



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2023-03-02 • DNR: SBN 2018/001893

LAGA KRAFTDATUM: 2023-05-19 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1798 A

Detaljplan för del av Lina 4:27 m.fl.



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).

Planprocessen

1. 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.

2. 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.

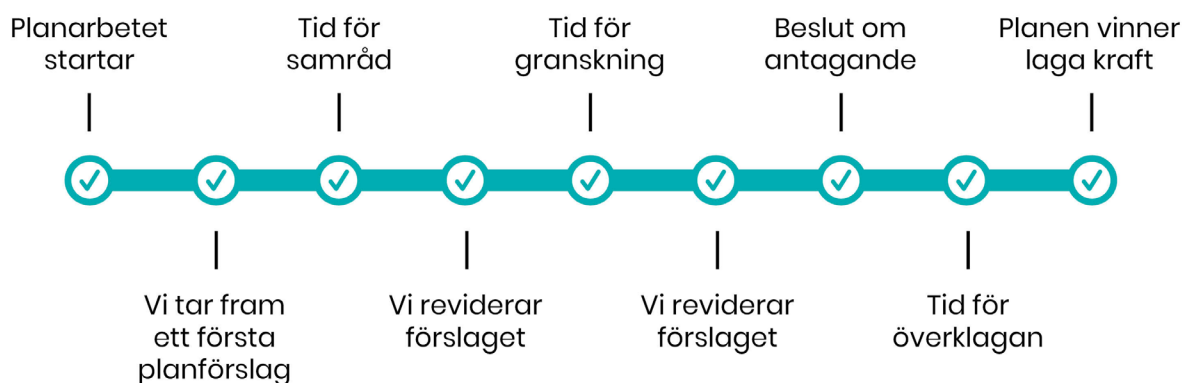
3. Antagande

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.

4. 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



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i. Detaljplanen har nu vunnit laga kraft.

Medverkande

Planförfattare

Susanna Eschricht, planarkitekt SBK, (Från 2022-08-30 till 2023-03-28)
Delphine Hollebecq, planarkitekt, SBK, (Från 2019-04-02 till 2022-08-29)

T.f. Planchef

Christina Svartsjö (SBK)

Kommunala tjänstemän

Anders Eklind, gatu- och trafikingenjör (SBK)
Mona Falck, landskapsarkitekt (SBK)
Sophie Clerkefors, bygglovshandläggare (SBK)
Carolina Hillerdal Ljungqvist, kommunekolog, Miljökontoret
Christer Lindberg, lokalkontroller, Omsorgskontoret

Konsulter

Henrik Juhlin, exploateringsingenjör, Svefa, (Från 2022-08-30 till 2023-03-28)
Julia Lantz, exploateringsingenjör, Svefa
Maria Kavcic, dagvattenfrågor, Structor



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande



UTREDNINGAR

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

- Grönstrukturanalys, Strukturplan för Lina, 2018-10-23
- Naturvärdesinventering, Sweco Environment, 2019-12-05
- PM Bedömning av status för utpekade träd, 2022-11-01.
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2022-04-11
- Geoteknisk undersökning, Sweco, 2020-03-30, reviderad 2020-10-02
- Geoteknisk undersökning, AFRY, 2021-03-05
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2021-03-10
- Kompetterande dagvattenutredning, SYSTRA, 2023-02-23
- Principritning gångbana och höjdsättning, SYSTRA, 2023-03-06
- Principritning Dike, SYSTRA, 2023-03-06

Det är exploatörens skyldighet att vidta åtgärder som föreslås i utredningarna i samband med planens genomförande.



Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för uppförande av ett vård- och omsorgsboende samt bostäder på del av fastighet Lina 4:27. Förslaget ska bidra till att stärka Linas befintliga bebyggelse och möta behovet av offentlig service i form av vård- och omsorgsboende. Längs med Kaxbergsvägen förelses en ny gångväg. Tillgång till befintligt grönstråk säkerställs inom detaljplanen. Fastigheten ägs av kommunen.

Innehåll

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	6
1.3. Tidigare ställningstaganden	8
1.4. Miljöpåverkan enligt miljöbalken	8
2. Förutsättningar	10
2.1. Riksintressen/områdes- och bebyggelseskydd	10
2.2. Mark	10
2.3. Bebyggelse- stads och landskapsbild	12
2.4. Gator och trafik	12
2.5. Hälsa och säkerhet	14
3. Planförslaget	16
3.1. Användning	16
3.2. Byggandets omfattning	17
3.3. Gestaltning	17
3.4. Naturvärden och grönstruktur	20
3.5. Gator och trafik	20
3.6. Teknisk försörjning	21
3.7. Hantering av risker och störningar	24
4. Konsekvenser	26
4.1. Miljökonsekvenser	26
4.2. Miljökvalitetsnormer	26
4.3. Konsekvenser för naturmiljön	26
4.4. Konsekvenser för stads -och landskapsbild och för kulturmiljön	27
4.5. Sociala konsekvenser	27
5. Genomförande	28
5.1. Organisatoriska frågor	28
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	28
5.3. Ekonomiska frågor	28
5.4. Tekniska frågor	29
5.5. Tekniska anläggningar och kraftförsörjning	29

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Planuppdraget har initierats av en ansökan om nytt vård- och omsorgsboende inom området.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett vård- och omsorgsboende samt bostäder inom del av fastigheten Lina 4:27.

Huvuddrag

Projektet ska bidra till att stärka Lina som område genom att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen. Projektet ska bemöta behovet av offentlig service i form av vård- och omsorgsboende.

Krav ställs på terränganpassning och anpassning till naturvärden inom och i direkt anslutning till planområdet. Naturvärden säkerställs genom att bevara en spridningskorridor för växt- och djurlivet på allmän platsmark i planområdets norra del. Det är viktigt att byggnaden och utemiljön är tillgänglighetsanpassade och att hela planområdet blir en trevlig plats att vistas i för de boende.

Planförfarande

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-11 §297 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Lina 4:27.

För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse vid tidpunkten för start av planarbetet.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Lina, en del av Södertäljes nordvästra tätort. Planområdet utgör ett mindre skogsområde vid korsningen



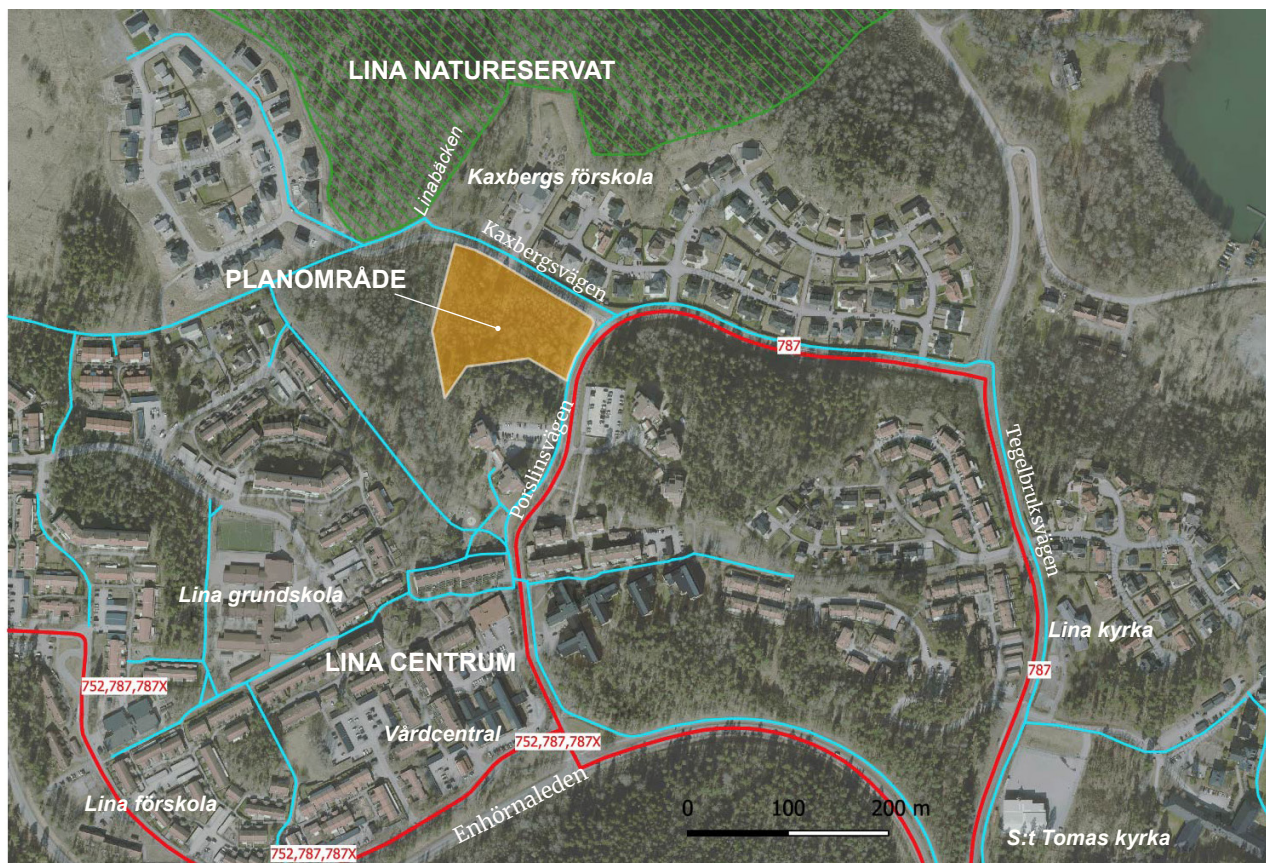
Planområdets läge i Södertälje.

Kaxbergsvägen och Porslinsvägen. Detaljplanen omfattar en area på cirka 13 600 kvm.

Lina centrum med livsmedelshandel, vårdcentral och övrig service ligger strax söder om planområdet.

Norr om planområdet finns ett villaområde och Kaxbergs förskola. Lite längre norr ut ligger Lina naturreservat.

Väster om planområdet finns ett skogsområde som separerar detaljplaneområdet från ett villa- och radhusområde. Öster om planområdet, på andra sidan Porslinsvägen finns ett skogsområde som leder vidare mot Södertälje kanal.

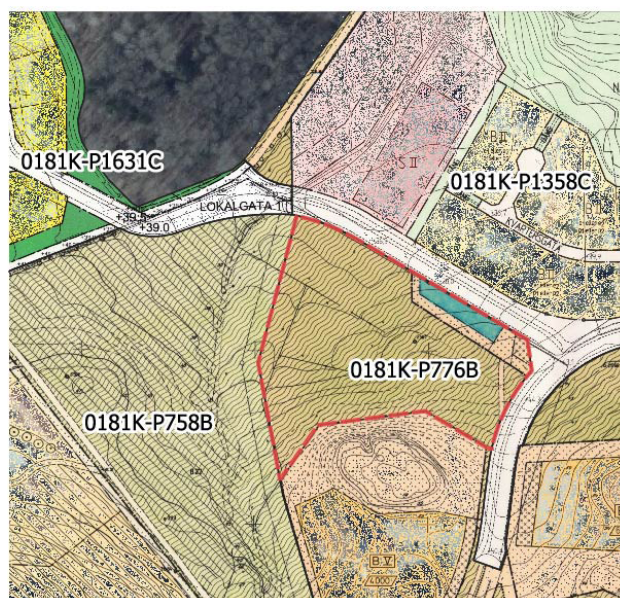


Planområdet och närområdet, Buss 787 (röd linje) passerar området längs med Tegelbruksvägen och Porslinsvägen. Blå linjer markerar gång- och cykelvägar. Det är ca 400 meter till centrum och 300 meter till närmaste busshållplats

Gällande planer

Planområdet berör i första hand stadsplan för Södra Lina del 3 - 0181K-P776 B. Planen vann laga kraft 1982-03-18 och omfattar en större del av Linas tidiga bostadsutveckling. Den del som planområdet berör är till störst del planlagt för "park eller plantering". En del är planlagt för "allmänt ändamål" (blå färg) och var ursprungligen ett större område avsett för skola och förskola, men detta ändrades i och med att detaljplanen norr om planområdet, Lina 4:1 m.fl. (Murverket) - 0181K-P1358 C, vann laga kraft 2002-01-19. Aktuellt planförslag kommer delvis beröra även denna plan i de delar som reglerar gatumarken (Kaxbergsvägen).

Gällande planer upphävs i de delar som den nya planen omfattar i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.



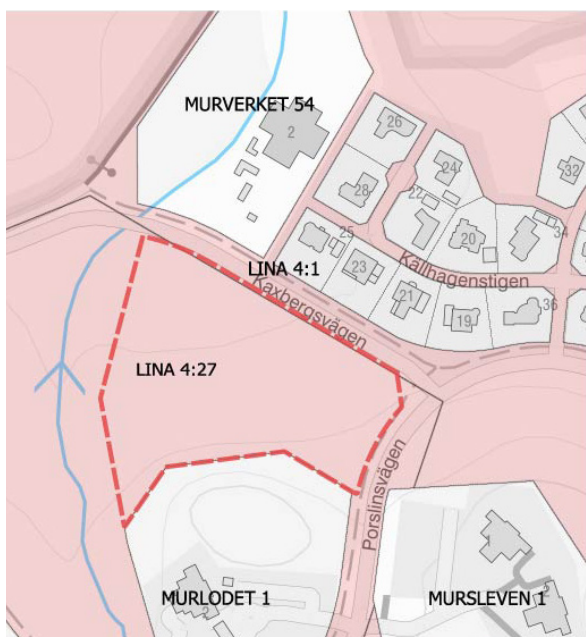
Planmosaik i och kring aktuellt planområde (markerad med röd linje). Detaljplanen berör stadsplan 0181K-P776 B, planlagt med Park. Planområdet berör även en mindre del av detaljplan 0181K-P1358 C i den del som utgör Kaxbergsvägen.

Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet utgörs av fastigheten Lina 4:27 samt en mindre del av fastigheten Lina 4:1 och som utgörs av gatumark.

Södertälje kommun äger fastigheten Lina 4:27 och fastigheten Lina 4:1. Rosa färg i kartan nedan

1.3. Tidigare



Planområdet markerat med röd linje omfattar fastighet Lina 4:27 och en mindre del av Lina 4:1. Fastigheterna ägs av kommunen (rosa färg).

ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030 med avseende på:

- Förtätning av stadsnära områden på ett sätt som tillför ett attraktivt och varierat utbud av boende
- Förtätning inom staden som bidrar positivt för både cykel- och kollektivtrafiken

RUFS 2050

Planområdet ligger i närheten av grön värdekärna i grön kil som är utpekad norr om Södertälje tätort i den regionala

utvecklingsplanen för RUFS 2050. Området precis norr om detaljplaneområdet pekas i RUFS ut som grönt svagt samband, klass 1.¹

Grönplan

Detaljplanen ligger i ett område utpekad som tätortsnatur i grönplanen för Södertälje tätort

Strukturplan för Lina

I strukturplanen för Lina pekas detaljplaneområdet ut som ett utredningsområde för samhällsservice. Detaljplanen grundar sig på strukturplanens förslag till vård- och omsorgsboende. Skogsområdet bredvid planområdet är utpekad som lövskog/lövriska miljöer och föreslås som en plats att anlägga en finpark.

I inventeringen av grönstrukturen till strukturplanen beskrivs hela planområdet som "övrig sammanhängande grönstruktur". Planområdet ligger bredvid Lina naturreservatet som är beskrivet som en av "gröna värdekärnor".

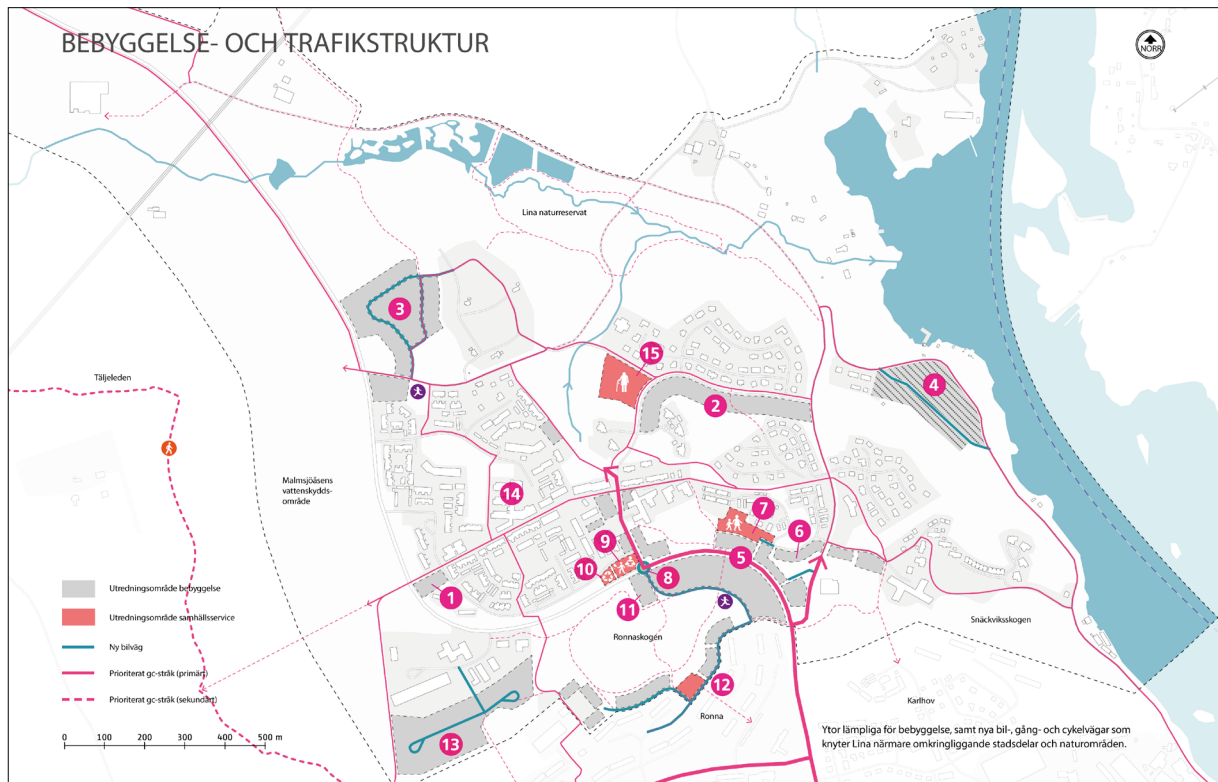
1.4. Miljöpåverkan enligt miljöbalken

Förenligt med 3, 4, 5 och 6 kap i miljöbalken

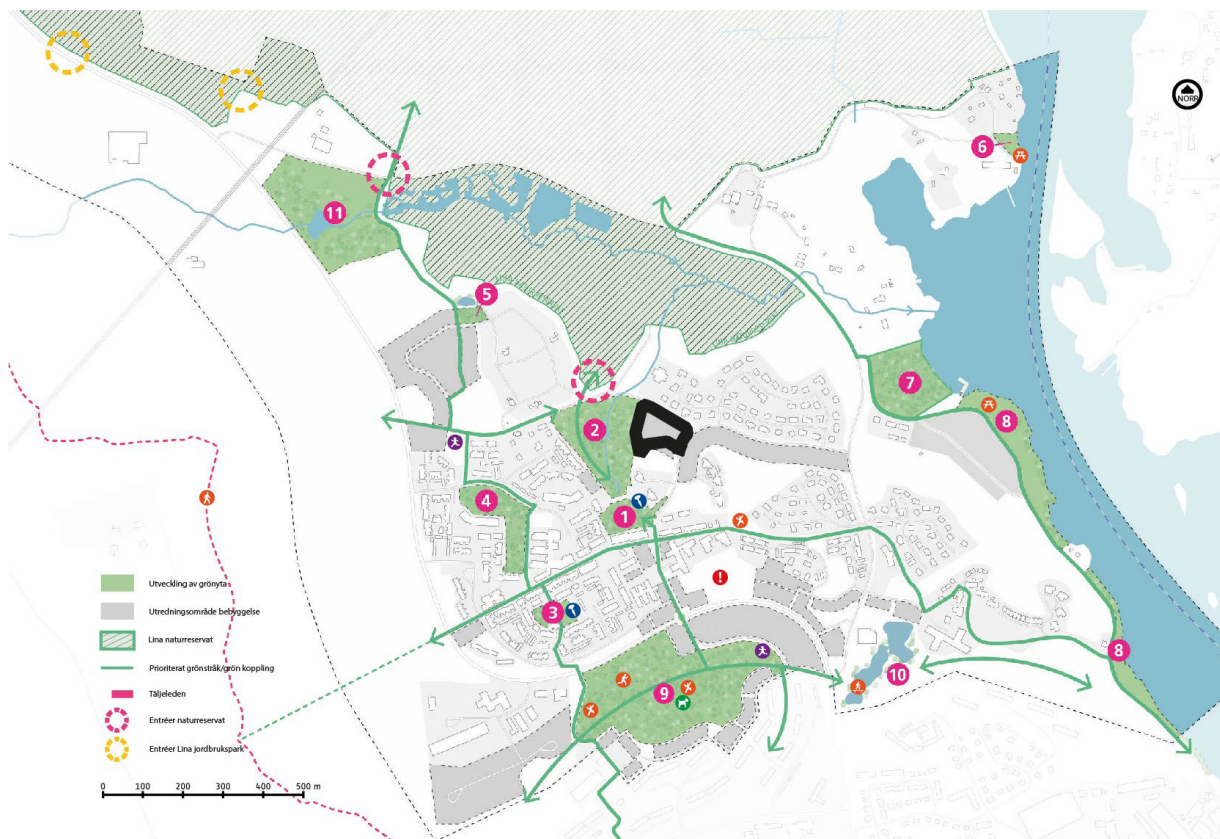
Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) bedöms inte nödvändigt att ta fram.

Miljökvalitetsnormerna beräknas inte överskridas till följd av föreslagen exploatering. Mer information om bedömning av miljöpåverkan finns i kapitlet konsekvenser av planens genomförande.

¹ RUFS 2050, del 3 – Rumslig struktur, Grön- och blåstruktur, sida 98. "Det är områden som antingen har ett strategiskt läge i anslutning till en starkt växande bebyggelse, eller som genomkorsas av en befintlig eller planerad väg eller järnväg med stor barriäreffekt."



Förslag på bebyggelse- och trafikstruktur enligt Lina strukturplan . Aktuell planområde, nr 15 i kartan, är markerat som utredningsområde för samhällsservice. Källa: Strukturplan för Lina, Södertälje kommun, 2018



Strukturplanens förslag på övergripande grönstruktur i Lina. Planområdet är markerat med svart linje. Källa: Strukturplan för Lina, Södertälje kommun 2018

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen/områdes- och bebyggelseskydd

Riksintressen/områdesskydd

Planområdet ingår inte i något riksintresse eller områdesskydd. Norr om planområdet ligger Lina naturreservat. Natura 2000-områden ligger inom naturreservatet.

Strandskydd

Ett mindre vattendrag finns väster om planområdet. Vattendraget omfattas inte av strandskyddet (7 kap. Miljöbalken).

Fornlämningar

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

2.2. Mark

Markanvändning och vegetation

Markanvändningen i området har delvis förändrats under de senaste 100 åren. En stor del av området var tidigare jordbruksmark, se flygbild nedan från 1960.

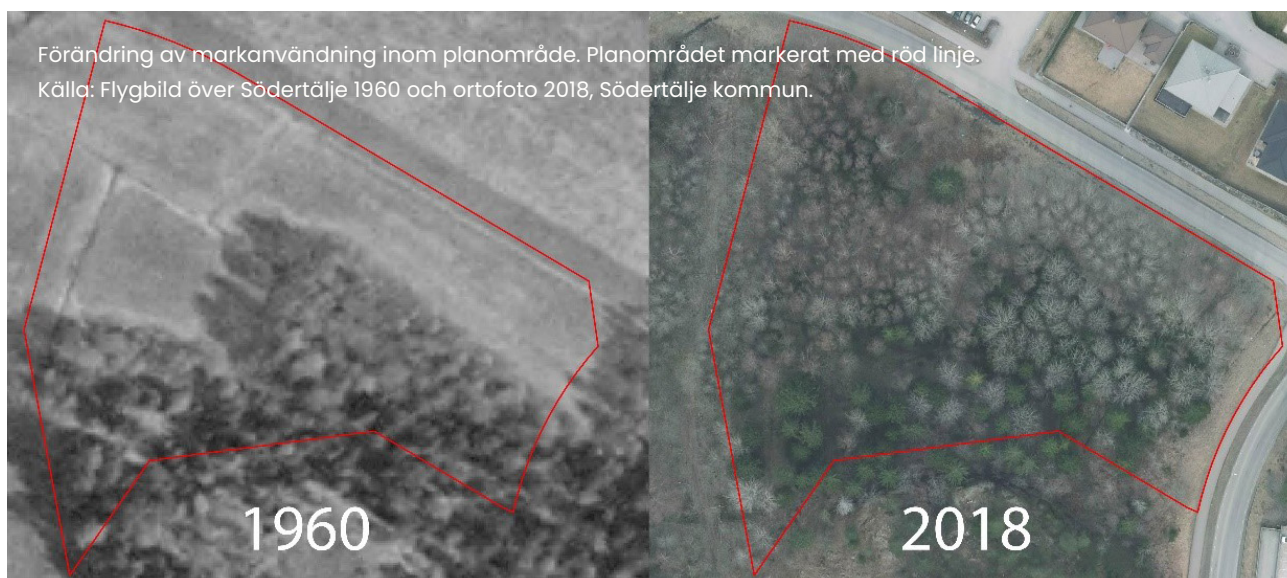
Vegetationen består idag av sly och aspar på den tidigare jordbruksmarken. I områdets norra del finns mer inslag av tall och gran. Granarna är relativt grova men en del är angripna av barkborre. Det finns fortfarande spår av åkermarkens diken i området.

Terräng

Terrängen sluttar från söder till norr mot Kaxbergsvägen och mot Linabäcken väster om planområdet med en lågpunkt i planområdets nordvästra hörn. Från Porslinsvägen i öster sluttar terrängen kraftigt ned mot planområdet.



Vegetationen består av sly och aspar på den tidigare jordbruksmarken. I områdets norra del finns mer inslag av tall och gran



Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet och intilliggande markområden. Större delen av marken bedöms ha ett visst naturvärde (Naturvärde klass 4, gul färg i kartan)

I den östra delen berörs planområdet av ett område som bedöms med påtagligt naturvärde (Naturvärdesklass 3, orange färg). I objektet med påtagligt naturvärde finns tämligen rikligt med död ved och äldre lövträd samt flera yngre exemplar av den rödlistade asken. Dessa objekt utgör en viktig del av områdets grönstruktur.

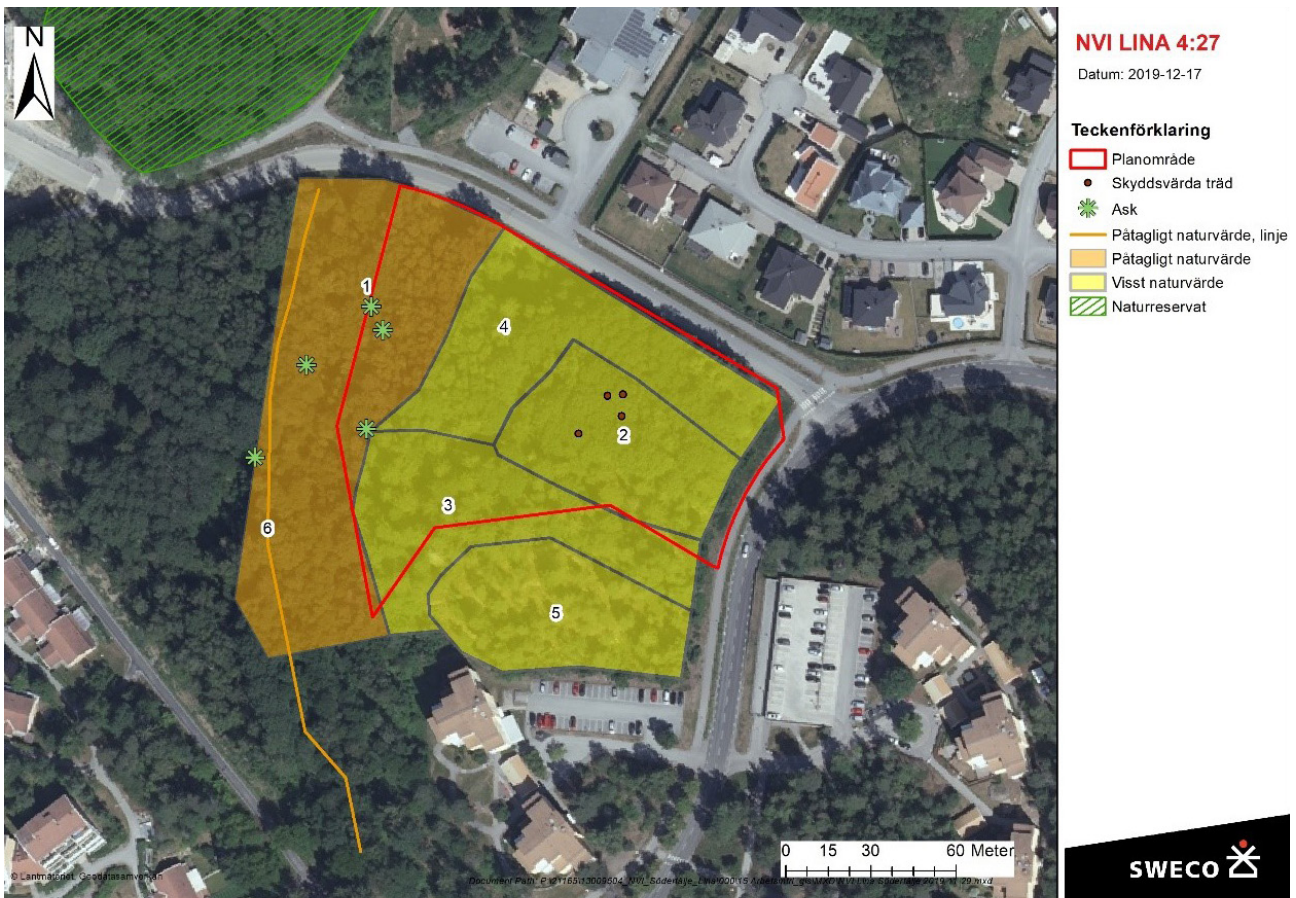
Inom objekt 2 finns fyra skyddsvärda träd i form av hålträdsaspar (se kartan nedan).

Det finns inga objekt inom och intill planområdet som bedöms ha högt eller högsta naturvärde (Naturvärdesklass 2 och 1)

Skogsområdet bedöms även vara av vikt för konnektiviteten i både syd-nordlig och ost-västlig riktning med koppling till Lina Naturreservat. Det är därför viktigt att stärka spridningskorridorer för arter samt att förbättra promenadstråk och möjligheter till rekreation inom området

Åtgärder som naturvärdesinventeringen bedömer kan kompensera för förluster av biologisk mångfald kan exempelvis vara att:

- sätta upp fågelholkar
- skapa faun adepåer
- låta en del död ved ligga kvar i efter avverkning.
- skapa ytor med ängsarter i stället för gräsmattor inom kvartermarken



Karta naturvärdesinventeringen i och omkring planområdet. Källa: Naturvärdesinventering, Sweco Environment, 2019-12-05

2.3. Bebyggelse- stads och landskapsbild

Lina är ett bostadsområde som består av blandad bebyggelse med flerbostadshus och småhus.

Landskapsbild och kulturmiljö

Idag utgörs själva planområdet av skog eller slyskog, planlagt med park inom gällande stadsplan. Mot söder stiger terrängen kraftigt mot ett berg. Berget avgränsar planområdet mot kvarteret Murlodet med flerbostadshus från 1980-talet.

Mot norr och mitt emot planområdet ligger kvarteret Murverket som består av villor med



medelhavsinspirerad karaktär i vit puts eller mexitegel och med klassicerande detaljer. Tomterna omgärdas av höga murar eller staket av balustrader.

Park och rekreation

Planområdet utgörs av natur som utvecklats fritt på delvis tidigare jordbruksmark. Stigar går genom området varav en stig utgör en tydlig koppling mellan Lina centrum och mot Lina naturreservat.

Offentlig service

Norr om Kaxbergsvägen ligger Kaxbergets förskola, mitt emot planområdet. I Lina centrum finns en vårdcentral. Södertälje Sjukhus ligger ca 4 kilometer från planområdet (ungefär 8 minuter med bil). Närmaste apotek ligger i Ronna, ca 2 kilometer från planområdet.

Kommersiell service

Linas stadsdelscentrum ligger ungefär 500 meter från planområdet. I Lina centrum finns mataffär, frisör, postombud, restaurang och vårdservice.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omgärdas av Porslinsvägen i öster och Kaxbergsvägen i norr. En gång- och cykelväg går längs med Porslinsvägen på dess västra sida. Gång och cykelbanan korsar Kaxbergsvägen och möter här en gång och cykelbana på norra sidan av Kaxbergsvägen. Längs med Kaxbergsvägens södra sida och mot planområdet finns idag endast ett dike. Diket används för avvattning av Kaxbergsvägen och för snöupplag.

Biltrafik vid planområdet kan vara mellan hög under lämnings- / och hämtningstider för Kaxberg förskola.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ungefär 300 meter från planområdet (busslinje 787, Södertälje centrum-Överenhörna kyrka). Bussar tar sig till Södertälje centrum på 17 minuter. Närmaste pendeltågsstation är Södertälje centrum, ca 3,5 kilometer från planområdet. (se även bild s.7)



Planområdet avgränsas av Porslinsvägen i öster och Kaxbergsvägen i norr. En gång- och cykelväg löper längs med Porslinsvägen (blå streckad linje) och möter en gång- och cykelväg på norra sidan av Kaxbergsvägen

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds idag via markavrinning till ett antal mindre diken som går i östvästlig riktning genom planområdet. De mindre diken inom planområdet leder vattnet till ett större dike strax väster om planområdet. Längs med detta dike finns även en dagvattenledning.



Lågpunktskartiering samt rinnvägar Scalgo Live 2022

Det större diket väster om planområdet leds under Kaxbergsvägen via en gallerförsedd kulvert och därefter vidare i nordvästlig riktning mot Linabäcken som leder vattnet ut i recipienten Mälaren-Prästfjärden.

Längs den norra gränsen av planområdet och längs med Kaxbergsvägen går ett vägdike som också samlar upp dagvatten från planområdet. Vägdiket mynnar vid den gallerförsedda kulverten i planområdets nordvästra hörn.

En dagvattenrumma finns också under Porslinsvägen och som leder vägdagvatten från östra till den västra sidan och ut mot aktuellt planområde.



Flackt dike längs med Kaxbergsvägen



Gallerförsedd trumma under Kaxbergsvägen och vidare till Linabäcken

Avrinningsområde

Planområdet ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom avrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden. Dagvattenrecipient är vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden som har god ekologisk status. Under augusti 2015 uppnådde den inte god kemisk status. Vattnet är inte försurat eller eutrofierar men har problem med miljögifter. Den är satt att fortsatt uppfylla god ekologisk status år 2027 och god kemisk status ska uppnås 2027 med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Grundvatten

Grundvattentillgångarna inom planområdet är mindre goda enligt SGU (2019b) Grundvattenkarta. De geohydrologiska förhållandena har undersökts genom att installera grundvattenrör i planområdet. Fritt grundvatten har observerats vid ca 1 meter under befintlig markyta.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Inget farligt gods finns eller transporteras inom planområdet. Inga störande och riskfyllda anläggningar (industrier, bensinstationer, större

vägar, järnvägar, flygplatser, starkströmsledningar m.m.) bedöms finnas i närheten av detaljplaneområdet.

Buller

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

Markföroreningar

Ingen markförorening bedöms finnas inom planområdet.

Luftkvalité

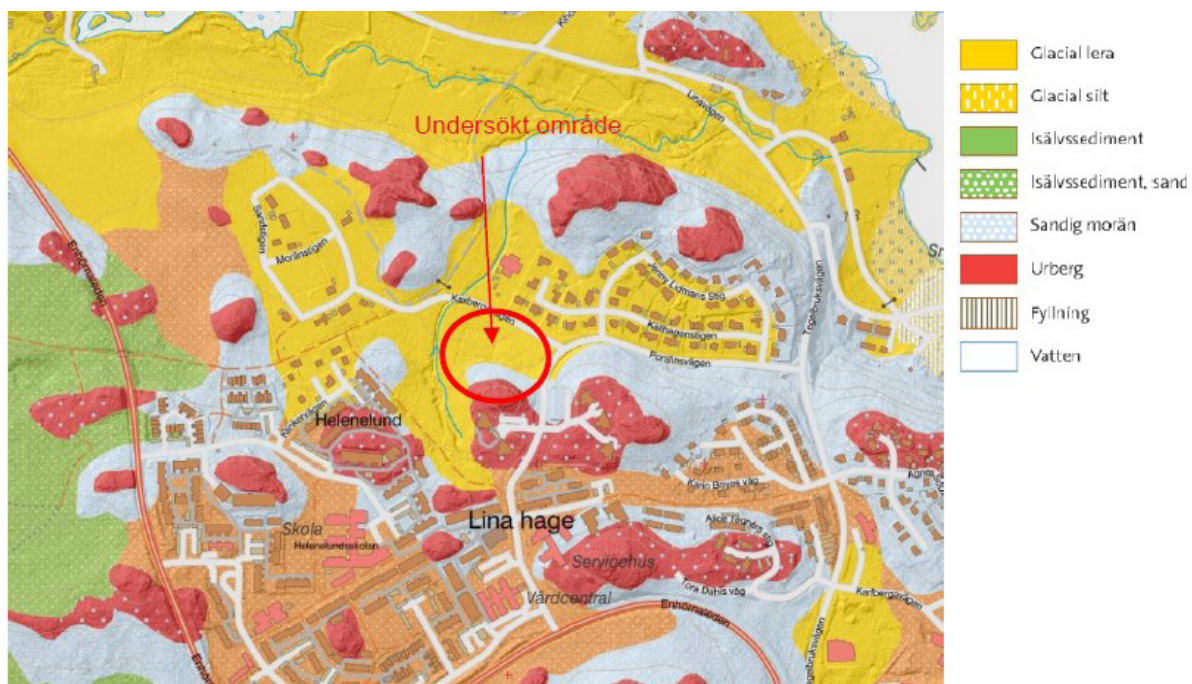
Luftkvalitén bedöms vara god inom planområdet. Det finns inga kända luftföroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning finns för planområdet.

Jordlager

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glacial lera och sandig morän. Hällmark finns direkt söder om planområdet, som skulle kunna innebära att urberg finns djupare under jorden. Under ett tunt humuslager utgörs jordprofilen i södra delen generellt av siltig och grusig sand,



Jordartskartan, SGU, 2020, planområdet inringat med röd ring

ställvis med inslag av silt. I norra delen av området förekommer fyllning av siltig grusig sand med inslag av slaggrester ned till 1 meter. Fyllningen underlagras av finsandig varvig lera med siltiga sandskikt.

Stabilitets- och sättningsförutsättningar

Höjdnivåerna för planområdet varierar mellan +32,9 och +40,8. Markeytan sluttar mot nordväst. Silt förekommer vilket innebär risk för flytjordsfenomen. Inom områdets norra del förekommer kohesionsjord, lera. Leran bedöms vara överkonsoliderad med överkonsolideringsgrad OCR varierande mellan ca 5-70. Enligt geotekniskt PM (Sweco 2020-05-07) kan planerad byggnation med rådande geotekniska förutsättningar grundläggas ytligt med platta på packad fyllning på naturlig fastlagrad torrskorpelera, silt eller friktionsjord. Packad fyllning utförs av krossad

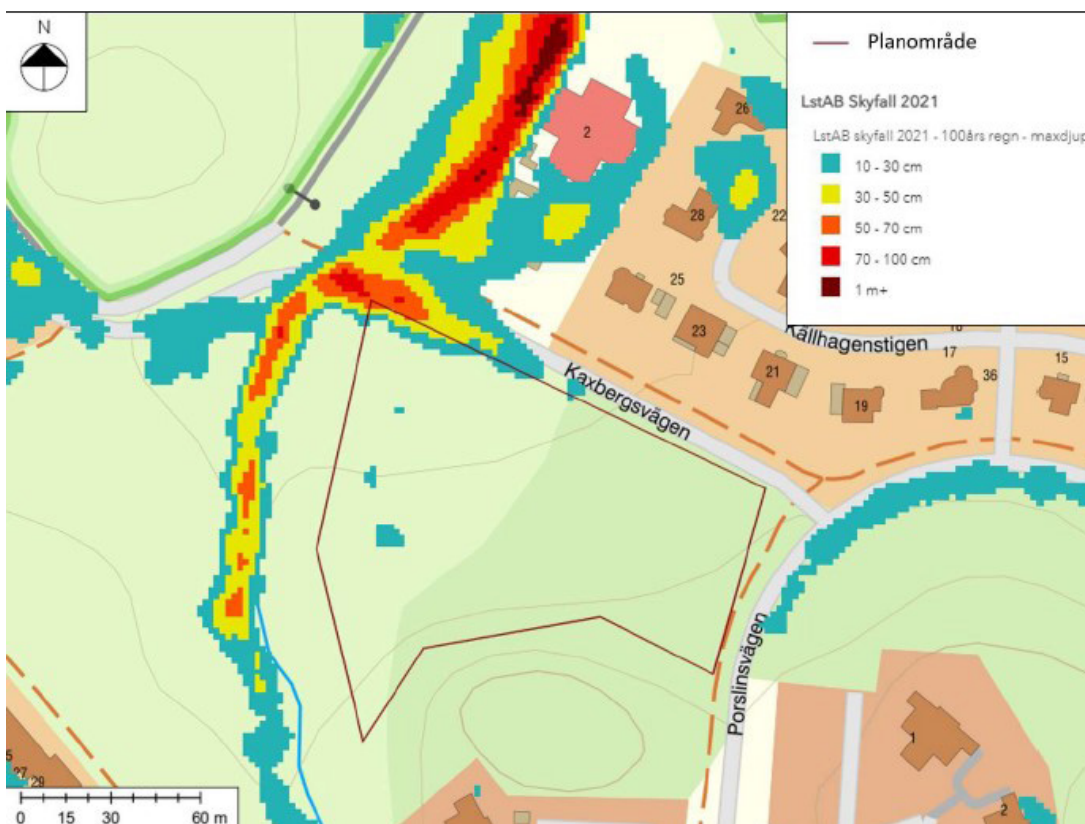
sprängsten enligt AMA Anläggning 17 CEB.2. Som materialskiljande lager används geotextil klass N2 enligt AMA Anläggning 17. Planerad konstruktion bedöms enligt den geotekniska utredningen inte medföra sättningsutveckling.

Radon

Radonhalten i markluften har uppmätts i 6 punkter. Tillförlitliga uppmätta värden varierar mellan 32-112 kBq/m³ vilket medför att marken klassificeras som normal- till högradonmark.

Risk för översvämning

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering (2019) finns ett lågpunktsområde i planområdets nordvästra hörn där det finns risk för marköversvämning vid skyfall (Se även lågpunktskartering och rinnvägar, Scalgo ovan)



Det finns ett lågpunktsområde i planområdets nordvästra hörn där det finns risk för marköversvämning vid skyfall. (Skyfallskartering från länsstyrelsen 2021). Planområdet är markerat med brunt streck.

3. Planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra för uppförande av ett vård- och omsorgsboende samt bostäder på del av fastighet Lina 4:27. Förslaget ska bidra till att stärka Linas befintliga bebyggelse och möta behovet av offentlig service i form av vård- och omsorgsboende.

Ny bebyggelse ska anpassas och ta hänsyn till terräng och naturvärden på platsen. Ett parkstråk finns söder om föreslagen bebyggelse för ett bevarande av växt och djurlivet och för att säkerställa allmänhetens tillgång till omgivande park- och rekreationsområde.

3.1. Användning

Allmänna platser

Park

Parkområdet i den södra delen är ritat med syfte att tillhöra det större befintliga parkområdet på kommunens fastighet Lina 4:27. Parkstråket bidrar till att bevara och skydda befintligt naturvärde i samband med utvecklingen samt säkerställer en passage i naturområdet i planområdets södra del.

Gata - Lokalgata

Gatumarken inom detaljplanen syftar till att säkerställa åtgärder inom anslutande gatumark i samband med föreslagen utveckling så som angöring, plats för gående och hantering av dagvatten.

Kvartersmark

Den huvudsakliga användningen är Vård [D] och Bostäder [B] på kvartersmark.



Perspektiv vård och omsorgsboende. White arkitekter

Inom användning Vård möjliggörs för ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 platser för äldre. Byggnaden utformas med anpassade lägenheter, gemensamma samlingsytor inomhus och tillhörande trädgård, zon för angöring samt bil- och cykelparkering. Vårdboendet utformas i enlighet med Södertälje kommuns Äldre- och Omsorgskontors riktlinjer.

Intill vårdboendet planeras för en tomt med möjlighet att uppföra bostäder med flerbo- stadshus alternativt stadsradhus.

En mindre andel av kvartersmarken utgörs av [E], teknisk anläggning – transformatorstation

3.2. Byggandets omfattning

Vårdboende

Det nya vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i 5 våningar inklusive suterrängvåning. Största bruttoarea för vårdboendet är 7800 kvm [e¹].

Högsta nockhöjd är 53 meter över angivet nollplan.

Takvinkel får vara mellan 20 – 35°

Inom vårdtomten finns även en mindre byggrätt för reservkraft [e³]

Bostad

För kvartersmark bostäder är minsta byggnadsarea 35 % av fastighetsarean [e²]. Typ av byggnad/byggnader och disponering på tomten fastslås i samband med att tomten markanvisas.

Högsta nockhöjd är 59 meter över angivet nollplan.

Minsta fastighetsstorlek

En fastighet för vårdboende och en för bostäder avses styckas från Lina 4:27. Minsta fastighetsstorlek är 8000 kvm [d¹] Minsta fastighetsstorlek för kvartersmark bostäder är 2900 kvm [d²].

Placering

Placering regleras med prickmark.

3.3. Gestaltning

Gestaltning vårdbyggnad

Gestaltningsförslaget har lagt fokus på anpassning till befintlig terräng, med suterrängvåningar och utformningen av utemiljön i olika terrassnivåer. Byggnaden är uppdelad i tre byggnadskroppar/ flyglar som hålls samman av ett centralt trapphus, vilket möjliggör för bra dagsljus i hela huset. Varierande material på fasad skapar bra möjlighet för alla att lokalisera sig och hitta sin väg runt huset.

Flyglarna tar upp marknivåer, vilket ger 5 fulla våningar mot Kaxbergsvägen och tre våningar mot norr och parkstråket. De två norra flyglarna omsluter en skyddad innegård mot norr. På grund av markförutsättningarna med stora höjdskillnader är byggnadens entréplan placerat i suterräng, där angöring och parkeringsytor finns.

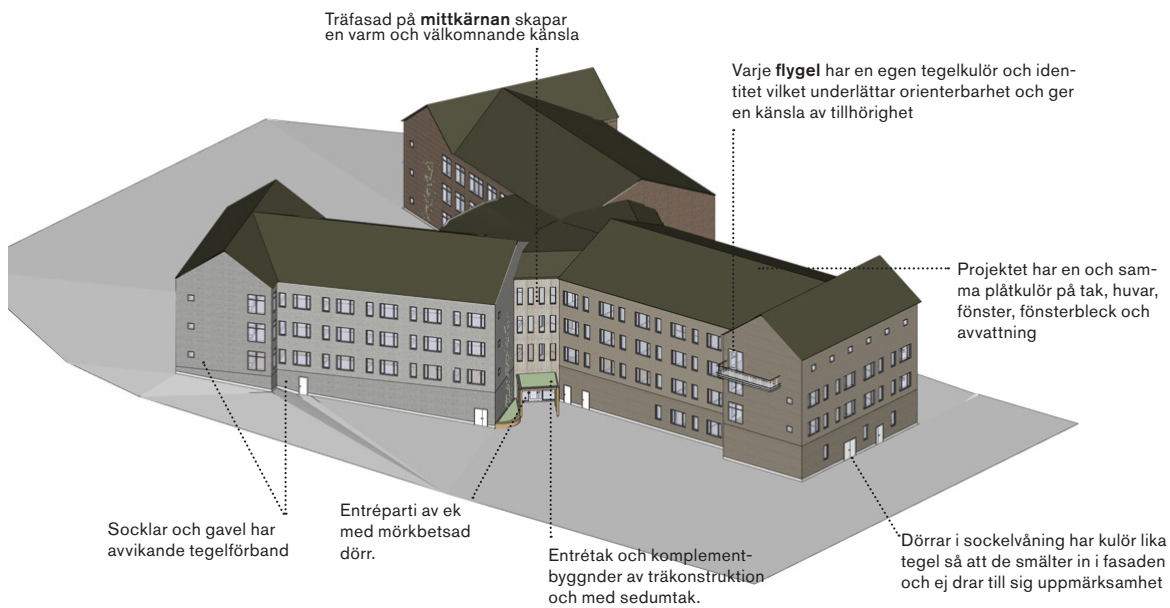
[f¹] Vårdbyggnadens fasader ska i huvudsak utföras i tegel med ljus till beige och brun kulör. Socklar och gavlar ska markeras med avvikande tegelförband.

[f²] Takmaterial ska vara svart eller mörk plåtkulör liksom övriga plåtdetaljer. Solceller ska med fördel placeras på taken.

Gestaltning bostadshus

Nytt vårdboende och flerbostadshus ska bidra med nya kvalitéer till Lina genom att såväl byggnaderna som omgivande utemiljöer kännetecknas av god gestaltning. Då planområdet bildar ett nytt kvarter är det önskvärt att de båda byggnaderna samspelar med varandra för att uppnå en god helhetsverkan.

Gestaltning av nya bostadshus ska genom material och/eller kulör samt uttryck samspela med varandra för att uppnå en god helhetsverkan i kvarteret. Nya byggnader för bostadshus ska anpassas till befintlig terräng.

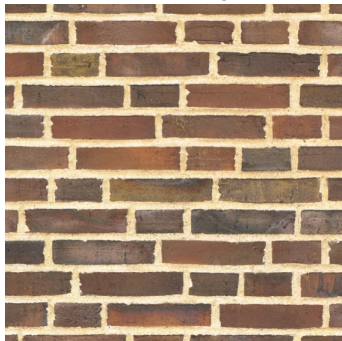


Enkel illustration av byggnaden

TEGEL TYP 1,
Petersen D91 eller likvärdigt



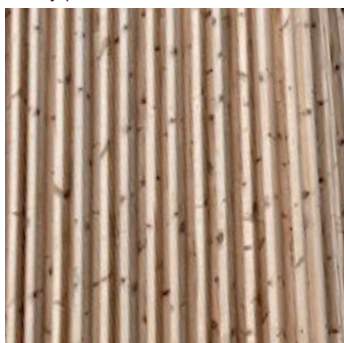
TEGEL TYP 2,
Petersen D48 eller likvärdigt



TEGEL TYP 3,
Petersen D76 eller likvärdigt



TRÄFASAD
Brandimpregnerad värmebehandlad furupanel utförs med varierade bredder och djup



PLÅTKULÖR, RAL 8017
Tak av bandfalsad plåt, räcken, fönster, fönsterbleck, avvattningsrännor och huvar



MURBRUK
Färgat varmt mellangrå typ "Rånäs" av Tegelmäster eller likvärdigt



TEGELFÖRBAND
Överst: Stapelförband
Underst: Tegel med varannat skift utkragande



white

Förslag på gestaltning samt material och kulörförteckning för vård- och omsorgsboendet. Gestaltning och material regleras dels med utformningsbestämmelse på plankartan (f) och dels genom köp- och genomförandeavtal

White Arkitekter, 2021-08-27

Markens anordnande och utförande

Bestämmelser om markens anordnande och utförande inom kvartersmarken syftar i första hand till att hantera och fördröja dagvattnet. Dagvattenhanteringen ska inom kvartersmarken säkerställas med tröga system och blågröna lösningar med diken och regnbäddar. Dessa kan i sin tur utgöra livsmiljöer för både djur- och växtarter och gynnar även biologisk mångfald. Dagvattenlösningarna ska ingå som en del av parkplaneringen kring vårdboendet.

Dagvatten ska inom kvartersmarken avledas till diken och fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasin och diken inom kvartersmarken ska ha fördröjningskapacitet på minst 173 m³. Det är enligt dagvattenutredningen mer än erforderlig fördröjningsvolym vid ett 20-årsregn. Fördelningen av fördröjning är för vårdfastigheten ca 125 kubikmeter och för kvartersmarken bostäder ca 44 kubikmeter.

För att säkerställa dagvattenlösningarnas genomförande finns en bestämmelse om att startbesked får inte ges för byggnad förrän fördröjningsåtgärder för dagvatten kommit till stånd [**Villkor för startbesked**]

För att säkerställa filtrering och fördröjning av dagvatten finns även en begränsning av hur stor del av fastighetsarean som får hårdgöras. 70 % får hårdgöras av fastighetsarean för vård. 70% får hårdgöras för fastighetsarean för bostäder. [b²] och [b³].

För att säkerställa att marköversvämning ej skadar byggnaderna finns en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv, vilken är satt till + 33,4 [b¹] meter över nollplanet för vårdbyggnaden.

För att även hantera lågpunkten i planområdets nordvästra hörn finns även en bestämmelse markens höjd, +33 meter över nollplanet.

Utemiljö vårdboende

En välplanerad utemiljö är en viktig del av vårdboendet, för rehabilitering, stimulans och aktivitet. Skiss på parkplaneringen är framtagen av Sweco architects efter inspiration från Sinnenas trädgård, ursprungligen utvecklad som en terapeutisk park på Sabbatsbergsområdet. Landskapsskissen föreslår en innergård med sittplatser, plats för aktivitet och träning, planteringsytor och en damm. För den yttre gården föreslås promenadslingor, en boulebana och ett lusthus.



Situationsplan och landskapsskiss

för vårdboendets utemiljö

Sweco, 2021-06-02

3.4. Naturvärden och grönstruktur

Inom detaljplanen södra del finns ett parkområde, Allmän platsmark PARK, i syfte att bevara och skydda befintliga naturvärden och spridningskorridorer för arter samt att förbättra för promenadstråk och möjligheter till rekreation inom området. Naturvårdsåtgärder inom parkmarken ska främja biologisk mångfald så som sparad död ved, faunadepåer och fågelholkar. En naturstig utvecklas genom frihuggning och med markbeläggning av bark.

3.5. Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom allmän plats LOKALGATA avses en ny gångbana för gående anläggas på den södra sidan av Kaxbergsvägen. Ny gångbana kopplas samman med befintlig gång- och cykelbana

längs med Porslinsvägen. Längs den strecka som ny gångbana utvecklas kommer befintligt vägdikeykulverteras. Gångbanan längs med Kaxbergsvägen avslutas vid infarten till vårdboendet.

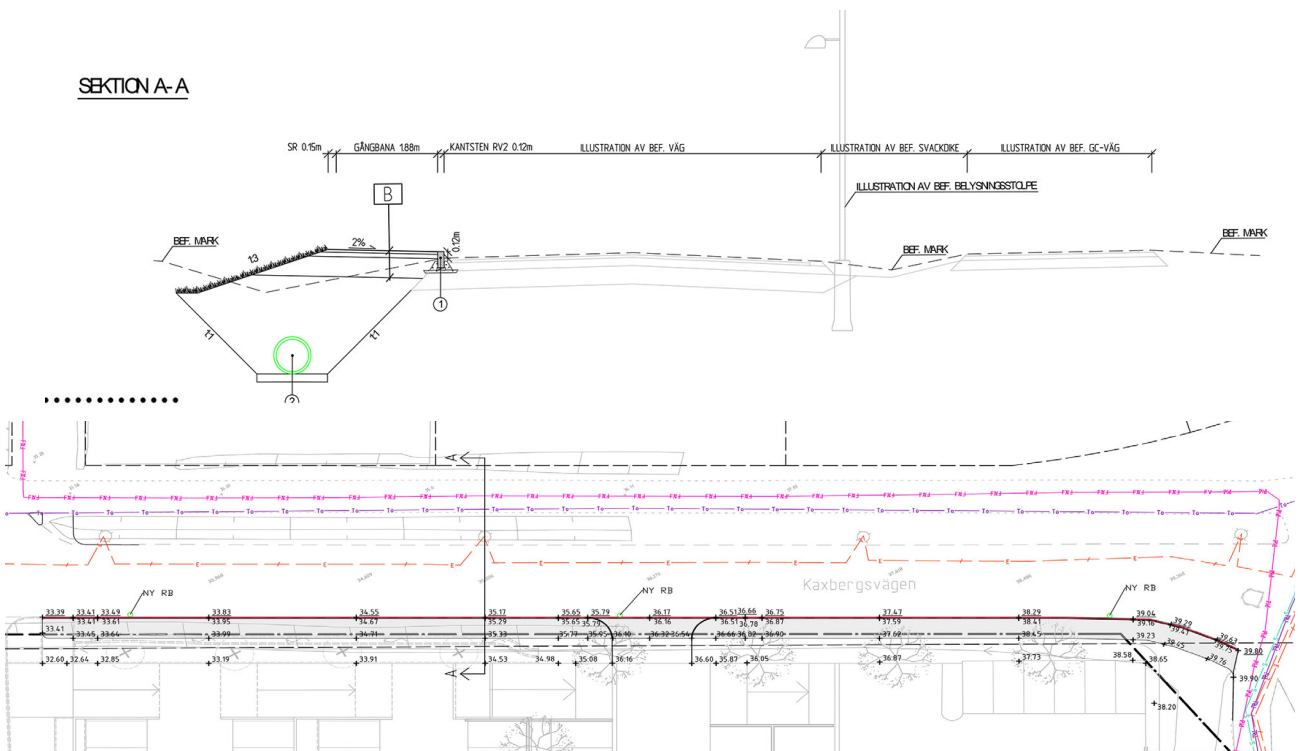
Utfart

Detaljplanen reglerar antalet utfarter för att säkerställa trafiksäkerheten i gatumiljön. En utfart finns för respektive tillkommande fastighet. I övrigt har utfartsförbud ritats mot Kaxbergsvägen och Porslinsvägen.

Parkering

Parkering anordnas på kvartersmarken för vårdboende respektive flerbostadshus.

För vårdboendet planeras 37 stycken parkeringsplatser och 3 stycken handikappplatser. Antalet parkeringsplatser för det nya vård- och omsorgsboendet är beräknat utifrån antalet parkeringsplatser vid kommunens befintliga övriga äldreboenden i kommunen.



Ny gångväg planeras längs med Kaxbergsvägen fram till vårdboendets infart. Gångbanan knyts ihop med gång och cykelväg längs med Porslinsvägen. Principritning. SYSTRA, 2023-03-06.

Parkering till det nya vård- och omsorgsboende är avsedd främst för personal och besökare. Det planerade antalet parkeringsplatser ger ett P-tal på 0,6. Det finns även möjligheter till samnyttjande av parkeringsplatser vid Kaxbergs förskola mitt emot planerat vårdboende. Utbildningskontoret har gett sitt godkännande till Telge fastigheter om samnyttjande av parkeringen under helger, kvällar och röda dagar med villkoret att parkeringstiden är tidsbegränsad och att det krävs särskilt p-tillstånd att stå parkerad där.

På kvartersmark bostäder ska parkering lösas inom fastigheten.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Detaljplanen möjliggör för tillgängligheten för räddningstjänsten och säkerställer att avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt inte ska överstiga 50 meter.

Avfall/Återvinning

Sophämtning med utformning enligt Telge Återvinnings riktlinjer ska rymmas inom kvartersmarken för respektive vårdboende och flerbostadshus. Inom kvartersmark vårdboende reglerar detaljplanen ett område med korsmark för miljöhus.

3.6. Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ska anslutas till befintliga vatten- och avloppsnet, fjärrvärme, elnät, teleledningar och stadsnät.

EI

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Inom detaljplanen finns ett område för teknisk anläggning, transformatorstation samt ett område för reservkraft för vård- och omsorgsboendet. Transformatorstation och reservkraft angörs via infart/ entrén till vårdboendet.

Värme

Ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutningspunkt för tillkommande fastigheter bestäms i överenskommelse med ledningsägaren.

Telefon och fibernät

Stadsnät finns i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Området ligger inom/intill kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Respektive fastighet ska anslutas till vatten och spillvatten. Anslutningspunkt för tillkommande fastigheter bestäms i överenskommelse med ledningsägaren.

Dagvattenhantering inom kvartersmarken

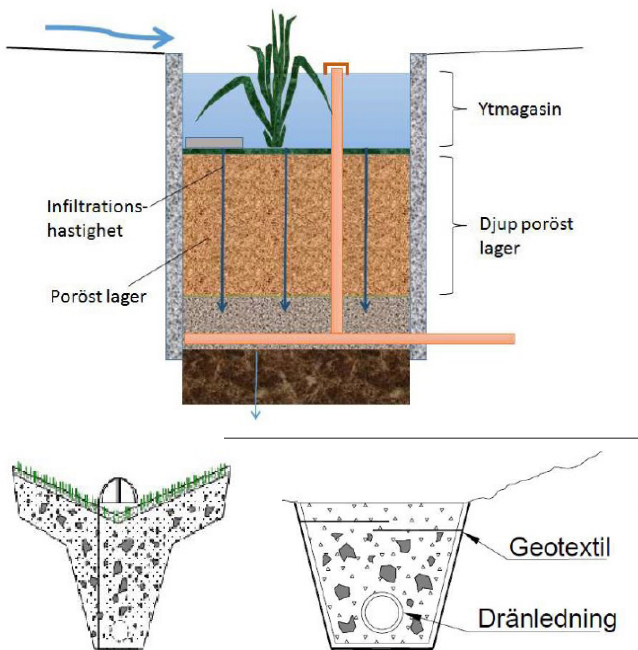
Dagvatten inom kvartersmarken ska fördröjas med tröga system så som makadamdiken och regnbäddad. För planområdet har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult, 2022-04-11) samt en kompletterande dagvattenutredning SYSTRA, 2023-03-23.

I framtiden väntas klimatförändringarna leda till förändrade dagvattenflöden, därför läggs en klimatfaktor på 1,25 till vid beräkningen av dimensionerande flöden (Publikation P110, Svenskt Vatten, 2016).

I den kompletterande dagvattenutredningen beräknas den erforderliga magasineringsvolymen för 20-årsregn blir 173 m³. Enligt den tidigare utredningen ger Norconsults lösning ca 150 m³ magasineringsvolym. Således krävs ytterligare magasineringsvolym.

Ökad magasineringsvolym skapas enligt utredningen på följande sätt:

- Anlägga ett nytt makadamdike som binder samman det östra makadamdiket med det västra makadamdiket, det nya makadamdikets längd blir ca 40 meter.
- Anlägga ytterligare en regnbädd utmed parkeringen på den västra fastigheten, vilket ökar den totala längden växtbädd med 30 meter.



Uppbyggnad av en regnbudd och principlösning makadamdike med dräningsledning

(illustration Norconsult)

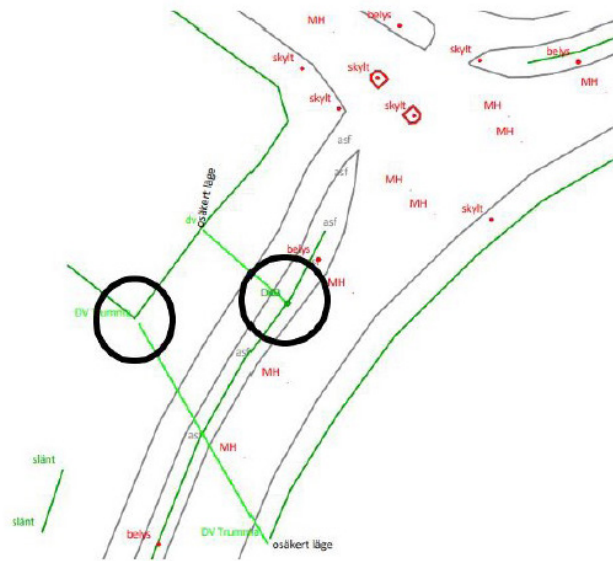
Dagvattenhantering och åtgärder allmän platsmark LOKALGATA.

Makadamdiket inom kvartersmarken ansluts via ledning till befintligt dike väster om planområdet. Vid makadamdikets slut ska en kupolbrunn sättas så att flödet kan strypas och på så sätt regleras så att nedströms liggande områden inte påverkas av aktuell exploatering.

En dagvattentrumman under Porslinsvägen avvattnar områden öster om Porslinsvägen och leder in dagvattnet in i aktuellt planområde. Södertälje kommun avser att plugga/proppa igen denna dagvattenledning. I den kompletterande dagvattenutredning förutsätts inget dagvatten komma in till planområdet från nämnd ledning och trumma.

Dagvatten från den befintliga dagvattenbrunnen vid GC-vägen längs med Porslinsvägen behöver ledas fram och kopplas till ny dagvattenledning i gångbana för att inte belasta planområdet.

Där gångbanan kommer att anläggas utmed Kaxbergsvägen måste vägdiket tas i anspråk.

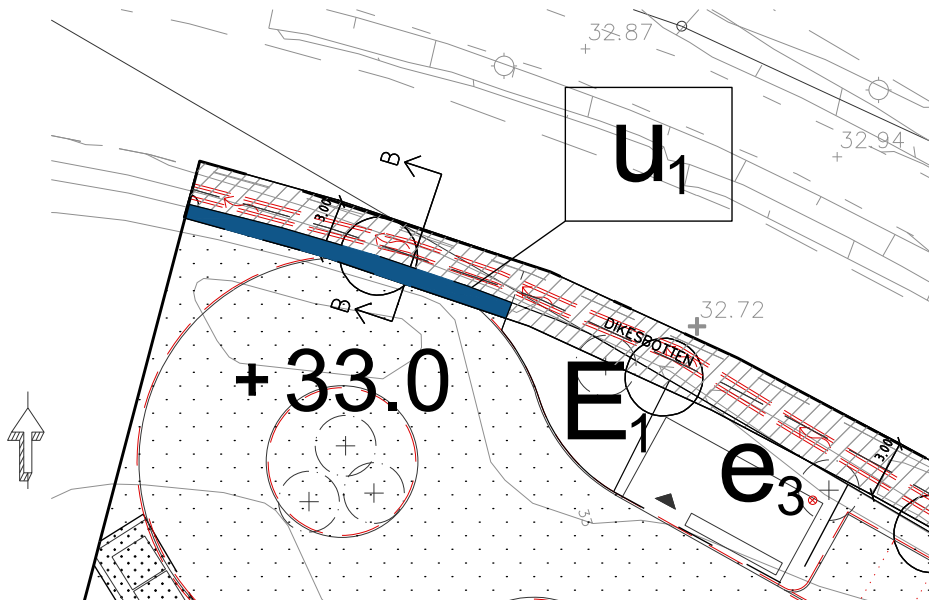


Den övre trumman som den vänstra ringen markerar avses proppas igen. Den högra ringen markerar läge för den dagvattenbrunn som kopplas på ny dagvattenledning under ny gångbana längs med Kaxbergsvägen.

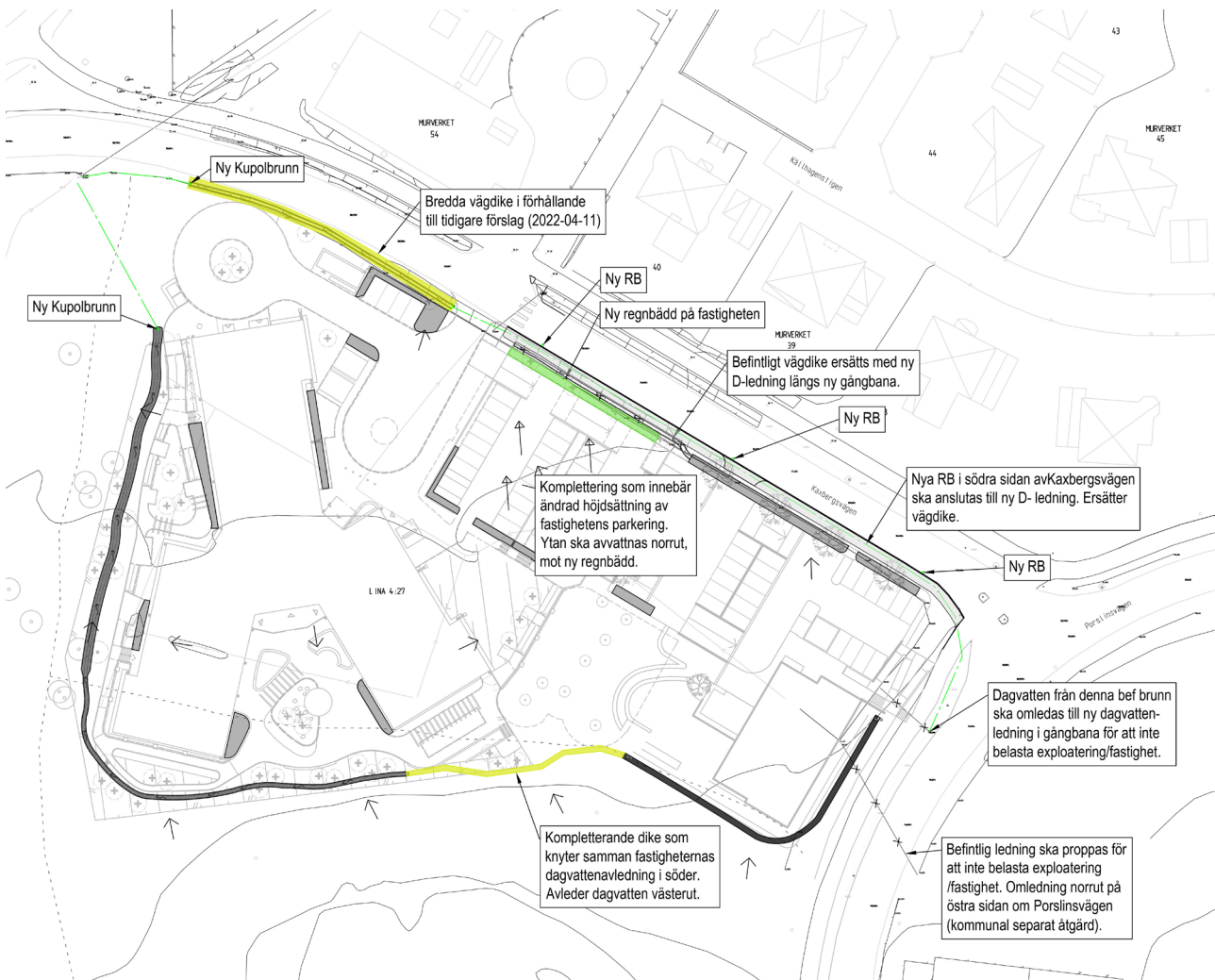
Därmed måste även avvattningen från den södra halvan av Kaxbergsvägen på denna sträcka tas om hand. Här föreslås en dagvattenledning under/längs med gångbanan förbi infarten till området (se ovan s.20). Parkeringsplatserna närmas Kaxbergsvägen måste här höjdsättas så att de avvattnas norrut.

Dagvattenledningen fortsätter under infarten till vårdboendet och mynnar i det befintliga vägdiket. Diket beräknas kunna ta emot dagvatten för ett 20-års regn. Det är en fördel om diket breddas för en ökad magasineringensvolym som ger extra marginal. Diket ska också anslutas med kupolbrunn och en 160- ledning fram till trumman för att strypa flödet.

Vid vårdboendet i planens nordvästra hörn behöver dock diket troligen kulverteras då det inte finns tillräckligt med utrymme mellan tänkt vändplan vid vårdboendets entré och befintlig vägkant. Ett u-område för dagvattenledning finns här vid vändplanen. Dock inte inom E-område eftersom detta skulle komma i konflikt med användningen och utrymme för transformatorstation. Lösning för kulvertering av dagvattnet inom denna del får lösas under genomförandet.



I planområdets nordvästra hörn behöver troligen befintligt dike kulverteras då det inte finns tillräckligt utrymme mellan tänkt vändplan vid vårdboendets entré och väggkant.



Principer för dagvattenhantering inom planområdet. Illustration SYSTRA, 2023-03-06.

3.7. Hantering av risker och störningar

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Ingen markförorening bedöms finnas inom planområdet. Planerad byggnation skall utföras radonsäkert.

Grundläggning/Risk för ras och skred

Enligt den geotekniska utredningen som gjordes i samband med detaljplanen regleras byggnadernas omfattning och placering med hänsyn till markförhållanden. Husen placeras inte i nordvästra hörnet av området, där risken för ras och skred bedöms som högst. Den geotekniska utredningen som har gjorts beskriver om lämplig grundläggningsteknik för området.

Grundvatten

Fritt grundvatten har observerats vid ca 1 meter under befintlig markyta. Tillvägagång och lämplig byggteknik med hänsyn till grundvattennivån beskrivs i den geotekniska utredningen.

Översvämning och skyfall

Planförslaget bedöms enligt dagvattenutredningen inte öka risken för översvämning för nedströms fastigheter. Markens höjder regleras i plankartan för att styra vattnet vid markavrinning. Höjdsättning för grundläggning färdigt golv regleras för vårdbyggnaden. Marknivån regleras vid vårdboendets entré i planområdets nordvästra hörn där det finns en lågpunkt.

Vägdike justeras västerut mot utsläppspunkt med en lutning mot utsläppspunkten. Vid lågpunkten och planerad vändplan vid vårdboendet behöver befintligt dike troligen kulverteras för att nå utsläppspunkten, den gallerförsedda brunnen. Detta för att förhindra stående vatten vid befintlig lågpunkt.

För den resterande delen föreslås ett makadamdike i befintligt dike. Vid makadamdikets slut ska en kupolbrunn sättas så att flödet kan strypas och på så sätt regleras så att nedströms liggande områden inte påverkas av aktuell exploatering.

Skuggpåverkan på omgivningen

En solstudie har gjorts på preliminär implaceringsskiss i syfte att bedöma påverkan på området runt omkring detaljplanen. Studien visar att exploateringsförslagets skuggeffekt är mycket låg på sin omgivning, då planområdet ligger mot ett berg på södersidan.



Solstudie på tidig skiss för del av Lina 4:27, vintersolstånd utan och med förslaget.

Källa: Norconsult, 2019-04-05

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB). Miljö kvalitetsnormerna för vatten och luft beräknas inte överskridas till följd av föreslagen exploatering. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Motivering för bedömningen

Detaljplanens genomförande innebär en viss förändring och påverkan på miljön eftersom planområdet idag är obebyggt. Planområdet ligger i närheten av Lina naturreservat. Planområdets placering i tätorten är dock optimal då det ger möjlighet att nyttja befintligt infrastruktur.

Behovsbedömning har gjort följande bedömning:

- De nya bebyggelsen kopplas in på det kommunala vatten- och spillvattennätet
- Detaljplanen inför riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten.
- Planområdet uppvisar inga unika naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på övrigt park-/ naturområde.

4.2. Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten, för luft samt för buller bedöms inte överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planförslaget anses inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids. I den geotekniska utredningen samt i dagvattenutredningen bedöms det osannolikt

att grundvattnet påverkas vid genomförande av planförslaget. MKN för recipienten Mälaren-Prästfjärden bedöms inte äventyras efter exploatering även om mängderna av fosfor och kväve marginellt ökar från området. Detta eftersom ytterligare retention av näringsämnen som inte inkluderats i föroreningsberäkningarna sker i det större diket väster om planområdet samt Linabäcken innan dagvattnet når recipienten.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan under vissa tider av året. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Målarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet. Som högst beräknas den maximala ljudnivån på den sydöstra fasaden på den högra byggnaden till 66 dBA.

4.3. Konsekvenser för naturmiljön

En konsekvensbedömning av planens påverkan på biologisk mångfald och grönstrukturens konnektivitet i och i anslutning till detaljplanen har utförts i samband med naturvärdesinventeringen. Bedömningen har utformats som ett separat svar till Länsstyrelsens samrådsyttrande, den finns med som en bilaga till samrådsredogörelsen ("Naturvärde - Svar på yttrande 402-18389-2020"). I bedömningen anses risken på påverkan av exploateringsförslaget och Natura 2000 området och på fridlysta arter lågt. Bedömningen grundar sig

på att detaljplaneområdet inte innefattar några livsmiljöer som liknar Natura 2000 områdets livsmiljöer för känsliga och fridlysta arter.

Vid ianspråktagande av naturmark kommer sannolikt en förlust av vissa arters möjliga livsmiljöer att ske vilket kan innebära en negativ påverkan på biologisk mångfald.

buss eller cykel vilket underlättar vardagen för alla boende och anställda inom planområdet.

Arbetsplatser

Det planerade förslaget innebär arbetsplatser för cirka 75 personer.

4.4. Konsekvenser för stads- och landskapsbild och för kulturmiljön

Planförslaget bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden på ett negativt sätt eller få negativ påverkan på kulturmiljövärden.

4.5. Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser för äldre

Det finns ett stort behov för fler platser på vård- och omsorgsboende i Södertälje. Skapandet av ett nytt vård- och omsorgsboende kommer att bidra till bättre förutsättningar för äldre i Södertälje som är i behov av daglig vård. Vård- och omsorgsboendet innebär även tillskott av arbetsplatser i området.

Tillgänglighet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Jämställdhet och mångfald

Förslaget bedöms inte motverka jämställdheten mellan olika befolkningsgrupper i allmänhet. Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil,

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandeti- dens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar, el, stadsnät och fjärrvärme till tomtgräns.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Lina 4:27 och del av fastigheten Lina 4:1, vilka ägs av Södertälje kommun.

Avtal

Ett köp- och genomförandavtal har tecknats för vård- och omsorgstomten innan detaljplanen antas. Köp- och genomförandavtal för bostadstomten avses tecknas efter detaljplanens antagande. I avtalen regleras bland annat förutsättningarna för överlåtelse av kvartersmark, kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande och gestaltning för vårdbyggnaden och dess landskapsplanering.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Lina 4:27 och Lina 4:1. Lagfaren ägare till båda fastigheterna är Södertälje kommun. Från fastighet Lina 4:27 avses det bildas en fastighet för vård- och omsorgsboende och en fastighet för bostäder. Den senare avses avstyckas i ett senare skede. Fastighetsbildning ansöks av kommunen efter att detaljplan antagits.

Viss del av marken ska kvarstå som allmän platsmark för parkmark samt gatumark med kommunen som huvudman, vilket framgår av bestämmelser på plankarta. E-område för transformatorstation kommer ligga kvar som del av ursprunglig fastighet.

Nya rättigheter

Servitut till E-området ska upprättas mellan markägaren och huvudmannen för tekniska anläggningar.

Ytterligare rättigheter som ledningsrätter eller servitut kan behöva upprättas för allmänna ledningar och funktioner, t.ex. för att möjliggöra anslutningar av el, VA samt angöring för avfalls- hantering m.m.

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas på kvartersmark för exempelvis parkering och andra gemensamt nyttjade ytor.

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Inget tillstånd bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och en av exploatörerna som reglerar uttag av plankostnader, Dnr: SBN-2018-01893.

Detaljplanen anses därmed inte innebära några kommunala investeringar och inte heller några direkt ökande framtida kommunala driftkostnader. Planerad försäljning av byggrätter inom tillskapade fastigheter kommer dock att generera kommunala intäkter.

Fördelning av kostnader

Exploatörerna bekostar de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande för bevarande och iordningställande av allmän platsmark.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark samt svarar för samtliga förrättningskostnader på kvartersmark för detaljplanens genomförande. Exploatörerna erlägger anslutningsavgifter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt separat träffad överenskommelse med respektive ledningsägare.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts inom ramen för planarbetet, där utformning av planförslag samt köp- och genomförandeavtal har tagit hänsyn till utredningarnas förslag:

- Strukturplan för Lina, 2018-10-23
- Naturvärdesinventering, Sweco Environment, 2019-12-05
- PM Bedömning av status för utpekade träd, Miljökontoret och enheten för Park, 2022-11-01.
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2020-02-14, reviderad 2022-04-11
- Geoteknisk undersökning, Sweco, 2020-03-30, reviderad 2020-10-02
- Geoteknisk undersökning, AFRY, 2021-03-05
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2021-03-10
- Kompletterande dagvattenutredning, SYSTRA 2023-02-23
- Principritning gångbana och höjdsättning, SYSTRA, 2023-03-06
- Principritning Dike, SYSTRA, 2023-03-06

5.5. Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Vatten och spillvatten

Bildade fastigheter ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att kunna ansluta till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Befintliga vatten och spillvattenledningar finns väster om planområdet. Ledningsägaren har inte preciserat anslutningspunkt och ledningsdragning till respektive tillkommande fastigheter.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartersmark och utföras i enlighet med åtgärder reglerade i detaljplan och framtagen dagvattenutredning. Exploatören utför och bekostar anläggande av dagvattenlösningar, vilka även ska redovisas i samband med ansökan om bygglov. Detaljplanen har en administrativ bestämmelse om att startbesked för byggnad får inte ges förrän fördröjningsåtgärder för dagvatten har kommit till stånd.

För vårdbyggnaden finns framtagna systemhandlingar för hantering av dagvattnet inom kvartersmarken.

För dagvatten allmän plats finns en kompletterande dagvattenutredning,

Elförsörjning

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät i området.

Stadsnät för fjärrvärme

Bildade fastigheter kan ansluta sig till det kommunala fjärrvärmenätet för uppvärmning av byggnaderna. Direktverkande el eller fossila bränslen får ej användas vid uppvärmning av ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga nätet. Ledning för fjärrvärme finns öster och norr om planområdet. Ledningsägaren har inte preciserat anslutningspunkt och ledningsdragning till respektive tillkommande fastighet för fjärrvärme.

Avfallshantering

Exploatörerna ska lösa avfallshantering inom kvartersmark i samråd med Telge Återvinning AB. Avfallshantering hanteras efter specifika förhållanden för området och dess användning. Kommuns gällande avfallsplan ska följas.

Utbyggnad allmän platsmark

Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Porslinsvägen och Kaxbergsvägen förutom två utfarter mot Kaxbergsvägen för angöring till respektive fastighet.

Längs med Kaxbergsvägen fram till infarten till vårdboendet planeras en gångbana som binds ihop med gång- och cykelvägen längs med Porslinsvägen. Befintligt dike kulverteras där gångbana förslås. I övrigt föreslås ett öppet dike alternativt kulvertering av diket fram till utsläppspunkten, den gallerförsedda trumman som leder dagvattnet under Kaxbergsvägen och vidare i Linabäcken.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

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