

## PLANBESKRIVNING

SBN-2009-00068

### Detaljplan för Del av Billsta 5:11

inom Järna kommun del  
i Södertälje

UTSTÄLLNINGSHANDLING



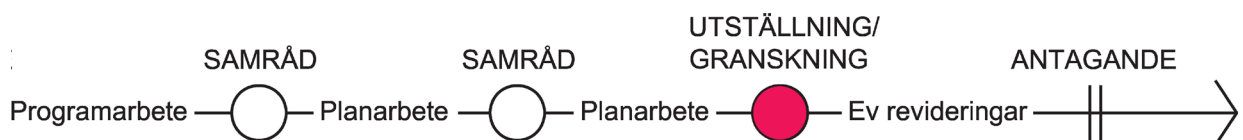
### Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark- och vattenområden inom kommunen är tänkt att användas. Genom en detaljplan kan kommunen pröva om ett område är lämplig för bland annat bebyggelse. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som regleras enligt plan- och bygglagen och miljöbalken.

#### Planförfarande

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Aktuell detaljplan är påbörjad år 2009 och görs därmed enligt den då gällande plan- och bygglagstiftningen, äldre plan- och bygglagen (1987:10). Detaljplaneprocessen hanteras genom normalt planförfarande. Vid normalt planförfarande, som är mer omfattande än enkelt planförfarande, ingår utställningsskede.

Det aktuella planområdet är inkluderat i den *Fördjupade översiktsplanen för Järna tätort med omgivning*, antagen den 16 juni 2014. Syftet med att inkludera Billsta 5:11 var att ersätta programskedet för planuppdraget i fördjupningen.



*Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politisk i berörd nämnd, stadsbyggnadsnämnd eller kommunalnämnd. Detaljplanen för Billsta 5:11 behandlas i Järna kommunalnämnd.*

### **Planhandlingar**

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i lantlig miljö genom en ändring av gällande detaljplan för fastigheten Billsta 5:11. Byggnaderna ska som det traditionellt sett är på landet anpassas till terrängen så att markingrepp minimeras.

### **Miljöpåverkan**

Förenligt med 3 och 4 MB

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 för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta eftersom planförslaget möjliggör till bostadsbyggande.

Förenligt med 5 kap MB

Planområdet ligger i landsbygdsmiljö inom Billstaområdet i nära anslutning till Järna tätort. Planområdet har Moraån som avrinningsområde vilket innebär att vatten och avlopp måste hanteras på ett miljösäkert sätt. Bebyggelse i Billsta är uppbyggd som kluster bestående av ett tiotal hus. En ökad exploatering i området innebär ett större bilberoende på grund av planområdets läge och att det idag är obebyggt. Den planerade exploateringen är dock av en sådan omfattning att den inte bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft i området överskrids. Planförslaget anses därmed förenligt med det 5 kapitlet i miljöbalken om miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

## Behovsbedömning

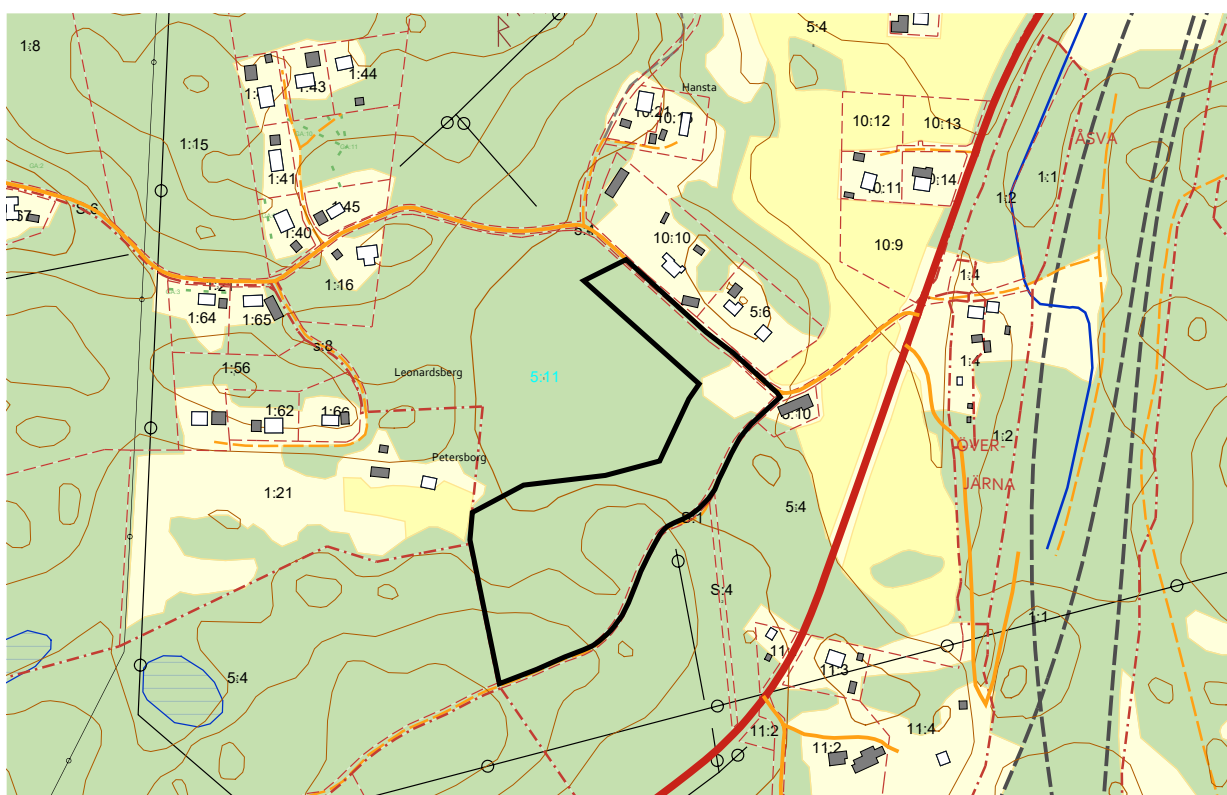
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra den betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11§ i miljöbalken. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas och redovisas enligt äldre plan- och bygglagens (ÄPBL) 5 kapitel 18§ och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger beläget i området Billsta och nås via Lövhagenvägen. Planområdet, som är en del av fastigheten Billsta 5:11, är cirka 3,2 hektar stort.

Billsta ligger omkring 3 kilometer sydväst om Järna tätort och drygt 20 kilometer från Södertälje centrum.



Planområdet är markerat med svart linje.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Billsta 5:11 är i privat ägo. Detaljplanen innefattar även en del av S:1 som är en vägsamfällighet.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

En ändring av detaljplanen anses inte strida mot tidigare gällande Översiktsplan 2004 eller nu gällande översiktsplan *Framtida Södertälje*. Området är i *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning*, antagen den 16 juni 2014, markerad som område för landsbygdsetableringar/bybildningar. Området ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Program för planområdet

Planområdet inkluderades i *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning* vilket ersatte programskedet.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Billsta 5:11 (0181K-P12794) upprättades i samband med en försäljning av fastigheten från kommunen till nuvarande ägare, för att säkra markens användning och områdets karaktär som öppen åker- och ängsmark. Planen möjliggör byggrätt i nordvästra delen av fastigheten med en största byggnadsarea på 180 kvadratmeter för huvudbyggnad och 90 kvadratmeter för komplementbyggnader, den största komplementbyggnaden får högst ha en byggnadsarea på 60 kvadratmeter. Resterande del av fastigheten är mark som inte får bebyggas (prickmark).



Gällande detaljplan (0181K-P12794)

### Förslag till planutredning

År 2004 sammanställde kommunen ett planutredningsförslag för utveckling av Billstaområdet. Utredningen, som inte antagits politiskt, har ingen formell status enligt plan- och bygglagen (PBL) utan har utgjort ett kunskapsunderlag i bygglovhanteringen för området och i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Järna. Utredningen är vägledande för framtida bebyggelse genom att visa hur det är möjligt att utveckla området och bibehålla landsbygdskaraktär.

### Förändringar inför utställning

Sedan samrådet har samhällsbyggnadskontoret gjort ställningstaganden som berör frågor om buller, vatten och avlopp, dagvatten och markmiljö. Ställningstagandena ersätter framtagande av utredningar i frågorna.

#### Buller

I närheten av planområdet bedriver Skrotfrag skrotverksamhet som innehar miljötillstånd med villkor för industribuller. Då Skrotfrag måste förhålla sig till dessa villkor för bullernivåer när det gäller befintlig bebyggelse, som ligger på likvärdigt avstånd som planområdet, anses det möjligt att planera för ny bebyggelse inom planområdet.

#### Markmiljö

Det är viktigt att ny bebyggelse uppförs på ett lämpligt grundläggningssätt, vilket hanteras i bygglovsskedet. Vad gäller byggnader så ska de anpassas till terräng i dess placering så att markingrepp minimeras vilket preciseras i plankartan och hanteras med marklov.

#### Vatten och avlopp

Södertälje kommun tillämpar en kretsloppspolicy som gäller vid tillstånd för nya eller ändring av enskilda avlopp. Prövning av klosettavvattensortande VA-system och gemensamma BDT-anläggningar (bad-, disk- och avlopp) sker som ansökan om tillstånd för enskilt avlopp på initiativ av fastighetsägarna.

#### Dagvatten

Kommunen tillämpar LOD vilket innebär att dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration och med hjälp av växtlighet. Markens beskaffenhet med berg i delar av planområdet gör det olämpligt med infiltration eftersom marken måste vara tillräckligt genomsläpplig. Däremot kan vatten ledas till genomsläppliga ytor och det finns mycket växtlighet i området dit vatten kan ledas och fördröjas. Dagvatten bör därmed så långt som möjligt omhändertas där

den uppstår. Vid ansökan om bygglov ska sökande ge förslag till avledning och hantering av dagvatten.

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåverkade yt- och grundvattenrecipienter i Södertälje tog kommunens nämnd för miljöfrågor fram ett förslag till dagvattenpolicy, våren 2000. Dagvatten är ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipienter eller reningsverk. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där den uppstår.

#### Kulturmiljöprogram – Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun

Billstadalen är inkluderad i kommunens kulturmiljöprogram med inventering över Ytterjärna och Överjärna socknar. Området beskrivs som delvis kuperat, med barr- och blandskogslandskap i väst och norr. I söder domineras området av åkermark, splittrad i åkrar och hagmarker med ädellövträd. Genom Billstaområdet slingrar sig Billstaån som är en del av Moraån med åravin i öster. Bebyggelsen i området utgörs av mindre grupperingar som är till övervägande del placerad i sluttningar där marken varit obrukbar för odling och haft en hög vattenavrinning. Husen är glest placerade på stora tomter.

I inventeringen rekommenderas komplettering med ny bebyggelse genom byggandet av enstaka hus i anslutning till befintlig bebyggelse. Nya bebyggelseområden bör begränsas i antal hus per gruppering. Förtätning genom avstyckning av befintliga tomter kan vara olämpligt. Ny bebyggelse bör ges traditionella lokaliseringar på sluttningar av mark. Byggrätter på åkermarker bör därmed undvikas helt. Husen bör inte läggas för tätt och omgivande träd kan med fördel sparas.

## Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet består av kuperad skogsmark med hävdade ängs- och hagmarker av naturbeteskaraktär. Ett dike går igenom planområdets östra delar.

På höjderna inom planområdet finns olika typer av träd som kan vara bevarandevärda. Byggnader ska anpassas till befintlig terräng och vegetation, och därmed sträva efter så lite markingrepp och trädavverkning som möjligt. Marklov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 50 cm uppmätt 150 cm över marknivå.



*Lövenhagenvägen och den norra delen*

Lek och rekreation

Inom fastigheten Billsta 5:11 finns stigar som används av närboende och under sommarhalvåret betar alpackor. I Billstaområdet finns hästgårdar med ridverksamhet.

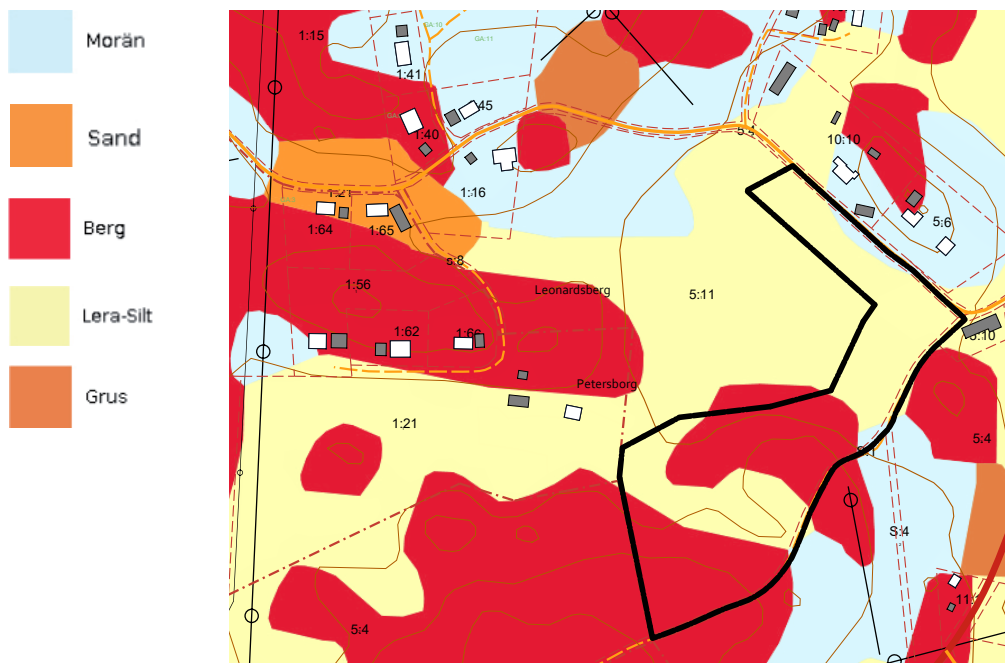
De föreslagna fastigheterna har en storlek som möjliggör för lek på den egna tomten.



## Markbeskaffenhet

### Geotekniska förhållanden och jordarter

Området består enligt SGU:s (Sveriges geologiska instituts) jordartskarta till största delen av lera/slit med bergpartier i söder. En jordart som innehåller mycket silt är flytbenägen om den är vattenmättad. Jorden vid släntbrott kan utsättas för erosion vilket kan ge sättningsskador i husgrunder. Ny bebyggelse ska uppföras med lämpligt grundläggningssätt, vilket hanteras i bygglovsskedet.



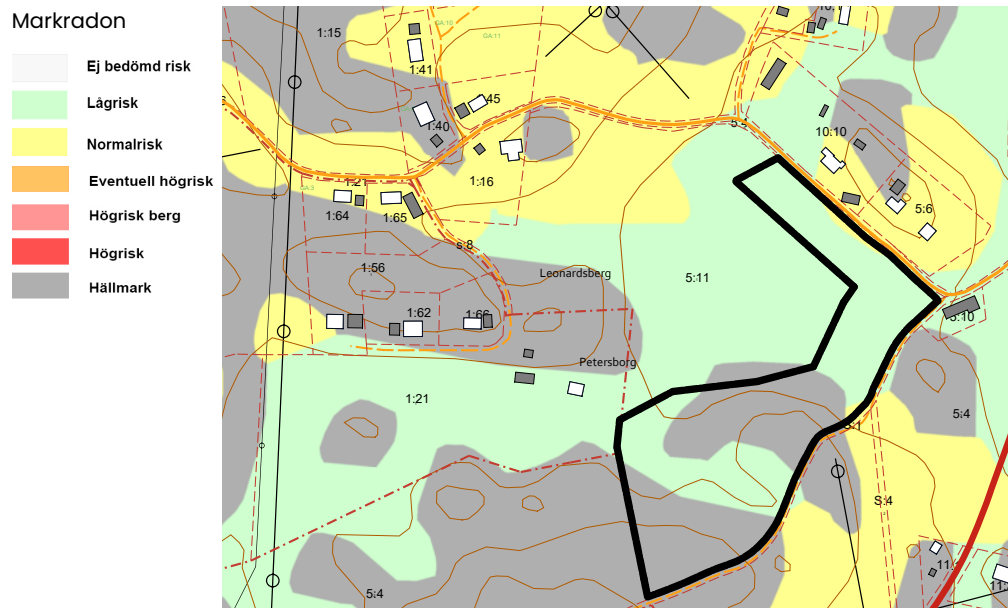
Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med svart linje.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Radon

Planområdet ligger inom två olika områden för radon, lågrisk och hållmark. Inga särskilda byggtekniska krav kommer att behöva ställas.



Utdrag ur markradonkarta. Planområdet är markerat med svart linje.

## Bebyggelse

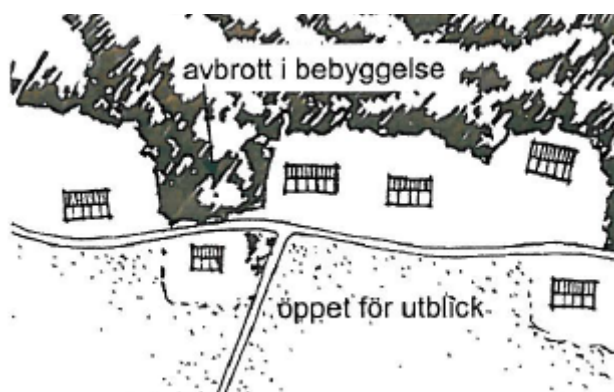
Befintlig bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet finns en stenmur och jordkällare. Dessa ligger inom föreslagen byggrätt i södra delen av planområdet.



Stenmur och jordkällare inom planområdet

Billstaområdet karaktäriseras av småbrutet åkerlandskap och skogsområden. Bebyggelsen ligger i gränsen mellan de öppna fälten och skogen, på åkerholmar och höjder som har varit svåra att bruka. För det mesta ligger husen samlade i mindre grupper utmed de slingrande grusvägarna i området, med avbrott i bebyggelsen som möjliggör utblickar över fälten och kontakt med skogen. Husen är glest placerade på stora tomter. I området finns enstaka byggnader från början av 1900-talet eller tidigare. En stor del av bebyggelsen har tillkommit senare som bostadshus för permanentbruk, men det finns även fritidshus och jordbruksfastigheter.



*Principbild för placering av ny bebyggelse från planutredningen från Billstaområdet. Bilden visar exempel på placering av ny bebyggelse för att behålla viktiga utblickar över öppna fält och möjliggöra kontakt med skogen.*

### **Planförslag**

Som stöd till planarbetet har det vägledande planutredningsförslaget för Billstaområdet samt inventering av kulturmiljöer i Järna, Billstadalen, använts.

#### **Fastighetsindelning och placering**

Planförslaget innebär byggrätter med bostadsändamål. Tillkommande fastigheter bör ha en form som är väl tilltagen, vilket är en förutsättning för att placera in bebyggelse på ett lämpligt sätt utifrån landskapets förutsättningar. Minsta fastighetsstorlek som föreslås är 2000 kvadratmeter.

Fastigheter bör bildas med anpassning till terrängförhållanden och vegetation. Avbrott i bebyggelsen föreslås för att möjliggöra utblickar och kontakt med naturmark samt för att bidra till varierad placering av fastigheter med naturliga avbrott mellan bebyggelsen. I planförslaget är därför släpp mellan några av de föreslagna fastigheterna placerad med mark som inte får

bebyggas (prickmark). En fastighetsindelning om 10 stycken fastigheter föreslås.

#### Anpassning efter terräng

Planområdets södra delar präglas av kuperad skogsmark. För att bibehålla landskapets karaktärska byggnader placeras och utformas efter befintlig terräng så att markingrepp minimeras. Marklov krävs för ändring av marknivån större än 0,5 meter.

I de fall det krävs fyllnader och schaktning bör dessa utformas med mjukt formade slänter så att det ger ett naturligt intryck. Befintlig bebyggelse i närområdet är anpassade till terrängen genom suterrängvåningar eller en våning med förhöjt väggliv, på planare terräng. Där nivåskillnaderna är stora bör huvudbyggnaden anpassas efter dessa genom suterränglösning eller byggnadsvolymer i olika nivåer. Där suterrängvåning anordnas får inte vind inredas. Vid plan terräng rekommenderas byggnader med förhöjt väggliv. Höjdplacering av byggnader hanteras vid mark- och bygglov med hänsyn till klimatpåverkan och ökad nederbörd.

#### Placering

Bebyggelsen i Billstaområdet är i stor utsträckning samlad i grupperingar som inte följer den regelbundenhet som återfinns i tätortsbebyggelse. För att värna och bygga vidare på den lantliga karaktären eftersträvas en varierad placering av byggnader. Huvud- och komplementbyggnader kan placeras relativt fritt inom fastigheten för att undvika upprepade former, i förhållande till intilliggande fastigheters placering av bebyggelse. Huvudbyggnad bör placeras framträdande inom fastigheter, överordnad komplementbyggnader.

För att bibehålla områdets småskaliga karaktär tillåts endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från övrig fastighetsgräns. Byggrätten begränsas till högst 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 50 kvadratmeter för komplementbyggnad.

#### Utformning och utseende

Bebyggelsen i Billstaområdet karaktäriseras av lantlig småskalig bebyggelse med enkelt formspråk anpassad efter landskapet. Karaktären ska värnas vid nyttillkommen bebyggelse. Dels begränsas byggandets omfattning men även fasadmateriell och färgskala ska anknyta till den befintliga karaktären. Fasader ska därför vara träpanel målade i kulörer som ger ett lågmält och diskret intryck som passar väl in i landskapet. En varm och mild färgsättning förespråkas, däremot ska skarpa, ljusa färger inte förekomma. Det innebär att helt vita kulörer inte ska

tillåtas. Detaljer får utföras i ljusa kulörer. I planförslaget regleras utformningen till träfasader målade i jordnära slamkulörer.

Nyttillkomna byggnader regleras med högsta byggnadshöjd 5 meter över medelmarknivå för huvudbyggnad respektive 3 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad som suterränghus regleras med högsta byggnadshöjd 6,5 meter över medelmarknivå. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak eller brutet sadeltak med taklutning mellan 27 till 35 grader.

*Referensbilder för villor som smälter in i naturen och ansluter till den lågmälda karaktären med ett enkelt formspråk. Referensbilder från Arvesundshus överst, huvudbyggnad till vänster och komplementbyggnad till höger. Nederst villa av Tham & Videgård Arkitekter. Bild: Åke E:son Lindman.*



### Arbetsplatser och övrig bebyggelse i närområdet

I anslutning till planområdet finns olika typer av mindre djurhållningsverksamheter, till exempel hästgårdar. Alpackorna som betar på fastigheten Billsta 5:11 kan komma att behöva flyttas i samband med utbyggnad som en konsekvens av planläggningen av delar av fastigheten. På grund av risk för allergi i samband med djurhållning hanteras skyddsavstånd mellan djurhållning och bostadsbebyggelse i bygglovsskedet.



*Hästgård i Billsta*



*Alpackor i Billsta*

### Vattenområden

Området ligger inom avrinningsområden för Moraån som är dagvattenrecipient. Ån har måttlig ekologisk status och väntas nå god ekologisk status år 2021.

### Samhällsservice och kommersiell service

Närmaste service ligger cirka 3 kilometer bort i Järna tätort. Där finns bland annat livsmedelsbutiker, klädbutiker, vårdcentral, skola, förskola och bibliotek.

### Gator och trafik

Området nås via Lövhagenvägen. En samfällad väg, S:1, är inkluderat i planområdet och planeras vara infartsväg till planområdet. Vägen föreslås breddas från 5 till 8 meter för att göra plats för gång- och cykeltrafikanter. En skaftgata som ansluter till befintlig stig planeras in till den södra delen av området, gatan föreslås en bredd på 7 meter. Den samfällda vägen S:1 och skaftgatan ligger inom kvartersmark. På plankartan finns beteckningen ”g” som innebär möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna i den norra delen av planområdet föreslås att nås via den samfällda vägen S:6, Lövhagenvägen.



Samfällad väg S:6

#### Kollektivtrafik

Buss 786 som trafikerar mellan Järna station och Karltorp stannar som närmast drygt 200 meter och som längst cirka 500 meter från planområdet. I SL:s riktlinjer för acceptabelt gångavstånd till närmaste hållplats rekommenderas ett högsta gångavstånd till närmaste hållplats på 900 meter till villor i gruppbebyggelsemiljö inom tätort och 2000 meter på landsbygden. Området anses därmed ha goda kollektivtrafiksmöjligheter. I Järna finns möjlighet att ansluta till bussar eller pendeltåg vidare till Södertälje centrum och Gnesta.

<b>Bebyggelse</b>	<b>Verkligt gångavstånd* till</b>
<b>Bostadshus</b>	<b>SL-Trafik(till hållplats)</b>
Flerbostadshus, med fler än 3 våningar	400 m
Flerbostadshus, med högst 3 våningar	400 m
Radhus	700 m
Villor i gruppbebyggelse i tätort	900 m
Enstaka villor på landsbygden	2000 m
<b>*fågelvägen x3</b>	

Tabell för högsta rekommenderad gångavstånd till hållplats



## Parkering

Parkering skall lösas inom respektive föreslagen fastighet.

## Tillgänglighet

En etablering av planområdet skulle göra det mer tillgängligt i samband med det område för gemensamhetsanläggning för väg som föreslås vilken knyts an till befintliga stigar.

Tillgänglighet till fastigheter beaktas i bygglovsskedet.

Gator bör utformas till en standard som ger god framkomlighet och bärighet för renhållningsfordon.

## Störningar och risker

### Kraftledning

En luftledning finns i den norra delen av planområdet. Södertälje kommun tillämpar Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy som följer de försiktighetsprinciper som Strålsäkerhetsmyndigheten tillsammans med Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen rekommenderar. Den innebär att vid planering av bebyggelse invid befintliga stamnätsledningar ska högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt inte vara högre än 0,4 mikrotlesa.

Sverige har för närvarande ingen lagstadgad gräns när det gäller magnetfält. Riksdagen har dock i motion (2011/12:Fö215) lyft fram att man istället bör tillämpa en försiktighetsprincip, vilket innebär att om det finns möjlighet att minska exponering till rimlig kostnad ska det ske. Luftledningar kan ersättas med markledningar vilket skulle minska styrkan på magnetfälten.

I den södra delen av planområdet finns en teleluftledning som ägs av Skanova. En flytt och nedgrävning av teleluftledningen till skaftgatan bör göras i samband med utbyggnad av gatan.

### Farligt godsled

Väg 57 är primär transportled för farligt gods ligger cirka 100 meter från planområdet. Närmaste byggrätt ligger drygt 110 meter från väg 57. Kommunen tillämpar rekommendationerna som finns i *Riskhänsyn vid ny bebyggelse 2000:01*, framtagen av länsstyrelsen i Stockholm, om att man bör undvika sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter inom 75 meter från väggkant för vägar med transport för farligt gods. Föreslagna byggrätter ligger utanför det rekommenderade avståndet.

## Buller

### Infrastruktur

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, antog riksdagen år 1997 ”riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur”. Riktvärdena är enligt följande.

Riktvärden för buller (ur prop 1996/97:53)

#### Vägbunden trafik

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bedömningen är att bullerpåverkan bör beaktas inom 100 meter från väg 57. Föreslagen exploatering anses inte ligga inom ett avstånd som gör att buller från vägtrafik kan komma att påverka människors hälsa negativt.

### Industri

Cirka 300 meter från planområdet bedriver Skrotfrag skrotverksamhet på fastigheten Billsta 5:5. Verksamheten är pågående och omfattar demontering och återvinning av metall, bilar, tunga fordon, elektronik och järnskrot. Skrotfrag har tillstånd för att bedriva verksamhet på fastigheten Billsta 5:5 med villkor för buller.

*Villkor för industribuller enligt Skrotfrags miljötillstånd:*

Buller från verksamheten skall begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiger följande riktvärden:

- 50 dB(A) dagtid (kl.07-18)
- 45 dB(A) kvällstid (kl.18-22)
- 45 dB(A) söndag/helgdag (kl. 07-18)
- 40 dB(A) nattetid (kl. 22-07)
- momentana ljud nattetid, 55 dB(A)

Eftersom Skrotfrag måste förhålla sig till dessa villkor för bullernivåer när det gäller befintlig bebyggelse, som ligger på likvärdigt avstånd som planområdet, anses det möjligt att planera för ny bebyggelse inom planområdet.



*Planområdet i förhållande till Skrotfrags verksamhet*

Planförslaget innebär att markingrepp ska minimeras vilket regleras med krav på marklov vid ändring av marknivå större än 0,5 meter. Utöver att värna befintlig landskapsbild kan bevarande av kuperad terräng möjliggöra bullerdämpande effekter. Mjuka absorberande marktytor, till exempel vegetation, dämpar buller bättre än hårdgjorda ytor som reflekterar ljudet. Vegetation inom planområdet bör i högsta möjliga mån behållas främst för att möjliggöra upprätthållande av befintlig landskapsbild men även möjliggöra bullerdämpande effekter. Marklov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 50 cm uppmätt 150 cm över marknivå.

#### Förorenade områden

Skrotverksamheten på fastigheten Billsta 5:5 ligger idag på en före detta deponi, Billstadeponin. Fastigheten är utpekad som riskområde 2 (av 5 där 1 utgör lägst risk och 5 högst) för föroreningar. Riskklass 2 betyder att det förorenade området kan innebära risk för människors hälsa och miljö.

Deponin har undersökts vid flera tillfällen och det finns idag ett kontrollprogram för deponin

där det är Södertälje kommun som sköter provtagningsprogrammet.

Skrotfrag har krav på provtagning av dagvattnet och verksamheten gör årligen riskbedömning av kemiska produkter. Enligt Skrotfrags kontrollprogram miljö, daterat 2020-09-05, är alla markytor där spill av olja eller andra flytande produkter kan uppstå hårdgjorda. Utsläpp till vatten riskerar att ske via dagvattenbrunnar på grund av eventuellt spill eller läckage.

Enligt Tyréns årsrapport för Billsta 5:5 2016, reviderad 2017-12-22, har dagvattenledningar lagts om och allt vatten ska passera oljeavskiljare och fördröjningsdamm.

Från Skrotfrags kontrollplan daterat 2020-09-05, rubrik dricksvatten:

*Föroreningar från nedlagd deponin har tidigare påvisats i vattentäkten på fastigheten. I information från Miljökontoret i Södertälje kommun daterat 2017-03-15 framgår att Miljökontoret bedömer att deponin inte innebär någon betydande hälso- eller miljörisk. Utredning med analys av jord och grundvatten har utförts på uppdrag av Södertälje kommun. Resultaten redovisas i Swecos rapport daterad 2016-10-15. Dioxiner ingick inte i analysen. Resultaten visar på förhöjda värden för kalcium, järn, magnesium, aluminium och mangan jämfört med Livsmedelsverkets kriterier för dricksvatten. Järn och mangan överskred halten för "tjänligt med anmärkning". Parametrarna baseras på tekniska och estetiska grunder och bedöms därför inte påverka hälsan.*

I kontrollprogram, årsrapport för 2019 Billsta deponi, utförd av MITTA beskrivs att:

*Det är rimligt att anta att verksamheten som finns på platsen (Skrotfrag) påverkar halterna av olja och metaller i ytvatten. Kontrollen av grundvatten och dricksvatten påvisar låga halter av förorenade ämnen och någon nämnvärd påverkan från deponin kan inte ses i grund- eller dricksvattnet. Skillnaderna mellan föroreningshalterna i yt- respektive grundvatten stödjer bedömningen att det är verksamheten på platsen som i huvudsak ger upphov till föroreningarna i ytvattnet och inte deponin.*

I samband med ansökan om tillstånd för enskilt avlopp bör markprover tas enligt rutin.

## Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Södertälje kommun tillämpar en kretsloppspolicy som gäller vid tillstånd för nya eller ändring av enskilda avlopp. För området kommer det krävas klosettvattnensorterande VA-system i och med nybyggnation. Prövning sker som ansökan om tillstånd för enskilt avlopp. Det kan finnas möjligheter att anlägga gemensamma BDT-anläggningar (bad-, disk- och tvätt) för flera eller alla fastigheter som prövas i ansökan för enskilt avlopp. Dessa möjligheter sker på initiativ av fastighetsägarna.

En utredning avseende möjligheten till lokalt omhändertagande av avloppslakvatten genomfördes 1998 av B R Consulting AB. Utredningen redovisar att:

- I områdena markerade A (A1, A2, A3) visar grundundersökningen att infiltration är möjlig och att grundvattennivå ej återfanns.
- I område B återfanns grundvattennivå i en grop 0,7 meter under marknivå. Inom detta område är infiltration inte möjlig utan en annan typ av avloppsrening förespråkas.



Planskiss, bilaga grundundersökning BR Consulting. Område A och B.

Vid exploatering bör hänsyn tas så att infiltrationen placeras lämpligt med hänsyn till byggnadsläget och markens beskaffenhet.

Kommunen tillämpar LOD vilket innebär att dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration och med hjälp av växtlighet. Markens beskaffenhet med berg i delar av planområdet gör det olämpligt med infiltration eftersom marken måste vara tillräckligt genomsläpplig. Däremot kan vatten ledas till genomsläppliga ytor och det finns mycket växtlighet i området dit vatten kan ledas och fördröjas. Dagvatten bör därmed så långt som möjligt omhändertas där den uppstår. Vid ansökan om bygglov ska sökande ge förslag till avledning och hantering av dagvatten.

#### Värme och el

I enlighet med kommunens strävan om en hållbar utveckling bör man vid uppvärmning av bebyggelse inom planområdet inte använda sig av direktverkande el eller fossila bränslen. Uppvärmning bör istället ske med förnyelsebar energi så som bioenergi, solenergi eller vindkraft. Det finns möjlighet för nytillkommande fastigheter att ansluta sig till Telge näts ledningar.

#### Avfall och återvinning

Närmaste återvinningscentral finns i Järna tätort.

### **Konsekvenser**

#### Miljö och hälsa

Planförslaget anses inte påverka miljön och människors hälsa negativt nämnvärt. Exploatering kan komma att bidra till en högre utsläpp av växthusgaser i samband med ökad trafik till och från området samt en mer koncentrerad mängd dagvatten i samband med byggandet av hus och hårdgjorda ytor. Den planerade exploateringen är dock av en sådan omfattning att den inte bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft i området överskrids.

#### Säkerhet och trygghet

Exploateringen kan bidra till en ökad säkerhet och trygghet i planområdet i och med ökad mänsklig närvaro, belysning och tillgänglighet.

### Barn och ungdomar

Planområdet har kommunikationsmöjligheter med buss och ligger i nära anslutning till Järna tätort med förskolor och skolor. Inom och i närområdet finns område för lek och rekreation i naturmiljö genom hästgårdar, hällar och stenar. De föreslagna fastigheterna har en storlek som möjliggör för lek på den egna tomten.

### Naturmiljö och friluftsliv

Planerad bebyggelse bör så gott det går anpassas till terräng och rådande omgivning, detta innebär att gallring av träd ska ske på sätt som bibehåller mycket av vegetationen i området. En skaftgata planeras med anslutning till en gångstig som redan finns i planområdet.

### Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i och med föreslagen exploatering. Landskapsbilden har beaktats i planläggningen med hänsyn till plan- och Billstaområdets landskaps- och bebyggelsekaraktär och regleras i plankartan med begränsningar i bebyggandets omfattning, placerings-, utseende- och utformningsbestämmelser samt bestämmelser om lov med villkor.

Planbeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret genom tidigare planchef Urban Dahlberg i samråd med planarkitekt Assienah Mooki Morosini i samrådsskedet. Planbeskrivningen har reviderats i utställningsskedet av tillförordnad planchef Sofia Cedergren och planarkitekt Fanny Sundberg.

### Medverkande tjänstemän

Kommunen

.....

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Sofia Cedergren

Tf. planchef

Fanny Sundberg

planarkitekt