



|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| SÖDERTÄLJE KOMMUN<br>Kommunstyrelsen |     |
| 2014 -10- 15                         |     |
| Dnr                                  | Rnr |

KS2014/1021

2014-09-29

## Tjänsteskrivelse

Dnr

2010-01171-214

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret/Plan

Handläggare

Magnus Ericsson

08-523 03107

magnus.ericsson@sodertalje.se

Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige

## Detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl

Dnr 2010-01171-214

### Sammanfattning av ärendet

Kontoret fick 2012-11-13 § 233 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014. Inkomna synpunkter har kontoret beaktat och kommenterat i ett utlåtande. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-09-29

Granskningsutlåtande 2014-09-26

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning

### Ärendet

Lerhaga – Ytterby är ett område som stegvis har omvandlats från fritidsboende till permanentboende. Lerhaga är i översiktsplan utpekad som ett område där förutsättningarna för permanentboende ska förbättras vid anslutning till gemensam VA-lösning.

Kontoret fick 2012-11-13 § 233 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad på samråd under våren 2013 och för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning har kontoret beaktat och kommenterat. Vissa justeringar har gjorts till antagandehandlingarna bl. a. förtydliganden om motiv till skäl för upphävande av strandskydd enligt Länsstyrelsens yttrande. Även förtydliganden av Telge återvinnings påpekande om att närheten till återvinningsanläggningen ska framgå i planen har gjorts.

Planförslaget föreslår inga principiella förändringar jämfört med gällande byggnadsplaner annat än att byggrätten utökas från 60+20 kvm och 75+40 kvm till 160+50 kvm med möjlighet till två våningar i form av ”förhöjd” vindsvåning alternativt suterrängvåning. Huvudmannaskapet för allmän plats kvarligger hos markägarna, dvs. de två föreningarna inom området.

Enligt Telge Nätts tidplan kan utbyggnaden av vatten och avlopp påbörjas 2015 och de första bostäderna kan ansluta sig vid årsskiftet 2015/2016.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planarbetet finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

#### **Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:**


Detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden.

#### **Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunfullmäktige:**

Detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andrae  
Stadsdirektör



Kenneth Hagström  
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:  
SBK/Plan – akten*

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

Dnr 2010-01032-214

Detaljplan för

### **Lerhaga 1:4 m fl**

i Södertälje kommun

Upprättad 2014-09-26

#### **Granskning**

Detaljplanen har under tiden 21 maj – 4 juli 2014 varit utställd för granskning i stadshuset. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Planprocessen för Lerhaga 1:4 m fl.

Plansamråd 2013-04-25 – 2013-06-14

Granskning 2014-05-21 – 2014-07-04

#### **Synpunkter inkomna under granskningstiden**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att planhandlingarna kompletteras enligt nedan avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd.

För att upphäva strandskyddet krävs att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken. Länsstyrelsen framförde i samrådet att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver beskriva förhållandena inom berörda delar av strandskyddsområdet och motivera vilka särskilda skäl som föreligger för ett upphävande av strandskyddet på platsen. En sådan redovisning saknas och behöver upprättas innan planen kan antas. Att planförslaget inte bedöms medföra negativa konsekvenser för djur- och växtliv är i sig inte ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Ett särskilt skäl kan vara att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket i sådana fall bör beskrivas i förhållande till rådande nivåskillnader inom fastigheten.

*Kommentar:*

*Länsstyrelsens synpunkter beaktas och planhandlingarna kompletteras med förtydligande om motiv till särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.*

### **Telge återvinning**

Telge återvinning ställer sig positiv till att de föreslagna områdena ansluts till det allmänna dricks- och spillvattensystemet, de boende har genom åren ibland uttryckt oro för att deras brunnar ska kunna påverkas av verksamheten på återvinningsanläggningen.

Tveta återvinningsanläggningens tillstånd medger att verksamhet kan förekomma dygnet runt med visst bakgrundsbuller som följd. Området har även förhöjd brandrisk. Särskilt under sommarperioden. Det är därför bra – och viktigt att närheten till Tveta återvinningsanläggning framgår i planen. Som en effekt av detta bör man undvika ytterligare bebyggelse inom 500 meters avstånd från anläggningen.

Avfallslösningarna inom vissa delar av området bör vara en gemensam sorteringslösning. Ett lämpligt förslag på placering ska utarbetas tillsammans med Telge återvinning. I den mån som vägnätet medger tillräcklig hög bärighet samt möjlighet att manövrera fordonen på ett säkert sätt, så föredras en hemsorteringslösning.

*Kommentar:*

*Telge återvinnings synpunkter beaktas. Planhandlingarna förtydligas med att någon ny bostadsbebyggelse inte tillkommer närmare än 500 meter från återvinningsanläggningen.*

*Placering av sorteringslösning för utarbetas i samråd mellan fastighetsägaren och Telge återvinning.*

## Telge Nät

Inget att erinra. Stadsnät har ledningar i området vilket kan erbjudas till området i framtiden.

*Kommentar:*

*Noteras att Telge nät inte har något ytterligare att erinra.*

## Miljönämnden

Miljönämnden har i samrådskedet påpekat att området skulle vara ett lämpligt pilotområde för allmänt VA baserat på klosettavvattning. Man nämnde också att det vore positivt om förutsättningarna för detta studerades i en särskild VA-utredning. Alternativet att ansluta fastigheterna till allmänt VA, som innebär sämre hushållning med vatten och näringsämnen bör tydligt motiveras. Miljönämnden påpekar att det saknas lagstöd för att i planskedet utesluta klosettavvattning VA-system som teknisk lösning.

Miljönämndens synpunkter gällande störningar från Tvetas avfallsanläggning har endast delvis bemötts. I planbeskrivningen framgår att lukt och buller från anläggningen bedöms vara på nivåer så att det inte stör bostäderna i området. Bedömningsgrunder för detta framgår däremot inte. Synpunkterna om att det bör genomföras en bullerutredning och att risker för brand på Tvetas avfallsanläggning bör belysas bemöts inte alls.

Miljökontoret vill även uppmärksamma den förstudie som Trafikverket genomfört gällande förändringar och kapacitetsökningar på järnvägen mellan Järna och Stockholm. Samråd genomfördes 2011. Förändringarna skulle kunna leda till ökat buller från järnvägen. Planområdet ligger förvisso på ett ganska stort avstånd från järnvägen men området mellan består till stor del av Lanaren och ljudet kan därmed färdas långt.

*Kommentar:*

*Beträffande vatten- och avloppslösningen så gör Telge Nät bedömningen att klosettavvattningssystem är ett alternativ där man bygger nytt eller området ligger långt från det allmänna VA-systemet. I Lerhaga finns det redan VA-anslutningar förberedda vid området så klosettavvattningssystem är inget alternativ här.*

*Beträffande synpunkterna på lukt och buller vill stadsbyggnadskontoret hävda rådande förhållanden där området redan är planlagt för bostadsändamål och bostäder redan finns där sedan tidigare samt att det inte planeras för några ytterligare bostäder i området. Telge återvinningscentral påpekar att ny bebyggelse bör undvikas inom 500 meter från*

*återvinningsanläggningen och planen medger inte heller ytterligare bostadsbebyggelse inom 500 meter från anläggningen.*

*Förändringarna av järnvägen med eventuellt ökat buller får behandlas i särskild dialog mellan Trafikverket och kommunen om vilka skyddsåtgärder som måste vidtas när det blir aktuellt.*

### **Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 och 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

*Kommentar:*

*Brandförsvarsförbundets synpunkter avses beaktas vid åtgärder i samband med genomförandet av planen.*

### **Kommunala pensionärsrådet**

Kommunala pensionärsrådet har tagit del av planen för Lerhaga 1:4 och har inget att tillägga utöver tidigare lämnat yttrande.

*Kommentar:*

*Noteras att kommunala pensionärsrådet inte har något ytterligare att erinra.*

### **Kommunala handikapprådet**

Kommunala handikapprådet har tagit del av och granskat förslag till detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl och har inga synpunkter på förslaget.

*Kommentar:*

*Noteras att kommunala handikapprådet inte har något ytterligare att erinra.*

### **Fastighetsägare Lerhaga 17:2**

Ägare till fastigheten Lerhaga 17:2 påpekar att Det saknas uppgift om kostnad för anslutning till det kommunala dricksvattnet och VA systemet. Eftersom anslutningen beräknas starta i slutet av 2015 förutsätter fastighetsägaren att det inte kommer att medföra några kostnader eller att denna är försumbar. Det nämns ingenting i det utskickade materialet från Samhällsbyggnadskontoret om detta.

*Kommentar:*

*Kontoret har svarat fastighetsägaren och hänvisat denna till Telge Nät för information om aktuella anslutningskostnader.*

### **Synpunkter inkomna under programsamråd, plansamråd eller granskning som inte tillgodosetts**

Miljönämndens synpunkter på att området ska få en klosettvattnesorterande VA-lösning hänvisar kontoret till Telge näts bedömning. Att en bullerutredning bör göras har bemötts med att samhällsbyggnadskontoret vill hävda rådande förhållanden där bostäder redan finns och att inga nya bostäder planeras i området.

### **Revidering efter granskning**

Redaktionella ändringar samt förtydligande av planbeskrivningen efter synpunkter från Länsstyrelsen och Telge återvinning.

### **Samhällsbyggnadskontorets bedömning och ställningstagande**

Strandskyddet upphävas på den redan exploaterade kvartersmarken och ligger kvar på den allmänna naturmarken. (Bestämmelse a<sub>1</sub> på plankartan.)

Detaljplanen berör ett tidigare exploaterat område med privata småhustomter vilket innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte i någon som helst utsträckning, inte heller påverkas växt- och djurlivet till det sämre. Ett upphävande av strandskyddet för de redan exploaterade delarna av planområdet bedöms därmed befogat.

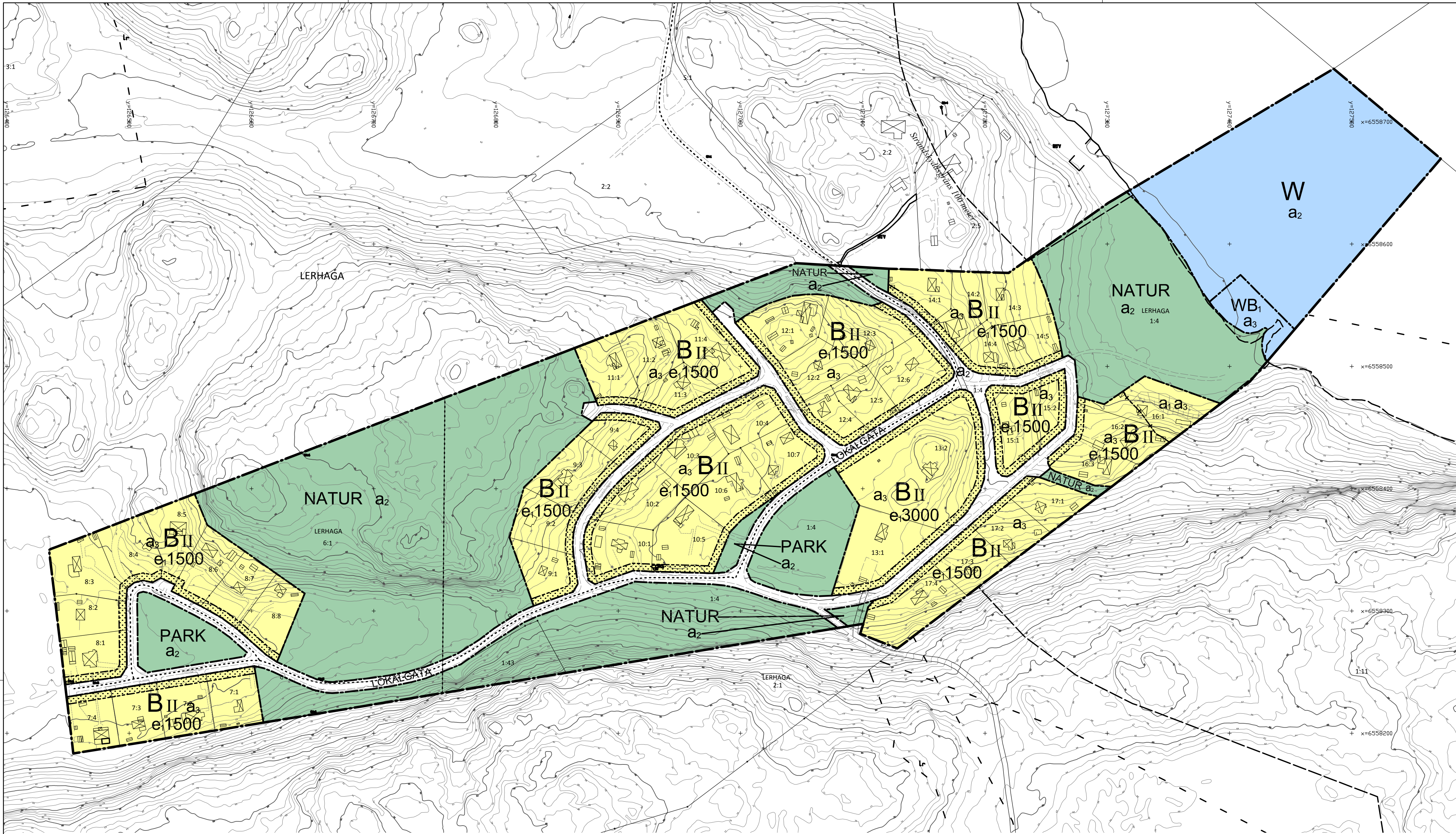
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg  
Plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson  
Planarkitekt





Skala: 1:2000 (A1)

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - - - - - Administrativ gräns

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- LOKALGATA Lokaltrafik
  - PARK Anlagd park
  - NATUR Naturområde

- Kvartersmark**
- B Bostäder

- Vattenområden**
- W Öppet vattenområde
  - WB Vattenområde med bryggor, båthus etc för intilliggande bostadsfastigheter

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

e.0000 Minsta storlek på fastighet i kvadratmeter  
Största byggnadsarea är 210 kvm, varav huvudbyggnad får utgöra högst 160 kvm

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

II Högsta antal våningar  
Endast friliggande hus  
Vind får inte inredas utöver angivet antal våningar  
Takkupor/frontespis som upptar högst 50% av fasadens längd får utföras utöver angiven byggnadshöjd  
Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

a<sub>2</sub> Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft  
a<sub>3</sub> Genomförandetiden börjar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft och slutar 10 år efter den dag planen vinner laga kraft

**Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**Strandskydd**

a Strandskyddet är upphävt

**ILLUSTRATION**

Strandskyddsgräns 100 meter Illustrationstext

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| Till planen hör:                                  |  | <input type="checkbox"/> Planprogram                        | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning       | <input checked="" type="checkbox"/> Uttåtande efter utställning |
|   |  | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning         | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/>  |
|   |  | <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse    | <input type="checkbox"/>  |
|   |  |   | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta               | <input type="checkbox"/>  |
| <p>Detaljplan för<br/><b>Lerhaga 1:4 m fl</b></p> |  |   |   |   |
| Södertälje kommun                                 |  | Stockholms län  |   | Beslutsdatum  |
| ANTAGANDE   |  |   |   | Godkännande   |
| Planen handläggs enligt PBL 2010:900              |  |   |   | Antagande   |
| Upprättad: 2014-03-25                             |  | Reviderad: 2014-10-07                                       |   | Laga kraft  |
| Urban Dahlberg<br>Plan- och bygglöjchef           |  | Magnus Ericsson<br>Planarkitekt                             |   | Dnr: 2010-01171-214   |

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
  - Fastighetsgräns
  - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
  - Samma fastighet på ömse sidor om linjerna
  - 1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
  - 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
  - so.m.f Samfällighet
  - s.1 Registreringsnummer för samfällighet
  - fs.1 Registreringsnummer för fiskesamfällighet
  - ga.1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
  - serv, sv Servitut
  - lr Ledningsrätt
  - Byggnad i allmänhet
  - Bostadshus med takkontur resp hustv
  - Uthus med takkontur resp hustv
  - Skärmtak
  - Transformatorbyggnad
  - Trappa
  - Staket, Stödmur, Häck
  - Stenmur
  - Dike
  - Vattendrag
  - Vattendrag, mindre
  - Slänt
  - Gata, väg

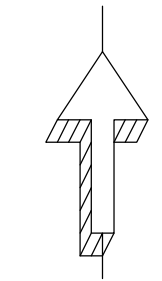
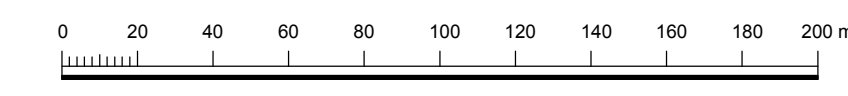
- Ägoslagsgräns
  - // Åker
  - ∠ Ångs-, hag-, betesmark eller ospecifierad gräsyta
  - ∩ Kärr, mosse eller sankmark
  - ∩ Berg i dagen
  - \* \* ∩ Barrskog resp lövskog
  - ⊙ Enstaka träd
  - ⊕ Belysningsstolpe
  - o Stolpe
  - ⊙ Polygonpunkt
  - △ Triangelpunkt
  - + 0,0 Avvägd höjd
  - 5 Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
- Koordinatsystem: Sweref 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000
- Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad
- Yvonne Bengtsson/Per Andersson  
Kartingenjör

**PLANAVGIFT**

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

**UPPLYSNINGAR**

Strandskyddsdispens och i vissa fall vattenverksamhet krävs för uppförande av bryggor, båthus och andra anordningar inom strandskyddet.





## PLANBESKRIVNING

dnr 2010-01171-214

Detaljplan för  
**Lerhaga 1:4 m fl**  
Inom Lerhaga  
i Södertälje

Upprättad 2014-03-25  
Reviderad 2014-10-07

## ANTAGANDEHANDLING



## Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa bättre möjligheter för permanentboende genom utökade byggrätter och genom att ansluta området till det allmänna VA-systemet.

Planen handläggs enligt PBL 2010:900.

## Miljöpåverkan

### Allmänt

Området är sedan tidigare exploaterat för fritidsboende, men genomgår sedan länge en omvandlingsprocess mot mer åretruntboende. Detaljplanen möjliggör större bostadshus inom tomtmark, den avser också att möjliggöra en för miljö och hälsa bättre avloppslösning i området. Lanaren är mycket övergödd samt belastas av många föroreningar eftersom den ligger längst nedströms i avrinningsområdet. Den korta omsättningstiden gör att sjön hanterar de stora föroreningsmängderna relativt väl, det mesta rinner rakt igenom. I utloppet av Bränningeån, Bränningeviken, är närsaltshalterna av både fosfor och kväve höga. Bränningeviken är måttligt påverkad av övergödning enligt undersökning gjord av kommunen. Miljöproblemen i Hallsfjärden är övergödning. Målet är att miljöpåverkan på omgivningen skall minska i och med planens genomförande. Ökade miljöbelastningar till följd av ytterligare permanentisering i området förväntas inte omöjliggöra det målet. Möjliga negativa konsekvenser är ökat transportarbete, då området inte är försörjt med kollektivtrafik samt påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur inom området.

### MKN luft och vatten

Luft - Den trafikökning som kommer att ske vid en omvandling av området till permanentboende bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna inom planområdet.

Vatten - Bränningeån och Hallsfjärden: God ekologisk status och god kemisk status (exkl kvicksilver) till 2021.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken då området redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

Detaljplanens genomförande anses också vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken eftersom inga miljö kvalitetsnormer beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

## Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Detaljplaneringen avser främst reglera befintliga förhållanden så som byggrätt och möjliggöra för hållbar VA-försörjning.

De sammanlagda riskerna för miljö och hälsa minskar som resultat av planen (på grund av förbättrade VA-lösningar). Inga riktvärden överskrider idag eller vid genomförande av planen. Om VA-situationen löses så att utsläppen av fosfor och kväve blir minimala förbättras möjligheterna att uppnå och bibehålla MKN för Bränningeån och Hallsfjärden.

Påverkan på landskapsbild anses inte få väsentliga konsekvenser som motiverar miljöbedömning. Bilberoendet i området kvarstår och vid ytterligare permanentboende ökar därför trafikarbetet. Detta bedöms dock inte medföra behov av miljöbedömning.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är ca 26 ha och ligger i Lerhaga ca 7 km från Södertälje centrum.

### Markägoförhållanden

Kvartersmark (tomtmark) och allmän platsmark (Lerhaga 1:4 och 6:1) är i privat ägo. Lerhaga 1:43 ägs av Södertälje kommun. (Se sid. 1.)



Planområdets förhållande till Södertälje tätort.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplan (ÖP) 2004 för Södertälje kommun redovisar förutsättningarna för en permanentering i vissa omvandlingsområden, däribland Lerhaga, som skall förbättras genom gemensamma lösningar för vatten och avlopp. Det förslås också att en större byggrätt kan skapas i området vid anslutning till gemensamt VA.



## Program för planområdet

Program har inte upprättats eftersom detaljplanen har fullt stöd i gällande översiktsplan och avser att reglera befintlig bebyggelse.

## Detaljplan

*301C Byggnadsplan för del av Ytterby 1:6 och Lerhaga 1:4, 1947* - Reglerar markanvändningen för fristående bostadshus. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Byggrätterna inom tomtmark är 150 kvm för huvudbyggnad och uthus (varav uthus får utgöra högst 25 kvm). Högsta våningsantal är en våning och vind får inredas. Vattenområdet tillåts enbart överbyggas med badhus och båtbyggor.

*1559 Ändring av byggnadsplanebestämmelser för fastigheten Lerhaga 1:4 m fl, 1976* - Reglerar ändring av byggrätterna för huvudbyggnad till 60 kvm och gårdsbyggnad till 20 kvm samt att vind inte får inredas.

*310C Byggnadsplan för fritidsområde för Ytterby 1:6 samt del av Lerhaga 1:4, 1955* - Reglerar markanvändningen för fristående fritidsbebyggelse där användandet inte tillåter anläggande av avloppsledning. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Byggrätterna inom tomtmark är 75 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Högsta våningsantal är en våning.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt 2003 att vatten- och avloppsutredningar görs för de prioriterade omvandlingsområdena, däribland Lerhaga, som en del i detaljplanarbetet med dessa områden.

## Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen

För den allmänna platsmarken inom planområdet gäller förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Förordnandet innebär att markägarna ska upplåta all mark som inte markerats som tomtmark till allmänt ändamål. Det betyder att den mark som i byggnadsplanen markerats som gata eller annan allmän plats är upplåtet till detta ändamål utan ersättning.

## Förutsättningar och förändringar

### Naturmark & Friytor

#### *Terräng och vegetation*

Området ligger i ett kuperat landskap där bebyggelsen omgärdas av barrskogsklädda höjder med berg i dagen på vissa ställen. I östra delen öppnar sig landskapet i sluttning mot sjön Lanaren. En stor del av bebyggelsen ligger på skogstomter i sluttning mot områdets centrala, mer flacka och öppna delar. Områdets centrala delar har ett större inslag av lövträd.

#### *Lek och rekreation*

Både Lerhaga och Ytterby har varsin stor gemensam parkyta/friyta för lek och aktiviteter centralt i respektive område.

## Markbeskaffenhet

### *Geotekniska förhållanden och jordarter*

Enligt WMS Jordartskarta består de bebyggda delarna och de lägre centrala delarna av området av lera och morän. I nordvästra delen finns inslag av sand. I sluttningar och höjdparter i områdets utkanter består marken av ytligt berg.

### *Radon*

Området ligger inom mark med låg- och normalrisk för radon. (Markradonkarta 2010).

### *Risk för höga vattenstånd*

Kvartersmark/tomtmark ligger som lägst ca 2 meter över Lanarens medelvattennivå (13,9 meter). Befintlig bebyggelse ligger som lägst ca 6 meter över medelvattennivån. Variationer i Lanarens vattenstånd påverkar endast naturmarken inom strandskyddat område.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

## Bebyggelseområden

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Området karaktäriseras främst av större, ofta trädbevuxna, tomter med förhållandevis små bostadshus. Inom området finns en stor variation av form och fasadfärg och även om många av husen nu bebos permanent är området fortfarande tydligt präglad av sin historia som fritidshusområde. De små husen har varit förhållandevis lätta att placera in på de stora tomterna.



*Bebyggelse i Lerhaga.*



*Entrén till Ytterby.*

Vissa av de relativt nybyggda husen är uppförda som sluttningshus. Förhoppningen är att planens genomförande ska kunna bibehålla en upplevelserik och önskvärd diversitet utan att allt för mycket av de existerande kvaliteterna försvinner. Det innebär dock ett stort ansvar för nuvarande och framtida fastighetsägare.

#### *Bostäder*

I planområdet finns idag 49 tomter bebyggda. Tomternas storlek varierar från 1213 kvm till 3627 kvm (med undantag för en tomt som är drygt 8800 kvm). Nuvarande byggrätt på 80 kvm överskrider byggnadsarean på flera fastigheter. Detta beror delvis på att den byggnadsplan som gällde mellan 1947 och 1976 tillät större byggnader.

Föreslagen totala byggnadsarea per fastighet är 210 kvm varav huvudbyggnad får utgöra högst 160 kvm, vilket då medger en mer flexibel byggrätt för komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,0 meter. Höjderna medger att huvudbyggnad kan uppföras i två våningar med *förhöjt väggliv* eller som *sluttningshus*. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Minsta storlek på bostadsfastighet är 1500 kvm. I kvarteret med de största tomterna är minsta fastighetsstorlek 3000 kvm i syfte att begränsa avstyckning inom området. Denna reglering innebär att högst tre fastigheter inom planområdet kan styckas.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste kommunal-/stadsdelscentra är Hovsjö ca 5,5 km norr om området där vårdcentral, förskola, grundskola och livsmedelsaffär finns.



### Tillgänglighet

Bostadsfastigheterna är tillgängliga med fordon (personbil, lastbil, räddningstjänst etc).

### Vatten- och strandområden

Planområdet omfattar 3 ha öppet vattenområde. En gemensam brygga samt båtuppläggningsplats och ett antal bodar finns inom strandområdet. Uppförande av ytterligare bryggor, båthus etc får prövas med dispens från strandskyddet.



Strandskydd vid Lanaren.

### Strandskydd

I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter den gällande planen. Utvidgat strandskydd till 300 meter gäller söder om planområdet. Strandskyddet kvarstår på den allmänna naturmarken och upphävs på en mindre del kvartersmark som redan är exploaterad.

### Motiv för upphävande av strandskyddet

Detaljplanen berör ett tidigare exploaterat område med privata småhustomter. För den aktuella delen är tomten delvis markuppfylld och avgränsas med en tydlig höjdskillnad mot strandområdet. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte i någon som helst utsträckning, inte heller påverkas växt- och djurlivet till det sämre. Ett upphävande av strandskyddet för denna redan exploaterade del bedöms därmed befogat.

Särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I området mellan strandlinjen och småhusbebyggelsen säkerställs även fri passage för allmänhet och bevarandet av goda livsvillkor för växt och djurliv enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gatunätet inom Lerhaga - Ytterby är småskaligt utan trottoar eller separata gångvägar där endast Lerhagavägen och Ytterbyvägen är asfalterade. Inom området finns ingen gatubelysning.

Den nuvarande småskaligheten kan bevaras bland annat för att inte uppmuntra till höga hastigheter, men också för att bibehålla karaktären i området. Det i plankartan angivna vägområdet är bredare än de befintliga vägarna (oftast runt 9 meter). Detta medger viss framtida förbättring av vägstandarden. Utrymme för att anlägga vändplaner för större fordon inom vägområden har också tillgodosetts där det varit möjligt.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste hållplats (Tvetaberg) ligger ut med Tvetavägen (väg 515) 1,9 km norr om planområdet och trafikeras av bussar mot Södertälje centrum och Järna. Inga förändringar föreslås i kollektivtrafiken till följd av planen.

### *Parkering*

Parkering sker inom tomtmark.

## Störningar och risker

Planområdet ligger ca 250 meter öster om Tvetå återvinningsanläggning. Området mellan avfallsanläggningen och bebyggelsen utgörs av förhållandevis tät skog av äldre och yngre bestånd där terrängen är relativt plan. Vid återvinningsanläggningen kan verksamhet förekomma med visst bakgrundsbuller alla tider på dygnet, vilket inte bedöms vara på nivåer som stör bostäderna i området. Luktstörningar bedöms inte heller förekomma. Förhöjd brandrisk kan förekomma under sommarperioden. Eventuellt förorenat vatten från avfallsanläggningen avleds norrut mot lerhagadiket och vidare mot sjön Vällingen och påverkar således inte planområdet.

*(Enligt Boverkets rekommendationer bör avståndet mellan bebyggelse och avfallsanläggning vara minst 500 meter samtidigt som lokal anpassning anses vara av stor betydelse.)*

Planen medger inte några nya bostadstomter inom 500 meter från återvinningsanläggningen.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Fastigheterna inom planområdet har enskilda avlopp. Många avloppsanläggningar har ursprungligen dimensionerats för fritidsändamål och har inte godtagbar kapacitet för permanentboende. Alla avloppsanläggningar fyller inte heller dagens krav på rening utan har utförats enligt äldre metoder. Konsekvensen blir att otillräckligt renat avloppsvatten rinner ut i grundvatten och sjöar samt att enskilda dricksvattenbrunnar riskerar att kontamineras.

Området föreslås få kommunal försörjning av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten samt ingå i det allmänna verksamhetsområdet för VA.

#### *Dagvatten*

Det mesta av dagvattnet tas idag omhand inom områdets tomtmark eller naturmark. Överskottsvattnen leds i öppna dikessystem där dagvatten fördröjs och delvis renas på väg ner till recipienten Lanaren eller västerut mot lerhagadiket med Vällingen som recipient. Dikessystemet sköts av respektive förening inom området.

Dagvatten skall även i framtiden så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom det område där det bildas. Omhändertagandet av dagvatten sker till stor del med hjälp av växter och infiltrerande mark. Fördröjningen kan även ske med gröna tak, regnvattentunnor, svackdiken, eller stenkista m.m. För att öka infiltrationsmöjligheterna på tomtmark kan garageuppfarter och trädgårdsgångar anläggas med mer genomsläppliga material som t ex grus, armerad grus eller alternativt marksten. En kombination av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

En full utbyggnad med den utökade byggrätten innebär en högre belastning på dagvattensystemet. Uppstår höga flöden på grund av ökad hårdgörandegrad kan mindre lokala fördröjningsmagasin (dammar) anläggas för att magasinera vattnet. Även kapaciteten i diken kan ökas.

#### *El*

Områdets bostadsfastigheter är försörjda med el genom Telge Nät.

#### *Avfall/Återvinning*

Sophämtning sker vid tomtgräns/väggkant. Avfallslösningarna inom vissa delar av området kan vara en gemensam sorteringslösning. Tvetå återvinningscentral ligger 5 km (bilväg) från området.

## **Administrativa frågor**

#### *Genomförandetid*

Detaljplanens genomförandetid för allmän plats (inklusive vattenområde) är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark startar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft, detta för att allmänna VA- anläggningar ska kunna byggas ut innan större utbyggnad av permanentbostäder påbörjas.

#### *Huvudman*

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Föreningarna som idag har ansvar för vägar och natur/parkmark kommer att ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta för att vägar och övrig allmän plats i mycket stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att respektive förening fortsatt ska vara huvudman för allmän platsmark.



## **Konsekvenser**

### Miljö och hälsa

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller miljön. Med ett nytt hållbart VA-system bedöms påverkan på främst recipienter minska.

### Säkerhet och trygghet

Planens genomförande bedöms inte påverka säkerheten och tryggheten i området jämfört med dagens situation.

### Barn och ungdomar

Planens genomförande bedöms inte påverka situationen för barn och ungdomar i området jämfört med idag.

### Naturmiljö och friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte påverka naturmiljön och friluftslivet i området jämfört med dagens situation. Strandskyddet medför allmän tillgänglighet till strandområdet och skydd av naturmiljön.

### Stads- / landskapsbild

Planens genomförande kan medföra en större bebyggelse och därmed påverka karaktären inom området.

## **Medverkande tjänstemän**

### Kommunen

Planbeskrivningen har upprättats av Magnus Ericsson, planarkitekt, i samråd med Miljökontoret, Telge Nät och Telge Återvinning.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

#### Plan

Urban Dahlberg  
plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson  
planarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Samråd             | 2:a kvartalet 2013 |
| Granskning         | 2:a kvartalet 2014 |
| Antagande          | 4:e kvartalet 2014 |
| Utbyggnad av VA    | 2015               |
| Anslutning till VA | 2016               |

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till någon ersättning.

#### Ansvarsfördelning

Lerhaga 1:4 ägs och förvaltas av *Lerhaga tomtägareförening*. Lerhaga 6:1 ägs och förvaltas av *Ytterby sportstugeförening*. Föreningarna ansvarar för gemensamma anläggningar såsom vägar, vägbelysning, dagvattenanläggningar, natur- och parkmark. Fastighetsägarna och föreningarna ansvarar gemensamt för detaljplanens genomförande. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten och spillvattenledningar när verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvattenförsörjning har inrättats.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Föreningarna kommer att ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta för att vägar och övrig allmän plats i mycket stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att respektive förening fortsatt ska vara huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Markupplåtelseavtal ska tecknas mellan markägare/förening och Telge Nät AB avseende samtliga ledningsnät. Dessa avtal kommer att ligga till grund för ledningsrättsansökningar.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastighetsbildning

Lerhaga 11:4, 13:2 och 17:4 är möjliga att stycka av vid ansökan om förrättning.

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för allmänna anläggningar (Lerhaga 1:4 och 6:1) som förvaltas av samfällighetsföreningar.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Planarbetet finansieras genom planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

### Genomförande och VA-avgift

Fastighetsägarna och föreningarna ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande. Det allmänna VA nätets utbyggnad bekostas av Telge Nät AB. Anslutningsavgifter betalas av respektive fastighetsägare till Telge Nät AB när förbindelsepunkt är upprättad vid tomtgräns.

## **Tekniska frågor**

### Vatten- och spillavlopp

Området kommer att anslutas till det allmänna dricksvatten- och spillvattensystemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Kostnaden fördelas på anslutna fastigheter enligt vid betalningstillfället gällande taxa.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten får inte bortföras med det allmänna spillvattensystemet. Omhändertagandet av dagvatten från vägar och övrig mark sker fortsatt i nuvarande öppna system. Ansvar för det öppna systemet med diken på väg och naturmark ligger på förvaltarna av gemensamhetsanläggningarna för väg och allmän plats.

### Geoteknik och radon

Det åvilar markägare att redovisa grundläggningsförhållanden och tekniska lösningar i samband med bygglovsansökan. Vidare ansvarar denne även för att utföra radonundersökning och andra undersökningar som kan bli aktuella.



## **Medverkande tjänstemän**

Kommunen

Planbeskrivningen har upprättats av Magnus Ericsson, planarkitekt, i samråd med Telge Nät och Telge Återvinning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg  
plan- och bygglovschef

Magnus Ericsson  
planarkitekt

§ 2087 **Detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl**

Dnr SBN 2010-01171-214

**Sammanfattning av ärendet**

Kontoret fick 2012-11-13 § 233 uppdrag att upprätta en ny detaljplan som har varit utskickad för granskning under tiden 21 maj till 4 juli 2014. Inkomna synpunkter har kontoret beaktat och kommenterat i ett utlåtande.

Samhällbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner granskningsutlåtandet och tillstyrker att detaljplanen antas.

|                                      |              |     |
|--------------------------------------|--------------|-----|
| SÖDERTÄLJE KOMMUN<br>Kommunstyrelsen | 2014 -10- 27 | Rnr |
|                                      | Dnr          |     |

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2014-09-29

Granskningsutlåtande 2014-09-26

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning

**Stadsbyggnadsnämndens beslut**

1. Granskningsutlåtande daterat 2014-09-26 godkänns.
2. Detaljplan för Lerhaga 1:4 m fl tillstyrks för antagande.

*Beslutet expedieras till:*

Akten

Kommunstyrelsen

| Justerandes signum | Anslagsdatum | Utdragsbestyrkande |
|--------------------|--------------|--------------------|
| SN<br>K/L          | 2014-10-28   | S. Högberg         |