

Akt nr:

0181K-P1605C

AU\$0181K-P1605C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2011	Ärendenummer P 1605 C
Ärende Detaljplan för Dammkärr - Vattubrinken	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 24 sidor
- 1 karta (A0)

0181K-P 1605 C

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Dammkärr - Vattubrinken

i Södertälje kommun

Arkivnummer: P 1605 C

Dnr: 2009-00010-214 (P09009)

Upprättad 2011-02-03

Laga kraft 2011-06-22

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar.....	3	Förutsättningar och	
Övrigt planeringsunderlag	3	förändringar.....	8
Planens syfte	3	Markbeskaffenhet.....	8
Miljöpåverkan.....	3	Naturmark och friytor	9
Allmänt.....	3	Bebyggelseområden	10
Förenlighet med 3 och 4 kap MB	3	Vatten- och strandområden	14
Förenlighet med 5 kap MB.....	4	Gator och trafik.....	15
Behovsbedömning.....	5	Störningar	17
Plandata	6	Teknisk försörjning	17
Lägesbestämning och areal	6	Administrativa frågor	20
Markägoförhållanden	6	Huvudmannaskap, ansvarsfördelning..	20
Tidigare ställningstaganden	6	Genomförandetid	20
Översiktsplan	6	Tidplan.....	20
Gällande detaljplaner.....	6	Medverkande tjänstemän	20
Förordnande enligt 113 §	7		
Program för planområdet	7		
Kommunala beslut i övrigt	7		

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Övrigt planeringsunderlag

- Vatten- och avloppsutredning för Dammkärr – Vattubrinken
- Dagvattenutredning Dammkärr – Vattubrinken
- Dammkärr Vattubrinken – Översiktlig geoteknisk utredning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa bättre möjligheter för permanentboende dels genom utökade byggrätter, dels genom att säkerställa hållbara VA-system, godtagbar vägstandard och erforderlig samhällsservice.

Miljöpåverkan

Allmänt

Området är sedan tidigare exploaterat för fritidsboende, men genomgår sedan länge en omvandlingsprocess mot mer åretruntboende. Idag beräknas mellan 60 och 75 % av fastigheterna vara permanentbebodda. Detaljplanen möjliggör större bostadshus inom tomtmark och en viss komplettering av småhustomter inom området. Detaljplanen avser också att möjliggöra en för miljö och hälsa bättre avloppslösning i området. Målet är att miljöpåverkan på omgivningen skall minska i och med planens genomförande. Ökade miljöbelastningar till följd av ytterligare permanentning i området förväntas inte möjliggöra det målet. Möjliga negativa konsekvenser är ökat transportarbete, då området inte är försörjt med kollektivtrafik, och påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur inom området.

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken, som berör hushållning med mark och vatten, då området redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

Förenlighet med 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör miljökvalitet, eftersom inga miljökvalitetsnormer (MKN) beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

a) MKN för luftkvalitet

Den ökade mängden bilrörelser som resultat av ökat åretruntboende i området kan komma att påverka redan hårt belastade platser i Södertälje tätort. MKN beräknas dock inte överskridas inom området.

a) MKN för yt- och grundvatten

Området tillhör det avrinningsområde som brukar kallas *Mälarkust med öar – Sörmanland*.

Recipienten för vatten från området är Mälaren (ytvattenförekomst Gripsholmsviken, Norrström).

I tabellen nedan anges status och miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten.

YTVATTENFÖREKOMST: Mälaren, Gripsholmsviken. EU-ID SE 059504-150015

Status	Ekologisk status	<input type="checkbox"/> Hög <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Måttlig <input type="checkbox"/> Otillfredsställande <input type="checkbox"/> Dålig
	Kemisk status	<input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Ej god
	Kemisk status exkl. kvicksilver	<input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Ej god
MKN		<input checked="" type="checkbox"/> Fastställda MKN <input type="checkbox"/> Arbetsmaterial för MKN
	Kommentar: Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015 i förhållande till de halter som ligger till grund för statusklassificering 2009.	
	Ekologisk status	Krav år: 2015 <input type="checkbox"/> Hög <input checked="" type="checkbox"/> God
	Kemisk status exkl. kvicksilver	Krav år: 2015 <input checked="" type="checkbox"/> God
Miljöproblem	Försumning:	Nej
	Övergödning:	Nej
	Miljögifter:	Ja, klassificera miljöproblem
	Risk för förekomst av särskilda förorenande och/eller prioriterade ämnen i halter som medför problem med miljögifter i vattendraget. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten.	
	Miljögifter (exklusive kvicksilver):	Ja, klassificera miljöproblem
	Vattenförekomsten bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015. Ingen hänsyn har tagits till ekonomisk analys eller framtida samhällsutveckling och trender.	
	Främmande arter:	Nej
	Vattenuttag:	Ingen uppgift
	Flödesförändringar:	Ej klassad
Morfologiska förändringar:	Nej	
Kontinuitetsförändringar:	Nej	

Källa: www.viss.lst.se.

De totala mängderna föroreningar och tungmetaller som tillförs Mälaren med dagvattnet från Dammkärr - Vattubrinken kommer att öka med 8 – 13 % vid detaljplaneutbyggnaden (beroende på vilken parameter man studerar). Skillnaden i föroreningshalter och näringsämnen i dagvattnet före och efter att detaljplanen är genomförd är dock enligt beräkningarna mycket små. Halterna i

dagvattnet både före och efter detaljplanens genomförande ligger långt under de riktvärden som dels återfinns i Södertäljes dagvattenpolicy och dels tagits fram av Svenskt Vatten i deras rapport från 2010 (SVU 2010-06).

För ämnen/parametrarna P_{tot} , Cu, Cd, Ni och Hg gäller även att de beräknade halterna i dagvattnet är lägre än de uppmätta halterna i Mälaren. Vad gäller övriga beräknade parametrar ligger de i samma storleksordning som Mälardagvattnet. Ingen parameter i dagvattnet har halter som ligger markant över Mälardagvattnet.

Tar man med i beräkningarna att de enskilda avloppen i området slopas i och med anslutning till kommunalt VA-nät så innebär detaljplanen en belastningsminskning på Mälaren från området med ca 60 % m.a.p. näringsämnen.

I den dagvattenutredning som gjorts bedöms det inte krävas rening av dagvatten (utöver den som sker i befintligt dagvattensystem) enligt Ramdirektivet för Vatten.

När området ansluts till det kommunalt VA-nät kommer spillvatten att ledas till Himmerfjärdsverket. Från verket avleds vattnet till Himmerfjärden som därmed blir recipient för de näringsämnen som kommer från spillvatten i området.

MKN för yt- och grundvatten bedöms inte överskridas.

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), och inga riktvärden överskrids idag eller vid genomförande av planen. 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

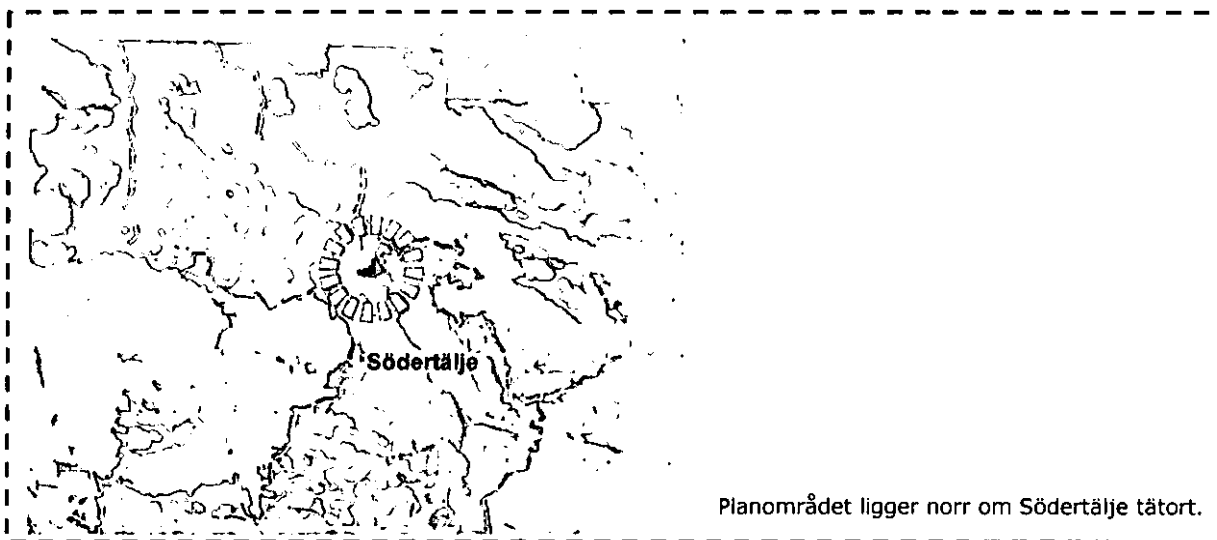
Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar alla fastigheter inom trakterna Dammkärret och Vattubrinken samt små delar av fastigheterna Bastmora 1:1 och Kiholm 2:1. Området är beläget vid Mälaren ca en halvmil norr om Södertälje tätort. Både Dammkärr och Vattubrinken ligger inom Enhörna kommundel men tillhör kommunadministrativt tätorten.

Området omfattar ca 90 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom trakterna Dammkärret och Vattubrinken är privatägd. Bastmora 1:1 och Kiholm 2:1 ägs av Södertälje kommun.



Planområdet ligger norr om Södertälje tätort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande *Översiktsplan (ÖP) 2004 för Södertälje Kommun* föreslår under punkten *Fritidshusbebyggelse* att förutsättningarna för en permanentning i vissa omvandlingsområden, däribland Dammkärr-Vattubrinken, skall förbättras genom gemensamma lösningar för vatten och avlopp. Det föreslås också att man skall skapa större byggrätt i området vid anslutning till gemensamt VA.

Gällande detaljplaner

635C - Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Dammkärret och Vattubrinken mm, 1974 Reglerar markanvändningen för fristående fritidshus. Byggrätterna inom tomtmark är 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för gårdshus (varav högst 10 kvm får inredas som bostadsrum). Högsta våningsantal är en våning och vind får inte inredas. Vattenområdet tillåts enbart överbyggas med mindre bryggor, båthus eller dylikt.

691A – Byggnadsplan för Vattubrinken 1:19 och 1:5, 1977

Reglerar användning och byggrätt på Vattubrinken 1:19 och del av Vattubrinken 1:5, mark som undantagits från 1974 års byggnadsplan (635C). Tomtmarken på 1:9 har samma byggrätt som tomtmark inom Bpl 635C, resten av planområdet regleras som parkmark.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

På viss del av natur- och parkmarken inom området finns förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Sådant förordnande utfärdades, enligt den byggnadsplan som gällde före 1987, av länsstyrelsen i samband med fastställelsen av byggnadsplaner. Förordnandet innebär att ägarna till exploateringsfastigheter 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 skulle överlåtas till detta ändamål utan ersättning. Förordnande enligt 113 § belastar idag del av Vattubrinken 1:5 och Dammkärret 1:1. För att mark där förordnandet gäller på skall kunna tas i anspråk för annat ändamål än allmän plats måste förordnandet upphävas. Upphävandet görs av länsstyrelsen efter ansökan från kommunen.

Det aktuella planförslaget föreslår att parkmark inom Vattubrinken 1:5 och Dammkärr 1:1 skall tas i anspråk för nya bostadstomter. Det är dock enbart på Dammkärr 1:1 som mark där förordnandet gäller tas i anspråk och kommunen planerar därför bara att ansöka om upphävande av förordnande enligt 113 § på Dammkärr 1:1. Denna uppgift har förändrats sedan samrådet då upphävande bedömdes nödvändig på båda de nämnda fastigheterna. Förändringen beror inte på ändringar i planförslaget utan på ny tolkning av länsstyrelsens beslut om förordnande på de respektive fastigheterna. Förordnandet på Vattubrinken 1:5 gjordes i samband med fastställelse beslutet till Bpl 691A och bedöms därför bara gälla inom den planens område. Inga nya bostadstomter föreslås inom detta område.

På Dammkärr 1:1 skapas fem nya tomter men den stora allmänningsen lämnas intakt eftersom den är en stor tillgång för de boende och också ett karaktärsskapande element i det bebyggda landskapet. Mark som inte tas i anspråk för kvartersmark inom Dammkärr 1:1 förslås tillfalla samfälligheten/vägföreningen i området.

Under plansamrådet informerades rättighetshavarna om det planerade upphävandet och dess konsekvenser samt gavs möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter på upphävandet inkom. Ny möjlighet till att inkomma med synpunkter ges under utställningen. Ansökan kommer att ske efter utställningen av planen men innan antagande.

Program för planområdet

Inget program har upprättats eftersom detaljplanen har fullt stöd i gällande översiktsplan och främst avser att reglera befintlig bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Miljönämnden beslutade, den 27 maj 2010, efter genomfört samråd av vatten- och avloppsutredningen, att förorda att alla fastigheter i området införlivas i allmänt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

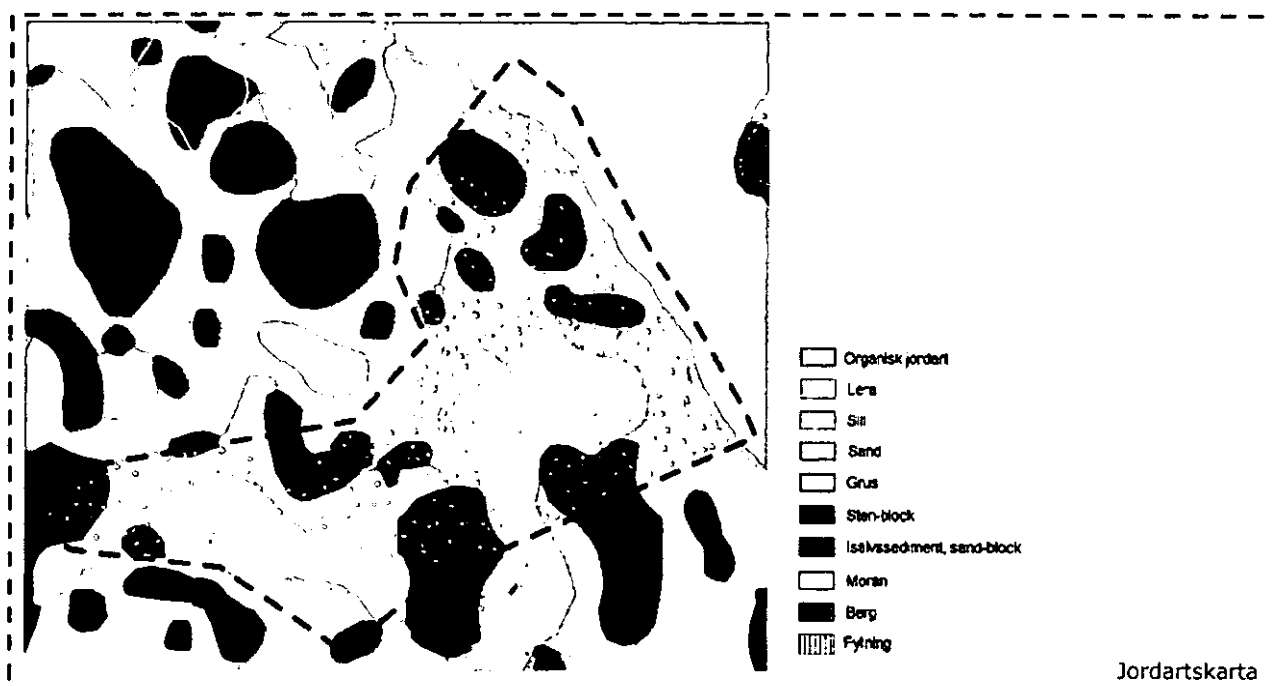
Slutgiltigt beslut om att införliva fastigheterna inom planområdet i allmänt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten tas av kommunfullmäktige. Beslutet förväntas att tas i samband med att kommunfullmäktige antar detaljplanen för området.

Förutsättningar och förändringar

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

De topografiska variationerna är stora inom området och branta partier med berg i dagen förekommer på ett flertal ställen. Jorden inom områdets höjdparter består huvudsakligen av morän och berg i dagen eller berg på ringa djup och i dess lägre delar av sand, silt och lera (delvis överlagrad av organisk jord). Jordartskartan som SGU ursprungligen har tagit fram, se figur nedan, redovisar olika jordars utbredning. Kartan är mycket översiktlig och stämmer på vissa ställen inte överens med de observationer som gjordes av konsulter under fältbesök för dagvattenutredning och geoteknisk utredning av vissa idag oexploaterade områden inom planen. Från observationerna kan man t.ex. dra slutsatsen att en större del av området än vad som framgår är täckt av lera, under leran tycks dock sandlager finnas.



Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom området.

Radon

Västra delarna av Dammkärr ligger i ett område med isälvs sediment vilket innebär att marken kan vara ett högriskområde för radon. Isälvs sediment släpper lätt igenom radongas. Lokalt kan sedimenten innehålla fragment av uranrika bergarter och ha förhöjda halter av radon. Vid byggnation i detta område ställs krav på att marken undersöks avseende gammastrålning alternativt att grundläggning med radonsäkert utförande tillämpas.

Övriga delar av planområdet ligger utanför områden utpekade som högriskområden eller som eventuella högriskområden för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

I den översiktliga skredsriskekarteringen som utfördes 1997 på uppdrag av Räddningsverket har området inte varit föremål för djupare studier eller på annat sätt pekats ut som särskilt riskområde. Områden med lera och silt finns dock i både Dammkärr och Vattubrinken, se jordartskarta.

Mälarens framtida högsta vattennivåer finns beskrivna i *Översvämninganalys för Södertälje kommun, Slutrapport* gjord av WSP Samhällsbyggnad 2010. De beräknas vara samma som, eller lägre än, nuvarande högsta vattennivåer. Nuvarande beräknad högsta vattennivå är +6,14m i Södertäljes lokala höjdsystem vilket motsvarar +2,01m i förhållande till nuvarande medelvattennivå.

Marken längs mäljarstranden är prickmarkerad så att ingen bebyggelse tillåts ligga under Mälarens högsta beräknade vattennivå +6,14 m i Södertäljes lokala höjdsystem.

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

a) förutsättningar

Dammkärr-Vattubrinken omges av skog i norr och väster, av en mindre åkermark i söder och av Mälaren i öster. Området karaktäriseras främst av större skogtomter med trädbevuxen naturmark utspridd mellan tomter. Det är starkt kuperat på sina håll, med en brant sluttning mot Mälaren. Karaktären är något annorlunda i västra delen av Dammkärr som är flackare och öppnare.

b) förändringar

Allmän platsmark skall i största möjliga mån inte hårdgöras. Växtlighet och landskapets karaktär skall bevaras.

Marklov krävs för att fälla träd med omkrets större än 150 cm uppmätt 150 cm över marknivån.

Befintlig dikesfunktion skall beaktas.

Lek och rekreation

a) förutsättningar

Mindre lekplatser finns anordnade på naturmark inom både Dammkärr och Vattubrinken. Lekplatserna sköts av samfälligheterna.

Strövområden i värdefull rekreationsskog ligger i direkt anslutning till planområdet och är tillgängliga från flera punkter i området.

I Vattubrinken finns allmän tillgång till del av strandområdet via en kraftigt sluttande stig.

b) förändringar

Anordnad plats för lek skall även finnas på allmän platsmark inom både Dammkärr och Vattubrinken. I det fall mark som tidigare använts för lek tas i anspråk för annat ändamål skall mark för lek ersättas på annan plats. Lekplatser bör placeras så att god tillgänglighet uppnås.

Stigar till strövområdet runt planområdet skall hållas öppna och tillgängliga. Den allmänna platsmarken vid del av strandkanten i Vattubrinken bibehålls.

Bebyggelseområden

Bostäder

a) förutsättningar

I planområdet finns idag 240 bostadstomter varav 235 är bebyggda.

Dammkärr-Vattubrinken började planläggas 1947 och bebyggdes under 50- och 60-talet med fritidshus. När ny byggnadsplan för hela området antogs 1973 var 216 av dåvarande 246 tomter bebyggda. Redan då fanns fastboende i området, ca 10 hushåll enligt planbeskrivningen. Successivt har fler valt att bosätta sig i området. Idag uppskattas mellan 60 och 75 % av fastigheterna vara permanentbebodda.

Tomternas storlek varierar mycket, från 1300 kvm till över 4000 kvm (med undantag för en tomt som är 850 kvm). Tomterna i västra Vattubrinken är över lag större än de övriga. Där är de ofta 2500-3200 kvm medan tomterna i övriga planområdet ofta är ca 1500-2000 kvm.

Bostadshusen är olika till form och storlek. Många är tillbyggda i omgångar, andra helt nybyggda eller ombyggda. Fastän gällande plan enbart medger en byggrätt på 60+20 kvm överskrider byggnadsarean på flera fastigheter 80 kvm. Detta beror delvis på att den byggnadsplan som gällde i Dammkärret mellan 1967 och 1974 tillät större byggnader. Se även under *Byggnadskultur och gestaltning*

b) förändringar

Byggrätten för huvudbyggnad inom bostadstomt utökas till 150 kvm i två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6 meter. Högsta nockhöjd är 8,5 meter. Byggrätten för huvudbyggnad får delas upp i två fristående byggnader.

Två komplementbyggnader får uppföras per fastighet med en sammanlagd byggnadsarea om 40kvm. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Bostäder skall vara friliggande. Planen avser möjliggöra en- eller tvåfamiljshus.

Bostadshusen skall anpassas till terrängen. Detta är ett av skälen till att byggnadsarean för huvudbyggnad tillåts delas upp i två byggnader. Huvudbyggnaden får också med fördel delas upp i flera volymer så länge de är sammanbundna. Ett annat skäl till att två huvudbyggnader får byggas per bostadstomt är att befintliga hus läge och karaktär skall kunna bevaras. Nybebyggelse skall ta vara på områdets karaktär, se vidare under *Byggnadskultur och gestaltning*.

Bebyggelse skall om nödvändigt utföras radonsäkert och på säkert avstånd från översvämningsrisk, se under *Anpassning till markbeskaffenhet*.

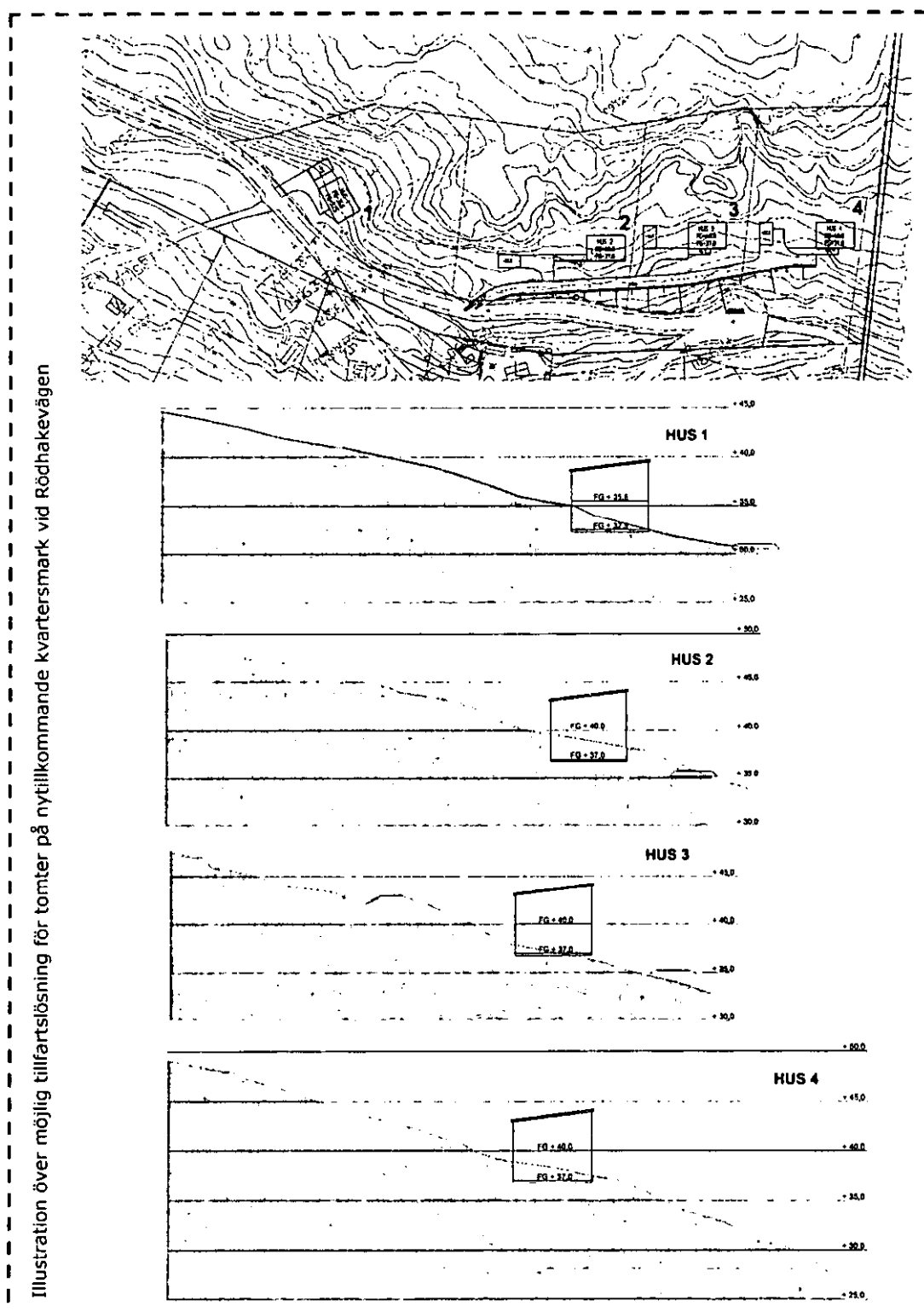
Ingen bostadstomt får styckas till mindre än 1500kvm. De 26 tomter i Dammkärr och 21 tomter i Vattubrinken (totalt 19 % av alla tomter) som är under 1500kvm tillåts fortsätta vara det.

Nya bostadstomter kan också tillkomma genom att större befintliga tomter avstyckas. Högsta antal tillkommande tomter genom avstyckning beräknas vara 24.

Ny kvartermark motsvarande 5 nya bostadstomter tillskapas inom Dammkärrens trakt på mark som tidigare varit naturmark. På del av ny kvartermark tillåts även handelsverksamhet och förskola.

Ny kvartermark motsvarande 11 nya bostadstomter tillskapas inom Vattubrinkens trakt på mark som tidigare varit naturmark. På del av ny kvartersmark tillåts även handelsverksamhet.

För ett av de nya kvarteren som tillskapas i Vattubrinken, det invid Rödhakevägen, skall gemensam tillfartsväg ordnas till. I figurerna nedan ses ett exempel på hur detta skulle kunna lösas.



Övrig bebyggelse

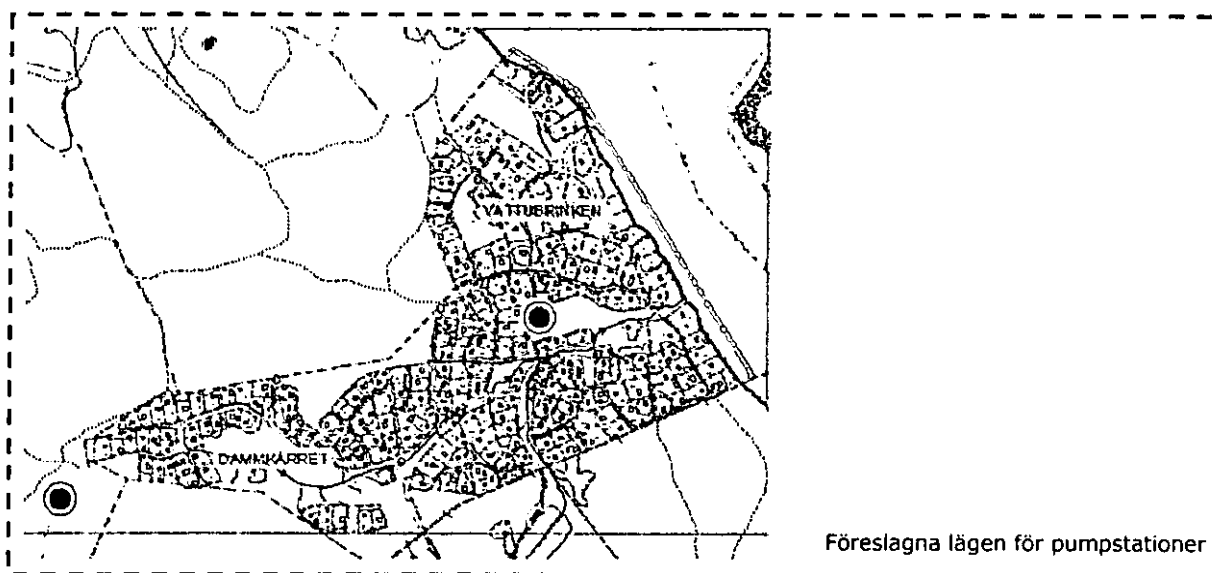
a) förutsättningar

I området finns ett antal mindre tekniska anläggningar. Utöver det finns ingen övrig bebyggelse men i ett kvarter (en tomt) inom Dammkärr medger nuvarande plan både bostäder och handel. Kvarteret ligger i närheten av infarten till området.

b) förändringar

Inom området reserveras mark för en planerad spillvattenpumpstation som skall kunna pumpa spillvatten från området. En pumpstation kan medföra störning i form av dålig lukt, för att förhindra att bostadshus byggs inom ett skyddsavstånd på ca 50m från pumpstationen får del av tomtmark som ligger inom skyddsavståndet enbart bebyggas med uthus eller garage, detta har reglerats med en planbestämmelse.

Ytterligare pumpstationer kommer att ligga utanför planområdet.



Övriga områden för tekniska anläggningar på plankartan avser anläggningar för el och bredband.

På del av den tillkommande kvartersmarken inom Dammkärr (motsvarande 2 bostadstomter) tillåts både bostäder och förskola.

På del av tillkommande kvartersmark inom Vattubrinken (motsvarande 2 bostadstomter) tillåts både bostäder och handel. Det samma gäller den tomt i Dammkärr med motsvarande bestämmelse i äldre plan.

Tillsammans skapar dessa två blandade användningsområdena en liten plats där service kan förläggas. De ligger i anslutning till infarten till Dammkärr. Syftet är att skapa en viss flexibilitet för områdets framtida användning.

Offentlig och kommersiell service

b) förutsättningar

Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste kommundel-/stadsdelscentra är Lina centrum, 4,5 km söder om området, där förskola, skola, äldreboende och livsmedelsaffär finns.

b) förändringar

Planen medger handel och förskola, se under *Övrig bebyggelse*.

Tillgänglighet

De stora höjdskillnaderna inom området försvårar tillgängligheten, framförallt inom Vattubrinken. Ett antal hus, särskilt på strandtomterna, har entréer som inte uppnår gängse tillgänglighetskrav.

Se även under gator och trafik.

Byggnadskultur och gestaltning

Området karaktäriseras främst av större, ofta trädbevuxna, tomter med förhållandevis små bostadshus. Vattubrinken kännetecknas av kuperade skogstomter och frityorna är ofta trädbevuxna. Dammkärr upplevs något öppnare och flackare. Här är också tomterna lite mindre. Dammkärr har en stor samlade friyta mitt bland husen där marken är som sankast.

Inom området finns en stor variation av form, byggnadsmaterial och fasadfärg och även om de flesta 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. Förhoppningen är att planens genomförande skall 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. Råd och riktlinjer kan därför komma att utformas för att informera fastighetsägare om behovet av att ta hänsyn till omgivningarnas förutsättningar.

I byggnadsplanerna från 1970-talet har prickmark (bestämmelse om mark som inte får bebyggas) använts för att styra byggnadernas placering på tomten. Prickmarken varierar stort mellan delar av området mycket beroende på att topografin och övriga förutsättningar skiljer sig åt. I stort har prickmarken behållits för att mönster i byggnadsplaceringen skall fortgå även i framtiden. Revideringar (minskningar) av prickmarken har dock gjorts på flera ställen där det bedömts lämpligt/behövligt. Viss prickmark har också gjorts om till så kallad kryssmark för att tillåta komplementbyggnader där tidigare inga byggnader tillåts.

Träd skall bevaras för att bibehålla områdets karaktär med rikligt trädbevuxna tomter samt för deras dagvattenreglerande egenskaper. Marklov krävs för fällning av träd med omkrets över 150 cm, uppmätt 150 cm över marknivån. Avsikten med lovplikten är att i största möjliga mån bevara träd av den nämnda storleken. Marklov bör därför bara ges om trädet är dött, medför risk för liv eller egendom eller på annat sätt innebär stor olägenhet.

Vatten- och strandområden

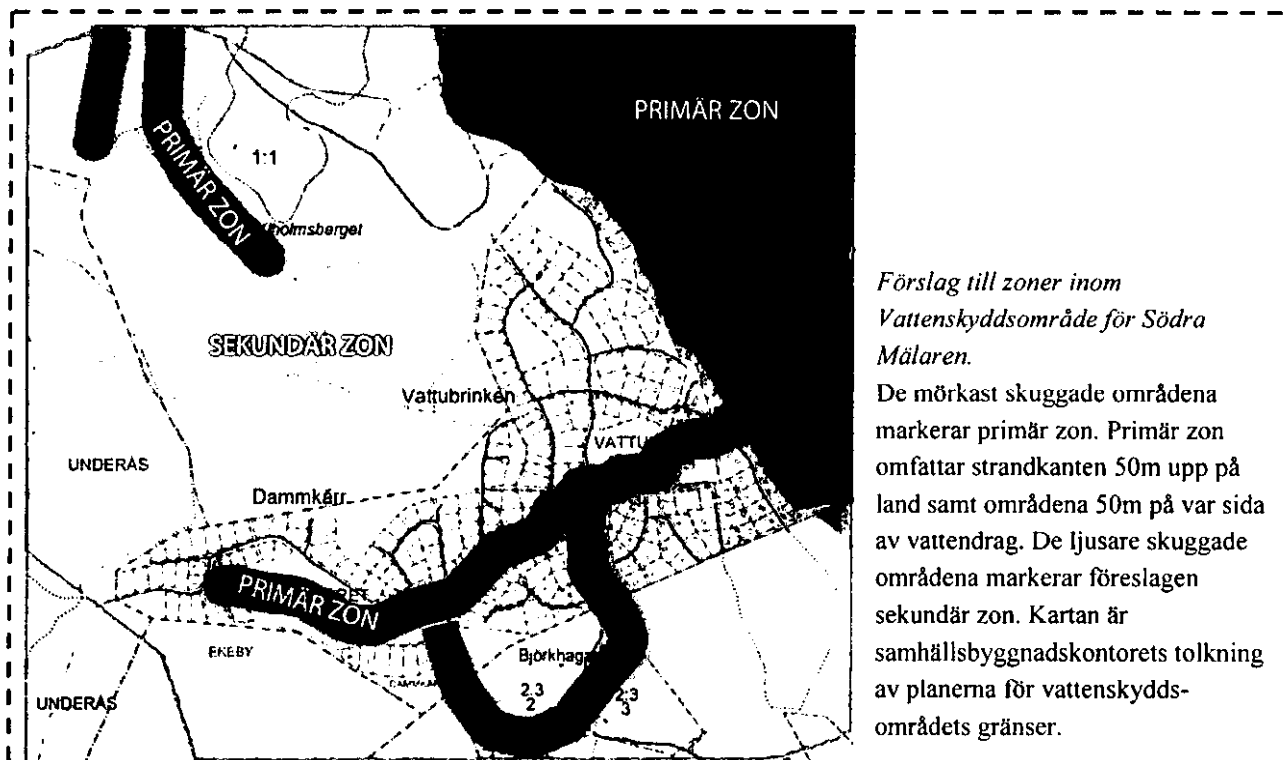
Planområdet omfattar 3,5 ha öppet vattenområde. En större gemensam och ett flertal mindre privata bryggor finns vid strandkanten. Genom planområdet går också ett öppet dike med förgreningar.

Vattenområdet intill mälarstranden får inte utfyllas eller överbyggas med annat än bryggor.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela de gällande byggnadsplanernas område. I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter de gällande planerna. Eftersom inget utökat strandskydd gällde innan upphävandet återinträder strandskyddet på mark inom 100m från strandkanten. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark genom planbestämmelse i planen.

Skälen till upphävande av strandskydd är följande: Strandskydd har inte gällt inom planområdet för byggnadsplanerna 635C och 691A och en stor del av strandlinjen har redan innan dessa planer antogs under 1970-talet varit ianspråktagen för enskilda bostadstomter. Det är enbart på redan ianspråktagen mark som strandskyddet föreslås upphävas – på allmän platsmark inom planområdet kommer strandskydd att inträda om planen antas och vinner laga kraft. Upphävande av strandskydd medger alltså bara att pågående markanvändning kan fortgå. Topografin i området försvårar allmänhetens tillgång till stranden och medverkar till att fri passage mellan Mälaren och de strandnära tomterna inte kan skapas.



Vattenskyddsområden

Ett nytt vattenskyddsområde för södra Mälaren planeras för att bl.a. skydda ytvattentäkten i Bastmora strax norr om planområdet. I förslaget till nytt vattenskyddsområde ligger hela

planområdet inom vattenskyddszonen. Större delen av området förslås omfattas av sekundär skyddszon medan strandkanten och mark runt diken förslås omfattas av primär skyddszon.

De föreslagna skyddsföreskrifterna berör flera saker som är aktuella för Dammkärr-Vattubrinken t.ex. avloppslösningar, dagvattenhantering, schaktning och grävning. Inom primär zon är föreskrifterna oftast utformade som förbud mot åtgärder som innebär risk för försämrad vattenkvalité i Mälaren medan föreskrifterna inom sekundär zon oftast är utformade så att tillstånd krävs för sådana åtgärder. Förslaget är framtaget av Telge Nät. Telge Nät räknar med att under 2011 formellt ansöka om inrättande av ett vattenskyddsområde hos Länsstyrelsen. Det går inte att säkert säga om de föreslagna föreskrifterna kommer vara de som sedan blir de gällande föreskrifterna eftersom det är länsstyrelsen som tar beslut om att inrätta vattenskyddsområden och dess föreskrifter. Det är också svårt att förutspå när föreskrifterna kommer träda i kraft.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik inom området

a) förutsättningar

Gatunätet inom Dammkärr – Vattubrinken har enskilt huvudmannaskap. Vagnätet är småskaligt och idag är endast Vattubrinksvägen och Dammkärrsvägen asfalterade.

Inom området finns ingen gatubelysning. Vid sidan av ett litet antal gångstigar finns inga separata gång- och cykelvägar. Fotgängare och cyklisterna delar istället vägrummet med motorfordon.

b) förändringar

Den nuvarande småskaligheten skall bevaras bland annat för att inte uppmuntra till höga hastigheter, men också för att bibehålla karaktären i området. Eftersom området är ett avrinningsområde till Mälaren och föreslås ingå i det framtida vattenskyddsområdet ställs inga krav på asfalterade vägar då grusvägarna kan ha bättre förutsättningar att klara de krav som de framtida föreskrifterna för vattenskyddsområdet kommer att ställa på rening av vägdagvatten.

Det i plankartan angivna vägområdet är bredare än de befintliga vägarna (oftast runt 9m). Detta medger viss framtida förbättring av vägstandarden. Utrymme för att anlägga vändplaner för större fordon inom vägområden har också tillgodosetts där det varit möjligt

Gatubelysning skall ordnas men eftersom vägnätets utformning medverkar till att trafikhastigheterna hålls nere föreslås blandtrafiken i området kvarstå. Kommunen avser avtala med vägföreningarna om gatubelysning på de primära vägarna inom planområdet för att säkerställa att belysning kommer till stånd. Avtal avses tecknas innan planen antas.

Tillfartsväg till området

a) förutsättningar

Tillfartsvägen (Kiholmsvägen) till området går från Linavägen förbi Kiholms koloniområde. Det finns ingen separerad gång- och eller cykelbana. Bashastigheten på vägen är 70 km/h, men två delar har hastigheten reglerad till 50 km/h, varav den ena delen endast under sommarhalvåret. Vidare finns restriktioner för fordons axeltryck om att detta inte får överstiga 8,0 ton. Kommunen är väghållare för tillfartsvägen.

b) förändringar

Väghållaransvaret för tillfartsvägen ses för närvarande över från kommunen sida och en gemensamhetsanläggning är tänkt att bildas av de intressenter som nyttjar vägen. Underhåll och eventuell upprustning av vägen skulle därmed föras över till denna gemensamhetsanläggning. Arbetet för att förbereda för en lantmäteriförrättning samt ta fram underlag för framtida underhåll/förbättringar av vägen har påbörjats.

Gång- och cykeltrafik till området

a) förutsättningar

Kiholmsvägen har ingen separat gång- och/eller cykelbana och är ej belyst. En skogsväg mellan Dammkärrens västra delar och Enhörnaleden är fri från motortrafik och kan nyttjas av gående för att nå t.ex. busshållplatser utmed Enhörnaleden. Skogsvägen är inte belyst eller tillgänglighetsanpassad för cykel/rullstol.

b) förändringar

Kommunen föreslår att en tillgänglig och säker gång- och cykelförbindelse skapas fram till busshållplats vid Enhörnavägen genom att den befintliga skogsvägen tas i anspråk och förbättras. Kommunen arbetar för närvarande med att utreda fastighetsrättsliga frågor samt hitta en godtagbar finansiering och huvudmannalösning för en sådan gång- och cykelförbindelse.

Väg till Störviken

I Störviken norr om Vattubrinken ligger en grupp med fritidshus intill Mälaren. Marken ägs av kommunen som arrenderar ut den till fritidshusägarna. Tillfarten till Störviken sker via en skogsväg från Underås/Bastmora. Det är möjligt att anlägga en ny tillfart till Störviken via Blåhakevägen i Vattubrinkens norra ände. Detaljplanen möjliggör en sådan ny vägdragning genom att vägmarken vid Blåhakevägens slut går fram till plangräns.

Kollektivtrafik

Området nås inte med kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger utmed Enhörnaleden i höjd med Malmsjön 1,3 km från västra Dammkärr och trafikeras av bussar mot Södertälje centrum och Enhörna. Hållplatsen nås till fots via en skogsväg. Busshållplats på samma linje finns också i Lina 4 km från området. Hållplatsen nås via bilväg utan säker gång- eller cykelväg.

Inga förändringar föreslås i kollektivtrafiken till följd av planen. Finansiering och framtida ansvar för en tillgänglig och säker gång- och cykelförbindelse ut till Enhörnaleden och trafiksäkra hållplatslägen utreds. Se under *Gång- och cykeltrafik till området*.

Parkering

Parkering sker inom tomtmark. På ett fåtal ställen inom Vattubrinken, där terrängen försvårar körbar väg fram till fastighet, finns uppsamlade parkering på gatumark.

Störningar

a) förutsättningar

Det finns inga idag kända störningar inom planområdet.

b) förändringar

Genomförandet av planens utökade byggrätter kommer att medföra stora förändringar men beräknas inte ge betydande tillkommande, bestående störningar. Det åligger Telge Nät att i möjligaste mån minimera de störningar som uppstår under utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet. Genomförandet av anslutning till allmänt vatten- och spillvattennät innebär att en pumpstation måste byggas inom området vilket innebär en risk för dåligt lukt på närliggande fastigheter. Enligt Boverkets rekommendationer bör avståndet mellan bebyggelse och pumpstationen vara mer än 50m. Inom ett skyddsområde om ca 50m har marken på berörda fastigheter därför försetts med bestämmelse som inte ger möjlighet till bostadsbebyggelse. Däremot tillåts garage och uthus för att inskränkningarna i byggrätten på de berörda tomterna skall bli så liten som möjligt.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

a) förutsättningar

Fastigheterna inom planområdet har enskilda avlopp. Många avloppsanläggningar har ursprungligen dimensionerats för fritidsändamål och har inte godtagbar kapacitet för permanentboende. Majoriteten av avloppsanläggningarna fyller inte heller dagens krav på rening utan har utformats enligt äldre metoder. Konsekvensen blir att otillräckligt renat avloppsvatten rinner ut i grundvatten, bäckar och till Mälaren samt att enskilda dricksvattenbrunnar riskerar att kontamineras.

I Dammkärr finns ett gemensamt ledningsnät för dricksvatten medan i Vattubrinken finns det egna dricksvattenbrunnar på de flesta fastigheterna. Dock delar några fastigheter på dricksvattenbrunn.

Under 2000-talet har det förekommit problem bland annat med förhöjda bakteriehalter i dricksvatten ur enskilda och gemensamma brunnar i området. Problemen med bakterier i dricksvattenbrunnar kan vara avloppsrelaterade. Av hälso- och miljöskäl måste därför spill- och dricksvattensituationen förbättras i området.

b) förändringar

Området föreslås få kommunal försörjning av dricksvatten och omhändertagande av spillvatten. Detaljplaneförslaget bygger på att beslut som stöder sådant förslag tas av kommunfullmäktige. När beslut har tagits om att införliva Dammkärr-Vattubrinken i det allmänna verksamhetsområdet för VA kommer vatten- och spillvattenledningar byggas fram till alla tomter inom området.

Inom området reserveras mark för en planerad spillvattenpumpstation som skall kunna pumpa spillvatten från området. Ytterligare pumpstationer kommer att ligga utanför planområdet.

Dagvatten

a) förutsättningar

Det mesta av dagvattnet tas idag omhand inom området tomtmark eller naturmark. Då marken är mättad leds överskottsvattnet i ett omfattande öppet dikessystem där dagvatten fördröjs och delvis renas på väg ner till recipienten Mälaren. Dikessystemet sköts av de två vägföreningarna. Vid höga vattenflöden kan större mängder vatten bli stående på flera platser samtidigt som en större mängd vatten avleds till Mälaren. En dagvattenutredning har gjorts av kommunen genom WSP Samhällsbyggnad bland annat för att bedöma behovet av ytterligare rening av dagvatten – särskilt med hänsyn till kommande vattenskyddsområde (se under *Vatten och strandområden*).

b) förändringar

Dagvatten skall även i framtiden så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom det område där det bildas. I samband med ansökan om bygglov/bygganmälan skall sökanden redovisa hur dagvatten på fastigheten skall tas om hand. Dagvattenutredningen föreslår följande för att åstadkomma bra omhändertagande av dagvatten lokalt:

- Ansluta stuprör till utkastare till vegetationsbegrädd yta. En etablerad gräsmatta kan normalt ta emot och infiltrera ett kraftigt regn på 40 mm utan att det sker någon avrinning.
- Utjämna flödet genom att installera en regnvattentunna som tar upp takvattnet. Vattnet kan sedan släppas ut då regnet upphört och marken är omättad. Regnvattnet kan förslagsvis användas för bevattning. Ett bräddavlopp från tunnan bör anordnas för att slippa stänk mot husfasad då tunnan fyllts upp.
- Minska hårdgörandegraden på tomtmarken genom att ersätta hårdgjorda ytor med mer vattengenomsläppliga beläggingsmaterial, såsom grus, gles stenbeläggning, armeringssten med gräs emellan eller genomsläpplig asfalt.
- Anlägga gröna tak för att minska takavrinningen.
- Låta hårdgjorda uppfarter, etc. luta mot vegetationsyta där vattnet kan infiltrera.
- Anlägga svackdiken. Svackdiken är gräsbeklädda och endast ett par decimeter djupa. För att öka infiltrationskapaciteten kan svackdiket förses med dränerande material i botten. Svackdiket ansluts till dagvattensystemet eller till stenkista.
- Anlägga stenkista för infiltration eller fördröjning av dagvattnet från fastighetsmark. Stenkistan bör vara försedd med avtappningsledning/bräddning.

En full utbyggnad i området enligt planen innebär en ökning av dagvattenavrinningen med mellan 4-13 %. Detta innebär en högre belastning på dagvattensystemet och på de platser där man upplevt problem med att avleda vattnet ökar dessa problem troligen något om inte kapaciteten på systemet ökas. Generellt rekommenderas:

- Kulvertering av de öppna diken bör undvikas.
- Dimensionerna på en del trummor bör ökas, särskilt i områden där man haft problem att leda bort vattnet
- Kapaciteten i vissa diken kan behöva ökas.
- Uppstår höga flöden pga. ökad hårdgörandegrad kan mindre lokala fördröjningsmagasin (dammar) anläggas för att magasinera vattnet.
- På vissa ställen i området bör man kunna acceptera att det blir vatten stående vid kraftig nederbörd. Där kan åtgärder som asfaltering av vägar för att förhindra att de spolats bort vara den bästa lösningen.

Omhändertagandet av dagvatten sker till stor del med hjälp av växter och infiltrerande mark. Träd har en fördröjande funktion genom att trädkoronor och lövverk fångar upp och fördröjer regnet

under sommarhalvåret och infiltrerat vatten tas upp av trädets rötter. Stora träd får enligt planbestämmelserna inte fällas utan särskilt tillstånd (marklov). Avsikten med lovplikten är att begränsa avverkningen av träd inom planområdet. Vid eventuell avverkning av träd är det viktigt att värna om vegetationsytan. Markytan bör så långt som möjligt inte hårdgöras i samband med trädavverkning.

Skillnaden i föroreningshalter och näringsämnen i dagvatten före och efter att detaljplanen är genomförd är enligt beräkningarna i dagvattenutredningen små och utredningen bedömer att rening av dagvatten inte behöver ske varken enligt den kommunala dagvattenpolicyn eller enligt ramdirektivet för vatten. Behovet av rening är istället avhängigt det framtida vattenskyddsområdets föreskrifter och tolkningen av dessa. Skulle krav på rening ställas kan åtgärder genomföras antingen genom förstärkning av dikessystemet (anläggning av mindre översilningsytor/svackdiken där detta är möjligt) eller genom en samlad anläggning för rening och katastrofspärr i slutet av krondiket/huvudbäcken.

Ansvar för dagvattensystem föreslås fortsatt vara samfällt förslagsvis genom gemensamhetsanläggningar för vägar och allmän plats (vägföreningarna). Dikesföretag kan komma att behöva inrättas. Under utställningen diskuteras åtgärdsbehov tillsammans med vägföreningarna i området.

El

Områdets bostadstomter är försörjda med el genom Telge Nät. Både markförlagda och luftburna ledningar finns inom området. En tidigare luftburna kraftledning har ersatts med markförlagd dito. Successivt kommer de luftburna ledningarna fasas ut.

Avfall/Återvinning

Sophämtning sker vid tomtgräns/väggkant. Närmsta återvinningscentral finns i Lina 4km från området.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen skall inte vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Kommunen har aldrig varit huvudman för allmän platsmark och de samfälligheter som idag har ansvar för vägar, naturmark och vissa allmänna anläggningar önskar ha fortsatt ansvar för den allmänna platsmarken. Detta tillsammans med att vägar och övrig allmän plats i mycket stor utsträckning endast nyttjas av de boende i planområdet utgör skäl för att samfälligheter fortsatt ska ta hand om, och kommunen inte vara huvudman, för den allmänna platsmarken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Genomförandetiden för allmän plats och tekniska anläggningar börjar dagen efter planen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark börjar tre år efter planen har vunnit laga kraft.

Tidplan

Tidsplanen för detaljplaneprocessen ser ut så här:

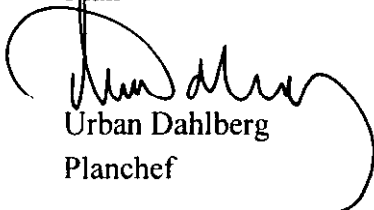
VA-samråd	mars-april 2010
Plansamråd	maj-juli 2010
Planutställning	november-december 2010
Godkännande av plan i SBN	februari 2011
Antagande av plan och beslut om VA i KF ..2:a kvartalet 2011	(preliminärt)

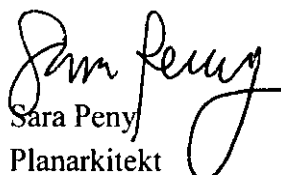
Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av tjänstemän på kommunens samhällbyggnadskontor med stöd av Telge Nät.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


Urban Dahlberg
Planchef


Sara Peny
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Dammkärr-Vattubrinken

i Södertälje

Arkivnummer: P 1605 C

Dnr. 2009-00010-214 (P09009)

Upprättad 2011-02-03

Laga kraft 2011-06-22

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd maj-juni 2010

Planutställning november-december 2010

Godkännande SBN februari 2011

Antagande KF maj-juni 2011

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Genomförandetiden för allmän plats och för tekniska anläggningar börjar dagen efter planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för övrig kvartersmark börjar tre år efter planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna och vägföreningarna ansvarar gemensamt för detaljplanens genomförande. Vägföreningarna ansvarar för gemensamma anläggningar såsom vägar, vägbelysning, dagvattenanläggningar, naturmark och lekplatser. 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 platsmark. Planområdet kommer att omfattas av allmänt verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvattenförsörjning.

Planområdet är till övervägande del i privat ägo. Viss anslutande kommunal mark omfattas av planläggningen.

Avtal

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) har tecknats mellan kommunen och vägföreningarna i Dammkärr och Vattubrinken som reglerar betalningen av plankostnader.

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

Ett genomförandebrev kommer att upprättas mellan kommunen och vägföreningarna för att reglera föreningarnas åtaganden i samband med detaljplanens genomförande. Brevet omfattar vägföreningarnas och gemensamhetsanläggningarnas omprövning och åtaganden gällande vägbelysning.

Fastighetsrättsliga frågor

I Dammkärr förvaltas den allmänna platsmarken (Dammkärr GA:2) av Dammkärrens vägförening. Förvaltningen omfattar vägar, grönområden, vattentäkt och vattenledningar. Med anledning av detaljplaneringen föreslås att föreningens ansvar utvidgas till att omfatta även vägbelysning och lekplats. Om enskild vattenförsörjning inte används för så kallat sommarvatten eller liknande efter det att området anslutits till allmänt vatten- och spillvattennät skall föreningens ansvar för vattenledningar och vattentäkt utgå.

I Vattubrinken förvaltas vägarna (Vattubrinken GA:1) av Vattubrinkens vägförening. Denna gemensamhetsanläggning ska upphävas och ersättas genom nytt anläggningsbeslut. Den nya gemensamhetsanläggningen ska omfatta väg, vägbelysning, allmän platsmark och lekplats i Vattubrinken.

Gemensamhetsanläggningar för infartsändamål ska inrättas i enlighet med plankartan. Servitut för infart (enskilt bruk) ska upprättas i enlighet med plankartan.

Dikesföretag kan komma att behöva inrättas för del av dagvattensystemet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal med vägföreningarna i Dammkärr och Vattubrinken.

Genomförande

Fastighetsägarna och vägföreningarna 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

Tekniska utredningar

En särskild VA utredning har tagits fram i samarbete med miljökontoret och Telge Nät AB. Utredningen föreslår att Dammkärr och Vattubrinken ska omfattas av det allmänna verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvattenförsörjning.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Fjärrvärme finns inte tillgänglig i området.

Vatten och avlopp

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 spillvattenssystemet. En dagvattenutredning har genomförts av kommunen som förordar att det framtida omhändertagandet av dagvatten från vägar och övrig mark fortsatt sker i nuvarande öppna system. Eventuellt kan ytterligare åtgärder vara befogade i det fall planområdet införlivas i ett framtida vattenskyddsområde. Ansvar för det öppna systemet med diken på väg och naturmark ligger på förvaltarna av gemensamhetsanläggningarna för väg och allmän plats. Dikesföretag kan komma att behöva inrättas för del av dagvattensystemet.

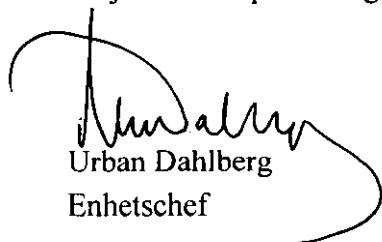
Medverkande tjänstemän

Kommunen

Mattias Eriksson, exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering



Urban Dahlberg
Enhetschef



Sara Periy
Planarkitekt