

2012-11-27  
Tjänsteskrivelse

Dnr  
2009-00060-214

Kontor  
**Samhällsbyggnadskontoret**

Handläggare  
Magnus Ericsson  
08-523 031 07  
magnus.ericsson@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden  
Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige

## **Detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg)**

2009-00060-214

### **Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag där syftet är att öka bostadsbyggandet genom att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 35 småhustomter i Södertälje tätort. Planområdet har under processens gång utökats till att även innefatta de befintliga småhustomterna i kvarteret Lersträngen. Under planprocessen har synpunkter kommit från Naturskyddsföreningen och miljönämnden angående områdets närhet till Lina naturreservat. Utbildningskontoret efterfrågar en kompletterande utredning där möjlighet att inrymma en förskoletomt inom detaljplanen utförs. Samhällsbyggnadskontoret har inte tillgodosett dessa synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2012-11-27  
Utställningsutlåtande 2012-11-19  
Plankarta 2012-06-27 rev. 2012-11-09  
Planbeskrivning 2012-06-27 rev. 2012-11-09  
Genomförandebeskrivning 2012-06-27

### Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som grundar sig på det program som togs fram för Kaxberg 2006. Syftet med planläggningen är att öka bostadsbyggandet genom att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 35 småhustomter i Södertälje tätort, där utbyggnaden sker i en förlängning av Porslinsvägen. Planförslaget har varit utställt under tiden 20 september – 26 oktober 2012. Under planprocessen har utredningar och undersökningar gjorts av områdets trafikförhållanden, mark- och grundvattenförhållanden samt områdets förutsättningar till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planområdet har under processens gång utökats till att även innefatta de befintliga småhustomterna i kvarteret Lersträngen. Anledningen är att boende i kvarteret har påpekat att de önskar en ändring av gällande plan för att få bort ”prickmark” i kvarterets norra del. Samhällsbyggnadskontoret har inte heller sett något syfte med den utökade prickmarken samtidigt som den rådande tomtindelningen medför en relativt liten byggbar yta inom de aktuella tomterna.

Inkomna synpunkter under planprocessen har berört områdets närhet till Lina naturreservat. Naturskyddsföreningen och miljönämnden påpekar att avståndet mellan tomter och naturreservat skall vara minst 25 meter. Naturskyddsföreningen vill även att de 6 tomter som därvid berörs ska utgå ur planen. Samhällsbyggnadskontoret anser det acceptabelt att föreslagen bebyggelse ligger nära naturreservatet i och med att reservatet är tätortsnära och att det redan finns småhustomter som ligger i direkt anslutning till reservatsområdet.

Utbildningskontoret efterfrågar en kompletterande utredning där möjlighet att inrymma en förskoletomt inom detaljplanen utförs. Samhällsbyggnadskontoret anser utifrån planområdets begränsade förutsättningar att inrymma en förskoletomt att frågan får behandlas i utredningen kring en eventuell fortsatt utbyggnad av Kaxbergområdet.

Murverkets villaägarförening har framfört synpunkter på att den redan hårt trafikerade Porslinsvägen där bilar även kör för fort, kommer att bli ännu mer trafikerad i och med byggandet av Kaxberg. De efterfrågar hastighetsdämpande åtgärder på vägen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon form av hastighetsdämpande åtgärd kan bli aktuell för Porslinsvägen.

Inkomna yttranden under utställningstiden finns sammanfattade och kommenterade i utställningsutlåtandet.

**Ändringar mellan utställning och antagande**

På plankartan har det smala naturområdet i södra delen ändras till att ingå i gc-vägen. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i syfte att förtydliga vissa planbestämmelser.

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planarbetet finansieras genom ett plankostnadsavtal med Projekt och exploateringsenheten. Södertälje kommun står för alla kostnader och investeringar i området i form av utredningar, projektering samt utbyggnad av vägar med mera. Dessa kostnader täcks in i priset vid försäljningen av småhustomter.

**Kontorets förslag till stadsbyggnadsnämnden:**

1. Utställningsutlåtande daterat 2012-11-19 godkänns.
2. Detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) tillstyrks för antagande.

**Kontorets förslag till kommunstyrelsen:**

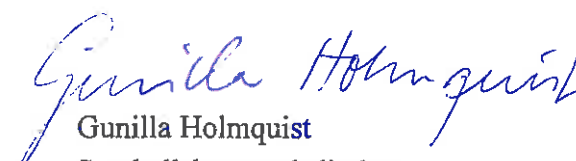
Detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden.

**Kontorets förslag till kommunfullmäktige:**

Detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andréas  
Stadsdirektör



Gunilla Holmquist  
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:  
SBK/Plan – akten*

§ 263 **Detaljplan för Lina 4:1 m fl. (Kaxberg)**

Dnr SBN 2009-00060-214

**Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag där syftet är att öka bostadsbyggandet genom att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 35 småhustomter i Södertälje tätort. Planområdet har under processens gång utökats till att även innefatta de befintliga småhustomterna i kvarteret Lersträngen. Under planprocessen har synpunkter kommit från Naturskyddsföreningen och miljönämnden angående områdets närhet till Lina naturreservat. Utbildningskontoret efterfrågar en kompletterande utredning där möjlighet att inrymma en förskoletomt inom detaljplanen utförs. Samhällsbyggnadskontoret har inte tillgodosett dessa synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden.

**Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2012-11-27

Utställningsutlåtande 2012-11-19

Plankarta 2012-06-27 rev. 2012-11-09

Planbeskrivning 2012-06-27 rev. 2012-11-09

Genomförandebeskrivning 2012-06-27

**Stadsbyggnadsnämndens beslut**

1. Utställningsutlåtande daterat 2012-11-19 godkänns.
2. Detaljplan för Lina 4:1 m fl (Kaxberg) tillstyrks för antagande.

*Beslutet expedieras till:*

SBK/Plan – akten

Kommunstyrelsen

Justerandes signum

SN 

Anslagsdatum

2012-12-18

Utdragsbestyrkande



## UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Detaljplan  
P 05018  
Detaljplan för  
**Del av Lina 4:1 m fl  
Kaxberg**  
inom Lina hage  
i Södertälje

Upprättad 2012-11-19

### Utställning

Detaljplanen har under tiden 20 september 2012 – 26 oktober 2012 varit utställd 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 del av Lina 4:1 m fl (Kaxberg)

Programsamaråd	mars – maj 2006
Plansamaråd	maj – juni 2012
Utställning	september – oktober 2012

### Synpunkter inkomna under utställningstiden

Följande remissinstanser har lämnat planförslaget utan erinran

Lantmäterimyndigheten  
Kommunala pensionärsrådet  
Telge Nät  
Trafikverket  
Länsstyrelsen  
Socialnämnden

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget

#### Storstockholms lokaltrafik AB

SL ser positivt på att gång- och cykelvägar planeras till de närmaste hållplatserna. SL påpekar att det aktuella området inte föranleder någon ändring av befintliga busslinjer. Om fler områden planeras bebyggas i närheten av Lina hage bör dock kontakt tas med SL för att diskutera behovet av ändringar i linjesträckningar. Dessa kan i så fall få påverkan på det aktuella området.

*Kommentar: Vid eventuell fortsatt utbyggnad i Lina hage avser Samhällsbyggnadskontoret att föra en dialog med SL.*

#### Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen kräver att avståndet mellan tomter och naturreservat skall vara åtminstone 50- 60 meter, och att de 6 tomter som därvid berörs ska utgå ur planen. När naturreservatet inrättades i början av 1990-talet var det omkringliggande närområdet klassat som naturmark, varför naturreservatet inte försågs med en extra skyddszon med hänsyn till framtida exploatering av närområdet.

Samhällsbyggnadskontorets antagande om att en sådan zon "rimligen redan borde ingå i naturreservatet" är därför felaktigt och inte jämförbart med hur gränsen för strandskydd kan betraktas, vilket man ändå gör i Samrådsredogörelsen (2012-08-07). Ett så kort avstånd som bara 10 meter, eller "en trädlängd", dvs det märkliga mått som Miljönämnden föreslår (ett träd kan bli kanske 30 meter), är naturligtvis inte tillfyllest för att tillförsäkra de som vistas i naturreservatets utkant den fullödiga upplevelse av natur som utgör reservatets själva syfte som närströvsområde.

Därtill kommer ett så kort avstånd som 10 meter obönhörligen att generera krav från fastighetsägarna och kanske även samfälligheter på att begränsa växtligheten inte bara inom planområdets natur, vilket är rimligt, utan även inom naturreservatet. De argument som då kommer att anföras kan vara allt från att närbelägna gräsytor och buskage kan utgöra en miljö för fästingar, ormar och andra för såväl barn och vuxna som husdjur oönskade djur, till att höga träd kan utgöra en säkerhetsrisk för människor, men även innebära risk för skador på staket etc. Genom ett naturområde om 50-60 meter mellan tomter och reservatsgräns beaktas också i någon grad Länsstyrelsens tveksamheter mot det intrång i grönkilen, utpekad i RUF5, som planförslaget i dess nuvarande form innebär.

Beträffande byggnaders energiförsörjning och energiförbrukning anser Naturskyddsföreningen att krav ska ställas i enlighet med de riktlinjer som Södertälje kommun har redovisat i förslag till Översiktsplan 2012 liksom i Miljöprogram 2012-

2016 samt i Klimat- och energiplan 2011-2014. Det innebär att byggnaderna ska utformas som NNE-hus, och att uppvärmning med direktverkande el eller fossila bränslen inte godtas. Det utställda planförslaget innefattar inga som helst krav eller ens rekommendationer vad gäller energisnålt byggande. De påpekar att Naturskyddsföreningens krav på NNE-hus föranleder inte ens någon kommentar i samrådsredogörelsen. De anser detta anmärkningsvärt, inte minst mot bakgrund av ovan nämnda planer och program och vidhåller detta krav. Intressant är här att jämföra med det senaste förslaget beträffande FÖP Järna, som framsynt anger att "Ekologiskt byggande ska uppmuntras och prioriteras".

Vad gäller uppvärmning så motiverar Samhällsbyggnadskontoret sin oförändrade ståndpunkt med att "Det finns inget stöd i plan- och bygglagen för att i detaljplanen reglera uppvärmningsmetod". Därmed negligerar man nämnda planer och program, vilket kan anses som synnerligen märkligt eftersom de kommer att antas under 2013. Om man betar sig likartat även beträffande andra detaljplaner riskerar man att förskjuta målet om ett fossilfritt samhälle med ett år, helt utan skäl. PBL hindrar inte att i detaljplanen tydliggöra kommunens intentioner vad gäller uppvärmningsmetod. Naturskyddsföreningen kräver härmed som ett minimum att den sista meningen i planförslaget under rubriken Värme ska formuleras som att "Uppvärmning *får* inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen".

Vad gäller kommunikationer föreslår Naturskyddsföreningen att en hållplats förläggs så nära planområdet som möjligt, förslagsvis i den nordvästra delen av Porslinsvägen (svängen), inklusive en gångväg dit, eller att, som SL föreslår, en gångförbindelse anordnas till hållplats Kakelvägen. Ett attraktivt läge för en hållplats vore också på Enhörnaleden, precis där den korsas av den gång-, cykel- och ridväg som föreslås.

*Kommentar: Lina naturreservat är ett tätortsnära reservat där viss infrastruktur ligger inom- och det finns småhustomter som redan ligger i direkt anslutning till reservatsområdet. Samhällsbyggnadskontoret anser det acceptabelt att föreslagen bebyggelse ligger nära naturreservatet.*

*Samhällsbyggnadskontoret står i all planering bakom att "Ekologiskt byggande ska uppmuntras och prioriteras". Det går dock inte med planbestämmelse reglera krav på NNE-hus eller uppvärmningsmetod. Det som uttrycks i planbeskrivningen tillika i kommunens översiktsplaner är riktlinjer och rekommendationer som inte blir juridiskt bindande.*

*Ang hållplats vid Porslinsvägen, se SL 's yttrande.*

#### **Stadsmiljöenheten**

Enheten Stadsmiljö anser att den gc-väg som finns utlagd i naturområdet söder om den nya bebyggelsen bör ändras. Gc-vägen bör sträckas med illustrationslinje istället för att ha ett fast område i planen så att detta läge kan ändras efter platsens förutsättningar vid anläggning. Som den är placerad på plankartan bildas ett smalt naturmarksområde som blir svårt att sköta. Alternativt att det smala naturområdet ändras till att ingå i gc-vägen.

*Kommentar: Planen revideras enligt stadsmiljöenhetens synpunkt.*

### **Synpunkter inkomna efter utställningstiden**

#### **Utbildningsnämnden**

Utbildningskontoret ser möjlighet att inom detaljplanens område placera en förskoletomt. Detta är inte utrett i den detaljplaneprocess som har varit hittills. Utbildningskontoret efterfrågar en kompletterande utredning där möjlighet att inrymma en förskoletomt inom detaljplanen utförs. Utbildningskontoret föreslår att utbildningsnämnden avråder förslaget till detaljplan innan detta är utfört.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret ifrågasätter rimligheten i att inrymma en förskoletomt i ett så pass litet exploateringsområde som detta. Frågan kommer att behandlas i utredningen kring en fortsatt utbyggnad av Kaxbergområdet.*

#### **Miljönämnden**

Miljökontorets uppfattning är att ett avstånd om minst 25 meter bör eftersträvas mellan tomtgräns och reservatsgräns. Motivet för detta är att undvika situationen att krav ställs på att träd ska tas ned i reservatsgränsen med anledning av för kort avstånd. Naturresevat avgränsas generellt med hänsyn till den kringliggande markanvändningen som finns vid tidpunkten för reservatsbildningen. Om det efter reservatsbildningen tillkommer ny/annan markanvändning invid reservatet så måste denna anpassas så att det inte skapas konflikter gentemot reservatets värden och existens.

*Kommentar: Se yttrande "Naturskyddsföreningen"*



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

Naturskyddsföreningens krav på att avståndet mellan tomter och naturreservat skall vara åtminstone 50- 60 meter, och att de 6 tomter som därvid berörs ska utgå ur planen.

Naturskyddsföreningens krav på att byggnaderna ska utformas som NNE-hus, vilket inte kan regleras i detaljplan.

Murverkets villaägarförening som påpekar att den redan hårt trafikerade Porslinsvägen kommer att bli ännu mer trafikerad i och med byggandet av Kaxberg.

### **Revidering efter utställning**

På plankartan har det smala naturområdet i södra delen ändras till att ingå i gc-vägen. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i syfte att förtydliga vissa planbestämmelser.

### **Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande**

Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå stadsbyggnadsnämnden att tillstyrka planen för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

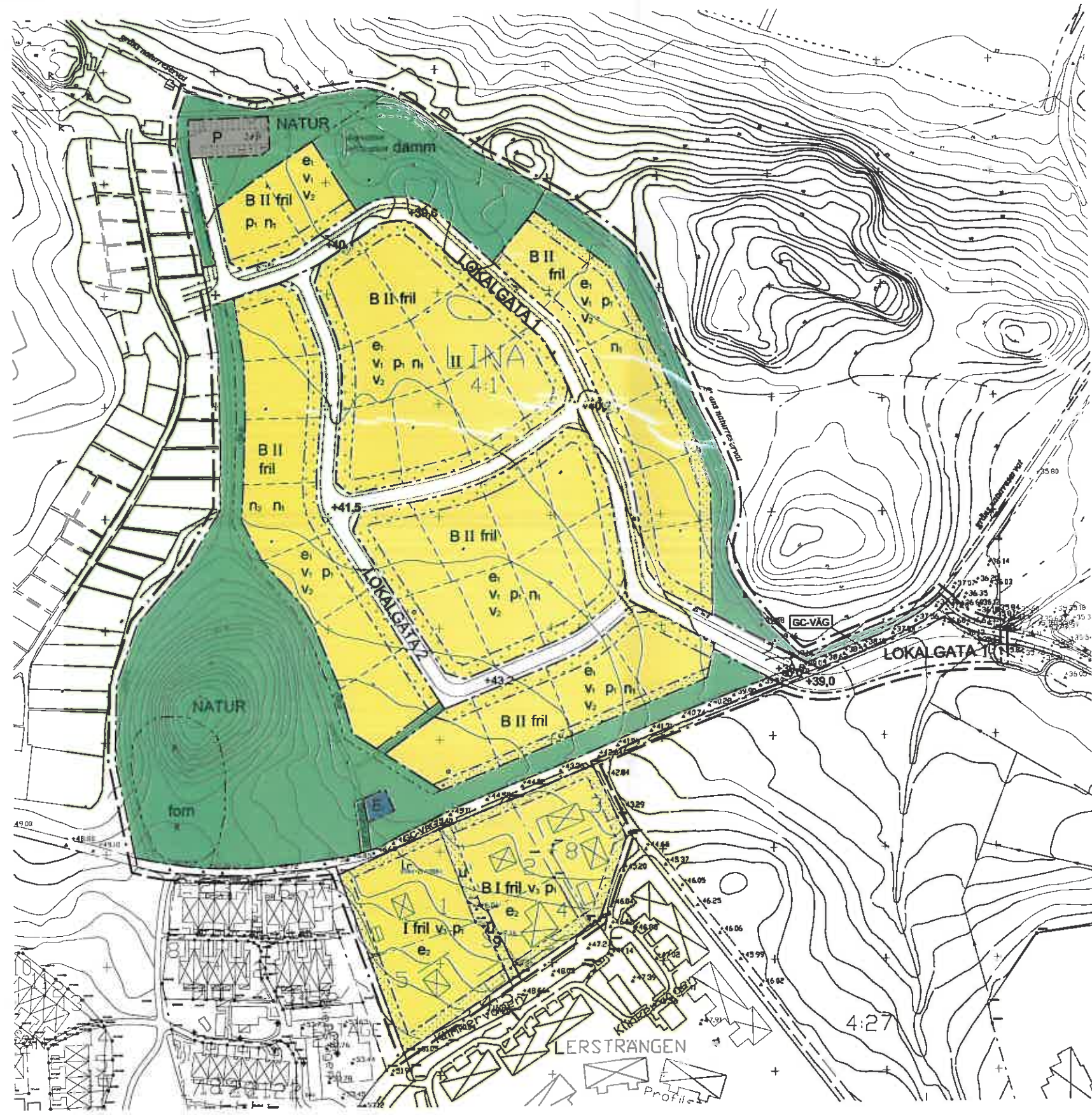
Plan

Urban Dahlberg  
Planchef

Magnus Ericsson  
Planarkitekt

- GRADKARTANS BETECKNINGAR**
- Gränspunkt, punkt eller linje
  - Fastighetsgräns
  - 1 Reguleringsnummer för fastighet med kvartersnamn
  - 11 Reguleringsnummer för fastighet med traktnamn
  - 2 Fördelning
  - 3 Ledningsgräns
  - Byggnad i skiss
  - Byggnadsrest med tillhörande repp hus
  - Utläsa med tillhörande repp hus
  - Säkring
  - Trappa
  - Staket
  - Stadsgräns
  - Välfördrag
  - Väg
  - Agalagsgräns
  - Åker
  - Beskyddningsområde
  - 5- Skyddsavstånd, mark
  - 10- Vattenskydd, mark
  - 15- Dagvattenskydd, mark
  - 1- Fästningsområde
  - 0,0 Anvägning
  - 0,2 Gallrande
  - Höjdskurver med 1 meters intervall
  - Övriga tecken
- Lästegens läge ska beaktas om osäkerhet
- Koordinatsystem: Sveriges 99 10 00  
Grundkartan med fastighetsindelning  
norsystem: Sveriges 1000  
© 2012-09-29

Henrik Strand  
Höjningsingenjör



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns (röj rötad 3 m utanför gräns)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA 1 Lokaltäck med gång-, cykellväg och dika
- LOKALGATA 2 Lokaltäck med gångbana och dika
- GC-VÄG Gång- och cykellväg
- Naturområde

**Kvartersmark**

- B Bostäder
- Teknisk utläggning, elstation
- P Parkering

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- servicväg Område för servicväg
- bm Område för bortsättning
- dika Dika för avledning av dagvatten
- damm Område för föroreningssiltning av dagvatten
- +0,0 Föreskrivet högt över markplan

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**

Minsta tomtnorm är 600 kvm  
 Småtomtbyggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och för kompletteringsbyggnader 50 kvm  
 Högst 22% av tomten får bebyggas  
 Minsta tomtnorm är 1000 kvm  
 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och för kompletteringsbyggnader 40 kvm  
 Endast en lägenhet och högst två kompletteringsbyggnader får finnas per bostadsfastighet

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med mark/plan som placeras minst 0,5 meter från gräns mot lokalgata
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- Markplan skall utformas och placeras så att en god förhållning av dagvatten säkerställs. Markanläggning som möjliggör infiltration av dagvatten (lokaltäck) skall finnas
- Markplan får inte anordnas i angränsning till dika

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från korrgräns. Frigångs kompletteringsbyggnad skall placeras minst 1,5 meter från korrgräns
- Högsta antal våningar: Endast tilläggande bost
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter
- Högsta lokalhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter och för kompletteringsbyggnad 4,0 meter
- Vindskyddning får inte utredas utöver angivet antal våningar
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och för kompletteringsbyggnad 2,5 meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

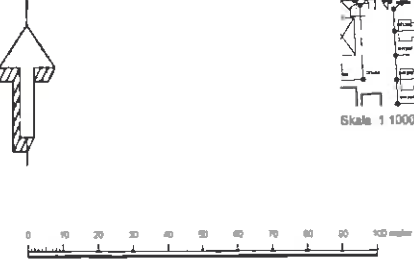
**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationsfärg (fastighetsgräns)
- Illustrationsfärg
- Illustrationsfärg (naturreservatsgräns)
- Illustrationsfärg

Till planens här	<input type="checkbox"/> Illustrationsfärg (naturreservatsgräns)	<input type="checkbox"/> Utläsa eller utläggning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsindelning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeteckning	<input type="checkbox"/> Samfundningsplan	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Fastighetsindelning	<input type="checkbox"/>

Detailplan för			
del av Lina 4:1 m fl KAXBERG			
Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutdatum	Instans
ANTAGANDE		Godkännande	
Planen handläggs enligt PBL 1987:10			
Upprättad: 2012-09-27		Reviderad: 2012-11-09	
Urban Dahlberg Planchef		Magnus Ericsson Planarkitekt	

**UPPLYSNING**  
 Byggherren ska redovisa dagvattenlösning i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät i tillkommande vatten.







## PLANBESKRIVNING

P 05018

Detaljplan för  
**del av Lina 4:1 m fl**  
**KAXBERG**  
inom Lina hage  
i Södertälje

Upprättad 2012-06-27

Reviderad 2012-11-09

ANTAGANDEHANDLING



## Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## Övrigt planeringsunderlag

Utredning av dagvattenhantering och förprojektering av vägar, Sweco, 2011-01-25

PM Grundvatten, Förundersökning Hydrogeologi, Sweco, 2010-11-29

Arkeologisk utredning vid Kaxberg, Stockholms Läns Museum, 2010-12-21

Rapport Geoteknik, Sweco, 2010-09-19

Trafikutredning Lina Hage, Ramböll, 2006-11-06

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att öka bostadsbyggandet genom att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 35 småhustomter i Södertälje centralort. Utbyggnaden av området sker i en förlängning av Porslinsvägen. Detaljplanen medger även utökning av byggbar mark inom småhustomter i kvarteret Lersträngen.

## Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen för bostadsändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB).

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön. Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse men områdets placering i tätortens utkant är dock inte helt optimal ur transportsynpunkt. Marken som tas i anspråk har visst rekreativt värde med närhet till naturreservatet.

Miljökvalitetsnormerna beräknas inte överskridas till följd av föreslagen exploatering.

## Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

Utifrån de föroreningsberäkningar som gjorts är det möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten utan belastning på Natura 2000 området och vattenförekomsterna (Lina ån). Det är således ingen påverkan som föranleder tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken.

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

Den regionala grönkilen (enligt RUFs) inte påverkas negativt.

Inga fornlämningar påverkas negativt av planförslaget.

Tillgängligheten och spridningsvägar till naturreservatet och Natura 2000 kan bevaras.

Föreslagen lokalisering är lämplig utifrån lokalklimat och förhärskande vindriktning.

Området inte uppvisar några unika naturvärden och exploateringen bedöms inte trots sin närhet till naturreservatet påverka detta negativt.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordvästra utkanten av Södertälje tätort. Området gränsar i norr och öst mot Lina naturreservat. I väster angränsar området mot Kaxberg koloniområde med odlingslotter. I söder angränsar området mot bostadsbebyggelse i Lina hage. Planområdet är ca 8,3 ha.

### Markägoförhållanden

Lina 4:1 och 4:27 ägs av Södertälje kommun. Lersträngen 1, 2, 3, 4, 5 och 8 är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan antagen 2004 utpekades området som ett utredningsområde för bostäder med ca 35 småhustomter.



Förslagsskiss från "Program till detaljplan för del av Kaxberg", 2006.

### Program för planområdet

Ett program till detaljplan upprättades 2006 som föreslog en utökning för bostäder väster om det i översiktsplanen utpekade området. Förslaget till detaljplan omfattar inte hela programområdet, endast östra delen i likhet med översiktsplanen.

Programmet har varit utskickat på samråd under tiden 7 mars – 19 maj 2006. Under samrådstitiden inkom 20 yttranden vilka redovisas och kommenteras i en samrådsredogörelse 2012-01-30.

### Detaljplan

Huvuddelen av området är inte tidigare detaljplanelagt. Planen ersätter mindre delar av detaljplanerna 0181K-P 758B fastställd 1980 och 0181K-P 776B fastställd 1982, där markanvändningen är *Bostäder, Park eller plantering* och *Gata*.



Rastrerade områden visar detaljplanelagd mark.

## Förutsättningar och förändringar

### Naturmark & Friytor

#### *Terräng och vegetation*

Områdets centrala delar består av tät lövskog med främst björk i relativt plan terräng. Området omgärdas av blandskogsklädda höjdparter.

Grusvägen (som används som gång-, cykel och även ridväg) i södra delen av området kantas av en otydlig och till stor del igenvuxen allé med olika träarter, bland annat björk och sälg. Allén som idag inte består av fullvuxna träd omfattas inte av bitopskydd enligt Naturvårdsverkets definition. Den bör på sikt utvecklas och lyftas fram genom gallring och underhåll.

#### *Lek och rekreation*

Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen klassificeras som tätortsnära skog. Centralt i planområdet finns en öppen yta som är utpekad som fotbollsplan men som inte har någon aktiv användning idag. Lina naturreservat och Natura 2000 området norr om planområdet är i översiktsplanen klassificerad som rekreationsskog. Tillgängligheten till naturreservatet kan förbättras för närboende i Lina med tillskapande av naturanpassade gångvägar/stigar.

### Markbeskaffenhet

#### *Geotekniska förhållanden och jordarter*

Enligt jordartskarta från SGU består området huvudsakligen av svallsediment/sand. Höjdparterna i norr och söder är moräntäckta med inslag av berg i dagen. En geoteknisk undersökning utfördes 2010 (Sweco rapport Geoteknik, 2010-09-19) vilken även visar på förekomst av torrskorpser närmast markytan samt viss inblandning av lera och silt i de grövre sedimenten. Förutsättningarna att grundlägga lättare byggnader utan grundförstärkningar anses som god. Risk finns dock att byggnadslaster med erforderlig markuppfyllnad kan skapa sättningar. Förstärkningsåtgärder kan krävas i form av pålning eller lätt fyllning.

#### *Hydrogeologiska förhållanden*

Grundvattennivåerna ligger vid mätningstillfällena (2010) generellt ca 2-4 meter under markytan.

#### *Radon*

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990, ligger detaljplaneområdet inom låg- till normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

### Fornlämningar

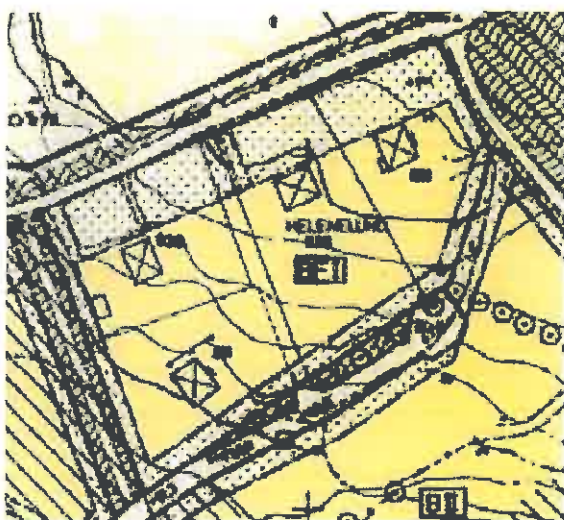
I anslutning till planområdet finns flera kända fornlämningar. På Länsstyrelsens beslut genomfördes en särskild arkeologisk undersökning av Stockholms läns museum 2010 för att reda ut om det fanns ytterligare fast fornlämning inom området. En stensättning (RAÄ 78) ligger på allmän naturmark inom planområdet. Inga lämningar påverkas av föreslagna exploatering.



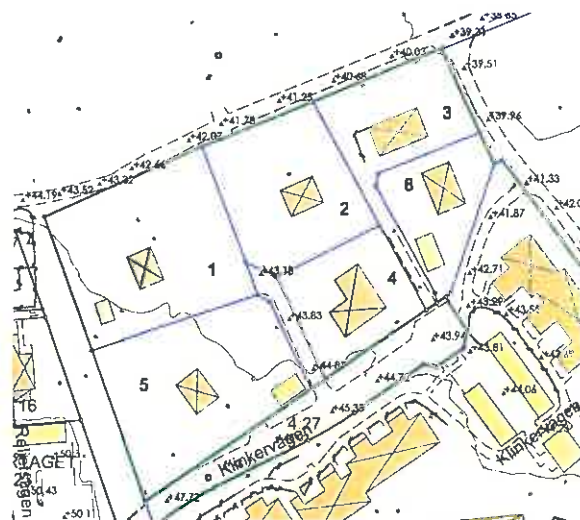
## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse*

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av 6 fastigheter med friliggande småhusbebyggelse (kv. Lersträngen). I denna del ersätts den gällande detaljplanen i syfte att utöka den byggbara marken för tomterna i norra delen. Husen får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och för komplementbyggnader 40 kvm. Bebyggelsen kan placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata och minst 4,0 meter från gräns mot övrig allmän mark. Huvudbyggnader kan placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot granntomt och komplementbyggnader kan placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt.



Del av kvarteret Lersträngen i den gällande detaljplanen 0181K-P 758B från 1980.



Utsnitt ur baskartan för del av kvarteret Lersträngen med nu gällande fastighetsindelning.

### *Ny bebyggelse*

Planområdet avses bebyggas med friliggande småhus där kvartersmarken kan indelas i 35 tomter med en minsta tomtstorlek på 900 kvm. Husen får uppföras i högst 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och en totalhöjd på 8,0 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en totalhöjd på 4,0 meter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och för komplementbyggnader 50 kvm. Bebyggelsen kan ha en fri placering på tomten minst 6,0 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnader kan placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnader kan placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. På tomter närmast naturreservatet får marken närmast tomtgräns till reservatet inte bebyggas. Detta med syfte att minska det mest påtagliga intrycket av bebyggelse i omedelbar närhet till naturreservatet samt för att minska risker vid eventuella nedfallande trädgrenar inom reservatet.

### *Tillgänglighet*

Områdets höjdförhållanden ger förutsättningar för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bostadsentréer kan anordnas i nivå med gatumarken.



## Gator och trafik

### *Gatunät*

Den nya bebyggelsen trafikförsörjs via en förlängning av Porslinsvägen sydost om området. Gatorna i området utformas med gatuutrymmen om 11,0 m (Lokalgata 1) och 9,0 meter (Lokalgata 2). Den bredare gatan (Lokalgata 1) ska fungera som en genomgående gata med separerad gång- och cykelväg med möjlighet att ansluta mot en eventuell senare utveckling av området i väster. Inom den planlagda gatumarken ska nödvändiga diken för dagvattenhanteringen inrymmas. Där anslutningen till Porslinsvägen korsar befintlig grusväg (gång- och cykelväg) skall hastighetsdämpande åtgärder utföras.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Grusvägen söder om området som idag används som gång- och cykelväg (även ridväg) kommer i samband med exploatering av området att förbättras med beläggning och belysning i delen mellan Porslinsvägen och Enhörnaleden. Gång- och cykelvägen ingår i tätortens primära cykelstråk med separat gång- och cykelväg som ansluter till centrala Södertälje.



Områdets gatustruktur med två typer av lokalgator.

### *Kollektivtrafik*

Lokaltrafikens busslinjer 762 och 787 trafikerar Lina hage. Busshållplatser finns på Porslinsvägen ca 500 m öster om planområdet och på Stathagsvägen ca 600 m söder om planområdet.

### *Parkering*

All bilparkering skall lösas inom kvartersmark. Parkeringsnorm för villa är två platser per tomt/ bostadshus. Parkeringsplatsen för besökande till koloniområdet kommer att finnas kvar i befintligt läge där tillfart föreslås ske via områdets nya lokalgator. Om parkeringen markbeläggs bör den ha ett genomsläppligt material för att möjliggöra infiltration och fördröjning av dagvatten.

### *Service*

Närmaste högstadieskola finns i Ronna ca 1,2 km söder om området. Låg- och mellanstadie-skola finns i Lina ca 300 m söder om området. Inom Lina finns även förskolor och fritidshem.

Vårdcentral och servicehus finns i Lina centrum ca 500 m söder om planområdet.

Närmaste livsmedelsaffär finns i Lina centrum.



*Planområdets förhållande till service och kollektivtrafik.*

## Störningar och risker

Det finns inga kända störningar inom området och det bedöms inte heller uppkomma några störningar.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Det finns utbyggt vatten- och avlopp i direkt anslutning till planområdet med kapacitet för att koppla på planerad bebyggelse. Befintliga VA- och dagvattenledningar ligger inom kvartersmark i södra delen och säkras i planen med u-områden.

### *El*

Ett område för en ny elstation förläggs till områdets sydvästra del. Elstationen görs tillgänglig via en enkel serviceväg.

### *Dagvatten*

Inom planområdet skall dagvatten omhändertas lokalt (LOD). Regnvatten och smältvatten skall så långt det är möjligt fördröjas inom tomtmarken som ska möjliggöra infiltration.

Ledorden för LOD är "fördröjning, utjämning, rening och avdunstning"

## Inspiration LOD:



*Pelleplattan för gräs- eller grusarmering vilket ger en mycket god infiltration av dagvatten. Bildkälla: VegTech.*



*"Lökrännan". Kan användas för borttransport av regnvatten från stuprör ut till gräsmattan. Foto: Nordform.*

Födröjning, utjämning, rening och avdunstning kan ske på olika sätt, som t ex; gröna tak, regnvattentunnor, gräsmatta och övrig vegetation som träd och buskar. Garageuppfarter och trädgårdsgångar kan anläggas med andra mer genomsläppliga material som t ex grus, armerad grus eller gräs alternativt marksten. En kombination av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

I västra delen av området krävs dräneringsdiken på naturmark för att förhindra att avrinnande ytvatten från omgivande höglänt terräng rinner in på tomtmark och inte infiltrerar.

För att säkerställa en god avvattning från tomtmark får murar inte anordnas i angränsning mot dräneringsdiket. I övrigt ska murar/plank och markbeläggning på tomtmark utformas för att underlätta avrinning och infiltration av dagvatten.

**Vid bygglovsansökning skall byggherre redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet.**





Makadamfyllda avrinningsstråk (svackdiken) anläggs inom gatumark. Dessa tar primärt hand om dagvatten från gatan men utgör även avvattningsväg för ytavrinnande dagvatten från kvarteretsmark vid kraftig nederbörd. Dikena leds med självfall till en fördröjningsyta (damm) i det nordöstra hörnet av planområdet. Efter rening i dammen avleds vattnet nerströms mot recipienten Linaån. Dikena kan även användas som långsgående snöupplag.

#### *Avfall/Återvinning*

Hämtning av hushållssopor omesörjs av Telge återvinning. Återvinningsstation finns vid Kakelvägen i Lina ca 600 meter från planområdet (se karta sid. 8).

#### *Värme*

Uppvärmning bör ske med förnyelsebar energi. Som till exempel pelletsteknik, bergvärme, solfångare. Området är möjligt att ansluta till fjärrvärme. Uppvärmning bör inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

## Administrativa frågor

#### *Genomförandetid*

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Frågor som berör genomförandet av planen redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

#### *Huvudman*

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

## Konsekvenser

#### *Miljö och hälsa*

Exploateringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller miljön.

#### *Säkerhet och trygghet*

Ny gång- och cykelväg kommer huvudsakligen att ligga inom bostadsområdet med väl synliga entréer och upplyst gata. Befintlig gång- och cykelväg förbättras med belysning vilket kommer att bidra till ökad trygghet i området.

#### *Barn och ungdomar*

Skolbarn kommer att kunna ta sig säkert mellan området och skolor i Lina på befintliga gång- och cykelvägar.

#### *Naturmiljö och friluftsliv*

Utbyggnad av bostadsområdet innebär att naturmark med vissa rekreativa värden tas i anspråk. Tillgängligheten till det närliggande Lina naturreservat påverkas inte negativt.

#### *Stads-/ landskapsbild*

Ny bebyggelse kommer inte att påverka landskapsbilden.

### Medverkande tjänstemän

Martin Ivarsson	exploateringsingenjör
Anders Eklind	utredningsingenjör
Sargon Ablahad	bygglovarkitekt
Håkan Thoresson	fastighetsförvaltare
Lars Lönnkvist	utredningsingenjör, Telge Nät AB

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Plan

Urban Dahlberg  
planchef

Magnus Ericsson  
planarkitekt

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Lina 4:1 m fl  
Kaxberg  
Inom Lina hage i Södertälje

Dnr 2009-00060  
Upprättad 2012-06-27

ANTAGANDEHANDLING

## Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## Övriga planeringsunderlag

- Utredning av dagvattenhantering och förprojektering av vägar, Sweco, 2011-01-25
- PM Grundvatten, Förundersökning Hydrogeologi, Sweco, 2010-11-29
- Rapport Geoteknik, Sweco, 2010-09-19
- Arkeologisk utredning vid Kaxberg, Stockholms Läns Museum, 2010-12-21
- Trafikutredning Lina Hage, Ramböll, 2006-11-06

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

Detaljplanen kan föras fram till antagande under våren 2013.

### Markfrågor

Mark inom planområdet ligger inom fastigheterna Lina 4:1 och 4:27 vilka ägs av Södertälje kommun (nedan kallad kommunen) samt inom Lersträngen 1, 2, 3, 4, 5 och 8 som är i privat ägo. Småhustomter kommer att styckas av inom fastigheten Lina 4:1 och säljas via kommunens tomtkö.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 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.

### Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av alla gator och gångvägar. Telge Nät ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till villatomternas fastighetsgräns. Telge Nät ansvarar för utbyggnad och drift av infiltrationsområdet samt dagvattenanläggningar utmed vägar och mot naturmark i västra delen av planområdet. Byggande av bostäder på tomtmark genomförs och bekostas av framtida köpare.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske genom att fastigheter avstyckas från Lina 4:1. Fastighetsgränserna ska vid avstyckningen så långt som möjligt följa illustrationsgränserna i planen.

#### Ledningsrätt

Ledningsrätt för befintliga VA-ledningar kan, efter ansökan av ledningshavaren, bildas inom u-område.

#### Avtal

Kommunen tecknar avtal om försäljning med köpare av villatomterna.

### Tekniska åtgärder

#### Tekniska utredningar

Sweco har utfört en geoteknisk utredning samt en utredning innehållandes förprojektering av vägar och områdets dagvattenhantering. Vidare har en arkeologisk utredning genomförts, vilken visar att inga fornklämningar berörs av exploateringen.

### Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen tillåter bebyggelse för friliggande småhus om högst två våningar. Totalt omfattar förslaget ca 35 villatomter. Blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av hus och anläggningar på kvartersmark.

### Gator och Parkering

Nuvarande gång och cykelväg i södra delen av området samt nuvarande tillfartsväg till odlingslotterna i norra delen av området ska vara kvar. Tillfartsvägen till odlingslotterna ska stängas för bilar och ny tillfartsväg blir via områdets nya lokalgator. Övriga gator, gång- och cykelvägar inom planområdet ska nyanläggas. Erforderligt parkeringsbehov för kommande bebyggelse skall lösas på respektive fastighet. Placering och ytbeläggning av respektive parkeringsplats ska följa planbeskrivningen.

### Vatten och Avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till Telge Näts vatten- och avloppssystem. Ledningssystem inom tomtmark kommer att bli enskilda, vilket innebär att de kommer att ligga utanför Telge Näts ansvarsområde.

### Dagvatten

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy i största möjliga mån omhändertas lokalt. Saknas förutsättningar för infiltration eller fördröjning inom egen fastighet får dagvatten ledas bort med hjälp av det allmänna dagvattennätet. Svackdiken ska anläggas utmed områdets nya vägar. Vidare ska det anläggas ett dike inom naturmark väster om småhustomterna. I områdets norra del ska en infiltrationsdamm anläggas.

### Energiförsörjning

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning i området. En el-station ska uppföras i planområdets sydvästra del.

### Geoteknik, radon med mera

Det åvilar blivande 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. Enligt jordartskartan består planområdet till största del av finsand med enstaka platser med berg i dagen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Detaljplanekostnader och utredningskostnader belastar det kommunala exploateringsprojektet.

### Gatukostnader

Gatukostnader ingår i försäljningspriset.

### El och VA-avgifter

Elavgifter samt anläggnings- och bruksavgifter för vatten och avlopp skall erläggas till Telge Nät av blivande markägare, enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

### Mark, gator, fastighetsförsäljning m.m.

I början av exploateringen kommer kommunen att belastas av kostnader för administration, röjning av träd, fastighetsbildning och utbyggnad av gator inom planområdet med mera. Dessa kostnader kommer att inkluderas i försäljningspriset när villatomterna säljs. Kommunen erhåller alla intäkterna vid försäljning av tomtmarken.

### Genomförande

Enligt tidsplanen planerar man att påbörja utbyggnad av gata och ledningar tidigast under 2014. Kommunen och Telge Nät svarar för kostnader föranledda av utbyggnaden av anläggningar inom allmänplats mark. Kostnaderna fördelas mellan båda parter i ett separat avtal.

På kvartersmark svarar blivande fastighetsägare för behövlig utbyggnad och dess kostnad.

## Medverkande tjänstemän

### Kommunen

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Martin Ivarsson, exploateringsingenjör, och Magnus Ericsson, planarkitekt.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering

Urban Dahlberg  
Planchef

Martin Ivarsson  
Exploateringsingenjör