



## Ärende 8

### **TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-07-12  
Miljönämnden

Samhällsbyggnadskontoret  
Planenheten  
151 89 SÖDERTÄLJE

## **Remiss angående samråd för detaljplan för Västra Kallfors (Kallfors höjder) del av Kallfors 1:4 inom Järna kommundel**

Dnr: 2017-1408

### **Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd för detaljplan för Västra Kallfors (Kallfors höjder) del av Kallfors 1:4 inom Järna kommun. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus.

Miljökontoret framför synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvatten, avfall samt kretslopp för VA.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-07-12  
Förslag till yttrande 2017-07-12  
Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2016-00291-214  
Plankarta

### **Ärendet**

Planområdet är beläget ca 2 km norr om Järna samhälle i anslutning till Kallfors Gård och Kallfors golfklubb. Området ägs av en privat markägare. Området innehåller ingen bebyggelse idag utan består främst av skog.

Inom området föreslås flerbostadshus med ca 170 bostäder.

### **Miljökontorets synpunkter**

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Miljökontoret anser att beskrivningen av recipienternas status måste fördjupas. Det ska framgå när klassningen av recipienterna gjordes, när god status ska uppnås och vilka hinder som finns för att den ska uppnås. Det ska också finnas en bedömning av att de åtgärder som planeras avseende dagvattnet är tillräckliga för att inte förhindra att god status uppnås.

**Dagvatten**

Miljökontoret bedömer att det behöver utredas huruvida ansökan/ anmälan om vattenverksamhet behöver göras för anläggande av dagvattendammar. Vidare bedömer miljökontoret att det krävs ytterligare utredningar om man planerar att utnyttja Kallforsmossen till att ta hand om dagvatten och förmodligen behöver även en anmälan om vattenverksamhet göras även i det fallet.

Miljökontoret anser att det även behöver tydliggöras vem som kommer att ha ansvar för underhåll och skötsel av eventuella dagvattenanläggningar.

**Avfall**

För att klara målen kring avfallshantering som fastställts i kommunens avfallsplan bör fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial samt elektronik och farligt avfall införas inom planområdet.

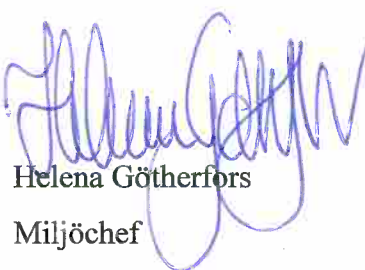
**Kretslopp**

Miljökontoret anser att byggnaderna inom planområdet bör förses med separata ledningar för svartvatten respektive gråvatten för att underlätta omställningen till hållbart VA.

**Kontorets förslag till nämnden:**

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.
2. Miljönämnden förklarar beslutsparagrafen omedelbart justerad.

I handläggningen av ärendet har även miljöinspektör Eva Ryblad medverkat.



Helena Götherfors  
Miljöchef



Linn Andersen  
Miljöinspektör

Handläggare: Linn Andersen  
Miljöinspektör  
Miljökontoret  
Telefon (direkt): 08-523 039 33  
E-post: linn.andersen@sodertalje.se



2017-07-12

Samhällsbyggnadskontoret  
Planenheten  
151 89 SÖDERTÄLJE

## **Förslag till yttrande angående samråd för detaljplan för Västra Kallfors (Kallfors höjder) del av Kallfors 1:4 inom Järna kommundel**

Dnr: 2017-1408

### **Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd för detaljplan för Västra Kallfors (Kallfors höjder) del av Kallfors 1:4 inom Järna kommundel. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus.

Miljönämnden framför synpunkter gällande miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten, avfall samt kretslopp för VA.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-07-12  
Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2016-00291-214  
Plankarta

### **Ärendet**

Planområdet är beläget ca 2 km norr om Järna samhälle i anslutning till Kallfors Gård och Kallfors golfklubb. Området ägs av en privat markägare. Området innehåller ingen bebyggelse idag utan består främst av skog.

Inom området föreslås flerbostadshus med ca 170 bostäder.

### **Miljönämndens synpunkter Miljökvalitetsnormer för vatten**

Miljönämnden anser att beskrivningen av recipienternas status måste fördjupas. Det ska framgå när klassningen av recipienterna gjordes, när god status ska uppnås och vilka hinder som finns för att den ska uppnås. Det ska också finnas en bedömning av att de åtgärder som planeras avseende dagvattnet är tillräckliga för att inte förhindra att god status uppnås.

**Dagvatten**

Miljönämnden bedömer att det behöver utredas huruvida ansökan/ anmälan om vattenverksamhet behöver göras för anläggande av dagvattendammar. Vidare bedömer miljönämnden att det krävs ytterligare utredningar om man planerar att utnyttja Kallforsmossen till att ta hand om dagvatten och förmodligen behöver även en anmälan om vattenverksamhet göras även i det fallet.

Miljönämnden anser att det även behöver tydliggöras vem som kommer att ha ansvar för underhåll och skötsel av eventuella dagvattenanläggningar.

**Avfall**

För att klara målen kring avfallshantering som fastställts i kommunens avfallsplan bör fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial samt elektronik och farligt avfall införas inom planområdet.

**Kretslopp**

Miljönämnden anser att byggnaderna inom planområdet bör förses med separata ledningar för svartvatten respektive grävatten för att underlätta omställningen till hållbart VA.

Patrik Waldenstam

Miljönämndens ordförande

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för **Västra Kallfors (Kallfors höjder)**

del av Kallfors 1:4  
inom Järna kommun  
Södertälje kommun

Dnr: 2016-00291-214

Upprättad 2017-04-25

## SAMRÅDSHANDLING



## Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget.

## Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

## Standardförfarande



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas.

**Samråd:** Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget, det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda om planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

**Samrådsredogörelse:** Alla inkomna synpunkter som har kommit in under samrådsskedet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

**Granskning:** Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

**Antagande:** Detaljplan antas i kommunfullmäktige/kommundelsnämnd. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda.

**Laga kraft:** Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

## Innehåll

### Vad är en detaljplan

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Planförfarande.....     | 2 |
| Standardförfarande..... | 2 |

### Inledning

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| Handlingar.....                        | 5 |
| Övrigt planeringsunderlag.....         | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag.....       | 5 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB..... | 5 |
| Behovsbedömning för MKB.....           | 6 |
| Plandata.....                          | 6 |
| Tidigare ställningstaganden.....       | 6 |

### Förutsättningar

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Pågående markanvändning.....           | 7  |
| Befintlig bebyggelse.....              | 8  |
| Natur, kultur och rekreation.....      | 8  |
| Fornlämningar.....                     | 9  |
| Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....   | 9  |
| Offentlig och kommersiell service..... | 9  |
| Tillgänglighet.....                    | 10 |
| Gator och trafik.....                  | 10 |
| Geotekniska förhållanden.....          | 10 |
| Hydrologiska förhållanden.....         | 11 |
| Hälsa och säkerhet.....                | 11 |

### Planförslag

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Bebyggelse.....          | 12 |
| Grönstruktur.....        | 14 |
| Gator och trafik.....    | 15 |
| Teknisk försörjning..... | 16 |
| Geotekniska frågor.....  | 18 |
| Konsekvenser.....        | 19 |

### Genomförande

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Organisatoriska frågor.....                      | 20 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser..... | 21 |
| Ekonomiska frågor.....                           | 22 |
| Tekniska frågor.....                             | 22 |

## Inledning

### Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, samt en mindre del som omfattar infartsvägen i skala 1:2000. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- fastighetsförteckning

### Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Arkeologisk undersökning
- Miljöbedömning

---

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med upp till 170 lägenheter på del av fastigheten Kallfors 1:4.

Detaljplaneområdet kommer att omfatta 11 flerbostadshus placerade på en höjd norr om Kallfors golfklubb. Detaljplanen omfattar även vägen som ansluter till Tvetavägen (väg 515). I samband med uppförandet av bostadshusen kommer vägen att breddas och försees med gång- och cykelbana.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljökvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller (i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare).

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under "miljökonsekvenser".

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

## Behovsbedömning för MKB

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

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

## Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger ca 2 km norr om Järna samhälle i anslutning till Kallfors Gård och Kallfors golfklubb.

Planområdet omfattar ca 10 hektar mark som idag främst består av skogsmark. En mindre del i norr utgörs av golfbana.

Markägförhållanden

Fastigheten Kallfors 1:4 ägs av en privat markägare.

Andra rättigheter

I söder gränsar planområdet till en gemensamhetsanläggning.

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030* med avseende på följande:

Utbyggnad ska fokuseras till de orter som bedöms ha bäst förutsättningar att utvecklas till centra i sitt omland. Järna är inkluderat som en av tyngdpunkterna.

Detaljplanen överensstämmer med *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning* med avseende på följande:

- Nya utbyggnadsområden ska i första hand lokaliseras inom tre kilometers radie från Järna station. Tre kilometers gång- och cykelavstånd är acceptabelt och förutsätter att gena och säkra gång- och cykelstråk utvecklas.

- Järna har mycket goda förutsättningar att utveckla sin småstadskaraktär, tack vare goda kommunikationer och det strategiska läget längs E4:an. I Järna finns potential att växa i och i anslutning till tätorten. Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras inom tre kilometers radie från Järna station. Det förutsätter att gena och säkra gång- och cykelstråk byggs ut. I första hand ska tätorten förtätas med bostäder och småskaliga verksamheter längs de centrala stråken, enligt principen ”bygg Järna inifrån och ut”.

## Gällande planer

Planområdet ingår i detaljplan för Kallfors Golfbana, vilken vann laga kraft 1997-10-28. Aktuellt område är i detaljplanen planlagt som Y = Golfbana. Genomförandetiden för planen var fem år.

## Grönplan

Området redovisas inte i kommunens Grönplan 2011.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommundelsnämnden i Järna beslutade 2016-04-05 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt gå ut på samråd.

# Förutsättningar

## Pågående markanvändning

Hela planområdet är obebyggt. I norr gränsar det till Kallfors golfbana. I söder gränsar planområdet till en småhusgrupp. Sydost om planområdet finns ett bostadsområde med friliggande enfamiljshus av olika karaktär som är uppförda på 1990-talet.



*På höjden är träden markant kortare på grund av det tunna jordlagret*

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är idag obebyggt.

### **Natur, kultur och rekreation**

#### **Terräng och vegetation**

Marken är kraftigt kuperad, på flera partier mycket brant. Marken är bevuxen med hållmarksskog som växer på ett tunt och näringsfattigt jordlager. Merparten av skogen utgörs av ungskog bestående av tall och gran med inslag av björk. Inga betydande naturvärden bedöms finnas inom planområdet. Det finns möjlighet att bevara flera solitärträd. På höjden finns även stenblock och hållar.



*Området har tydliga slänter som kan användas för suterränghus.*

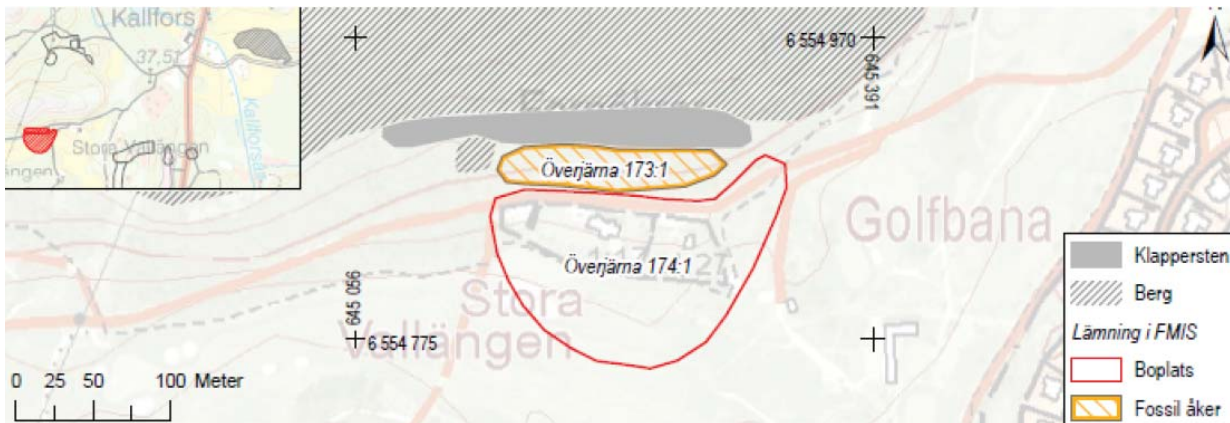
Ett par höjdtoppar inom området ligger på nivåer mellan ca +65 och +80 m. En översiktlig geoteknisk utredning finns för området.

#### **Lek och rekreation**

Närområdet har stigar som används för olika typer av rekreation. Det finns även ett utomhusgym ca 350 meter nordost om området.

## Fornlämningar

I planområdets södra del finns två fornlämningar i form av en boplatz av stenålderskaraktär och en fornåker. I november 2016 genomförde Arkeologikonsult en arkeologisk förundersökning i området för att avgränsa fornlämningarna norrut samt för att bedöma huruvida de berörs av den planerade bebyggelsen. Den arkeologiska utredningen utgör ett komplement till tidigare undersökningar i området.



De båda fornlämningarna Överjärna 173:1 och 174:1 avgränsas norrut av klappersten vid foten av berget. Karta: Arkeologikonsult.

## Stads- och landskapsbild

Områdets landskapsbild domineras av silhuetten av de höga träd som finns inom området samt av de flacka gräsbeklädda ytor som används för golfutövandet.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ca 200 m söder om planområdet ligger klubbhuset för Kallfors Golfbana. I verksamheten ingår bland annat restaurang, övernattningsrum samt konferens.

## Offentlig och kommersiell service

Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet elever i grundskoleålder att öka i Järna kommun. Det finns tre förskolor i Järna centrum. En ny förskola, Kallfors förskola, är planerad att byggas ca 750 m öster om området. Närmaste grundskolor är Järna Friskola och Järna grundskola (Tavestaskolan), ca två km från området. Närmaste kommunal gymnasieskola ligger i centrala Södertälje.

Närområdet saknar service i form av handel. Under golfsäsongen finns kiosk och restaurang vid golfbanans klubbhus. Närmaste livsmedelsbutik finns i Järna centrum, ca 2 km från planområdet. I Järna centrum finns även vårdcentral, apotek och tandläkare. För större utbud av service är närmaste ort Södertälje stad som ligger ca en mil från området.

## Tillgänglighet

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som finns idag. Utformningen av byggnader och offentliga miljöer hanteras vid bygglov, i enlighet med plan- och bygglagen.

## Gator och trafik

### Gatunät

Tillfartsvägen till området sker från Tvetavägen som är en länsväg med Trafikverket som väghållare. Gatunätet i planområdets närhet har enskilt huvudmannaskap.

### Gång- och cykeltrafik

Närmaste cykelbana med anslutning till Järna centrum finns intill golfbanans klubbhus söder om planområdet och längs med Tvetavägen, öster om området.

### Kollektivtrafik

Buss 784 och 785 som trafikerar mellan Järna station och Södertälje centrum stannar drygt 500 meter från planområdet. Busslinje 784 har avgångar en gång i halvtimmen under morgon och eftermiddag.

## Geotekniska förhållanden

Enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs planområdet i huvudsak av urberg. I områdets norra och södra del finns partier med svallsediment samt sandig morän. Runt vattenhindret som ingår i golfbanan i områdets östra del består marken av glacial lera.



Jordartskarta från SGU

En översiktlig geoteknisk undersökning kommer att tas fram för planområdet inför granskningsskedet.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan och/eller anmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

### Hydrologiska förhållanden

I dag finns ingen dagvattenhantering för planområdet. Dagvatten avrinner till skogspartier samt ned till golfbanan. Dessa områden avrinner vidare till Kallforsån som har måttlig ekologisk status. Kallforsån fortsätter ut till Moraån som har god kemisk och måttlig ekologisk status. Moraån rinner ut i Järnafjärden.

### Hälsa och säkerhet

#### Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Största delen av området klassas som normalriskområde för radon. I den västra delen finns eventuellt ett högriskområde. All bebyggelse ska uppföras radonsäker.



*Riskområden för radon enligt kommunens markradonkarta. Gult visar mark med normalrisk och orange eventuell högrisk.*

#### Buller

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av vägtrafikbuller överskrider inte riktvärdet för buller från väg (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid en bostadsbyggnads fasad inom planområdet.

## Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

## Störande verksamheter

Väster om planområdet finns en starkströmsledning, som kan ge upphov till elektriska och magnetiska fält. Ledningen är ej i bruk i nuläget, men vid en stor bostadsutbyggnad i ledningens närhet kan detta ändras. Planområdets västra gräns är förlagd 100 meter från ledningen vilket följer Boverkets rekommenderade skyddsavstånd till kraftledningar och transformatorstationer. I övrigt finns inga störande eller riskfyllda anläggningar i närheten av området.

# Planförslag

## Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen utgörs av 11 flerbostadshus som grupperas utmed en vägslinga. En byggnadshöjd motsvarande fyra våningar tillåts. För byggnaderna som ligger längst i söder tillåts även en suterrängvåning, vilket ger en mjukare övergång mot sluttningen.



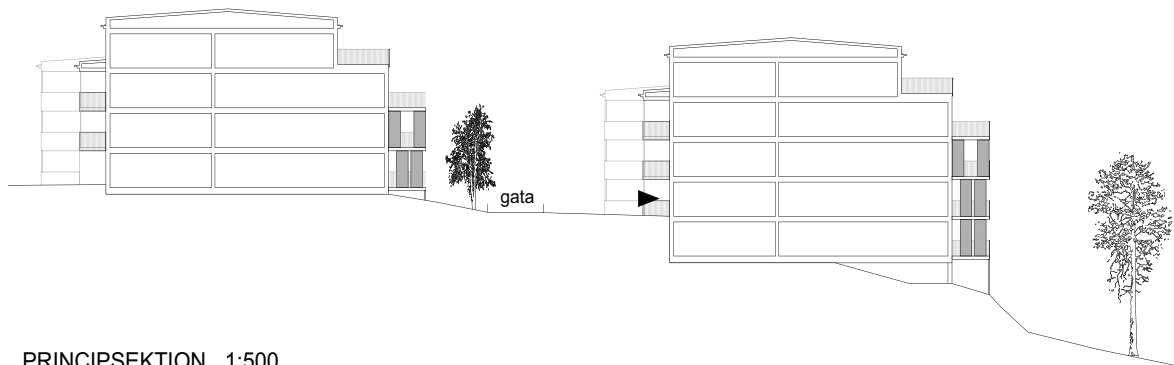
*Illustrationsplan för föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETELVA Arkitekter.*

Totalt blir det ca 150–170 bostäder. Bostäderna har antingen en stor terrass eller två balkonger och öppen vy åt två håll.

Utformningen av det planerade området anpassar sig till topografin, men har ett tydligt uttryck såväl när det gäller markplanering som arkitektur. Naturkaraktären eftersträvas att behållas i så stor utsträckning som möjligt och därför ska alla byggnader vara terränganpassade där topografin är kuperad.



Perspektiv som visar föreslagen ny bebyggelse. Bild: ETELVA Arkitekter.



PRINCIPSEKTION 1:500

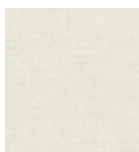
Sektioner. Bild: ETELVA Arkitekter.

Materialval och färgsättning ska harmonisera med den omgivande naturen. Helt vita eller svarta fasadkulörer bedöms därför inte vara lämpliga. Fasadmaterial ska vara trä och/eller puts.

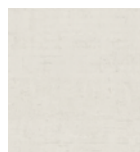
#### FÖRSLAG - NATURNÄRA KULÖRER



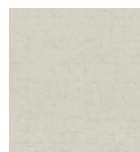
NCS S 3010-G70Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y

Bild visar förslag på fasadkulörer.

I områdets mitt finns plats för en gemensamhetslokal. Denna kan också fungera som ett extra övernattningsrum.

Kompletterande byggnader för garage, förråd och sophantering samt öppna parkeringsytor läggs närmast infartspunkterna.

#### Service, offentlig och kommersiell

Den tillkommande bebyggelsen innebär ett ökat underlag för service.

### Grönstruktur

#### Naturområden

Sprängning kommer att krävas för bebyggelsen och stora delar av ungsbogen på höjden kommer att försvinna. Mellan husgrupperna sparas vegetationen och bebyggelsen binds samman av vägar och gångstråk som följer terrängen. Terrasser och uteplatser markerar det privata och minimerar användningen av staket och murar. Den ursprungliga marken bör så långt som möjligt lämnas orörd ända fram till sockeln på huset. Befintlig naturmark sparas söder om bostadsbebyggelsen. En särskild skötselplan bör tas fram som preciserar skötselåtgärderna i de delar av området där skog sparas.

#### Rekreation

I områdets närhet finns skog som kan nyttjas för motion och rekreation. Med nya gångvägar kommer området bli mer lättillgängligt. Närmaste idrottshall och ishall finns i Järna centrum ca två km från planområdet. Gångvägar och stigar möjliggör promenader i naturmiljö där bostäder i närheten skapar trygghet för gående under dygnets mörka timmar.

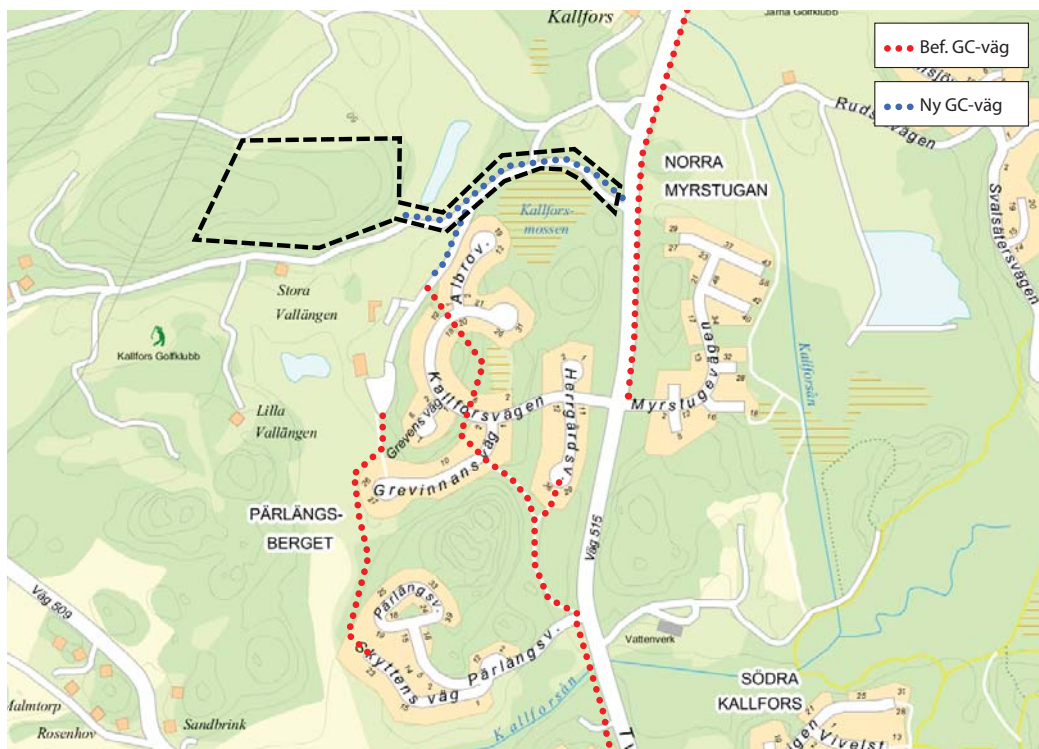
#### Lek

Lekmiljö för små barn ska finnas i anslutning till bebyggelsen. Centralt i området planeras en gemensamhetsyta för lek. För att skapa förutsättningar för lek och rekreation i en naturlig miljö sparas stora delar av vegetationen på kullen. Större barn ska ges möjlighet till lek i naturmiljö med möjlighet till kojbygge, klätterträd och äventyrslek. Skötselplanen för området ska ta hänsyn till barns lekmiljö.

## Gatunät

## Gång- och cykeltrafik

Utmed den breddade tillfartsvägen kommer gång- och cykelväg anordnas. Det finns även möjlighet att anlägga fler alternativa gång- och cykelvägar inom planområdet för att skapa mer lättillgängliga förbindelser. Planområdet kan kopplas samman med befintligt gång- och cykelstråket öster om planområdet med anslutning till Järna centrum. Planen ska innebära så pass goda gång- och cykelmöjligheter att ett boende inom planområdet inte förutsätter ett bilinnehav.



*Karta som visar hur området kan anslutas till befintliga gång- och cykelvägar.*

Lokaltrafiken trafikerar närområdet och närmaste hållplats finns vid Tvetavägen, ca 500 meter från planområdet. Hållplatsen kommer att omlokaliseras i samband med bygget av den nya uppsamlingsvägen. Planens genomförande, tillsammans med den bostadsbebyggelse som planeras på andra sidan Tvetavägen, innebär att kundunderlaget för kollektivtrafiken kommer att öka vilket kan resultera i att turtätheten kan komma att utökas.

## Parkering, utfarter

Gemensamma parkeringar anordnas som integreras i terrängen. För att få ett så lugnt och naturnära boende som möjligt, har merparten av parkeringen placerats i områdets norra del. Carports placeras i terrasseringar som trappar sig ner längs sluttningen mot norr och tar tillvara på topografin. De ska utformas med växtbeklädda tak för att minska andelen hårdgjord yta och smälta in i miljön så mycket som möjligt. Parkeringsplatser för angöring återfinns längs hela vägslingan.

Nuvarande förslag medger 166 carportplatser och 73 markparkeringar, vilket ger ca 1,5 platser per lägenhet, där varje lägenhet har tillgång till en carport och en halv markparkering. Utöver detta har varje flerbostadshus en handikapplats inom 25 meters avstånd från entrén. Sammanlagt ger förslaget ca 250 parkeringsplatser. Cykelparkering, gärna väderskyddad, ska finnas i anslutning till alla entréer.

## Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kan koppla upp sig på kommunalt vatten och avlopp.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

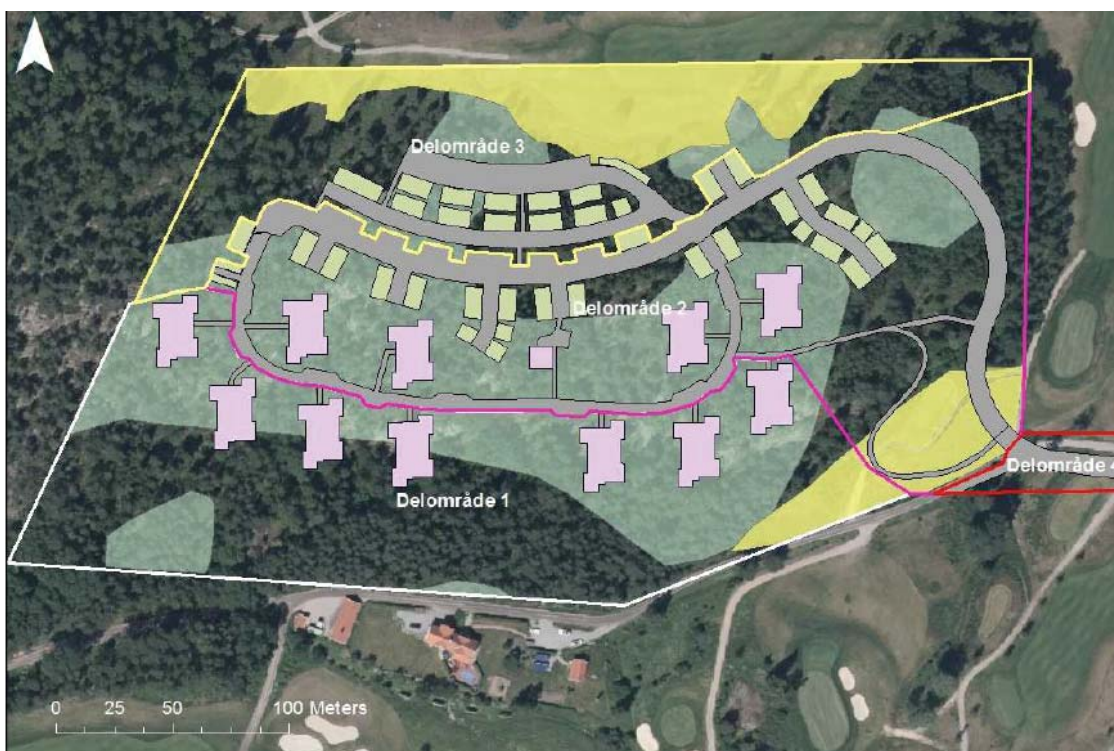
### Dagvattenhantering

Förändringen i markanvändning medför en högre andel hårdgjorda ytor inom planområdet. Recipient för området är Moraån, som klassas som en ytvattenförekomst med god kemisk och måttlig ekologisk status.

För att förtydliga lösningsförslag och för att skapa mer representativa flödesberäkningar utifrån terrängen har planområdet delats in i fyra delområden.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering förslås följande åtgärder:

- Dagvatten som bildas inom Delområde 1 leds till makadammagasin som fördröjer dagvattenflödet ned till dagens nivåer. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltrera tas om hand av vägdike söder om planområdet.
- Dagvatten som bildas inom Delområde 2 leds via dagvattenledningar till en planerad dagvattendamm belägen norr om golfbanans klubbhus. Därifrån leds vattnet i ett öppet dike/konstgjord bäck till en befintlig damm i höjd med golfbanans klubbhus.
- Dagvatten som bildas inom Delområde 3 leds till ett makadammagasin. Utloppet från makadammagasinet sker ut till slänten där dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvatten som eventuellt inte kan infiltreras tas om hand av avskärande diken vid gränsen till golfbanan.
- Dagvatten som bildas på vägen inom Delområde 4 hanteras idag av ett vägdike. En breddning av vägen med cirka 1 meter ger en ökning av dagvattenflödet, vilket medför att vägdikets dimensioner kan behöva utökas.



*Geosigma har delat inom planområdet i fyra olika delområden. Karta: Geosigma.*

Placering av dagvattendammar studeras mer ingående inför granskningsskedet och läggs då in på plankartan.

## El

Området ska strömförsörjas via markledningar. Detaljplanen möjliggör plats för en transformatorstation i områdets nordöstra del. Ledningarna ska samordnas med Telge Nätets utbyggnad av anslutningspunkter för VA.

## Avfall/Återvinning

Avfall lämnas i underjordsbehållare i nära anslutning till bostaden, vilka töms med kran. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Lokalisering av återvinningsstation för källsortering och kompostering utreds inom planområdet för Norra Myrstugan på andra sidan Tvetavägen.

## Elektroniska kommunikationer

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till kommunalt stadsnät för bredband.

## Geotekniska frågor

### Grundläggning

En översiktlig markundersökning har genomförts av ÄC-konsult.

Terrängbearbetning kommer att krävas för att få tillfartsvägen att möta upp i terrängen. Inom området för vägen är marken fast vid östra och västra delarna men lösare emellan. De lösare lager som ligger djupare bedöms inte medföra någon risk. De ytliga lösa lagren bör schaktas bort och återfyllas med lättare massor. Uppfyllnaden runt vägen bör hållas låg.

Området som är planerat för bostadsbebyggelse är beläget på gråberg. Kvaliteten på berget bedöms vara normal. Vid byggnation då avtäckning sker görs en bedömning av hela berget. Eftersom området ligger på berg föreligger inte någon risk för skred. Inga restriktioner för uppfyllnad finns på området där det är berg, dock ska hänsyn tas till rasvinkeln.

## Hälsa och säkerhet

Byggnaderna ligger på mark med normalrisk för markradon och ska därför vara radon-skyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

## Buller

I detaljplanen tillämpas gällande bullerkrav.

## Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

# Konsekvenser

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen och antas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

### Kommunens ekonomiska ansvar

Exploatören bekostar utbyggnad och genomförande av detaljplanen. Skötsel, underhåll och drift av gemensamma och allmänna anläggningar kommer att ligga på samfälligheten.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd: 2:a kvartalet 2017

Granskning: 3:e kvartalet 2017

Antagande/ Laga kraft: 4:e kvartalet 2017

Om planen efter samrådet bedöms sakna intresse för allmänheten kan processen komma att ändras från standardförfarandet till begränsat standardförfarande. Detta enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. som är gällande från och med 1 januari 2015.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

#### Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ligger inom fastigheten Kallfors 1:4 som ägs av Rudsjön Entreprenad AB, i fortsättningen kallad exploatör.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken. Istället omfattas det allmänna platsmarken av enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl föreligger för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planområdet ligger inte i anslutning till någon tätort och har idag en fungerande samfällighetsförening som sköter vägen. Det finns inte heller någon direkt opinion i området mot enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel vägar och grönområden. Gemensamma anläggningar kommer att förvaltas av de framtida fastighetsägarna i området i form av en samfällighetsförening.

## Avtal

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägare kan behöva tecknas för utbyggnad av och anslutning till ledningsnät i området.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör bygg rätt i form av bostäder inom del av planområdet.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt och samfällighet m.m. lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

All erforderlig fastighetsbildning som är nödvändig för genomförandet av detaljplanen ska ske på initiativ från exploatören och bekostas av denne.

För den del av fastigheten Kallfors 1:4 som planläggs kommer mark att tillföras till de bostadsrättsföreningar som bildas. En marksamfällighet kan bildas mellan dessa bostadsrättsföreningar för vägar, parkering, naturmark mm.

## Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inrättas med fördel då flera fastigheter behöver en anläggning som kan användas av flera, t.ex. väg, lekplats parkering etc. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäteriet. I beslutet slås fast vilken standard anläggningen ska ha och hur kostnader för drift och underhåll fördelas mellan berörda fastighetsägare. Anläggningskostnader åläggs exploatören.

Gemensamhetsanläggningar som bedöms behöva bildas är:

- vägar och parkering
- gemensamhetslokal
- gemensamhetsanläggning för närnatur, utevistelse och lek

Infartsvägen från Tvetavägen/väg 515 in till området Kallfors höjder, som planområdet ligger inom, ligger på privat mark och sköts idag av den privata markägaren. En gemensamhetsanläggning bildas och förvaltas av en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel, underhåll och drift, om ingen annan överenskommelse med exploatören görs.

## Servitut och ledningsrätt

Inom områden markerat med u, s.k. u-områden samt inom E-områden i plankartan ges ledningsägare möjlighet att lägga ner allmänna ledningar. Rätten ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt. Ledningsägaren ansvarar för den handläggningen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Detaljplanen finansieras genom ett plankostnadsavtal med exploatören.

### **Kostnader för lantmäteriförrättning**

All fastighetsbildning inom planområdet ska ske genom initiativ från exploatören och bekostas av exploatören.

### **Bygglov**

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

### **Vatten och avlopp (VA)**

Utbyggnad av det kommunala VA-nätet bekostas av Telge Nät AB fram till tomtgräns. Exploatören bekostar VA-utbyggnad inom planområdet. Anslutningsavgifter betalas av exploatören när förbindelsepunkter är upprättade vid tomtgräns enligt kommunens gällande VA-taxa.

### **El**

För uppgift om anslutningskostnader till el kontakta Telge Nät AB.

### **Fjärrvärme och stadsnät**

För uppgift om eventuell anslutning till fjärrvärme- och stadsnätet kontakta Telge Nät AB.

### **Allmänt om ledningar**

För flytt och skydd av ledningar (oavsett ledningstyp) inom planområdet är det exploatören som ska stå för kostnaden.

### **Exploatering och genomförande**

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

## **Tekniska frågor**

### **Yt- och dagvatten**

En dagvattenutredning har gjorts för att utreda förutsättningarna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen ska främst pröva möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD-anläggning.

Servitut och ledningsrätt ska ansökas för dagvattendammarna. Exploatören ansöker och bekostar åtgärden.

## Vatten- och spillavlopp

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA systemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Exploatören bekostar all VA-utbyggnad inom kvartersmark och anslutningar till allmän platsmark.

## Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar har påbörjats eller gjorts innan samråd

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk undersökning
- Miljöbedömning

Ytterligare undersökningar kan bli nödvändiga att göra under den fortsatta planprocessen.

## Elledningar

Planområdet ska anslutas till Telge Nät AB:s befintliga elnät.

## Stadsnät och uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta planområdet till stadsnät.

## Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att ny bebyggelse förbereds för att kunna anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

## Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark i samråd med Telge återvinning.

## Parkering

Exploatören ska lösa all erforderlig parkering inom kvartersmark.

## Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Christina Svartsjö, Planarkitekt

Fahtin Alias, Bygglovarkitekt

Ulrika Thalén, Bygglovshandläggare

Anders Eklind, Utredningsingenjör, gatu- och parkplanering

Liselotte Löthagen, Miljöplanerare

Carolina Hillerdal Ljungqvist, Kommunekolog

Rickard Dahl, Kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Konsulter som medverkat i planarbetet

Lina Kumlin, Uppdragsansvarig planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

Ludvig Holmberg, Handläggande planarkitekt, ETTELVA Arkitekter

Emelie Stigsson, Exploateringsingenjör, NaiSvefa

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström

Planchef

Magnus Bengtsson

Projekt- och exploateringschef

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

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns   |

VÄG

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| B              | Flerbostadshus       |
| E <sub>1</sub> | Transformatorstation |

- Största byggnadsarea per enskild huvudbyggnad är 600 kvm
- Fasader ska vara färgade med naturnära kulörer, ej svart eller vit kulör
- Husen ska utformas med puts- och/eller träfasader
- Högsta taklutning är 10 grader
- Cykelparkering ska uppföras i anslutning till respektive flerbostadshus

Anpassning till terräng ska ske. För att bevara områdets naturliga karaktär är sprängning, schaktning och fyllning endast tillåten i följande fall:

- i nära anslutning till byggnad
- i samband med anläggande av parkeringsplatser
- för att möjliggöra infart till bostäder samt
- vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats
- Bygglöv medges inte innan vägar är utbyggda till respektive flerbostadshus (PBL 4 kap 21 §)

|                |                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| g <sub>1</sub> | Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (PBL 4 kap 18 § första stycket)                 |
| g <sub>2</sub> | Markreservat ska vara tillgängligt för en gemensamhetslokal (PBL 4 kap 18 § första stycket)     |
| g <sub>3</sub> | Markreservat för gemensamhetsanläggning för utevistelse och lek (PBL 4 kap 18 § första stycket) |
| g <sub>4</sub> | Markreservat för gemensamhetsanläggning för närnatur (PBL 4 kap 18 § första stycket)            |

|                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Till planen hör: <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning |  |
| <input type="checkbox"/> Planprogram <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning                                       |  |
| <input type="checkbox"/> Planbeskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse                                      |  |
| <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> Illustrationskarta                              |  |

## Detaljplan för Kallfors höjder



Södertälje  
kommun

|                                              |                                    |              |         |
|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------|---------|
| Södertälje kommun                            | Stockholms län                     | Beslutsdatum | Instans |
| Samrådshandling                              |                                    | Godkännande  |         |
| Lina Kumlin, planarkitekt, ETELVA Arkitekter |                                    | Antagande    |         |
| 2017-04-25                                   | Reviderad                          | Laga kraft   |         |
| Andreas Klingström<br>Planchef               | Christina Svartsjö<br>Planarkitekt |              |         |