



PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2019-00768 • UPPRÄTTAD: 2021-11-09 • UPPRÄTTAD

ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för Speceristen 5

Inom Järna, Södertälje



Planenheten

Samhällsbyggnadskontoret

08-523 010 00 (kontaktcenter)

sbk.plan@sodertalje.se

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).

Planprocessen

1. 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.

2. 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.

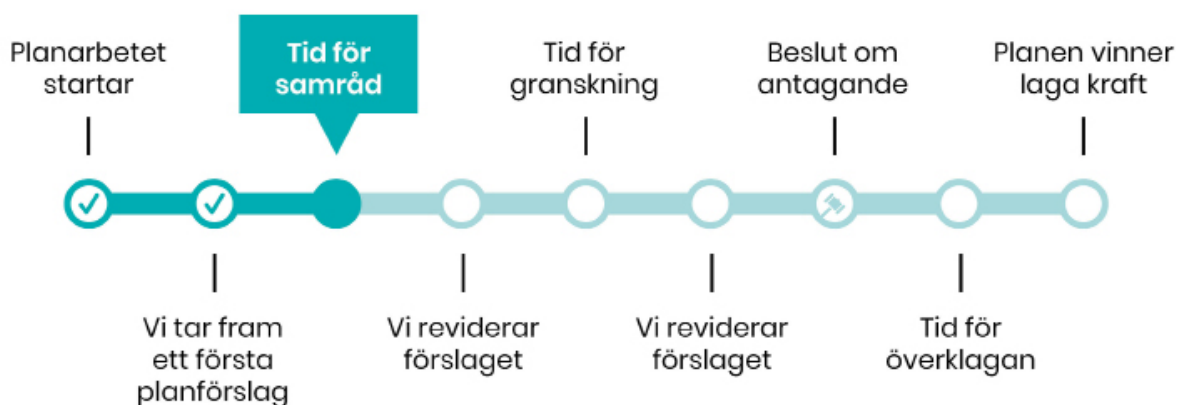
3. Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När

detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

4. Laga kraft

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



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Elsa Hult, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Sofia Cedergren(SBK)

kommunala tjänstemän

Carin Wesslau, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Carola Andersson, Trafikingenjör, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Sarah Halisso, Bygglovhandläggare, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Konsulter

Sarah Olsson, Norconsult AB



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
- Grundkarta, 2021-09-06



UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Systra 2021-10-01

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av radhus/parhus, om cirka 16 bostäder, längs Tällebyvägen i Järna. Bostäderna är tänkta att fungera som seniorboende för äldre personer som sålt sin villa men vill bo kvar i området. Planområdet utgörs av en tidigare förskola som ska rivas och är belägen mitt i ett bostadsområde.

Idealet är att integrera radhusen/parhusen i det befintliga villaområdet som idag finns i området. Sammantaget möjliggör planförslaget för cirka 1280 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) för tillkommande radhus/parhus.

Innehåll

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Tidigare ställningstaganden	6
2. Förutsättningar	7
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
2.2. Mark	7
2.3. Bebyggelse- stads och/eller landskapsbild	7
2.4. Gator och trafik	8
2.5. Hälsa och säkerhet	8
3. Planförslaget	9
3.1. Bebyggelse	9
3.2. Grönstruktur och mötesplatser	9
3.3. Gator och trafik	9
3.4. Teknisk försörjning	10
3.5. Hantering av risker och störningar	10
4. Konsekvenser	11
4.1. Miljökonsekvenser	11
4.2. Sociala konsekvenser	11
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	12
5. Genomförande	13
5.1. Organisatoriska frågor	13
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	13
5.3. Ekonomiska frågor	13
5.4. Tekniska frågor	13

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Planuppdraget har initierats av en ansökan om en utveckling av parhus inom planområdet. Samhällsbyggnadsnämnden gav den 3:e september 2019 §116 (ärendenr), samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att låta planarbete påbörjas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av radhus/parhus, om cirka 16 bostäder, längs Tällebyvägen i Järna. Bostäderna är tänkta att fungera som seniorboende för äldre personer som sålt sin villa men vill bo kvar i området. Planområdet utgörs av en tidigare förskola som ska rivras och är belägen mitt i ett bostadsområde.

Planförfarande
Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal
Planområdet ligger inom området Tälleby i sydvästra Järna och omfattar cirka 4200 kvm.

Gällande planer
Planområdet omfattas av gällande detaljplan Speceristen 5, inom Järna kommunal, Södertälje som vann laga kraft 2014-12-02. Syftet med planen var att planlägga för skola, kontor eller kulturverksamhet. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 2019.

Planområdet angränsar till flertalet planer, bland annat stadsplan Tellebyområdet 0181K-P25C och stadsplan Tellebyområdet 0181K-P528A.

Markägoförhållanden
Planområdet utgörs av fastigheten Speceristen 5. Angränsande fastigheter är privata villafastigheter samt flerbostadshus.

1.2. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan
Detaljplanen stämmer överens med kommunens gällande

översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030 samt den fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivning. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut att ny bebyggelse ska ske genom förtätning och att bebyggelsen ska vara småskalig och anpassas till sin omgivning.

RUFS 2010
Enligt den regionala utvecklingsplanen för region Stockholm ska Södertälje arbeta för en funktionsblandad stad med service, verksamheter och bostäder.

Kommunala beslut i övrigt
Järna kommunalstyrelse beslutade 2019-09-03 §116, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.
Planuppdraget syftade till att planlägga aktuell fastighet för bostäder anpassade till sin omgivning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i 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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Där anges det att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för luft
Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande före skrifter som finns i miljöbalken. I Södertälje överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljö kvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av

Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten
Recipenter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Moraån.

Vattenförekomsten Moraån har måttlig ekologisk status på grund av brister i de biologiska och hydromorfologiska kvalitetskraven då det i Moraån finns 3 definitiva och ett partiellt vandringshinder för mört och öring. Gällande den kemiska statusen är Moraån klassificerad som ”uppnår ej god”. Detta beror på att flera prioriterade ämnen har överskridande halter än gräns-värdena.

Ämnena som klassas som ”uppnår ej god” för kemisk status är:

- Bromerade difenyleter (atmosfärisk deposition)
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar (atmosfärisk deposition)

Gränsvärdena för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av dessa ämnen har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Miljökvalitetsnormer för buller
Planförslaget anses inte leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet. Planområdet ligger intill befintliga villaområden.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen
Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Skyddad natur
Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde. Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna ”Grön värdekärna” eller ”Grönt svagt samband”. Planområdet är inte utpekad som Natura 2000-område eller är biotopskyddet.

Strandskydd
Planområdet berörs inte av något strandskyddat område.

Fornlämningar
I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2. Mark

Naturmark, terräng och vegetation
Planområdet utgörs idag av en förskola med tillhörande förskolegård. Vegetationen inom området består av gräsytor och mindre buskar och träd. Tidigare fanns flera tallar inom planområdet men dessa togs under förskolans tid ner då de utgjorde en säkerhetsrisk för barnen.

Yt-, grundvatten och vattenområden
Recipenter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Moraån.
Vattenförekomsten Moraån har måttlig ekologisk status på grund av brister i de biologiska och hydromorfologiska kvalitetskraven då det i Moraån finns 3 definitiva och ett partiellt vand-ringshinder för mört och öring. Gällande den kemiska statusen är Moraån klassificerad som ”uppnår ej god”.

2.3. Bebyggelse- stads och/eller landskapsbild

Kulturmiljö
Fastigheten ligger inom ett villa- och flerbostadshusområde. Villorna är friliggande på en till två våningar och flerbostadshuset är i tre våningar med sockelvåning. Flerbostadshuset har en tidstypisk tegelarkitektur med garage i sockelvåningen. Flerbostadshuset som ligger inom kvarteret Laddaren och Sprängaren finns i inventeringen av kulturmiljöer i Södertälje kommun, som beskriver kulturhistoriskt intressanta miljöer av särskilt värde i kommunen.

Service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Cirka 500 meter öster om planområdet finns Järna centrum med offentlig och kommersiell service.

Lek och rekreation

Strax sydöst om planområdet om planområdet finns ett större grönområde som kan användas för fri lek och rekreation.

Lekplats finns cirka 1 km från planområdet men möjlighet för att anlägga en lekplats inom planområdet finns.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns idag inga gator. Planområdet ansluter till Tällebyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns utanför planområdet på båda sidorna om Tällebyvägen. Cykeltrafik sker i blandad trafik längs körbana.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser, avstånden ska inte överstiga 700 meter. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avstånden mellan planområdet och Järna tågstation är cirka 900 meter och närmsta busshållplats ligger cirka 500 meter bort.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Planområdet ligger inte i närhet till någon störande verksamhet och den nu aktuella planen kommer inte bidra till någon ytterligare störande verksamhet.

Buller

Planområdet ligger i ett befintligt villakvarter med kvartersgator som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Gällande riktvärde för buller antas inte påverkas i samband med detaljplanen. Nya byggnader ska uppföras och utformas så att gällande riktvärden för buller nås.

Markföroreningar

Då marken tidigare varit planlagd för förskola finns inga misstankar om markföroreningar.

Inga potentiellt förorenade områden (EBH) pekas ut av Länsstyrelsen inventering och inte heller av kommunens tillsynsmyndighet.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar.

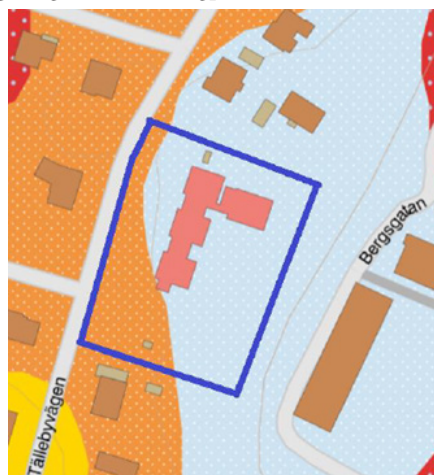
Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta, därmed krävs inga ytterligare utredningar i samband med planarbetet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska institut) består marken till största del av sandig morän (blått) med inslag av postglacial sand (orange). Marken bedöms ha medelhög genomsläpplighet

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Redovisning av risk för skyfall, översvämning
Området bedöms vara relativt platt med höjder som varierar mellan cirka + 45 och + 47. Vid planområdets norra fastighetsgräns har en lågpunkt noterats.



En lägsta grundläggningsnivå rekommenderas till +2,7 m (RH2000).

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att, i ett befintligt bostadsområde, möjliggöra för parhus om cirka 16 bostäder. Detta inom en fastighet där en tidigare förskola idag ligger. Förskolan har gått i konkurs och ska idag rivas.

Sammantaget möjliggör planförslaget för cirka 1280 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) för tillkommande radhus/parhus.

Idealen är att integrera radhusen/parhusen i det befintliga villaområdet som idag finns i området. Likt befintliga villor föreslås parhusen byggas i två våningar, 8 meter nockhöjd. Även takutformningen regleras i likhet med villorna, taken tillåts som sadeltak med en lutning mellan 2–45 grader och pulpettak med en taklutning om minst 5 grader. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek/tomtstorlek är 250 kvm per enskild parhusbostad och största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 80 kvm byggnadsarea.

I användningen bostäder (B) ingår, enligt Boverket, även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus.



Offentlig och kommersiell service
Ingen service, varken offentlig eller kommersiell, möjliggörs inom planområdet.

3.2. Grönstruktur och mötesplatser

Rekreation och lek

Parhusen förses med privata trädgårdar tillhörande respektive bostad. Planområdet möjliggör även för mindre gemensamma grönytor, som också ska fungera för dagvattenhantering.

Möjlighet finns att anlägga en mindre lekplats inom gemensam gård tillhörande bostäderna.

3.3. Gator och trafik

Gatunät

Angöring till planområdet sker från Tällebyvägen, via två enskilda gatuanslutningar. Gatornas bredd är cirka 4 meter och vars skötsel och underhåll kommer att drivas genom gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns utanför planområdet på båda sidorna om Tällebyvägen. Cykel framförs i blandtrafik längs körbana.

Kollektivtrafik

Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avstånden mellan planområdet och Järna tågstation är cirka 900 meter och närmsta busshållplats ligger cirka 500 meter bort.

Bil- och cykelparkering

Infart till området sker från Tällebyvägen. Parkering sker inom den enskilda fastigheten. För varje bostad möjliggörs parkeringsplats framför bostad. Parkeringsnormen för planområdet ligger på 1,5 parkeringsplatser per bostad + besöksparkering.

3.4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har, på uppdrag av kommunen,

tagits fram av Systra AB.

Dagvattnet ska renas då recipienten ej uppnår god kemisk ytvattenstatus, vilket inte får försämrats i framtiden. Dagvattenledningarna i Tällebyvägen förväntas ha god kapacitet för att ta emot dagvatten från Speceristen 5 men ledningarna längre ner i systemet är med största sannolikhet inte dimensionerade efter dagens krav varför fördröjning av dagvattnet är önskvärt. De flesta anläggningar för rening av dagvatten bygger dessutom på fördröjning för att uppnå sedimentation eller filtrering av föroreningarna.

Möjligheten till infiltration av dagvattnet är relativt god då jordens genomsläpplighet varierar från medelgod till hög. Detta medför att viss mängd dagvatten kommer att kunna infiltreras och därigenom återföras till grundvattnet.

Norr och söder om fastigheten föreslås svackdiken i gräsytor. Till dessa svackdicken riktas utkastarna från takens baksidor via skålad ränna med lutning 2% som skall leda bort vattnet från husgrundsdräneringen.

Asfalt/grusytorna lutas mot regnbäddar som placeras i grönyrtorna mellan infartsväg och respektive fastighet. Eventuella stuprör på husens framsida leds ner i växtbäddar som placeras vid husliv. Dessa växtbäddar skall vara en tät lösning för att förhindra dagvatten från taken att tränga in i husgrundsdräneringen. Alternativt kan detta vatten avledas via skålade rännor mot regnbäddar vid anslutningsvägarna. Genom denna lösning uppnår man förutom fördröjning av dagvattnet även en effektiv rening genom filtrering av dagvattnet i de olika anläggningarna. På så vis minskar man belastningen på dagvattensystemet i Tällebyvägen och minskar föroreningarna som når recipienten Moraån.

Föroreningsbelastningen före och efter exploatering har beräknats med hjälp av StormTac och redovisas i dagvattenutredningen.



Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet.

Avfall/Återvinning

Källsortering av avfall ska ske inom området. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen utan ska hanteras inom respektive fastighet av respektive fastighetsägare. Avfallshämtning sker genom att varje bostad för sina avfallskärl ut till Tällebyvägen. Återvinningsstation finns cirka 175 meter öster om planområdet och nås enkelt via en gångväg.

3.5. Hantering av risker och störningar

Markföroreningar

Då marken tidigare varit planlagd för förskola finns inga misstankar om markföroreningar.

Inga potentiellt förorenade områden (EBH) pekas ut av Länsstyrelsen inventering och inte heller av kommunens tillsynsmyndighet. Skulle föroreningar påträffas ska kommunens tillsynsmyndighet kontaktas omedelbart.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar.

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta, därmed krävs inga ytterligare utredningar i samband med planarbetet.

Översvämning och skyfall

I och med klimatförändringar förväntas Sverige få större och mer långvariga regn oftare i framtiden. Detta ska tas i åtanke vid dimensionering och planering av nya dagvattensystem. Vid beräkning av dimensionerade flöden läggs en klimatkfaktor 1,25 till för att på så vis ta klimatförändringarna i beaktning (Svenskt Vattens, 2016). Det gäller att avväga riskerna vid/för översvämning med kostnaderna att upprätta större anläggningar så att dagvattenlösningen ändå blir kostnadseffektiv.

Genom att ta upp höjdskillnader inom tomten med hjälp av stödmurar dels mot Tällebyvägen i fastighetens södra

del, dels mellan delområdena och söder om det södra delområdet. Detta gör att man kan utforma marken relativt fritt inom de båda delområdena. Lämpligtvis bildar de båda anslutningsvägarna låglinjer inom respektive delområde som vid skyfall kan transportera ytligt avrinnande vatten vidare mot Tällebyvägen. Svackdiken i fastighetens östra del fångar upp vatten från skogsslätten och fördelar detta mot respektive anslutningsväg vid skyfall och i normala fall avvattnas de med en dagvattenbrunn med förhöjd kupolsil. Nedströms bör man se över lågt liggande villa-infarter och höja dessa så vägarna kan agera vattenvägar vid skyfall och transportera dagvatten till Moraån.

Buller

Planområdet ligger i ett befintligt villakvarter med kvartersgator som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Gällande riktvärde för buller antas inte påverkas i samband med detaljplanen. Nya byggnader ska uppföras och utformas så att gällande riktvärden för buller nås.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Miljö kvalitetsnormer

Yt- och grundvatten

Recipienter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Moraån.

Vattenförekomsten Moraån har måttlig ekologisk status på grund av brister i de biologiska och hydromorfologiska kvalitetskraven då det i Moraån finns 3 definitiva och ett partiellt vand-ringshinder för mört och öring. Gällande den kemiska statusen är Moraån klassificerad som ”uppnår ej god”. Detta beror på att flera prioriterade ämnen har överskridande halter än gräns-värdena. Ämnena som klassas

som ”uppnår ej god” för kemisk status är:

- Bromerade difenyleter (atmosfärisk deposition)
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar (atmosfärisk deposition)

Gränsvärdena för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av dessa ämnen har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Till dagvattenutredningen har beräkningar gjorts som visar att föroreningsbelastningen utifrån området kommer att minska betydligt jämfört med innan exploatering vilket kommer att påverka recipienten och dess miljö kvalitetsnormer positivt och öka möjligheten att nå målet god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitets- normerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

Konsekvenser för stads -och landskapsbild

Detaljplanen medger en högre bebyggelse än den nuvarande men de angränsande områdena men förhåller sig till den omgivande bebyggelsen, varför landskapsbildningen ej kommer att påverkas.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Planförslaget medverkar till en god bebyggd miljö med hänsyn visad till befintlig bebyggelse.

Barnperspektiv

Närmiljön ger plats åt lek för barn. Utemiljöerna får gärna utformas med mycket växtlighet, vilket skapar en bra närmiljö och trivsamma vistelseort för både barn och vuxna. Det är viktigt att området kopplas ihop med

angränsande gång- och cykelvägar så barn kan röra sig fritt utan att oroa sig för biltrafik. Närheten till skola, service, idrottsplats och grönområden med god anslutning till gångvägar bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Tillgänglighet och trygghet

Ny bebyggelse ska planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionshinder, rullstolsburna och andra grupper.

Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska finnas och angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bostäderna inom planområdet kan bilda en bostadsrättsförening eller så kan bostäderna avstyckas till egna fastigheter. Detaljplanen möjliggör båda alternativen.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar inom sin kvartersmark samt för samtliga åtgärder för planens genomförande, så som fastighetsreglering, eventuell ledningsflytt osv.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom området.

Avtal

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Planavtal finns mellan exploatör och kommunen som reglerar kostnader och åtaganden för planarbetet.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Exploatör ansöker om lantmäteriförrättningar vid eventuell fastighetsreglering för parhusfastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för infart/utfart [g]. Exploatör ansvarar för ansökande om gemensamhetsanläggning.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande. Detta i enlighet med upprättat planavtal.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etcetera enligt gällande

taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt, det vill säga den part som önskar att bygga på plats där det idag finns ledningar.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Om utbyggnad av VA- och dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme krävs ska det ske i samråd mellan byggherren, Telge, E-on och Södertälje kommun. Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, kapacitet finns i befintlig anläggning. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se