



PROGRAMHANDLING

P 2010-01159-214

Program för
Väghyveln 10
i Södertälje

Upprättad 2011-08-11

SAMRÅDSHANDLING

Programmets syfte och huvuddrag

Programmet syftar till att undersöka förutsättningarna för planläggning av fastigheten Väghyveln 10 för ett effektivt markutnyttjande och för ändrad markanvändning. Planområdet har ett attraktivt läge vid infarten till staden, i ett mycket gott skyltläge. Nuvarande markanvändning anges till industriverksamhet. Den nya planen avser kontor, handel (ej livsmedel) samt eventuellt mindre, icke störande industri på någon del av området. Planen ska ge möjlighet att möta upp för en ökad efterfrågan på mindre tomter för verksamheter för bl a kunskapsintensiva verksamheter och företagstjänster. Det exponerade läget strax intill infarten till staden ställer höga krav på utformningen av område och byggnader.

Planområdet

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Morabergs industriområde strax norr om Stockholmsvägen med Bergaholmsvägen åt väster och Morabergsvägen i norr. Fastighetens areal omfattar ca 5.8 ha. Markanvändningen är i dag inte effektiv och flera av de befintliga byggnaderna är i dåligt skick. Området har ett mycket bra läge nära E4/E20 och stadens centrum.



Markägoförhållanden

Södertälje kommun äger marken.

Tidigare ställningstaganden

ÖP

Enligt gällande översiktsplan ska kommunen se till att planlagd mark för företagsområden ska finnas att erbjuda i attraktiva lägen. Kommunen ska också sträva efter att få ett ökat utbud av medelstora företag och ett differentierat näringsliv.

Särskild hänsyn ska tas till den estetiska utformningen när det gäller nyetableringar i annonslägen, t ex utmed de stora infarterna till staden.

Gällande detaljplan

Markanvändningen i området är enligt gällande plan industriverksamhet.

Kommunala beslut i övrigt

En strategisk plan /visionsdokument för Moraberg/Vedaområdet är tänkt att tas fram. Som en första del av arbetet har en trafikutredning med olika framtidsscenarioer för området gjorts.

Miljöpåverkan

Allmänt

Planområdet är beläget i ett befintligt verksamhetsområde. Gällande markanvändning är industriverksamhet och det förekommer bland annat bensinhantering på området idag. Bensinhanteringen kommer att flytta och den nya detaljplanen innebär markanvändning för kontor, handel (ej livsmedel) och eventuellt icke störande industri/hantverk i del av området. Detta bedöms ha en långsiktigt positiv inverkan på miljön.

Åtgärder i form av skyddsavstånd och/eller skyddsåtgärder på mark/byggnad-

tion kan bli aktuellt med avseende på vägtrafikbuller och transport av farligt gods.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Förutsättningar

Mark

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken består huvudsakligen av lera eller silt.

Förorenad mark

På planområdet finns idag fordonsverkstad och bränslepåfyllning. Detta samt en tidigare olycka med utspild spillolja innebär risk för oljeföroreningar. Hantering av avfall inklusive farligt avfall förekommer också i området idag. Ingen annan miljöfarlig verksamhet finns i närområdet förutom en bensinmack på en annan fastighet.

Bebyggelse

Arbetsplatser

Fastigheten ligger inom Morabergs verksamhetsområde. Kommunen är den största hyresgästen med verksamhet för kommunens fordon som verkstad, tvätthall och bränslepåfyllning. Även Returen som sköter kommunens avfalls- och återvinningsverksamhet finns på området. En begränsad yrkeshandel finns. Stora delar av området används idag för förråd och som upplagsytor som hyrs av olika verksamhetsidkare. De flesta befintliga byggnader är i dåligt skick och avses att rivas och befintliga verksamheter ska flyttas.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns ett antal serveringar och lunchrestauranger.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintliga byggnader ligger spridda på området som även har stora obebyggda ytor. Det finns en tegelklädd byggnad av mer permanent karaktär. Övriga byggnader har karaktären av baracker.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger strax norr om Stockholmsvägen. Infart till området sker västerifrån från Stockholmsvägen via Bergaholmsvägen och Morabergsvägen. Dessa gator gränsar till planområdet och har en trafikmängd på ca 10 000 fordon/dygn. Stockholmsvägen trafikeras av knappt 30 000 fordon/dygn. Österifrån kan man komma från E4/E20 via trafikplats Moraberg, Klastorpsvägen och Morabergsvägen.

Separat cykelbana finns längs Morabergsvägen och Bergaholmsvägen.

Kollektivtrafik

Ordinarie busstrafik mellan Moraberg och centrum trafikerar Bergaholmsvägen och Morabergsvägen med halvtimmestrafik.

Parkering, varumottag, utfarter

Utfart sker i dag i områdets västra del mot Morabergsvägen.

Störningar och risker

Buller

Stockholmsvägen som gränsar till planområdet i söder trafikeras av knappt 30 000 fordon/dygn och Morabergsvägen i norr av ca 10 000 fordon/dygn.

Vägtafikbullret längst områdets södra gräns ligger på 65-70 dB(A) och längst områdets norra gräns 60-65 dB(A).

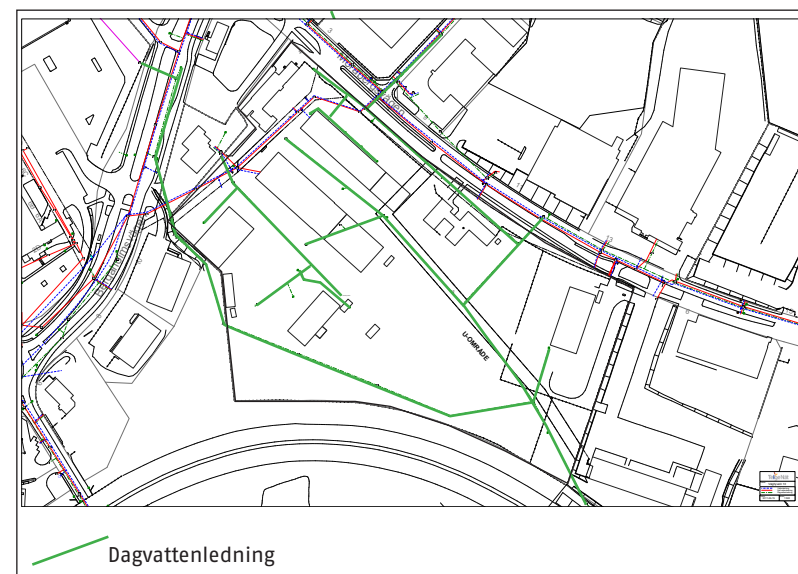
Transport av farligt gods

Stockholmsvägen är i höjd med planområdet rekommenderad sekundär väg för transporter av farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns inom området. Planområdet genomkorsas av flera stora dagvattenledningar som servar ett stort område. Dessa ledningar är svåra/kostsamma att flytta varför ledningarnas lägen kommer att bli styrande för den nya bebyggelsestrukturen.



Värme

Området har tillgång till fjärrvärme.

El

Området är elförsörjt.

Avfall/Återvinning

Området ligger inom Telge Återvinnings verksamhetsområde.

Förändringar

Markanvändning

Det finns en ökad efterfrågan på mark i attraktiva lägen, gärna också med bra skyltlägen, för kunskapsintensiva verksamheter och företagstjänster. Mindre tomter efterfrågas också i detta sammanhang. En breddning av Södertäljes näringslivsstruktur med fler små och medelstora företag är mycket viktig för kommunens utveckling och tillväxt i framtiden.

Den nya planen föreslår markanvändning för kontor, handel (ej livsmedel) och eventuellt någon ickestörande industri/hantverksverksamhet på del av området.

Bebyggelse

Bygggrätter och fastigheter/tomter som kan möta upp denna efterfrågan föreslås. Nuvarande verksamheter på området får nya lokaliseringar och flertalet av de befintliga byggnaderna som är i dåligt skick avses att rivas.

Området ligger i ett synnerligen exponerat läge, vid infarten till staden, vilket kommer att ställa extra höga krav på gestaltning av området och byggnaderna. Då marken i området ligger på mellan 5 och 7 meter lägre nivå än Stockholmsvägen föreslås en högre bebyggelse mot vägen som bildar områdets front utåt.

Gator och trafik

Den nya bebyggelsestrukturen föreslås innehålla nya lokalgator och infarter från både Morabergsvägen och Bergaholmsvägen för goda möjligheter att både nå, och röra sig inom, området.

Process

Programsamrådet är första steget på väg mot en ny detaljplan. I programsamrådet ges berörda möjlighet att ta del av förslaget, och framföra synpunkter i ett tidigt skede. Vid fortsatta planarbetet ges flera möjligheter till insyn och påverkan.



Medverkande tjänstemän

Christina Rask, planarkitekt

Bengt Larsson, exploateringsingenjör

Liselotte Löthagen, miljöstrateg