsutveckling inom området för Föreningen Solberga Bys verksamhet, se gröna markeringar i kartbild nedan. Fastigheter längs planområdets norra del ges möjlighet till större tomt genom fastighetsreglering. Till område J föreslås genom fastighetsreglering överföring av mark från 14:1 och 14:3 till 14:8 för att marken är i anslutning till befintlig byggnad och för att fastigheten 14:8 ska kunna användas för avsett ändamål. Till Håknäs 14:5 föreslås överföring av mark från Håknäs 14:6.



Illustrationsbild över fastighetsreglering i samband med avyttring samt möjlig fastighetsreglering. Tabellen till höger om bilden visar största byggnadsarea inom respektive område.

Utöver ovanstående föreslås inga ytterligare förtätningar men planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek innebär att viss ytterligare fastighetsutveckling kan komma att ske. Om minsta fastighetsstorlek utnyttjas kan maximalt tio (10) nya fastigheter bildas inom området. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft. Detta provas sedan vid förrättning av Lantmäterietmyndigheten.

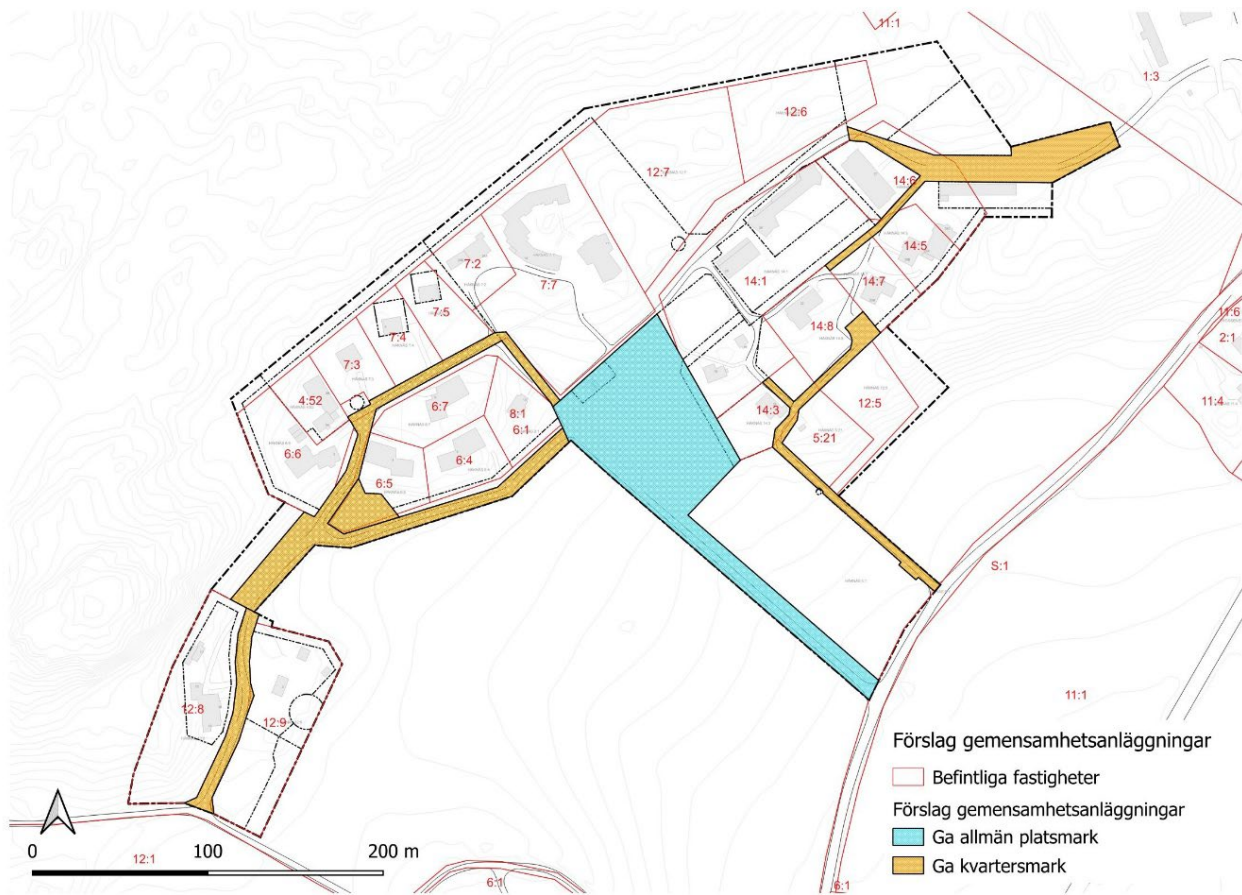
Befintliga fastigheter – planstridigt utgångsläge

Det finns två fastigheter i området som vid laga kraft får ett planstridigt utgångsläge. Nytt planförslag har i möjligaste mån anpassats så att byggnader i och med nytt planförslag inte blir planstridiga. Bygglov får inte medges förrän fastighetsreglering för Håknäs 4:52 och Håknäs 14:5 enligt denna detaljplan har genomförts och fastighetsbildning vunnit laga kraft. Föreslagna fastighetsregleringar är markerade i grönt i illustrationsbilden ovan.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns idag ingen befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet. Det finns två gemensamhetsanläggningar i anslutning till planområdet. Nybildade fastigheter vid genomförande av detaljplanen ska anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för väg GA 1 (Håknäsvägen), och avloppspumpstation GA 2. Andelstalen bestäms i anläggningsförrättningen. GA 1 är väg som krävs för att komma till området och GA 2 är pumpstation för området.

För att möjliggöra anläggande, drift och underhåll av allmän plats gata, ledningar och dagvatten kan en eller flera gemensamhetsanläggning/ar bildas. Planen möjliggör också bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar för drift och underhåll av väg, avfallshantering, ledningar och parkering på kvartersmark.



Illustrationsbilden ovan visar utrymme för gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna ges andelstal utifrån nytta av anläggningarna. Andelstal bestäms i anläggningsförrättningen. En samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen/arna. Håknäs 5:21, 6:1, 6:5, 6:7, 7:7, 12:9, 14:3, 14:5, 14:6, 14:7 samt 14:8 belastas av utrymme för kommande GA. GA på kvartersmark och allmän plats kan bildas för väg, avfallshantering, ledningar och parkering.

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter i området. Ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Servitut, rättigheter och samfälliga fastigheter

Följande servitut finns inom planområdet

- Servitut 01-YTJ-240.1. Rättighet, officialservitut, till förmån för Håknäs 6:4 och Håknäs 6:7 att använda befintlig väg och belastar Håknäs 6:5.
- Servitut 01-YTJ-240.2. Rättighet till förmån för Håknäs 6:4 och Håknäs 6:5 att använda befintlig väg, belastar Håknäs 6:7.
- Servitut 01-YTJ-205.1. Rättighet till förmån för Håknäs 14:3 samt 14:5-8 att använda befintlig väg, belastar Håknäs 6:1.

Servituten förordas gälla om inte tillgången till utfart istället löses genom bildande av gemensamhetsanläggning. Vid kommande fastighetsregleringar ska dessa rättigheter förordas att fortsatt gälla även till förmån för nya fastigheter.

5.4 Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Föreningen Solberga by bekostar detaljplan och nödvändiga utredningar.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Föreningen Solberga by bekostar fastighetsbildning inom planområdet. Kostnaden för bildande av GA med tillhörande samfällighetsförening fördelas enligt beslut i kommande förrättning då GA bildas.

Kostnader för markåtkomst

Kostnader för markåtkomst för att bilda behövliga gemensamhetsanläggningar kommer hanteras inom kommande lantmäteriförrättning.

Kostnader för gator, gc-väg, naturområden samt vatten och spillvatten

Genom de andelstal som fastställs i anläggningsförrättningen bestäms hur kostnader för genomförande, utförande och drift ska fördelas för gemensamma anläggningar. Respektive fastighetsägare bekostar anslutningsavgift till Telge Nät.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Föreningen Solberga by är ansvarig för kostnader för genomförandet av dagvattenåtgärder på allmän plats.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar.

Anslutningsavgifter och förbokningar bekostas av respektive abonnent.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

Vatten och spillvatten

Planområdet är utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna fram till den pumpstation (GA 2) belägen utanför planområdet på Södertälje Håknäs 11:1. Föreningen Solberga by ansvarar för all ledningsdragnings inom planområdet fram till förbindelsepunkt.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Bjerking, 2025) har tagits fram. Planområdet har sin huvudsakliga avrinning mot Näslandsfjärden, en liten del av områdets sydvästra del har sin avrinning mot Moraån. Enligt dagvattenutredningen visar föroreningsberäkningarna att utsläpp från planområdet till recipienterna beräknas minska jämfört med befintlig situation efter implementerade dagvattenåtgärder. Det innebär att med implementerade dagvattenåtgärder förväntas detaljplanen bidra till att recipienterna kan uppnå miljö kvalitetsnormerna (Bjerking, 2025).

Enkla dagvattenåtgärder föreslås anpassat till den lantlig miljö. Genom att nyttja befintliga diken och grönytor krävs endast mer renande åtgärder för de delar av allmän platsmark som bidrar med mest föroreningar. På kvartersmark krävs en fördröjning på cirka 361 m³. På den allmänna platsmarken föreslås dagvatten renas och fördröjas i skelettjordar och infiltration i skålade grönytor med trädplantering. På allmän platsmark krävs en fördröjning och rening på cirka 74 m³. Där det anses möjligt bör anläggningarna anläggas med öppen botten för att

möjliggöra infiltration av dagvattnet till underliggande mark vilket reducerar mängden vatten som avleds till recipienten. Vid exploatering behöver höjdsättning studeras mer i detalj för att säkerställa att dagvatten avrinner till föreslagna dagvattenanläggningar. Åtgärderna bör anläggas på platser dit dagvattnet kan rinna yttligt.

Elledningar, värme, tele och fiber

Inget e- eller u-område behövs för allmänna ledningar. Fiberanslutning finns i området.

Föreningens fastigheter försörjs idag till största del med bergvärme men också direktverkande el samt värmepumpar för uppvärmning.

Vägar

Befintliga vägar inom området kan nyttjas. Det är upp till huvudmannen att säkerställa vägens tekniska standard.