



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2022-03-01

DNR: SBN-2012-01587 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

LAGA KRAFTDATUM: 2022-02-23 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1789 C

Detaljplan för Tvetaberg 5:1, m.fl. Stadan och Nabben

Inom Södertälje





Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

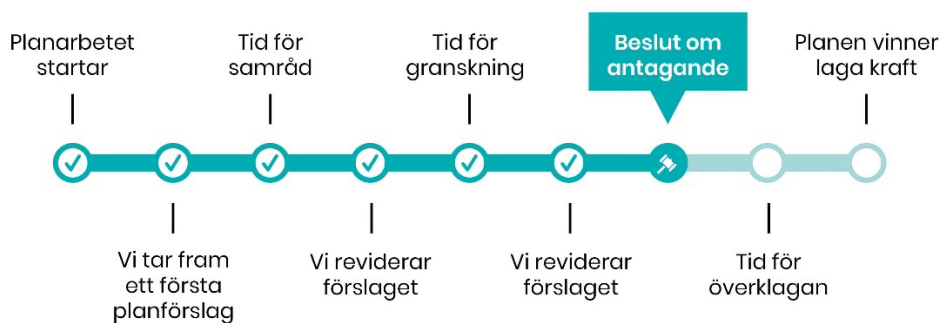
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Susanna Eschricht
Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret

Planchef

Sofia Cedergren

Kommunala tjänstemän

Lars Lönnkvist – Telge nät
Anders Eklind, stadsmiljö – gata
Per Bråmås, stadsmiljö – gata
Lova Mattson Kjellqvist, stadsmiljö – park
Fahtin Alias, bygglov
Gio Olla, mark- och exploatering

Konsulter

Maria Kavcic, för Telge nät (Structor)
Tesad Alam, för mark- och exploatering
(Svefa)
Marie Mattson, för mark- och exploatering
(Svefa)



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning



UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Bjerking AB 2020-09-16
- Geoteknisk PM, Bjerking, 2020-05-15
- Markteknik undersökningsrapport 2016-04-19, Uppdaterad 2020-05-18
- Strandskyddsutredning 2019-12-12, Total arkitektur, reviderad 2021-06-02
- Utökad avloppsutredning 2017-01-16, Norconsult
- Rapport VA-utbyggnad Stadan och Nabben 2021-01-19

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Innehåll

1. INLEDNING	1
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	1
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	2
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	4
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	4
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	4
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	5
2.4 SOCIALA VÄRDEN	8
2.5 GATOR OCH TRAFIK	9
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	10
3. PLANFÖRSLAGET	12
3.1 BEBYGGELSE	12
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	17
3.2 GATOR OCH TRAFIK	18
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	20
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
4. KONSEKVENSER	24
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	24
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	24
5. GENOMFÖRANDE	26
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	27
5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	30
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR OCH AVTAL	34
5.5 TEKNISKA FRÅGOR	36

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Stadan och Nabben ligger söder om sjön Måsnaren och är ursprungligen ett fritidshusområde. Området har stegvis omvandlats till permanentboende och intresset för att söka bygglov i området har ökat. Avloppsanläggningar i områdena är enkla och uppfyller inte dagens krav för permanentboende. Stadan och Nabben är därför ett utpekade område i kommunens VA-plan där kommunen ska ta ansvar för vatten- och avloppsförsörjning. Ett långsiktigt mål är att Måsnarens vattenkvalité ska förbättras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för permanentboende samt att förse området med kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen ska även möjliggöra friköp av arrendetomter i Stadan. Områdets karaktär och kulturmiljö ska värnas.

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter 1:a januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015. Aktuell detaljplan handläggs med 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.



Översiktsbild. Stadan och Nabben ligger väster om Södertälje tätort intill sjön Måsnaren.

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar befintlig bebyggelse i Stadan och Nabben intill sjön Måsnaren. I söder gränsar områdena till Tveta friluftsområde med spår och leder och vandrarhem. Planområdet är ca 32 ha. Närmast tätortsbebyggelse är stadsdelen Hovsjö

Gällande planer

Området har två gällande detaljplaner. Detaljplanen för Stadan (0181K-309C.) är planlagt för bostadsändamål; sportstugor och vann laga kraft 1956. Detaljplanen för Nabben (0181K-304C) är planlagt för fritidsbebyggelse och vann laga kraft år 1951. En ändring gjordes av byggnadsplanen för Nabben 1974, vilket syftade till att begränsa byggrätten för att undvika permanentboende. I och med ny detaljplan kommer befintliga detaljplaner att upphävas.

Markägoförhållanden

Marken inom Stadan ligger inom fastigheterna Tvetaberg 4:1 och Tvetaberg 5:1, som ägs av kommunen. Inom Stadan finns 52 småhustomter, vilka av kommunen upplåts med bostadsarrende och 3 småhustomter varav en utgörs av ursprungliga Stadan gård med ekonomibyggnad samt en ytterligare byggnad som har upplåtits som hyresobjekt, men nu står tom.

Småhusfastigheterna inom Nabben är alla friköpta. Tvetaberg 6:1 som utgörs av vägområde och grönområde ägs och förvaltas av Nabbens Tomtägarförening. I vattenområdet utanför Nabben finns en marksamfällighet Tvetaberg S:1 och som Nabbens bostadsfastigheter är delägare i.

Väster om Stadan och planområdet invid Måsnaren finns en arrendetomt för fritidshus och på öarna i Måsnaren finns sex stycken arrendetomter med fritidshus. Dessa sju arrendetomter tas inte med i planområdet. Kommunen förvaltar idag Stadvägen och vägarna inom Stadan. Del av Stadvägen omfattas av marksamfälligheten Tvetaberg S:3 som är en äldre väg mellan Tveta gård och Ålö kvarn m.fl. Södertälje kommuns närliggande fastigheter har majoriteten av andelstalen i den samfällda vägen.

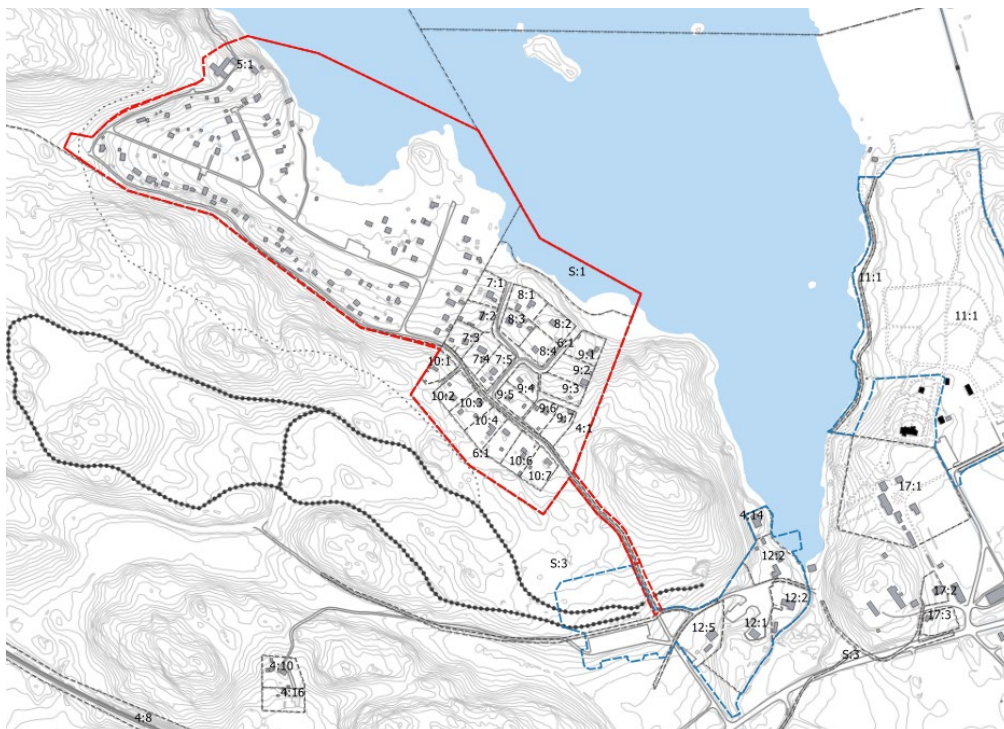


Bild över markägoförhållanden inom och kring Stadan och Nabben, Tvetaberg 5:1 m.fl.

1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljöbedömning

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

1.4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Åretruntboende i fritidshus har blivit vanligt förekommande i Sveriges kommuner, även i Södertälje. Samtidigt som tillgången på fritidshus möter efterfrågan på småhus, ökar kraven på olika typer av service och infrastruktur så som vatten och avlopp och förbättrade gatustandarder med mera.

Stadan och Nabben är på grund av senare års utveckling mot ett mer permanent boende, ett utpekade område i kommunens VA-plan som avses inkluderas i kommunens verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp (VA). På grund av att området ligger intill Måsnaren med vatten som är klassificerat till otillfredsställande ekologisk status, är VA-utbyggnad angelägen. Utbyggnad av kommunalt VA för Stadan och Nabben är i VA-planen planerad till mellan 2019 – 2021.

Förutom Stadan och Nabben är området i övrigt inte ett utpekade område för utveckling enligt översiktsplanen.

RUFS 2010

Området ingår i grön kil, utpekade i regionala utvecklingsplanen.

Grönplan

I kommunens grönplan (2011) nämns särskilt Måsnaren och friluftsområdet Tvetaberg som ett viktigt rekreations och friluftsområde för Södertälje. Vid Måsnarens strand, intill Tveta friluftsgård finns badmöjligheter. Tveta friluftsområde har löpspår, skidspår och vackra skogar lämpliga för strövande. I området verkar ett antal lokala föreningar bl.a. IFK Södertälje och Kanotföreningen Kanotisterna.

Kulturmiljöprogram

Stadan och Nabben är ett utpekade område i kommunens kulturmiljöprogram (2011). Motiveringen är att området representerar ett välbevarat område av tidstypiska och funktionalistiska utformade små stugor från 1900-talets mitt. Vägledning för området är följande:

”Områdets hus bör underhållas med respekt till deras ursprungliga karaktär. Tomternas luftighet bör fortsatt utgöra karaktärsdrag i området. Vid utvidgning av området kan nya byggnader utformas som tydliga tillägg men karaktären bör präglas av ett enkelt lågmålt formspråk.”

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog 2015-03-24 § 53 beslut om planuppdrag och plansamråd för Stadan och Nabben.

2019-10-24 § 136 tog tekniska nämnden beslut om att gå vidare med planarbetet genom att pröva planläggning för bostäder med en större byggrätt än idag, men utan att det ges möjlighet till att stycka tomterna. Tekniska nämnden beslutade också att inte gå vidare med planering av Stadanvägen med kommunal standard och föreslog att huvudmannaskapet för vägarna ska vara enskilt.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Riksintressen

Området ingår inte i riksintresseområde

Skyddad natur

Området berörs inte av någon utpekad skyddad natur eller naturvårdsprogram.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten.

I planområdet för Stadan och Nabben är strandskyddet sedan tidigare upphävt. Strandskyddet återinträder när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. Öster om planområdet är strandskyddet utökat till 300 meter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Området kring Måsnaren ingår i grön kil (grön färg) och stora delar har utökat strandskydd (rosa färg).

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

Området ligger lågt, omgärdat av höga skogbeksädda berg och möter sjön Måsnaren i norr. Terrängen är svagt sluttande mot sjön. Strandområdet utgörs av grönområde med tät vegetation och vass. Däremellan finns öppna gemensamma grönytor. Vass och den frodiga grönskan vid stranden talar för att botten är grund och dyig. Längs med stranden finns några bryggor för bad och båtplats. Vid Stadanviken ligger gemensamma bryggor med båtplatser samt en mindre strandsand. Längs med stranden finns större trädbevuxna områden bestående av björkar, aspar, granar och tallar. Vissa passager längs med stranden utgörs av sly och sankmark.

Flera av tomterna närmast Måsnaren ligger lågt i förhållande till vattennivån. Det låga lerhaltiga området är bördigt vilket varit gynnsamt för trädgårdsodling. Innan området etablerades som fritidsområde användes större delen av marken som ängsmark och senare jordbruksmark. Trädgårdarna är prunkande med flera fruktträd. Det finns även inslag av större träd, främst björk, kastanj, lönn, gran och tall. Stranden domineras av lövträd så som al, asp och björk. Omgivande höglänt skog består till störst del av tall och gran.



Utblick mot omgivande naturmark som främst består av gran och tall.



Utblick mot sjön Måsnaren. Strandområdet ligger lågt med en del vass och lummiga lövträd.

Yt- och grundvatten

Grundvattennivån har undersökts inom området 2016 och 2020. Grundvattennivåer ligger på mellan 0,17 till 1,7 meter under marknivån. Vid en mätpunkt påträffades en hög trycknivå motsvarande 0,1 m ovan markytan, vilket innebär att vatten betar sig artesiskt vid aktuell plats.

Måsnaren är recipienten för all avrinning inom området. Sjön är en 4 km² stor sjö i Södertäljes utkant. Befintlig dagvattenhantering finns genom dikessystem längs med packade grusvägar. Dikena är relativt grunda men djupare i de lägre partierna närmast Måsnaren. I vissa fall saknas dikessystem och/eller är inte sammanhängande.

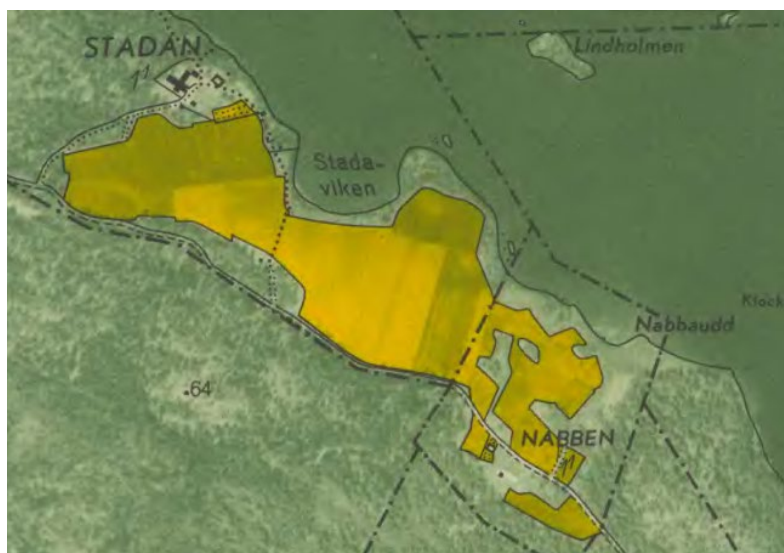
2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Stadan och Nabben är ursprungligen två torp som legat under Valsta respektive Tibble gårds ägor. Troligen har torpen etablerats vid slutet av 1700-talet. På en ägomätningsskarta från 1835 är torpen utsatta med tillhörande åkermark och ängsmark. Nabben hette vid denna tid Råfsnabben. Stadvägen har ungefär samma sträckning som nuvarande väg. Nuvarande fritidshusbebyggelse ligger på den del som på 1800-talet utgjorde ängsmark. Vid sekelskiftet 1900 var hela marken uppodlad.

På 1950-talet avstyckades först Nabben för fritidshusbebyggelse. Byggnadsplanen vann laga kraft 1951. Byggnadsplanen för Stadan vann laga kraft 1956 och upplät fritidshus på arrendetomter. Fastigheten Tvetaberg 1:5 ägs av kommunen.



Utsnitt ur ägomätningsskarta från 1835 som visar torpen Stadan och Nabben, då Räfsnabben, med tillhörande åkermark och ängsmark.



Utsnitt ur den ekonomiska kartan från 1951 över Stadan och Nabben, strax innan området utvecklades för fritidsbebyggelse.

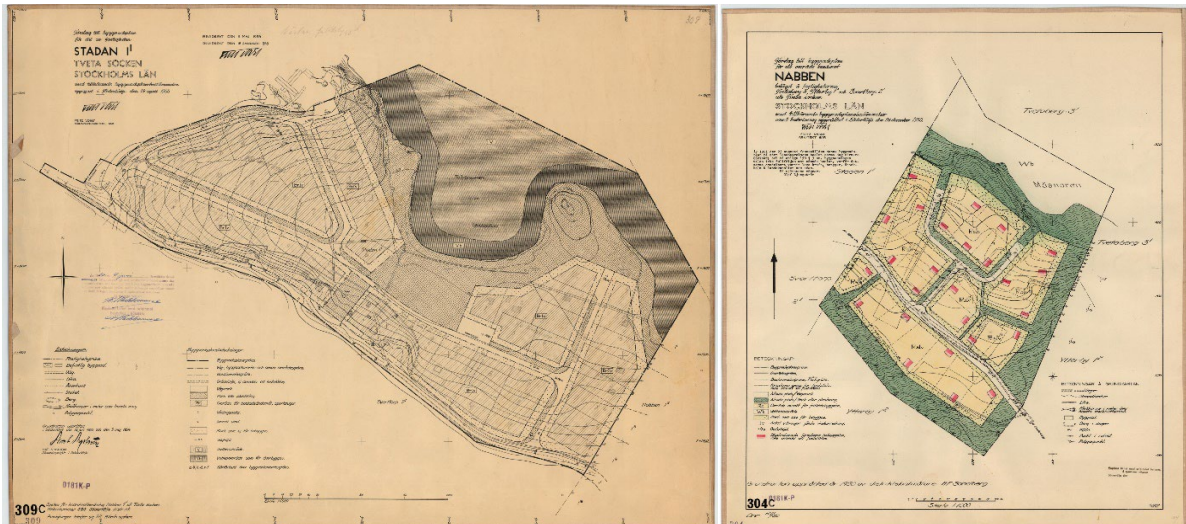
Den Fritidsbebyggelsen som ursprungligen etablerades i området var enkla små sportstugor, typiska för 1950- och 60-talen, influerade av funktionalismens formspråk med flacka sadeltak, två- eller en-luftsfnster utan spröjs och med smäckra bågar. Husen präglas av en enkelhet, ofta med liggande panel, ursprungligen målade i brunt eller mörkt rött.

Stugorna ligger indragna på stora tomter och har ett eller flera tillhörande uthus. Fastigheterna och arrendetomterna är mellan 1300 till ca 2000 kvm. Tomterna präglas av en lummighet med trädgårdsland och fruktträd. Längs med stranden finns ett grönområde med bryggor för bad och båtplatser. Vid Stadaviken finns ett större allmänt grönområde som används för gemensamma aktiviteter. Vägarna i området är smala och grusade.

De gällande byggnadsplanerna har begränsade byggrätter. Stadan har 65 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Nabben har 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Flera hus är dock större i området. Storleken på bostadshusen varierade från 35 till 120 kvm.

Till övervägande del är huvudbyggnaderna i området mellan 50 till 70 kvm. Alla är i en våning. Några huvudbyggnader, men främst komplementbyggnaderna är placerade på prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. Det finns även hus som delvis ligger utanför tomtmarken. Fritidshusen är till stor del uppförda under 1950- och 60-tal men det finns

även nyare hus uppförda under 1990- och 2000-talet. Några av de yngre husen har en högre nockhöjd med inredd vind.



Gällande detaljplaner (byggnadsplaner) för Stadan och Nabben

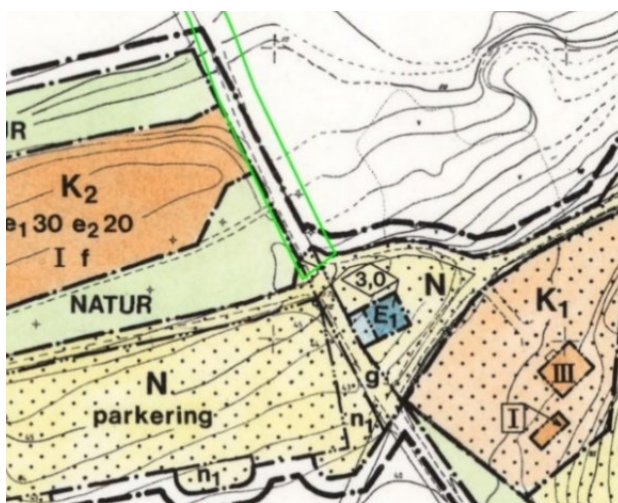


Ett av de ursprungliga fritidshusen inom Stadan. Husen har en lågmäld karaktär med enkelt formspråk. Husen är placerade på stora naturtomter.



Ett av de yngre husen inom Nabben. Huset har en högre nockhöjd men färgskalan och den enkla utformningen ansluter till äldre fritidshusbebyggelsen.

I planområdet östra del och som omfattar del av Stadvägen, överlappar planförslaget en liten del av detaljplanen för vandrarhem och motionsanläggning vid Tveta friluftsgård (O181K-P1002B). Planen vann laga kraft 1991.



Utsnitt ur detaljplanen från 1991 (O181K-P1002B) för vandrarhem. Plangräns och vägområde för Stadan och Nabben (grön linje) överlappar en liten del av befintlig detaljplan.

Kulturmiljö

Området är som helhet utpekade i kommunens kulturmiljöprogram genom att det representerar ett välbevarat område av tidstypiska och funktionalistiska utformade små stugor.

De ursprungliga torpen Stadan och Nabben finns även kvar i området. Främst utgör Stadan en välbevarad torpmiljö med stuga, ladugård, svinhus och uthusbyggnad. Nära vattnet finns också ett hus som tillhört Stadan och kan ha utgjort ett bykhus, men som byggts om till fritidshus troligen på 1950-talet.

Nabbens torpstuga finns även kvar men har i större utsträckning förändrats, men byggnadens ålder kan ändå utläsas i skorstenen, byggnadens skala, proportioner och fasadmateriäl. Torpmiljön Stadan och även torpet Nabben har sådana kulturhistoriska värden som avses i 8 kap 13§ PBL, *En byggnad/ bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte försvanskas.*



Torpmiljön Stadan.



En sommarstuga i karaktäristisk funktionalistisk stil i Stadan

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns det ingen offentlig eller kommersiell service. Närmaste utbudet finns i centrumet i stadsdelen Hovsjö, ca 5 kilometer norr om planområdet. Närmaste skola och förskola ligger i Hovsjö.

Kommuner måste inte ordna med skolskjuts direkt från bostadsadressen. Det är de vuxnas ansvar att se till att barnen kan ta sig till anslutningen där skolbussen väntar. En uppsamlingsplats vid parkeringsområdet till Tveta motionsområde kan därför bli aktuell men kommer inte att planläggas. Skollagen 10 kap § 32 har följande lagtext: ”*Elever i grundskola med offentlig huvudman har rätt till kostnadsfri skolskjuts från en plats i anslutning till elevens hem till den plats där utbildningen bedrivs och tillbaka*”.

2.4 Sociala värden

Recreation

Stadan och Nabben ligger intill Tveta friluftsområde som är Södertäljes största motionsanläggning och är öppet dygnet runt. Motionsområdet har fem spår. Under vintertid körs skidspår upp. Runt sjön går Måsnarleden som är 15 km. I området finns även ett vandrarhem.



Tveta friluftsområde med spår och leder, kanotklubb och vandrarhem.

Mötesplatser och parker

Inom planområdet finns gemensamma grönytor längs med stranden. Här finns båt- och badbryggor och en badstrand. Vid Stadanviken finns en gemensam större grön yta för gemensamma sammankomster, aktiviteter och lek.

2.5 Gator och trafik

Gatunät

Vägnätet i Stadan och Nabben är av enkel standard med smala grusvägar. Stadvägen är delvis asfalterad. Det finns inga trottoarer, cykelväg eller gatubelysning. Anslutande väg till Stadvägen är länsväg 515, Tvetavägen. Hastighetsbegränsning på sträckan är 70 km/h vid infart till Stadan och Tveta friluftsgård.



Vägarna inom Stadan och Nabben är smala och grusade.

Bil- och cykelparkering

Parkering sker på egen tomtmark. En större parkeringsyta med 10 P-platser finns invid grönytan och bryggor vid Stadanviken. Parkeringsytan nyttjas i första hand av de sex arrendatorer som har sommarstugor på öarna i Måsnaren.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik saknas till och från området. I kommunens cykelplan har man identifierat behov av GC-väg längs med trafikverkets väg mellan Södertälje och Kallfors. Det finns dock en möjlighet att ta sig från friluftsgården med cykel utefter grusvägar via Tveta kyrka och vidare mot Hovsjö. Cykelleden är utpekad vid Tveta friluftsgård.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Tvetaberg som trafikeras av busslinjerna 784, 785 och 789 ca en gång i timmen, men med tätare turtrafik på morgonen och eftermiddagen. Resan mellan hållplatsen Tvetaberg och Södertälje centrum genomförs på ca 10 minuter. Gångavståndet till busshållplatserna från planområdets centrala delar är ca 1100 meter. Det överstiger det rekommenderade avstånd som Region Stockholms trafikförvaltning (SLL) använder sig av och som för villabebyggelse är 900 meter. Vid busshållplatserna finns en bussficka. Busshållplatsen med riktning till Södertälje är placerad längre västerut på motsatt sida



Tavla vid friluftsgården som bl.a. visar väg för gående och cyklande till Södertälje.



Busshållplats Tvetaberg längs med Tvetavägen i riktning mot Södertälje.

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

Identifierade risker och störningar inom området är i första hand risk för översvämning och risk för skred. Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta daterad 2010. Inga riktlinjer för luftföroreningar överskrids inom planområdet. Inga riktvärden för buller överskrids inom område.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartkarta utgörs marken inom planområdet till störst del av postglacial finsand och vissa delar urberg och sandig morän. Enligt den geotekniska utredningen utförd av Bjerking, PM geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2016-05-03, uppdaterad 2020-05-18 består jorden av fyllning på torrskorplera och/eller lera på friktionsjord på berg. Lera är en jordart med dålig infiltration. Friktingsjorden består av sand, grus och morän med inslag av silt. Undersökta punkter i planområdet visar att djup till berg varierar mellan ca 0,5 till 8 meter under markytan.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivåerna i området varierar mellan cirka 0,17 till 2,2 meter under befintlig markyta. Grundvattennivåerna har mätts år 2016 och 2020. Högst är grundvattennivåerna i området sydöstra del. På en plats uppmättes grundvattnet till 0,1 meter över befintlig markyta och där grundvattnet betar sig artesiskt, enligt den mätning som utfördes 2016. Lägst är grundvattennivåerna i områdets västra del där topografin är högre än i övriga delar.

Risk för skred

Enligt SGU utgör delar av området ett s.k. aktsamhetsområde där förutsättning för jordskred i ler- och siltmark kan finnas, och där försiktighet kan behöva iakttas i planeringen av markanvändning. Bjerking har i geoteknisk PM utrett risken för skred i området. Enligt geotekniskt PM bedöms totalstabiliteten i området vara god. Områden med mäktigare lager och där skred kan ske, är relativt platt.



Marken inom Staden och Nabben består till störst del av postglacial finsand och vissa delar urberg och sandig morän.

Risk för översvämning

Delar av området ligger låglänt. Fastigheter närmast sjön, särskilt vid Vårstigen 13 och 15, ligger lågt i förhållande till Måsnaren som har en ungefärlig högsta högvattennivå på ca +28 i RH 2000. Delar av tomterna ligger på en nivå lägre än +29 meter. Vid höga vattenstånd, oftast på våren, har delar av tomterna översvämmats.



Den ljusblå linjen i kartbilden markerar höjdkurvan +29 och den mörkblå markerar +28,5. Det är tomterna på östra sidan av Vårstigen som till stor del ligger under +29 som kan riskera att översvämmas.

Måsnarens utlopp är Ålöström vid Tvetaberg säteri och som leder vidare till sjön Lanaren vars utlopp är Bränningeån som i sin tur mynnar i Hallsfjärnden (Östersjön). Högsta högvattennivån i Måsnaren är inte helt fastslagen, men sjön är reglerad i en vattendom från 1950. Vattendomen hör till ett tidigare vattenverk och en såg med tillhörande damm. Vattenkraften har dock nyttjats här sedan åtminstone 1700-tal för kvarn och stamp.

Enligt vattendomen får ägaren till dammen fritt reglera sjön, dvs utnyttja vattenkraften vid ett vattenstånd högre än + 27,45 m (27,98 i RH2000). Vid en vattennivå med lika eller lägre ska dammen vara stängd. Dammen ägs numera av Södertälje kommun och förvaltas av Telge nät. Vattennivån mäts från ett vattenmärke, i vattendomen kallad Tvetabergs nedre märke. 0-strecket som vattennivån mäts ifrån ligger på +27.99 i RH 2000.

I miljövårdande syfte utreds möjligheter till att riva nuvarande damm samt åtgärda ytterligare hinder nedströms för att skapa fiskvandringvägar. I en utredning av (Sweco 2020) föreslås en ny damm med fast tröskel cirka 100 m uppströms befintlig damm. Som en del av den nya dammen föreslås en ny tröskel men med en djupfåra i mitten för att på så vis kunna säkerställa ett tillräckligt vattendjup även vid låga vattennivåer. Enligt Swecos utredning ska åtgärden inte bidra till att vattennivå i Måsnaren höjs. Åtgärden kräver en ny vattendom.

I tidigare dagvattenutredningar för projekt Almnäs vid Måsnaren (Grontmij/Sweco) så har medelvattennivån bedömts till +28.04 och högsta högvattennivå till +28,34 i RH 2000. Det konstateras att det inte ska ses som en absolut nivå och att denna kan förändras beroende på klimatförändringar eller avtappingsstrategi för Måsnaren. Eventuell ny vattendom måste oavsett ta hänsyn till översvämningsrisk för bebyggelse och åkermark kring Måsnaren. Det finns även ett torrlägningsföretag nordväst om Lilla Måsnaren; Ånsta-Kämsta-Stångarö torrlägningsföretag, upprättat 1929. Nivåskillnaden mellan Måsnaren och torrlägningsföretaget är ca 30 cm.



Dammen som regleras av vattendomen i Ålöström och vattenmärket kallad Tvetabergs nedre märke. 0-strecket ligger på 27.99 meter i RH2000

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för permanentboende och att området förses med kommunalt vatten och avlopp. Befintliga små byggrätter ersätts med större byggrätter. Totalt planläggs området för 23 befintliga fastigheter, 52 befintliga arrendetomter samt ytterligare 3 fastigheter som utgjorts av torpet Stadan med tillhörande ladugård.

I enlighet med kulturmiljöprogrammet ska bebyggelsekaraktären med luftiga tomter bibehållas. Att området ligger intill friluftsområdet är också ett skäl till att området fortsättningsvis ska karaktäriseras av grönska. Ny bebyggelse ska därför ta stor hänsyn till naturtomten och ha en fortsatt lågmäld karaktär.

Byggandets omfattning

För huvuddelen av planområdet är maximal byggnadsarea för huvudbyggnad 150 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad per fastighet med högst en bostadslägenhet. (e₁)

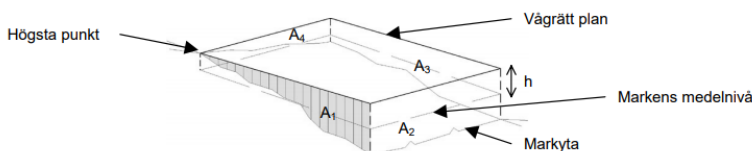
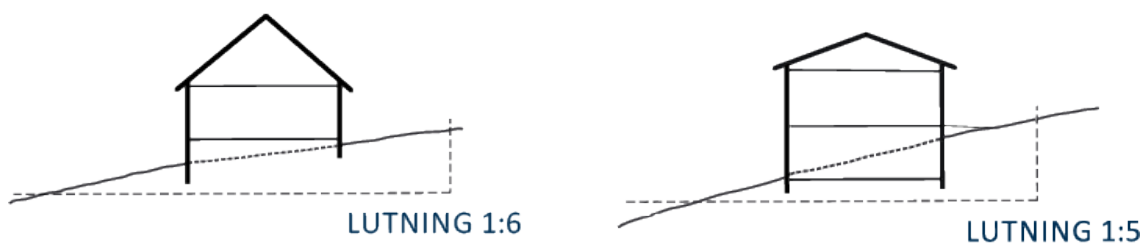
För huvuddelen av planområdet är högsta byggnadshöjd 4 meter för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Byggnadshöjd/ nockhöjd mäts från medelmarknivå.

Maximal takvinkel är 45 grader och vind får inredas, vilket medför att huvudbyggnad kan uppföras i 1 - 1,5 plan. Utöver byggnadshöjd får takkupor uppföras. Takkupor får uppta högst 1/3 del av aktuell fasadlängd. Lägre taklutningar tillåts och vid val av pulpettak tillåts en taklutning mellan 10 – 27 grader.

Där terrängen tillåter kan sluttningshus eller suterränghus uppföras. I planområdets nordvästra del mellan Stadanvägen och Sommarstigen är flera av tomterna sluttande varför ett suterränghus kan vara bättre anpassat i terrängen. Det är avgörande var på tomten huvudbyggnaden placeras för att ett suterränghus ska få uppföras då lutningen på tomten ska vara över 11 grader (1:5 eller 20 %) Högsta byggnadshöjd för suterränghus är 5,2 meter och största takvinkel är 27 grader. Vind får inte inredas i suterränghus.

Komplementbyggnader

För huvuddelen av planområdet är den största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnaden 50 kvadratmeter och får uppdelas på högst två byggnader. (e₁). Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter och gäller inom hela planområdet.



Ovan principer för anpassning av byggnaden till tomtens terrängförhållanden och ev. val av suterränghus.

$$h = \frac{\text{summa fasadyta}}{\text{summa fasadlängd}} = \frac{A_1 + A_2 + A_3 + A_4}{\text{byggnadens omkrets}}$$

Medelmarknivån = högsta punkt - h

Till vänster, principer för hur medelmarknivån mäts om markförhållandena är oregelbundna på tomten

Fastighetsstorlekar

Detaljplanen föreslår ingen förtätning i området. Minsta fastighetsstorlek varierar mellan 1400 – 2000 kvm utifrån befintliga fastigheter och arrendetomter. Fastigheterna inom Stadan, Tvetaberg 5:1 avses avstyckas i samma läge som befintliga arrendetomter. I plankartan illustreras föreslagen fastighetsgräns. (arrendegränsernas befintliga förhållanden har mätts in under planprocessen, se vidare genomförandebeskrivningen).

Placering

Byggnadsverk ska placeras friliggande. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns inom kvartersmarken. Bygglov får inte ges innan fastigheterna bildas. Utöver detaljplanens bestämmelser om placering gäller BBR:s regler om skydd mot brandspridning (Boverkets byggregler). Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i Boverkets byggregler avsnitt 5:61.

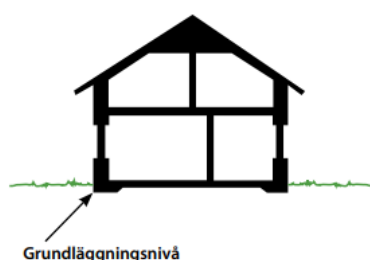
Mot allmän plats, **LOKALGATA** styrs placeringen av prickmark (byggnad får inte uppföras) Prickmarken följer i princip samma mönster som underliggande byggnadsplaner med mellan 4 till 6 meter till gata. Prickmarken har justerats i de fall befintliga byggnaderna ligger närmare allmän plats. I vissa fall har prickmark även använts där placering av byggnad inte är lämplig, exempelvis vid lågpunkter eller där det finns risk för översvämning.

En del av den prickmark som finns i gällande byggnadsplan har gjorts om till korsmark (mark som får bebyggas med komplementbyggnader). Ändringen har gjorts för de ytor som ligger mot allmän platsmark **NATUR** eller **KVARTERSMARK** (mellan Stadan och Nabben) där det är möjligt. Det görs för att det finns flera byggnader i området som inte är planenliga och ligger på prickmark. Det finns även byggnader som delvis är placerade på allmän plats **NATUR**. I dessa fall har kvartersmarken justerats.

I övrigt föreskriver detaljplanen att byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng så att markingrepp minimeras. Mindre nivåskillnader ska upptas med förhöjd sockel (se principskiss ovan) Schaktning och fyllning kan vara tillåtet om det behövs i anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden.

Utförande

På grund av markförhållanden, högt grundvatten och översvämningrisk får inte källare anläggas. Detta gäller för all kvartersmark. På de föreslagna fastigheter som ligger lågt i förhållande till Måsnaren (under +29) finns bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå, grundläggning ska vara minst +29,0 meter i RH2000 för bebyggelsen. Grundläggning ska väljas efter byggnadens konstruktion för att undvika sättningar (**b₁**). (se även hantering av risker och störningar nedan)



Vid normala konstruktionslösningar, som exempelvis inte är vattentäta, är det inte tillräckligt att nivån för färdigt golv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån.

För all kvartersmark gäller även att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga material. Andelen hårdgjorda yta får maximalt utgöra 18 % av fastigheten. Genom att inte hårdgöra marken leder det till förbättrad dagvattenhantering i området och att så mycket dagvatten som möjligt hanteras på den egna fastigheten.

Markens anordnande

För att bibehålla naturtomterna får markens höjd inte ändras mer än 0,5 meter. Undantag är om det behövs i direkt anslutning till huvudbyggnaden eller för att anordna en infart enligt principerna om placering. Bestämmelsen regleras genom utökad lovplikt för marklov. Undantag är de tomter där lägsta grundläggningsnivå regleras. Inom hamnområde (V) för småbåtar får marken inte hårdgöras.

Utformning och gestaltning

Stadan och Nabben präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Det är den naturanpassade och lågmälda karaktären som ska värnas vid omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende. Dels begränsas byggandets omfattning till en våning men även fasadmateriäl och färgskala ska ansluta till den befintliga karaktären. Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen, gärna med ett funktionalistiskt formspråk. Fasader ska därför vara träpanel målade i för området karaktäristisk bruten och dov kulör, ex. brunt, rött eller omålat/behandlat trä. Detaljer (snickerier) får utföras i ljus kulör. (f₁). Det innebär att helt vita fasadkulörer inte ska tillåtas. Exempel på behandlat trä kan vara fasader behandlat med järnvitriol.



Exempel på bruten och dov färgskala och paneler målade med slamfärg eller panel behandlad med järnvitriol.



Referensbilder för villor som smälter in i naturen och ansluter till den lågmälda karaktären med ett enkelt formspråk. Husmodell från Vårgårda överst, från Arvesundshus till höger och till vänster, villa från Tham och Videgård arkitekter.

Skydd av kulturvärden

Torpet Stadan

Torpen Stadan tillhör den äldsta bebyggelsen på platsen. Bostadshuset har till stora delar kvar sin ursprungskaraktär, vilket gör att huset har höga kulturhistoriska värden. Även uthuset som troligen varit ett före detta svinhus har kvar sin ursprungskaraktär. Byggnaderna har belagts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser (**r** och **k**).

Rivningsförbud innebär att byggnadens stomme inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelserna preciserar på vilket sätt byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara vid ändring och underhåll. Det är byggnadens egenskaper och karaktärsdrag som är viktiga att ta hänsyn till. Utöver befintligt bostadshus (**e**₃), får en ytterligare byggnad uppföras på fastigheten. Byggnadsarean är maximalt 110 kvadratmeter (**e**₄). Nockhöjd är satt till +4,8 meter över angivet nollplan, vilket är ca 1,5 meter högre än det befintliga bostadshuset. Fastigheten får innehålla högst två bostadslägenheter. Utöver befintlig komplementbyggnad med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser (ca 42 kvm). Får ytterligare en komplementbyggnad om 30 kvm uppföras.

Det ställs stora krav på anpassning av ny byggnad till kulturmiljön. Ny byggnad ska anpassas till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och egenskaper (vilka beskrivs nedan). *Ny byggnad kan sammanbyggas med befintlig huvudbyggnad men ej på ett sätt så att den ursprungliga byggnadens volym och egenskaper inte kan utläsas.* (**f**₂)

Egenskaper och karaktärsdrag – Stadan

- Volym skala och takvinkel
- Fasadmateriäl – locklistpanel
- Färgsättning – röd slamfärg och vita snickerier
- Taktäckning med lertegel
- Synlig sockel med natursten
- Fönstertyp – tvåluftsfönster med spröjsade rutor (äkta spröjs)
- Interiör – kakelugn



Byggnaden är i behov av underhåll. Vid ändring och underhåll kan byggnaden med fördel återfå ett utseende som är karaktäristiskt för byggnadens tillkomsttid. Exempelvis kan fönster i den norra fasaden bytas ut till fönster med spröjs.

Egenskaper och karaktärsdrag – Stadan – uthus

- Volym skala och takvinkel
- Fasadmateriäl – reveterat med vit puts
- Taktäckning med lertegel
- Fönstertyp – tvåluftsfönster med spröjsade rutor

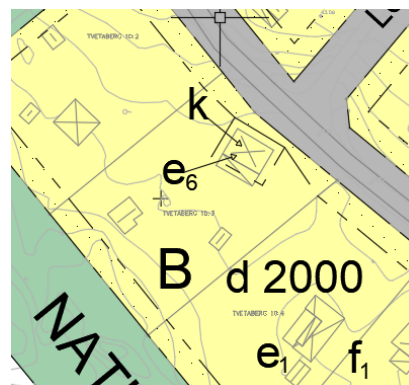
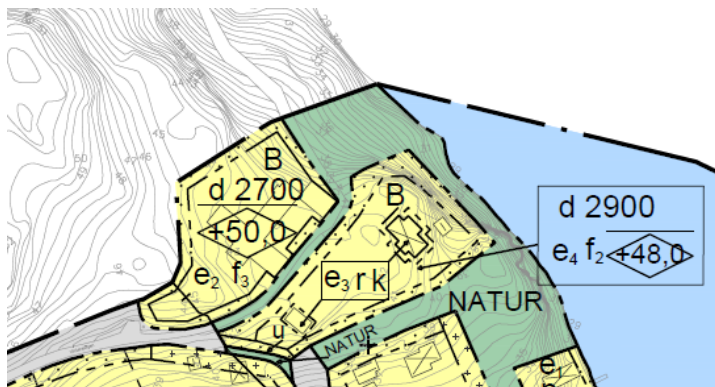


Torpet Nabben

Även torpet Nabben har genom sin ålder och ursprung ett kulturhistoriskt värde trots mer sentida förändringar. Byggnaden har belagts med varsamhetsbestämmelse (**k**) som preciserar på vilket sätt byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara vid ändring och underhåll. Byggrätten har utökats på den aktuella fastigheten vilket innebär att utöver den satta byggrätten får befintlig byggnad finnas, så kallad k-bonus. Byggnaden får dock inte återuppföras vid eventuell händelse av brand eller annat som gör att byggnaden måste rivas (**e**₆).

Egenskaper och karaktärsdrag – Nabben

- Volym skala och takvinkel
- Fasadmaterial – spritputs
- Taktäckning med lertegel
- Fönstertyp – tvåluftsfönster med tre rutor i varje luft. Lunettfönster i gavlar



Till vänster, utsnitt från plankartan vid det f.d. torpet Stadan med bestämmelser om rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser samt bestämmelser om byggrätt, nockhöjd över nollplanet samt utformningsbestämmelser avseende anpassning till kulturmiljön. Till höger, utsnitt ur plankartan vid det f.d. Torpet Nabben med varsamhetsbestämmelser och s.k. k-bonus med utökad byggrätt

Ladugården vid Stadan

Ladugården som tillhört torpet Stadan utgör en viktig del av kulturmiljön och är en viktig karaktärsskapande byggnad i miljön. Användningen ändras dock till bostadsfastighet. Byggnaden får ersättas med motiveringen att det är svårt att hävda ett bevarande av en ladugårdsbyggnad som inte längre används. Byggrätten är dock satt så att befintlig ladugårdsbyggnad kan byggas om till bostad eller så kan ny byggnad uppföras i samma volym. Maximal byggnadsarea är 500 kvadratmeter (e_2). Nockhöjd är satt till +50 meter över angivet nollplan, vilket är ca 80 cm högre än nockhöjden på nuvarande byggnad. En komplementbyggnad med en byggnadsarea på 50 kvm får uppföras på fastigheten.

Fastigheten har belagts med utformningsbestämmelse (f_3) så att eventuellt ny byggnad utformas med liknande form och volym som befintlig ladugårdsbyggnad. Den eventuellt nya byggnaden ska ha ett formspråk som påminner om en den befintliga ekonomibygnaden, men kan ha ett modernt uttryck. Fasadmaterial ska vara trä målat med röd slamfärg. Takmaterial ska vara lertegel. Om ny byggnad uppförs bör material återbrukas som exempelvis takteget. *Formspråket ska karaktäriseras av enkla fasader fria från utskjutande byggnadselement så som takkupor, frontespis eller veranda. Fasadmaterial ska vara trä målat med röd slamfärg. Takform ska vara sadeltak belagt med lertegel*



Ladugårdsbyggnaden till torpet Stadan har ett stort miljöskapande värde. Om byggnaden ersätts ska den ha en liknande volym, utformning och färgsättning som ursprunglig byggnad. Bilden till höger är en referensbild till möjlig utformning.

3.3 Grönstruktur och mötesplatser

Naturområden

Boende inom Stadan och Nabben har god tillgång till naturområden och rekreation i dess närhet. Det grönområde som var utlagda som naturområden i de ursprungliga planerna föreslås vara desamma i nytt förslag. Grönytorna har även en viktig funktion att hantera dagvattnet. På grönytorna, allmän plats NATUR, återinträder strandskyddet. Planförslaget tar ingen ytterligare naturmark i anspråk.

Rekreation och lek

Inom planområdet finns stor tillgång till grönytor, vattenområde, lek och bollspel. Inom planområdet finns bryggor och en liten sandstrand. I Planrådets närhet finns Tveta friluftsgård med motionsspår, utegym och anordnade aktiviteter.

Mötesplatser

Den stora grönytan invid Stadviken är en mötesplats i området där det anordnas aktiviteter som midsommarfirande eller spelas fotboll och andra aktiviteter och lekar. På platsen finns idag en liten stuga för medlemmöten. Planförslaget medger därför en yta för föreningslokal med en byggrätt på 80 kvadratmeter (e₇) för möten och sammankomster för boende i Stadan och Nabben.



Invid Stadviken finns en öppen grönyta för gemensamma sammankomster och aktiviteter.



Utefter Stranden finns gemensamma platser och bryggor

Vattenområden

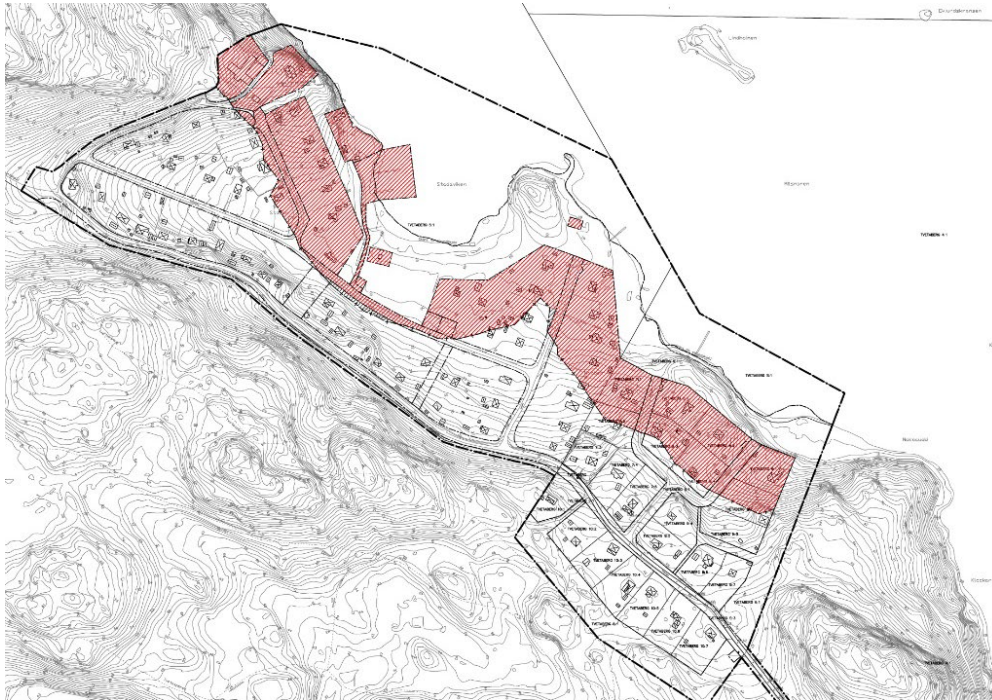
Inom vattenområdet finns ett antal bryggor. I de ursprungliga byggnadsplanerna fanns ett ca 30 meter brett vattenområde (Vb) som angav att "vattenområdet får överbryggas". Bryggorna är därmed planerliga. Vid Stadviken finns två småbåtsbryggor. Båtplatsen används även för dem som har arrendetomter på öarna i Måsnaren.

Strandskydd

När en detaljplan upphävs eller ersätts med nya detaljplaner återinträder strandskyddet på land och i vattnet med 100 meter. För området har en separat strandskyddsutredning gjorts för att tydliggöra var det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-§§ miljöbalken. Utredningen visar att det för djurlivet finns fri passage utmed hela stranden, men för allmänheten är tillgången delvis begränsad på grund av vegetation och sankmark. I planförslaget har en passage eftersträvat utefter hela strandlinjen. I vissa lägen skapas fri passage bakom och mellan husen.

I vattnet föreslås Strandskyddet upphävas för småbåtshamn (W₂-område). På land föreslås strandskyddet upphävas för kvartersmark (B, V, N, E, P) samt inom LOKALGATA. De särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskydd inom området är att "området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften" och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området." Det senare avser de gemensamma bryggorna vid Stadviken och som används av dem som har arrendetomter på öarna i Måsnaren. Ingen särskild a-bestämmelse om att strandskyddet är upphävt är utritad i plankartan (men finns digitalt).

Strandskyddets upphävande illustreras på plankartan och nedan. För allmänna platser (**NATUR**) och öppet vattenområde (**W₁**), återinträder strandskyddet. För vattenområdet innebär det att bryggor och anläggningar inte kan anläggas utan ansökan om strandsskyddsdispens. Befintliga bryggor som tillkommit i laga ordning får finnas, men ej återuppföras, breddas eller förlängas utan strandskyddsdispens. Tillfartsväg och området vid småbryggor (**V**) är en del av grönområdet och ska fortsatt upplevas som så. En särskild bestämmelse finns därför att marken inte får hårdgöras och att området inte får stängslas in.



Röd skraffering visar var strandskyddet föreslås upphävas.

3.2 Gator och trafik

Gatunät

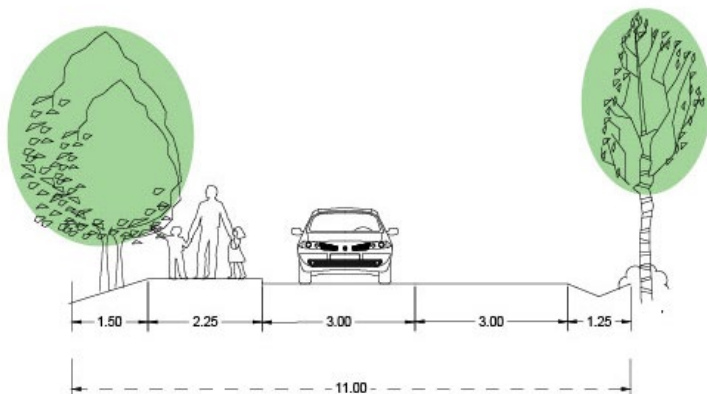
Vägarna i området är av enkel standard. Vägbredden för Stadvägen är idag ca 4 till 4,5 meter mellan vägkanter. Övriga vägar inom planområdet har en vägbredd mellan 3 till 4 meter.

Genom att området ska bli ett småhusområde för permanentboende finns behov av förbättring av vägnätet. Framst behöver Stadvägens standard förbättras, men också övriga vägar. Genom att området fortsatt ska ha en karaktär av småskaligt sommarstugeområde ska vägsektioner och utformning av vägarna vara anpassade till den karaktären. Årsdygnstrafiken uppskattas till ca 300 fordon i och med planförslaget.

I samband med att vatten och avlopp byggs ut i området finns möjlighet att förbättra vägstandarden. Det är kommande samfällighetsförening som avgör standarden på vägarna. Detaljplanen möjliggör breddning genom ett tillräckligt brett vägområde och att det finns utrymme för vägdiken och slänter. Planförslaget följer till stora delar de underliggande byggnadsplanernas vägområden. Vissa justeringar mellan Lokalgata och kvartersmark har dock gjorts inom Stadvägen efter inmätningar av arendegränserna. Inom Nabben förhåller sig vägområdet till befintliga fastighetsgränser och är inte ändrat i jämförelse med nu gällande detaljplaner.

Vägområdet för Stadvägen fram till sommarstigen har en bredd på 11,5 – 12 meter. Det betyder att vägen kan byggas ut med en körbana med bredd på 6 meter och med gångbana och vägdiken. För övriga vägar är vägområdet mellan 8 till 13 meter, vilket betyder att utrymme finns för viss breddning av vägarna och förbättring av vägdiken. Det finns fördelar med att behålla befintliga grusvägar, framst de mindre vägarna inom Stadvägen och Nabben, då grusvägar bättre fördröjer dagvatten.

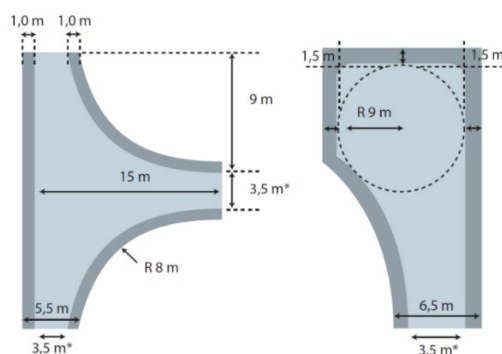
Huvudmannskapet för vägarna föreslås vara enskilt. Planområdet avslutas vid Tveta friluftsområde, här tar kommunens ansvar för Stadanvägen över fram till länsväg 515, Tvetavägen. I syfte att förbättra tillgängligheten till Tveta friluftsområde avser kommunen att höja trafiksäkerheten vid korsningen Stadanvägen och Tvetavägen samt öka säkerheten för gående och cyklister till friluftsområdet. Det är dock ett projekt som behöver inledas i samverkan med trafikverket, vilket innebär en långsiktig tidsram varför dessa åtgärder inte kan ingå i detta projekt.



Exempel på möjlig vägsektion för Stadanvägen. Vägområde i planförslaget följer underliggande planers vägområde. Inom vägområdet ska det finnas utrymme för diken och slänter.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst har också vägområdet utökats med vändplaner med s.k. T-vändning samt en plats för en vändplan med en diameter av 18 meter vid slutet av Stadanvägen. Det är huvudmannen som har ansvar för att vägarna är trafiksäkra och håller tillräckligt hög standard.



Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige

Parkering

Parkering sker och ska även fortsättningsvis ske på egen tomtmark. En parkeringsyta på kvartersmark finns invid Stadanviken för de sex arrendetomterna på öarna i Måsnaren. Parkeringssytan rymmer sammanlagt 10 parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Detailplanen möjliggör förbättring av Stadanvägen mellan Tveta friluftsgård och Sommarstigen med en bredare körbana och gångväg enligt sektionen ovan. För övriga lokalgator inom planområdet föreslås blandade trafikslag.

Det finns i dagsläget ingen GC- väg utefter Tvetavägen fram till Tveta friluftsområde och som binder Tveta med Södertäljes cykelnät, men sträckan finns med som framtida cykelväg i kommunens cykelplan. Däremot finns en grusad cykelväg via Hovsjö till Södertälje längs med Måsnarens strand.

Kollektivtrafik

Planförslaget innehåller ingen utökning av kollektivtrafiken, men på sikt kan kollektivtrafiken öka vartefter området byggs ut. Kommunen bör tillsammans med SLL sträva efter säkrare väg till busshållplatsen och/eller undersöka möjligheten att dra in vissa bussturer till Tveta friluftsområde, vilket skulle vara av stort värde både för besökare till friluftsområdet och för boende i Stadan och Nabben. Vid Tveta friluftsområde kan en uppsamlingsplats för skolskjuts anordnas.

3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

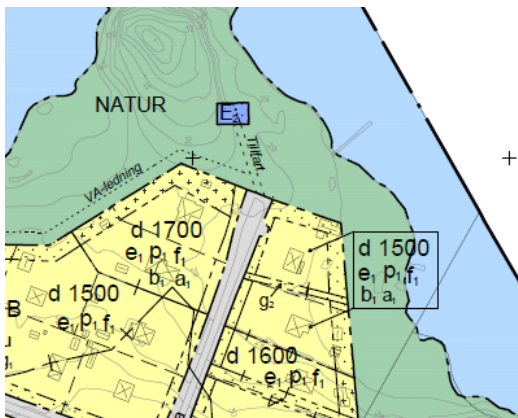
Den geotekniska utredningen har utrett risker för skred och grundläggningsförutsättningar i området. Bedömningen är att området har en tillfredställande stabilitet med låg risk för ras och skred. Områden med lutning inom planområdet har fast mark och områden med lera är flacka. Uppfyllnad kan ske till 1 meter utan förändringar i totalstabilitet. I delar med lera bedöms möjligheten till infiltration som svår.

Hydrologiska frågor

Grundvattennivåerna i området varierar mellan 2,2 meter under befintlig markyta till 0,1 meter över befintlig markyta. Området med högt grundvatten är vid korsningen Stadanvägen och Vårstigen där det föreligger risk med bottenuppträckning. Pumpning ska ske under hela tiden marken schaktas i samband med nedläggning av VA.

Skydd mot översvämning

För de tomter som ligger lågt i förhållande till Måsnaren har den geotekniska utredningen tillsammans med dagvattenutredningen särskilt fokuserat på förutsättningar för bostadsbebyggelse. En lägsta grundläggningsnivå är satt till +29 meter över nollplanet. Detta för att det ska finnas en marginal till Måsnarens högvattennivå som bedöms ligga på mellan +28.04 till +28.34 meter. Den geotekniska utredningen har undersökt förutsättningarna för utfyllnad med 0,5 meter. Beräknad sättning med en uppfyllnad på 0,5 meter bedöms på cirka 2,5 cm. Konstruktion och grundläggning ska anpassas med hänsyn till sättningar (b_1) För övriga delar av kvartersmark där det finns lågpunkter och ytor som riskerar att översvämmas, styrs placeringen av bostadshus med prickmark.



Utsnitt ur plankartan som visar de tomter längst ned vid Vårstigen och som ligger lågt i förhållande till Måsnaren. Främst är det tomter på den östra sidan som ligger lågt. Lägsta grundläggningsnivå har satts till +29 i RH 2000. Vid nybyggnad finns administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markens höjd och grundläggning konstateras och att konstruktion och grundläggning ska anpassas med hänsyn till sättningar i området (a_1, b_1) då dessa tomter ligger på +28,5. På den östra sidan krävs även en dräneringsledning (g_2) för att tomterna inte ska riskera översvämmas av dagvatten.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Alla fastigheter och arrendetomter avses anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar (VS) Spillvatten är det avlopp som kommer från hushållet. En förbindelsepunkt kommer upprättas vid respektive fastighetsgräns/arrendegräns.

Överföringsledningen till området avses förläggas som sjöledning fram till området via ledningar i Måsnaren från Hovsjö. Telge Nät kommer att göra en anmälan om vattenverksamhet för att lägga ner VA-ledningar i Måsnaren.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut som ett konventionellt system med självfallsanslutning för fastigheterna där så är möjligt. En pumpstation kommer att behöva byggas för detta ändamål, den placeras i planområdets norra del i slutet av Vårstigen. För att undvika eventuell lukt och buller placeras pumpstationen med ett skyddsavstånd på 50 m till närmaste bostadshus. För att undvika påverkan på bostäder av eventuell lukt och buller placeras pumpstationer, om möjligt med 50 m skyddsavstånd till byggnader. För de tomter som ligger nära pumpstationen regleras avståndet genom

prickmark eller korsmark så att byggnad för stadigvarande vistelse ej placeras inom skyddsområdet. Detta i enlighet med riktvärde angivet i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5).

För att minimera eventuella risker för spillvatten att vid ett pumphaveri stiga tillbaka in i intilliggande fastigheter föreslås att brunnen innan pumpstationen förses med ett bräddavlopp som leder till en sluten tank. Tanken placeras i samma område som pumpstationen. För fastigheter som inte kan ansluta till självfallssystemet byggs ett LTA-system med en mindre pump och pumpsump för respektive fastighet.

Brandvatten

Räddningstjänstens möjlighet till brandvattenförsörjning ska beaktas i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp. Brandposterna placeras i samråd med Räddningstjänsten.

Värme

Fjärrvärme är inte aktuellt för området. Boende kan få värme genom egna lösningar som t.ex. jord/bergvärme, värmepump eller elvärme. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Ei

Nätägare i området är Telge el. Inom planområdet finns två E-områden för nätstation, en befintlig och en tillkommande. Den befintliga transformatorstationen inskränker på vägområde och ska flyttas till nytt E-område enligt planförslaget. Nytt E-område erhålles av Telge Nät AB för att kunna förbättra kapaciteten att leverera elektricitet till området. Befintliga luftledningarna avses markförläggas, vilket bör samordnas med VA-utbygganden.

Tele- och fibernät

Skanova är ledningsägare för telenätet i området. Telge nät - stadsnät är leverantör av fiber. Placering av nod eller skåp för stadsnätet ska placeras i anslutning till E-område vid gräsytan i Stadan.

Avfall/Återvinning

I Södertälje kommun sker ordinarie insamling från en- och tvåfamiljshus samt fritidshus från fastighetsgräns. Fastighetsägaren har möjlighet att välja mellan avfallssortering i två fyrfacksskär eller i ett enfacksskär. I fyrfackssystemet sorterar avfallslämnaren själv avfallet i åtta avfallsfraktioner. I enfacksskärlet läggs en särskild grön avfallspåse med utsorterat matavfall tillsammans med andra plastpåsar med restavfall. Oberoende av kärl är det i Södertälje obligatoriskt att sortera ut matavfall i grön påse och lägga övrigt hushållsavfall i en annan påse. Vid hämtning från fastigheten ska behållaren placeras så nära körbar väg som möjligt. Dragväg ska hållas fri från hinder, snöröjas och halkbekämpas.

I detaljplanen finns det utrymme för att förbättra vägarna med vändplaner och det finns tillräckligt bredd för sopbil för T-vändning och vändplan vid slutet av Stadvägen.

Närmaste återvinningsstation för glas, metall, plast, kartong och wellpapp samt tidningar finns i Hovsjö och i Tveta finns en återvinningscentral

I gröna påsen slänger du allt organiskt material.
Till exempel:
Matrester
Hushållspapper
Kaffesump



I restpåsen slänger du allt som inte ska lämnas för återvinning.
Till exempel:
Porstén
Diskborste
Blöjor och trasiga leksaker utan batterier



Obligatorisk utsortering av matavfall i Södertälje kommun

I Södertälje är det obligatoriskt för både hushåll och verksamheter att sortera ut matavfall. Matavfall sorteras ut i en grön påse som tillhandahålls av Telge Återvinning. Hushållspåsen är ca 10 liter och påsen för verksamheter är ca 40 liter. Påsen levereras på olika sätt beroende på boende och typ av verksamhet. De som bor i en- och tvåfamiljshus knyter en grön påse på sitt kärl när man behöver nya påsar. De som bor i flerfamiljshus får gröna påsar levererade av sin hyresvärd. Företag beställer gröna påsar för verksamheten från Telge Återvinning.

Dagvattenhantering

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Bjering 2020-09-16). Syftet med dagvattenutredningen har varit att utreda och ge förslag på hur dagvattenhanteringen i Stadan och Nabben bör utformas för att minimera risken för negativ påverkan på recipienten samt utreda risker och åtgärder där fastigheter kan riskera att översvämmas. Utredningen utgår från kommunens VA-plan inklusive VA-policy (2017-12-18).

Dagvattenflödena beräknas öka i och med utbyggnad av området till permanentboende med större byggrätter i och med att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Dock kommer området fortsättningsvis vara relativt glest genom att ingen ytterligare förtätning föreslås. Dagvattenutredningen har räknat med scenariot att Stadvägen kan asfalteras men att övriga vägar i området förväntas fortsatt vara grusade.

Föroreningsmängder för kväve och fosfor beräknas minska i och med VA-utbyggnaden. Efter utbyggnaden bedöms vägdagvatten utgöra den primära föroreningskällan. Även frånräknat minskning av föroreningar tack vare VA-utbyggnaden ska flöden och föroreningar inte öka jämfört med dagens läge. För att uppnå god rening har åtgärderna dimensionerats för att rena och fördröja 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor, vilket är i storleksordning med att fördröja ett 20-årsregn. Nödvändig fördröjningsvolym är ca 1 200 m³

Dagvatten på kvartersmark

Hanteringen av dagvatten och översvämningsrisk i området hanteras på flera sätt i detaljplanen. På kvartersmarken föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Detaljplanen reglerar andel hårdgjord yta per fastighet. Fastighetsägare har själva ansvar för att motverka ökade flöden och översvämning inom bostadstomterna, vilket kan uppnås genom relativt enkla åtgärder exempelvis genom att:

- ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare till vegetationsbädd
- användning av genomsläppliga beläggningsmaterial eller luta uppfart mot vegetationsklädd yta för infiltration.
- en vattentunna är ett bra sätt att både hantera takvatten och att använda vattnet på ett resurssnålt sätt.
- att behålla stora träd är också ett bra sätt att förhindra stora dagvattenflöden vid hög nederbörd.

Vid större nederbörd än vad området är dimensionerat för idag föreslås överskottsvatten ledas från bostadsfastigheter till vägområdets infiltrationsstråk.



Regnvattenstunna är det bästa sättet att använda vattnet på rätt sätt



Exempel på markbeläggning med armerat gräs och som erbjuder genomsläpplig markyta.



Exempel på avledning av takvatten till infiltrationsbädd med grus eller vegetation

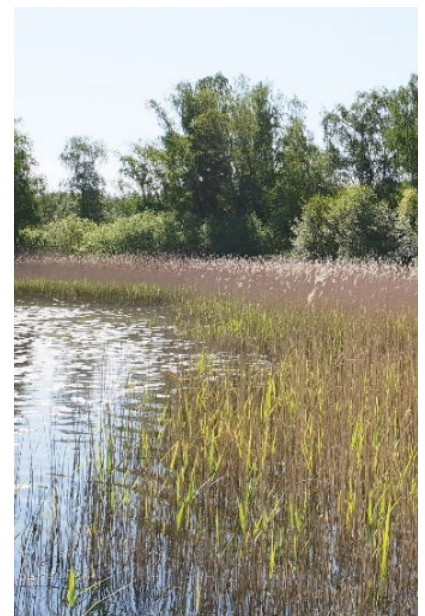
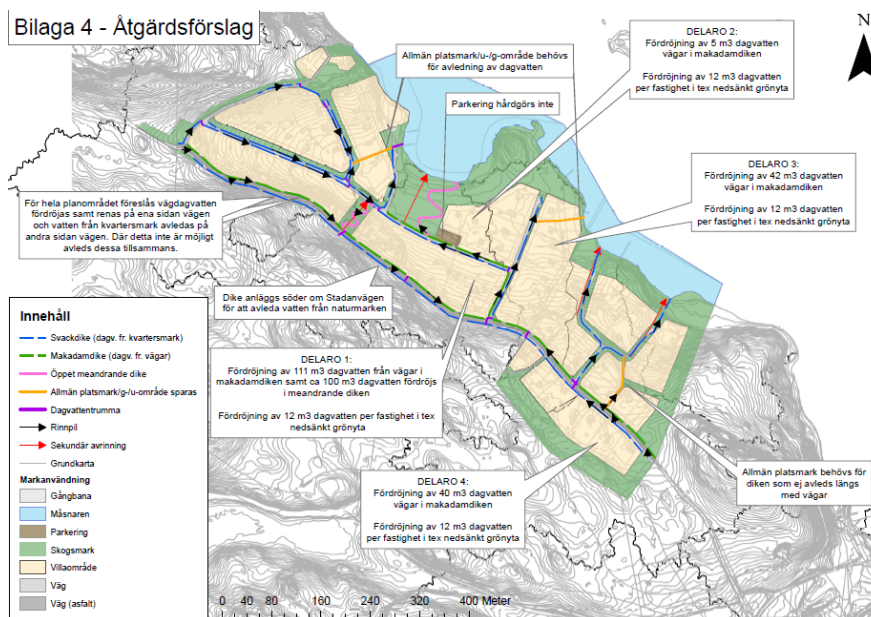
Instängda områden och risk för översvämning

Dagvattenutredningen har identifierat två platser inom planområdet där det finns behov av dagvattenrumma för att undvika stående vatten och översvämning. Detta har lagts in med ett g-område (g2), gemensamt område för kulvertering för dagvatten. Övriga låglänta områden eller lågpunkter hanteras med prickmark alternativt lägsta grundläggningsnivå.

Dagvatten allmän platsmark

Vägdagvattnet i området föreslås omhändertas i makadamdiken och svackdiken längs områdets vägar. Totalt behöver ca 205 m³ vägdagvatten fördröjas och renas. På södra sidan av Stadanvägen finns ett grönområde avsett för dike och infiltration av dagvatten. Diket kan dels fördröja avrinning från skogshöjden söder om planområdet och dels omhänderta vägdagvatten från Stadanvägen. Befintliga dikessystem och trummor ska ses över och dimensioneras upp i samband med att VA dras fram.

Utöver vägdiken föreslås dagvatten hanteras på naturmarken. I enlighet med kommunens VA-policy ska befintliga ekosystemtjänster utnyttjas för rening av dagvatten. Mot stranden finns exempelvis områden med vass och tät vegetation som är viktig för reningen. På båda sidor av grönområdet i Stadan finns djupare växtbeklädda diken som mynnar ut i Måsnaren. Här avses dagvattenreningen förbättras genom att skapa översilningsytor och meandrande diken. Ytor där dagvatten ska hanteras på den allmänna platsmarken pekas ut i plankartan. Dagvattenåtgärderna på allmän plats illustreras schematiskt enligt illustrationen på nästa sida. Sammantaget anses föreslagna dagvattenåtgärder ha en god föroreningsreduktion och därmed en positiv inverkan för recipienten och möjligheten att uppnå satta miljö kvalitetsnormer för Måsnaren.



Vassen och den täta vegetationen invid Stadanviken har en viktig renande effekt

Åtgärdsförslag enligt dagvattenutredningen på typ av rening och dikeslösningar. Dagvattenutredning, Bjerking AB 2020-09-16



Exempel på platser med befintliga ekosystemtjänster och där åtgärder kan förbättra dagvattenreningen.



Exempel på meandrande dike som kan översvämmas vid högre flöden.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning) bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Motiveringen är att detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra hållbar vatten- och avloppsanslutning för att minska utsläppen av fosfor och kväve, vilket förbättrar möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status för Måsnaren.

Miljö kvalitetsnormer

Påverkan på recipienten

Måsnaren är recipient för dagvattnet. Sjöns statusklassning är dålig ekologisk status och ej god kemisk status. Kvalitetskrav för Måsnaren är god ekologisk status 2027. I och med utbyggnad av vatten och avlopp kommer föroreningsituationen att avsevärt förbättra Måsnarens vattenkvalitet. Samtidigt kommer ökade hårdgjorda ytor i området bidra till ökade flöden av näringsämnen och föroreningar. Den primära föroreningskällan blir i och med utbyggnadsförslaget vägdagvatten. Exploateringsgrad och föreslagna dagvattenlösningar bedöms dock erbjuda tillräcklig rening och därmed möjlighet att uppnå god ekologisk status för sjön.

Påverkan på grundvattnet

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen ny bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning, fasadmateriäl och fasadkulör bedöms ta hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljö värden i området.

Byggnader med kulturhistoriskt värde får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Volym och utformning av ny bebyggelse regleras särskilt invid byggnader med kulturhistoriska värden.

Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanen får inga direkta konsekvenser för naturmiljön då ingen ytterlig naturmark tas i anspråk.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Stadan och Nabben är ett typiskt sommarstugeområde som ligger på ett relativt kort avstånd från staden, men samtidigt för långt för att ingå i stadens utbud av offentlig och kommersiell service. Däremot finns stora rekreativa och sociala värden i närmiljön.

I Stadan finns en gemensam plats för sammankomster och firanden. Här ligger i dag en mindre stuga för föreningsverksamhet. Planförslaget har därför tagit fasta på platsens möjlighet att vara en social mötesplats och lagt in en yta för en förenings- eller gemensamhetslokal på platsen.

Bevarande av kulturmiljöer och befintliga karaktärsdrag är också en viktig social aspekt i

utvecklingen av ett område. Bekanta omgivning ger upplevelse av trygghet och hemkänsla. Områdets karaktär, hus, skala och grönska, är oftast anledning till att man valt att flytta till ett område. Planförslaget ambitioner är därför att balansera utvecklingen till permanentboende med att försöka behålla områdets karaktär och grönska.

Den kuperade marken gör att tillgängligheten för rörelsehindrade kan upplevas som begränsad inom vissa delar av planområdet. Avstånd till befintlig kollektivtrafik är långt och området saknar helt gång- och cykelvägar, både inne i planområdet och till och från busshållplatserna. Detaljplanen möjliggör dock en förbättring av Stadvägen från Vårstigen fram till Tvetå friluftsgård.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv är utvecklingen både bra och mindre bra. Områdets avstånd till närmaste skola gör att barnen behöver skolskjuts eller behöver skjutas av föräldrar. Vägarna har idag en standard som inte är planerad för oskyddade trafikanter. Ur ett barnperspektiv är det därför viktigt att Stadvägen får en bättre standard med plats för gångtrafik. Att ta sig till busshållplatsen Tvetåberg innebär också att en 70-väg måste korsas.

Då planområdet ligger nära skogsområden och rekreationsområde finns däremot goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse. På den stora grönytan i Stadvägen finns plats för bollek. Längs strandkanten finns grönytor för lek och bad. Vid Tvetå friluftsområde finns öppen yta för lek och aktiviteter.

Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar

Förbättrade möjligheter att använda av kollektivtrafik och att använda cykel är även viktigt ur ett socialt perspektiv och ur ett jämställdhetsperspektiv. Det underlättar för barn och för rörelsehindrade och är en fördel för miljön. I kommande projekt som rör bättre tillgänglighet till Tvetåbergs friluftsområde bör man se över förutsättningar för att dra in vissa turer till friluftsområdet så att barn inte behöver gå över Stadvägen. Likaså bör förutsättningar som underlättar för gående och cyklister till och från busshållplatserna förbättras. Cykelvägar som binder samman området med staden bör också eftersträvas.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Denna detaljplan var ute på samråd 2016. Därefter har planarbetet pausats, bl.a. på grund av att inriktning och omfattning av detaljplanen har prövats och ändrats. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen är följande:

Plansamråd: 4:e kv 2016
Granskning: 1:a kv 2021
Antagande: 4:e kv 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år efter den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark B, bostäder är 5 år och börjar gälla två år efter att planen vunnit laga kraft. Motiveringen till det är att vatten och avlopp samt allmän plats, lokalgor och E-områden ska vara utbyggt innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder.

Bygglov för bostäder kan dock tillåtas tidigare om bygglov har ett bevis på att vatten och avlopp är utbyggt och anläggningarna genomgått slutbesiktning. Detta kan då ses som en mindre avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av blivande anläggningar. I området föreslås enskilt huvudmannaskap.

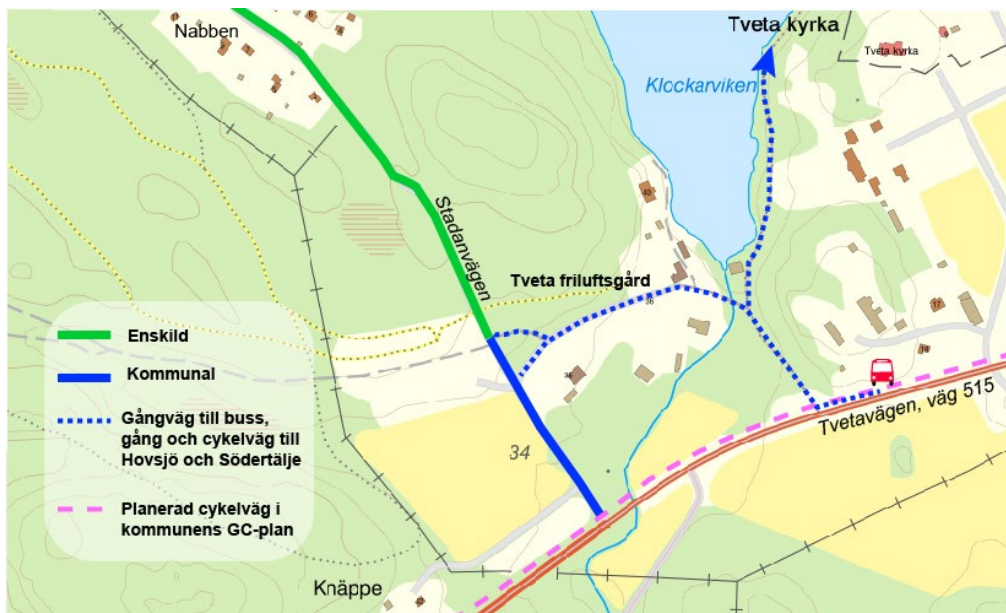
Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaner (PBL 4 kap 7 §, 33 §). Kommunen kan dock avsäga sig ansvaret för allmän plats i en detaljplan om det föreligger särskilda skäl. Särskilda skäl kan vara att området fortsatt kommer ha karaktär av fritidsbebyggelse eller om kommunen strävat att bidra på olika sätt till den enskilda väghållningen så som gratis mark och/eller driftsbidrag från kommunen eller från staten till förvaltningen. Ett ytterligare argument är om förvaltningen blir bättre genom att den samlas hos de enskilda fastighetsägarna.

Allmän plats inom planområdet ligger inom fastigheten Tvetaberg 5:1 och 4:1 som ägs av kommunen och 6:1 som ägs av Nabbens tomtägarförening samt marksamfälligheten Tvetaberg S:3. Allmän plats ligger även inom två bostadsfastigheter, Tvetaberg 8:1 och 8:2, se vidare under stycket fastighetsreglering nedan.

I dagsläget sköts vägarna i Nabben enskilt. För Stadvägen och vägarna inom Stadan har kommunen stått för driften, men i begränsad omfattning. Även allmän plats NATUR har skötts av boende i Stadan. I Nabben ägs grönområdena av befintlig tomtägarförening. Som en del av planens genomförande behöver en gemensamhetsanläggning (Ga) skapas för allmänna platser LOKALGATA och allmän plats NATUR. Kommunen äger marken som är utarrenderad och omgivande mark samt ska delta i Ga:n. Arrendetomter på öar i Måsnaren kommer att anslutas till Ga:n.

Kommunen bedömer att det i föreliggande fall finns särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap utifrån att områdets småskaliga fritidshuskaraktär ska värnas och att kommunen fortsättningsvis kommer ingå i samfälligheten och bidra till förvaltningen. Kommunen kommer även initialt ansvara för genomförande av de dagvattenåtgärder som behövs i området. Planen medger ingen ytterligare förtätning och det förekommer ingen genomfartstrafik i området. Boende i området har även uttryckt önskemål om att fortsätta förvalta de allmänna platserna, vilket de i praktiken gör idag. Med det enskilda huvudmannaskapet uppnås en enhetlig förvaltning av de allmänna platserna.

Kommunen föreslås fortsatt vara huvudman för den del av Stadvägen som löper mellan Tvetavägen (statlig) och Tvetas friluftsområde fram till planområdet enligt principskissen för väghållare nedan.



Kommunen föreslås fortsatt vara huvudman för Stadanvägen fram till Tveta friluftsområde.

Huvudman för VA

Telge nät ska vara huvudman för vatten och spillvatten i området och ansvarar för att bygga ut detta fram till fastighetsgräns för småhusfastigheterna. Samfällighetsföreningen/arna inom Stadan och Nabben är huvudman för dagvattensystemet.

5.2 Ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen som fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar avstyckning av samtliga arrendetomter och bildandet av fastigheter inom Stadan, del av Tvetaberg 5:1. Kommunen planerar för att möjliggöra för friköp av arrendena med givna fastighetsgränser och arealer.

I samband med ansökan kommer kommunen även ansöka om inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar genom en anläggningsförrättning för hela planområdet samt att samfällighetsförening bildas för förvaltning av dessa. Kommunen kommer att yrka på att kostnaden ska fördelas efter andelstal vilket innebär att det fördelas mellan samtliga fastighetsägare och arrendatorer inom området. Förrättningskostnaderna ska fördelas enligt beslut av Lantmäteriet utefter vad som är skäligt.

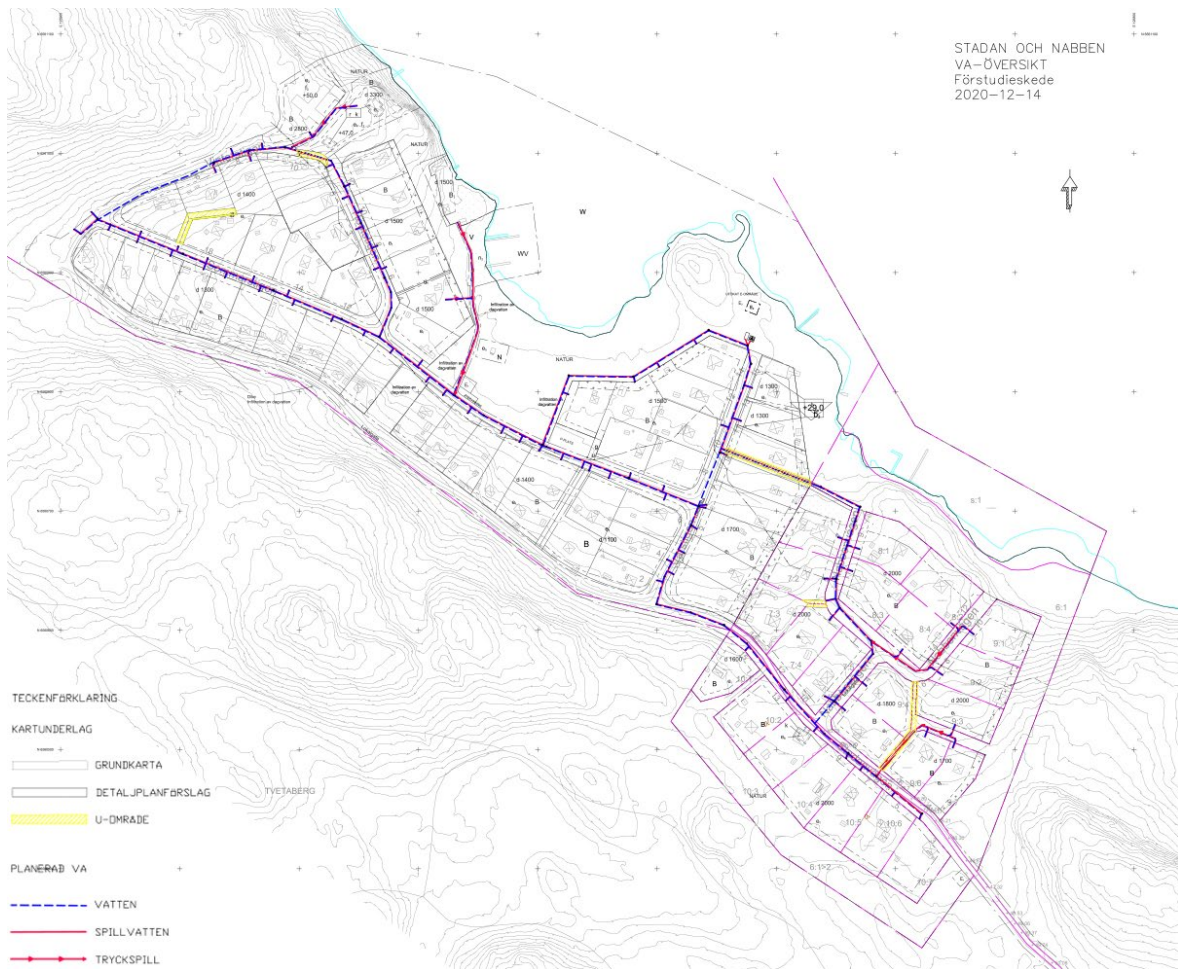
Utbyggnad av vatten och spillvatten

Kommunen ansvarar via Telge nät för att bygga ut vatten och spillvattenledningar till området. Vatten- och spillvattenledningen föreslås anslutas till planområdet via ledningar i Måsnaren från Hovsjö. Telge Nät ansvarar för utbyggnad till fastighetsgräns där anslutningspunkt upprättas. Fastighetsägaren ansvarar för ledningsnät inom fastigheten draget från förbindelsepunkt samt anordning ihopkopplat med sådant ledningsnät. Till VA-installation räknas dels anordningar inom byggnad, dels servisledningar och andra markledningar inom fastigheten eller mellan fastighet och förbindelsepunkt. Fastighetsägaren står för anslutningsavgifter.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut som ett konventionellt system med självfallsanslutning för fastigheterna, där så är möjligt. En pumpstation kommer att behöva byggas för detta ändamål, den placeras i planområdets norra del i slutet av Vårstigen.

För att minimera eventuella risker för spillvatten att vid ett pumphaveri stiga tillbaka in i intilliggande fastigheter, föreslås att brunnen innan pumpstationen förses med ett bräddavlopp som leder till en sluten tank. En sådan tank placeras i samma område som pumpstationen. För fastigheter som inte kan ansluta till självfallssystemet byggs ett LTA-system med en mindre pump och pumpsump för respektive fastighet.

Inom Stadan, del av Tvetaberg 5:1 finns gällande arrendeavtal mellan kommunen och privatpersoner för bostadsarrenden. En person som inte äger en fastighet ska likställas med en fastighetsägare enligt § 4 i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Arrendatorn ska i detta fall ordna med ledningar på sin sida om förbindelsepunkten och stå för anslutningsavgifter.



Förprojektering och översiktsbild för planerad utbyggnation av vatten och spillvatten inom området.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Telge nät ansvarar för elförsörjning inom området. Telge nät har befintliga ledningar inom planområdet. Telge stadsnät ansvarar för försörjning av fiber. Skanova AB är ledningsägare.

Inom planområdet finns två E-områden för transformatorstation, en befintlig och en tillkommande. Den befintliga transformatorstationen inskränker på vägområde och ska flyttas till nytt E-område enligt planförslaget. Befintliga luftledningar avses markförläggas, vilket bör samordnas i samband med VA-utbyggnaden.



Befintlig nätstation är idag placerad i vägområde enligt gällande detaljplan. För att möjliggöra standardhöjning och breddning av Stadvägen behöver denna flyttas.

Utbyggnad av allmänna platser

Förutom nödvändiga dagvattenlösningar på grönområdena blir det upp till ägarna till fastigheter med andelar i den bildade gemensamhetsanläggningen att bestämma hur den allmänna platsen ordnas och underhålls. Det är Lantmäterimyndigheten som beslutar om att bilda gemensamhetsanläggning i enlighet med reglerna i anläggningslagen.

I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare hur vägar och andra allmänna platser ska utformas, vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen samt med vilket andelstal. Därmed fastställs respektive delägarfastighets bidragsskyldighet till drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser. Standarden på lokalgator beslutas inom ramen för anläggningsförrättningen och när en gemensamhetsanläggning bildas.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i kommunens verksamhetsområde. Samfällighetsföreningen är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kap., då hantering av vatten som inte avleds från en viss eller vissa fastigheters räknas som miljöfarlig verksamhet. Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten på sin fastighet.

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder på allmän platsmark (LOKALGATA och NATUR) ligger hos ägare till fastigheten Tvetaberg 5:1, Stadan (kommunen) samt ägare till Tvetaberg 6:1 m.fl., Nabben (Nabbens tomtägarförening). Dagvattenåtgärderna ska utföras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. Det är Telge nät som i samband med projektering för vatten och spillvatten kommer att detaljprojektera för dagvattenåtgärderna. Åtgärderna kommer att bekostas av fastighetsägaren till Tvetaberg 5:1 (kommunen) och ägare till Tvetaberg 6:1 (Nabbens tomtägarförening). Merparten av dagvattenanläggningarna vad gäller, makadamdiken, meandrande diken och översilningsyta föreslås inom fastighet Tvetaberg 5:1.

Det är blivande samfällighetsförening som därefter förvaltar gemensamhetsanläggning till vilken dessa dagvattenanläggningar ska ingå. Lantmäterimyndigheten ansvarar för att gemensamhetsanläggning- /ar bildas. Dagvattenanläggningar ska ingå i anläggningsbeslutet. Om det befaras att gemensamhetsanläggning/- ar inte kommer utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet får Lantmäterimyndigheten på ansökan av fastighetsägare förordna om syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet. Sysslomannen har de befogenheter som annars tillkommer delägarna i gemensamhetsanläggning- / ar. Lantmäterimyndigheten ska ange den tid inom vilken sysslomannen ska ha genomfört anläggningsbeslutet samt den ersättning som ska erläggas och om fördelning mellan delägarna av ersättningsbeloppet.

Vattenområde och strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens krävs för åtgärder, t ex renovering eller ombyggnad/nybyggnad av bryggor inom vattenområden, i plankartan betecknade med W₁. Strandskyddet föreslås upphävas inom W₂-område, småbåtshamn för gemensamma bryggor.

Bygglov, marklov och lovplikt m.m.

Detaljplaner medger utökad byggrätt jämfört med underliggande byggnadsplan. Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov i samband med bygglov, rivningslov eller marklov, enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

Utökad lovplikt

Inom detaljplanen gäller utökad lovplikt för byggnader med utpekade kulturhistoriska värden (k) för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.

Inom området gäller även utökad lovplikt för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade s.k. "Attefallsreglerna" enl. PBL 9 kap. 4§. Området är en utpekad värdefull miljö i kommunens kulturmiljöprogram.

Inom området gäller även utökad lovplikt för marklov för ändring av marknivån på mer än 0,5 meter och marklov för trädfällning för träd med en diameter av 15 cm eller större mätt 1,3 meter över mark.

Villkor för lov

För hela planområdet gäller att bygglov för nybyggnad får inte ges förrän fastigheter har bildats och anläggningar för vatten och avlopp samt dagvattenåtgärder kommit till stånd

För de två fastigheter som riskerar att översvämmas och som behöver höjas finns även bestämmelse om villkor för lov för att säkerställa att bygglov inte ges för byggnad förrän tekniska egenskapskrav vad gäller markens höjd och grundläggning konstaterats.

Befintliga byggnader – planstridigt utgångsläge

Det finns flera byggnader i området, främst komplementbyggnader som inte följer gällande detaljplaner. Nytt planförslag har i möjligaste mån anpassats så att byggnader i och med nytt planförslag inte blir planstridiga. Några byggnader som är planstridiga enligt gällande detaljplan kommer dock fortsatt vara planstridiga med nytt planförslag. Anledningen är att de bedöms ha en olämplig placering, antingen utifrån översvämningsrisk eller ligger nära och delvis över fastighetsgräns. De flesta byggnader är dock mindre komplementbyggnader på mellan 12 till 20 kvm. Ett bostadshus inom Nabben på fastighet Tvetaberg 9:2 har ett planstridigt utgångsläge huset ligger mindre än fyra meter till fastighetsgräns.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

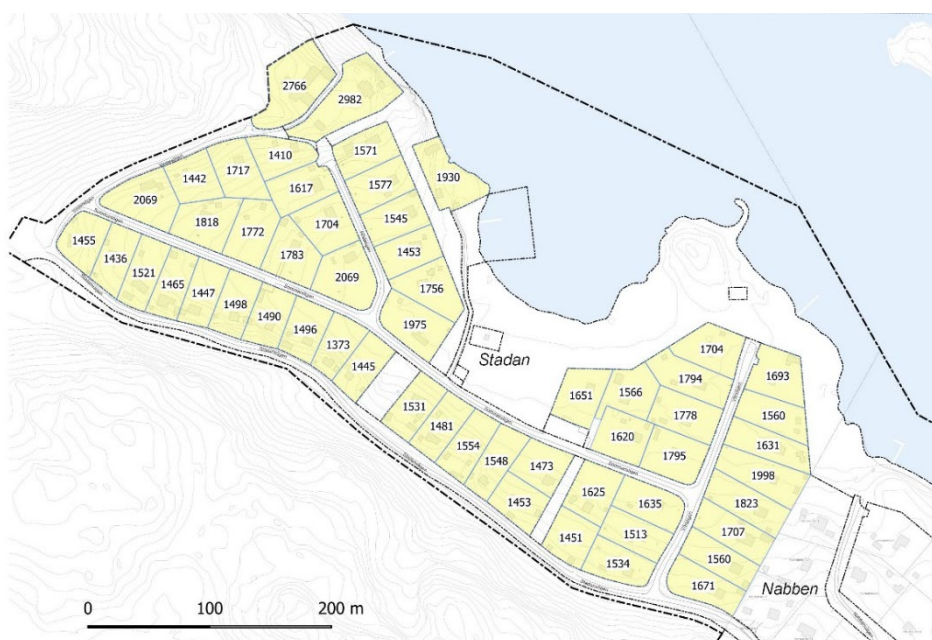
Fastighetsbildning kvartersmark

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen är den främsta markägaren i området. Planområdet berör två marksamfälligheter och fem servitut. Inom planområdet finns 23 befintliga bostadsfastigheter och 52 arrendetomter inom fastighet Tvetaberg 5:1.

Planförslaget möjliggör för avstyckning av tomter från fastighet Tvetaberg 5:1 i ungefärlig överensstämmelse med nuvarande arrendetomter. Plankartan illustrerar föreslagen fastighetsgräns och detaljplanen reglerar minsta fastighetstorlek. Ingen ytterligare förtätning föreslås i området.

Utöver avstyckning av de tomter som utgörs av de befintliga arrendetomterna, möjliggör planförslaget för ytterligare tre tillkommande tomter från Tvetaberg 5:1, markerad med lila färg i illustrationsbilden på nästa sida. Dessa är idag bebyggda med bostadshus och ladugård (torpet Stadan) och ett hyresobjekt som nyttjats som sommarstuga. Två hus, torpet Stadan och tillhörande uthus förses med rivningsförbud.

Fastighetsbildning enligt plankartan kan ske förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft. Detta prövas vid förrättning av Lantmäteriet. Det är fastighetsägaren till Tvetaberg 5:1 (Södertälje kommun) som ansöker om avstyckning



Tomtarealer utifrån föreslagen fastighetsgräns i Stadan. Tomtarealerna har uppdaterats efter att arrendetomterna mätts in.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns idag ingen befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för LOKALGATA och NATUR. Kommunens intentioner är att det bildas en sammanhållen gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken (naturområde och lokalgata) för hela planområdet.

Vad är en gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet, s.k. anläggningsbeslutet, om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla och inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet ska ha i gemensamhetsanläggningen

Vad är en samfällighetsförening?

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

I Nabben finns en tomtägarförening som är ägare till den allmänna platsmarken på fastighet Tvetaberg 6:1. En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för drift och underhåll av allmänna platser, dagvattenanläggningar och vägar. Fastigheterna ges andelstal utifrån den nytta de har av anläggningarna. I gemensamhetsanläggningen för allmän plats LOKALGATA finns två mindre områden för dagvattentrummor som behövs för avledning av dagvatten för att undvika översvämning, en vid Höststigen och en vid Vårstigen. Det är de tillkommande fastigheterna samt huvudman för lokalgatan som gemensamt ska ansvara för anläggning, drift och underhåll av dagvattentrummorna.

Fastigheterna kommer att ha en andel i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen bestäms i anläggningsförrättningen. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen/arna.

Utöver bildande av gemensamhetsanläggning på allmän platsmark möjliggör detaljplanen för ytterligare några mindre gemensamma anläggningar på kvartersmark. En parkeringsplats för öborna P (g3) och två mindre trummor för dagvattentrummor (g2) samt ytterligare tillfart (g1) för tre fastigheter invid parkeringen vid Stadan.

En gemensamhetsanläggning avses bildas för tillfart till bostadsfastighet samt hamnområde för småbåtar (V och W2-område), dels för tillfart till bostadstomten vid vattnet och dels för dem som har nytta av hamn med småbåtsbryggor, bl.a. arrendetomterna på öarna i Måsnaren (fastighetsägare är Södertälje kommun).

Parkeringsplatsen i Stadan är avsedd för parkering för öborna och. Parkeringen är därför utlagd på kvartersmark P (g3). Boende på fastlandet förväntas utnyttjas sin egen tomt för parkering.

Vid den öppna gräsytan vid Stadviken möjliggör detaljplanen en förenings/gemensamhetslokal om behov finns (idag står en mindre byggnad på platsen). Eventuellt kan en gemensamhetsanläggning bildas även för denna men det är kommunen som är markägare och överenskommelse om upplåtelse av mark måste tecknas mellan kommunen och blivande samfällighetsförening.

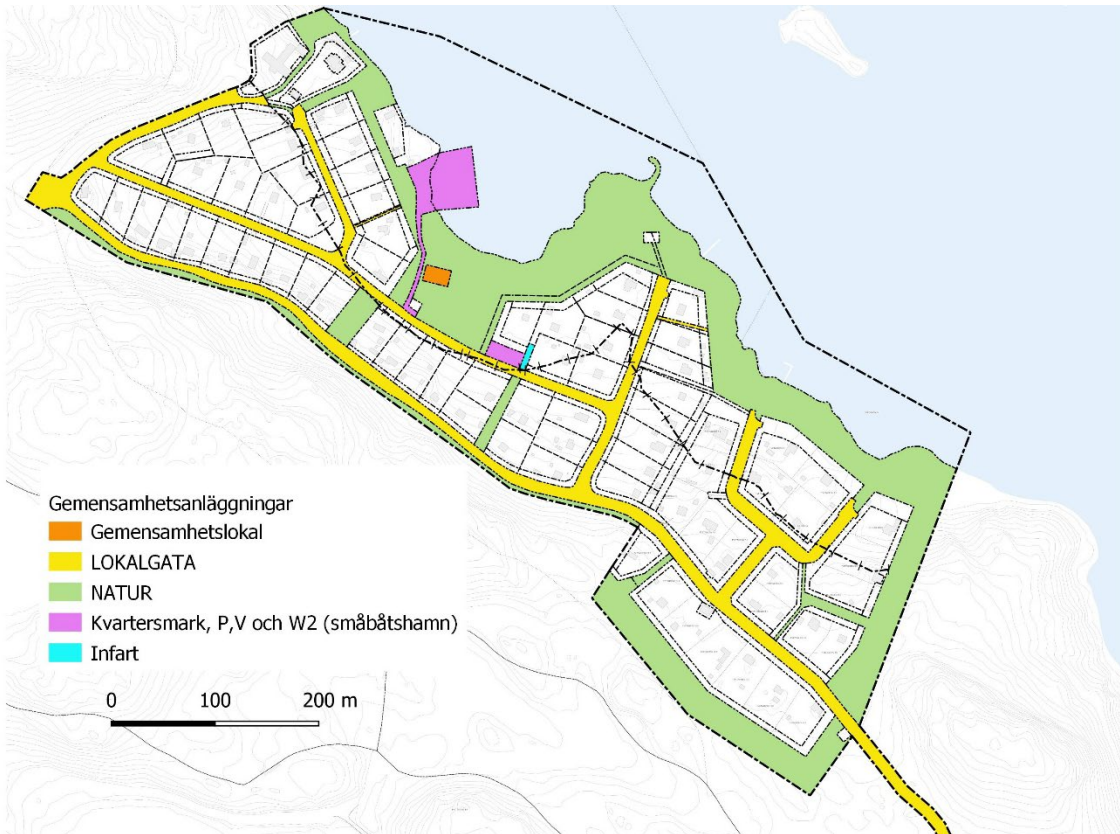


Illustration över gemensamma ytor/anläggningar som en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för.

Ledningsrätt

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. De delar där allmännyttiga ledningar förläggs inom kvartersmark säkerställs detta med u-område. De delar av ledningsnätet som passerar över naturmark illustreras på plankartan med texten "VA-ledningar" (se förprojekteringsbild ovan).

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen natur. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som en pump- eller transformatorstation. En sådan serviceväg är illustrerad i plankartan med tillfart till pumpstationen norr om Vårstigen.

Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer (E-områden) säkerställs genom avtal och/eller ledningsrätt. Även avstyckning av E-områden kan vara ett alternativ. Ledningsrätt prövas av Lantmäteriet efter ansökan av Telge nät. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Det finns inga befintliga ledningsrätter i området. Telge nät strävar efter att samordna kommunens ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Servitut, rättigheter och samfälliga fastigheter

Inom planområdet finns två marksamfälligheter: Tvetaberg S:3 och S:1.

Tvetaberg S:3 är en äldre samfällig väg mellan Tvetabergs gård och Ålö kvarn. Deläggande fastigheter är Lerhaga 1:4, Lerhaga 2:1, Lerhaga 6:1 och Tvetaberg 4:1. Södertälje kommun är ägare till Lerhaga 2:1 och Tvetaberg 4:1 vilka tillsammans äger 92 % andelstal i Tvetaberg S:3. Lerhaga 1:4 och Lerhaga 6:1 har 5,2 respektive 2,8 % i Tvetaberg S:3

I och med planens genomförande ska fastigheterna Tvetaberg S:3, Tvetaberg 4:1, 5:1, 6:1, 8:1 och 8:2 belastas av kommande gemensamhetsanläggning för lokalgata/vändplaner.

S:1 är ett vattenområde som tillkom i samband med att Nabbens småstugeområde skapades. Samtliga fastigheter inom Nabben äger en andel i vattenområdet. Följande servitut finns inom planområdet:

0181K-12/1997.2 Rättighet för fastigheterna Tvetaberg 4:10 och 4:16 att använda befintlig väg.

01-TVE-251.2 och 01-TVE-251.1. Rättighet för samtliga fastigheter i Nabben att nytta väg (Stadanvägen) inom Tvetaberg s:3 respektive rätt till utfarter inom Tvetaberg 6:1.

01-TVE-248.2. har ändamål rätt att använda väg till förmån för Tvetaberg 6:1 och belastar Tvetaberg S:3

01-TVE-248.3 är en väg till förmån för Tvetaberg 4:1 och belastar Tvetaberg 6:1. Vägen finns i praktiken inte utan utgörs av en stig som leder till friluftsområdet med en befintlig friledning för el inom Tvetaberg 4:1 som ägs av kommunen. Servitutet ska fortsatt vara gällande.

Övriga servitut kan upphöra i och med bildande av gemensamhetsanläggningen inom planområdet.

Arrenden

Inom planområdet finns 52 bostadshus som upplåtits med arrende på Södertälje kommuns mark. För att klargöra otydliga arrendegränser och möjliggöra en rättvis hantering av hävdade förhållanden som inte överensstämmer med arrendeavtal har befintliga förhållanden i Stadan mätts in i fält. Plankartan och föreslagen fastighetsgräns har justerats efter inmätningen. Justeraingar har gjorts i första hand när det gäller gränser mellan tomterna. I de fall arrendatorerna gått långt utanför kvartersmarken i förhållande till gällande planer så har detta inte justerats.

Inmätningen och nu justerad detaljplan kommer ligga till grund för kommande lantmäteriförrättning där samtliga arrendetomter kommer avstyckas. En följd av detta är att huvuddelen av alla arrendenas gränser och arealer kommer att behöva justeras framgent. Samtliga arrendatorer kommer anslutas till kommunalt VA och gemensamhetsanläggningar vilket innebär kostnader för arrendatorerna till följd. När detaljplanen antas kommer byggrätten inom arrendetomterna att utökas vilket väntas påverka marknadsvärdet positivt.

Fastighetsreglering

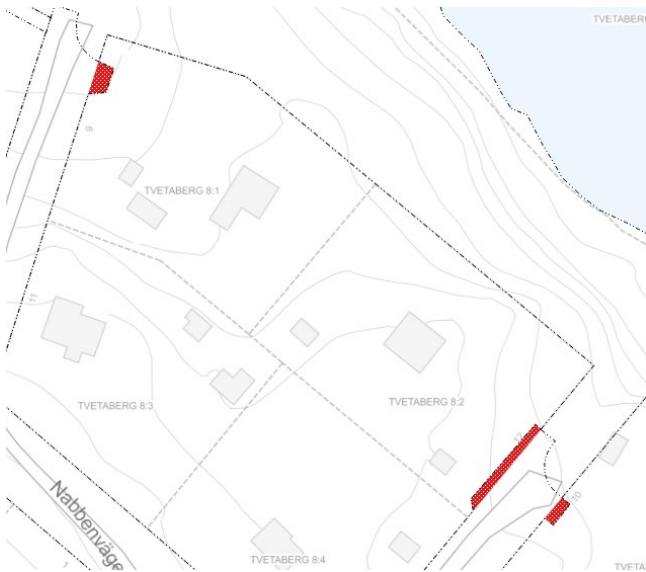
För att rymma breddning av väg och dike för infiltration av dagvatten har planområdet justerats något i planområdets sydvästra del i förhållande till fastighetsgräns. Fastighetsgränsen mellan Tvetaberg 5:1 och 4:1 kan justeras mot plangränsen. Båda fastigheterna ägs av kommunen.

På två fastigheter i Nabben; Tvetaberg 8:1 samt 8:2 görs små mindre intrång för att förbättra vändplatser på Nabbenvägen. Intrången innebär en inlösenkostnad där ersättningsfrågan blir avgjord inför bildandet av gemensamhetsanläggning/-ar för allmän plats i kommande anläggningsförrättning. Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas av ägare till fastigheter vilka kommer ingå i nybildad gemensamhetsanläggning/-ar (för vägar, naturområde, dagvattentrummor) motsvarande

berörd fastighetsdels marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen. Intrånget uppgår till cirka 20 kvm respektive 48 kvm.



Planområdesgränsen har justerats något i förhållande till befintlig fastighetsgräns mellan Tvetaberg 5:1 och 4:1. Båda fastigheterna ägs av kommunen. Rött område markerar var



Ett mindre intrång görs för att möjliggöra vändplatser på Nabbenvägen. Rött område markerar intrånget.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder då gällande detaljplaner (byggnadsplaner) ersätts med ny detaljplan. Strandskyddet återinträder med 100 meter på land och i vatten. De särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d miljöbalken är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (kvartersmarken) och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (W₂ område och E-område)

Enligt 11 kapitlet 10 § fjärde punkten plan- och bygglagen ska Länsstyrelsen pröva kommunens beslut avseende en detaljplan om strandskyddet har upphävts i strid med gällande bestämmelser i 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

5.4 Ekonomiska frågor och avtal

Projektekonomi

Fastighetsägaren (Södertälje kommun) bekostar detaljplan och nödvändiga utredningar med delfinansiering enligt nedan.

Arrendatorerna inom Stadan kommer att erbjudas friköpa tomterna när detaljplanen för området har vunnit laga kraft. Priset på respektive tomt ska motsvara marknadsvärdet för den aktuella tomten vid den tidpunkt som köpet genomförs. En ny värdering kommer att tas fram inför antagande av detaljplanen. Friköpspriset kommer inkludera kostnad

för framtagande av detaljplan och avstyckning. Köparen betalar samtliga kostnader förenliga med köpet så som lagfartsavgift och stämpelskatt.

De arrendatorer som inte önskar friköpa sin tomt kommer erbjudas förnyat arrende när det nuvarande arrendeavtalet löper ut. Vid nästa omförhandling kommer hänsyn tas till den ökade byggrätten som detaljplanen medger samt eventuella förändringar i områdets standard vilket sannolikt innebär att arrendeavgiften höjs. Kostnader för anslutning till VA, vägar, dagvattenhantering och gemensamhetsanläggningar kommer belöpa arrendatorn oavsett friköp eller ej. Storleken på kostnaden är också densamma oberoende om friköp genomförs eller ej.

Fastighetsägare inom Nabben kommer att betala för anslutning till vatten och avlopp i samband med att Telge Nät upprättar förbindelsepunkt vid respektive fastighetsgräns. Kostnader för framtagande av detaljplan och nödvändiga utredningar tas ut genom planavgift i samband med bygglov enligt kommunens plantaxa. Plantaxan justeras varje år.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Fastighetsägaren (Södertälje kommun) bekostar fastighetsbildning för att stycka av småhusfastigheter inom Stadan. Kostnaden för bildande av GA med tillhörande samfällighetsförening ska ske genom anläggningsförrättning och andelstal.

Kostnader för markåtkomst

Kostnader för markåtkomst för att bilda behövliga gemensamhetsanläggningar kommer hanteras inom kommande lantmäteriförrättning. Kostnader för markåtkomst för att bilda behövliga ledningsrätter för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark hanteras i kommande lantmäteriförrättning samt att ledningsrättshavare betalar ersättning till ägare av de fastigheter vilka upplåter mark för ledningsrätterna.

Kostnader för lokalgator

Fördelning av kostnader för genomförande av standardhöjning av väg och genomförande av dagvattenåtgärder avgörs i samband med bildande av gemensamhetsanläggningen. Genom de andelstal som fastställs i anläggningsförrättningen bestäms hur kostnader för utförande och drift ska fördelas.

Kostnader för naturområden

Ägare till fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggning för naturområde ska bekosta drift och underhåll av dessa.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Flytt av ledningar bekostas av initierande part. Telge nät bekostar flytt av befintlig nätstation som ligger inom vägområde.

Kostnader för vatten och spillvatten

Området tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. När VA-nätet är utbyggt till respektive fastighetsgräns och VA-huvudmannen meddelat fastighetsägaren att förbindelsepunkt är upprättad, ska anläggnings- och brukningsavgifter erläggas av respektive fastighetsägare enligt den årligen gällande VA-taxan. Anslutningsavgifter betalas av fastighetsägare då förbindelsepunkt är upprättad och ledningssystemet är driftsatt.

Inom Stadan, del av Tvetaberg 5:1 finns gällande arrendeavtal mellan Kommunen och privatpersoner för bostadsarrenden. En person som inte äger en fastighet ska likställas med en fastighetsägare enligt § 4 i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Arrendatorn ska i detta fall ordna med ledningar på sin sida om förbindelsepunkten och stå för anslutningsavgifter.

Det är Telge Nät som bekostar VA-utbyggnaden fram till respektive fastighetsgräns, där det upprättas en anslutningspunkt. Ledningshavaren till allmänna ledningar ansvarar för ansökan om bildande av ledningsrätt hos Lantmäteriet och betalar kostnaden för ledningsrätt. Ledningshavaren bekostar och ansvarar för anläggandet av serviceväg fram till pumpstationen i området.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Området tas inte in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom LOD. Inga kommunala anslutningsavgifter för dagvatten kommer tas ut. Blivande samfällighetsförening är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kapitel. Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten på sin fastighet.

Erforderliga dagvattenåtgärder så som vägdiken, meanadrande dike och översilningsyta på den allmänna platsmarken i Stadan ska åtgärdas och bekostas av fastighetsägaren till Tvetaberg 5:1 (kommunen) och vägdiken inom Nabben av ägare till Tvetaberg 6:1 (Nabbens tomtägarförening)

Ägare till deltagande fastigheter i blivande gemensamhetsanläggning/-ar (för vägar, naturområde och dagvattenkulvertar) kommer ansvara och bekosta drift och underhåll dagvattenanläggningarna.

Avtal

Ett avtal kommer att tecknas mellan Telge Nät och ägare till fastigheten Tvetaberg 5:1, Stadan (kommunen) samt ägare till Tvetaberg 6:1 m.fl., Nabben (Nabbens tomtägarförening), rörande dagvattenåtgärder med utgångspunkt från gällande dagvattenutredning. Parterna har för avsikt att reglera markåtkomst, återställande av mark, tidplan, kostnadsfördelning, överlämning av dagvattenanläggning med mera i kommande genomförandeavtal. Telge Nät avtalar om kostnadsfördelning för anläggandet av dagvattenåtgärder på fastigheterna, det är två separata avtal som kommer att reglera faktiskt kostnad för genomförandet.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- ✓ Avloppsutredning
- ✓ Dagvattenutredning
- ✓ Geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport
- ✓ Strandskyddsutredning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer vid genomförande av planen att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna och är ansvarig för att de byggs ut till området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Området föreslås byggas ut med s.k. självfallssystem och där det behövs kompletteras med ett LTA-system (Lätt Trycksatt Avlopp).

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas lokalt genom markinfiltration och avledning via befintliga diken som ska utvecklas med makadamdiken och svackdiken i samband med utbyggnaden. Infiltration av dagvatten ska även ske på grönytorna. Se även ovan under ansvarsfördelning och under planförslaget.

En detaljprojektering för dagvattenlösningarna ska göras i samband med utbyggnaden av VA-nätet.

Fastigheterna som kommer ha andel i blivande gemensamhetsanläggning/-ar bekostar projektering och övriga kostnader i samband med byggnation av dagvattenlösningarna.

Elledning, tele och fiber

I samband med att VA-ledningar anläggs i området avses de befintliga luftledningarna att grävas ned i samma sträckning. Detta initieras och bekostas av Telge Nät. Inom planområdet finns två E-områden för nätstationer

För anslutning till elnät och telenät ska kontakt tas med respektive ansvarigt bolag.

Inget E- område eller u-område behövs för tele och fiber. Stadsnåts markskåp för försörjning av fiber i området kan förläggas i anslutning till E-område invid Stadanviken.

Vågar

Detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden i området. Vågarna ska ha en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området. Frågor om vågars standard och eventuellt höjning av vägstandard beslutas av nybildad gemensamhetsanläggning.

Övriga tekniska frågor så som avfall, brandvatten etc. redovisas under rubriken teknisk försörjning ovan.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se •

www.sodertalje.se