



PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2010-01159 • UPPRÄTTAD: 2020-02-15 •
UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för Väghyveln 10 m.fl.

Inom Moraberg, 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).

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

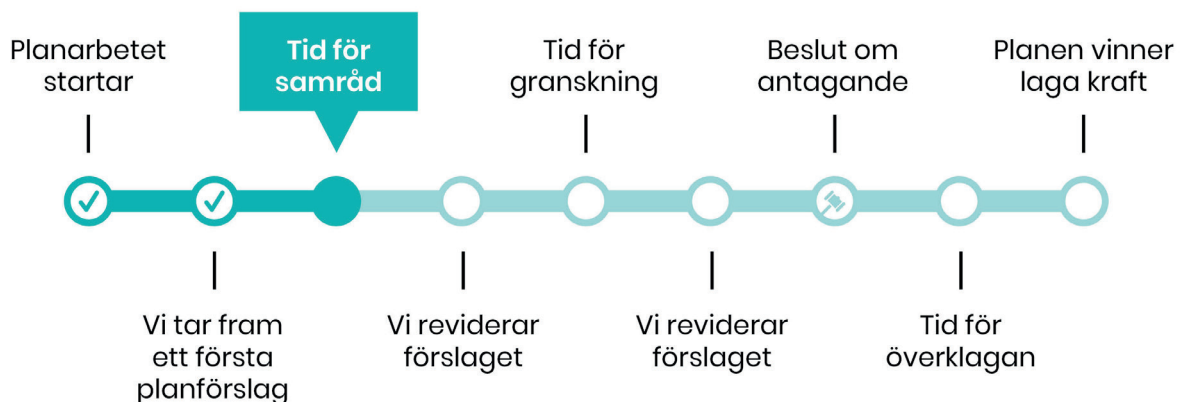
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

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.



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Projektledare

Christina Svartsjö, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planförfattare

Alexander Celebioglu, Planarkitekt, SBK

Planchef

T.f. **Sofia Cedergren**, SBK

Kommunala tjänstemän

Mona Falck, Landskapsarkitekt, SBK

Elin Persson, Exploateringsingenjör, SBK

Anders Eklind, Gruppchef gata, SBK

Maria Wikenståhl, Trafikingenjör, SBK

Konsulter

Marie Mattsson, Exploateringsingenjör, Svefa



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övrigt underlag:

- Programhandling
- Programsamråds redogörelse



UTREDNINGAR

- Trafikutredning, Structor, 2011-01-17
- Miljöundersökning markprover, Hifab, 2011-11-29
- MUR Geoteknik, WSP, 2016-11-18
- Projektering PM Geoteknik, WSP, 2016-11-18
- PM Dagvatten, Bjerklings, 2020-11-19
- Risk Buller & Luftkvalitetsutredning, Tyréns AB, 2020-12-21
- Skyfallsanalys, Sweco, 2016-02-25

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



Flygbild över planområdet. Ungefärlig avgränsning av planområdet

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra mer mark med bra skyltläge längs infarten till Södertälje, för kontor och handel (ej livsmedel) samt mindre, icke störande industri. Planen ska ge möjlighet att möta upp för en ökad efterfrågan på verksamhetsmark, för bland annat kunskapsintensiva verksamheter och företagstjänster. Planen medför större byggrätter för kontor och handel i lägen med god möjlighet att åka kollektivt eller gå och cykla. Det exponerade läget strax intill infarten till staden ställer höga krav på utformningen av området och byggnader.

Planområdet ligger inom Morabergs verksamhetsområde. I dag bedrivs verksamhet bland annat för kommunens fordon som verkstad, tvätthall och bränslepåfyllning. En begränsad yrkeshandel finns. Stora delar av området används för förråd och som upplagsytor som hyrs av olika verksamhetsidkare. Markanvändningen är inte effektiv, flera av de befintliga byggnaderna är i dåligt skick. Upplag av olika slag upptar relativt stora ytor och platsen ger ett rörigt och ovårdat intryck. Längs Bergaholmsvägen bedrivs handel och restaurangverksamhet.

Innehåll

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	7
1.3. Tidigare ställningstaganden	8
2. Förutsättningar	9
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
2.2. Mark	9
2.3. Bebyggelse- stads och/eller landskapsbild	7
2.4. Gator och trafik	9
2.5. Hälsa och säkerhet	9
3. Planförslaget	11
3.1. Bebyggelse	11
3.2. Grönstruktur och mötesplatser	11
3.3. Gator och trafik	11
3.4. Teknisk försörjning	12
3.5. Hantering av risker och störningar	13
4. Konsekvenser	14
4.1. Miljökonsekvenser	14
4.2. Sociala konsekvenser	16
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	16
5. Genomförande	17
5.1. Organisatoriska frågor	17
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	17
5.3. Ekonomiska frågor	17
5.4. Tekniska frågor	18

1. Inledning



Lokaliseringskarta

1.1. Bakgrund och syfte

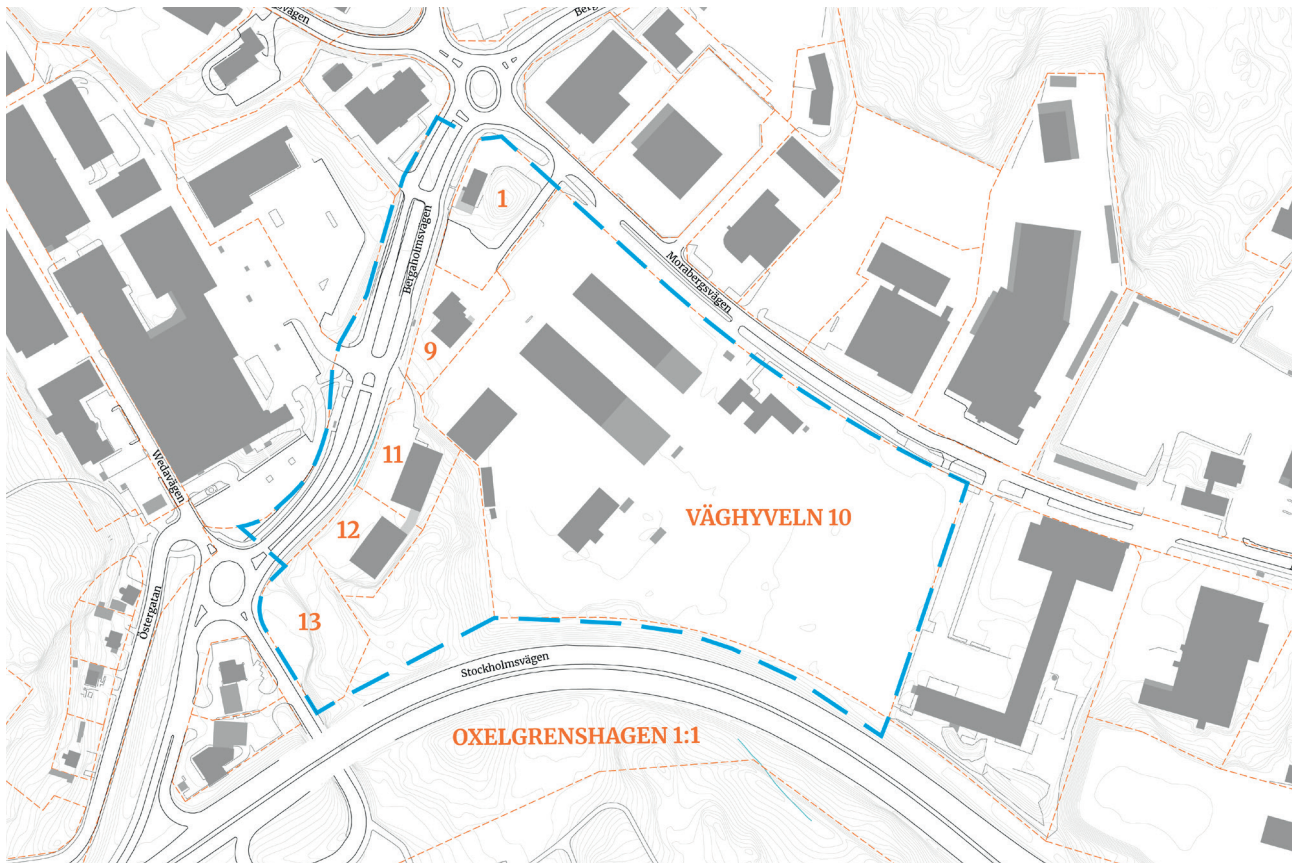
Samhällsbyggnadskontoret fick 2011-05-24 i uppdrag att upprätta ett program för Väghyveln 10 i Morabergsområdet. Programmet har varit ute på samråd och programsamrådet har godkänts i ett beslut från Stadsbyggnadsnämnden 2011-11-15. Samhällsbyggnadskontoret fick i samma beslut uppdrag att upprätta en detaljplan för Väghyveln 10 samt beslut om att gå ut på plansamråd. Programmet visade goda förutsättningar för planläggning av fastigheten Väghyveln 10 för ett effektivt markutnyttjande och för ändrad markanvändning.

För Väghyveln 1, 9, 11, 12 och 13 har planansökningar inkommit under planarbetets gång. För att få ett bra helhetsgrepp med en gemensam syn på områdets utveckling har det beslutats att låta dem ingå i denna detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse då markanvändningen enligt gällande detaljplan inte ändras väsentligt. Förslaget följer översiktsplanens intentioner och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande.

1.2.Plandata



Fastighetskarta. Avgränsning av detaljplaneområdet är markerad med streckad blå linje

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Moraberg, och gränsar till Bergaholmsvägen och Weda i väst, Morabergsvägen i norr och Stockholmsvägen i söder. Planområdet är ca 9,2 ha stort.

Gällande planer

För planområdet finns flera gällande planer. För Väghyveln 1 och 10 och del av Oxelgrenshagen 1:1, medger gällande plan 0181K-P267C från 1961 del av området för industriändamål och del för park eller plantering. Tillhörande tomtindelingsplaner (0181K-72/1967 från 1967 och 0181K-P836 från 1984) specificerar tomtindelningen och gäller tillsvidare.

För Väghyveln 11 och 12 (även 13 finns i planen) medger gällande del av stadsplan 0181K-P873B från 1985 Handel med viss begränsning och Industri med en byggnadshöjd på 5 meter. Byggbar yta och höjd är det som västenligt

förändrats i nya planförslaget. För Väghyveln 13 finns en nyare plan 0181K-P996A från 1991 som medger kontor och handel med skrymmande varor med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter. Det väsentligt ändrade i planförslaget är höjden. Yta för prickmark och byggbar yta förblir densamma.

0181K-P1162C från 1996 anger del av Oxelgrenshagen 1:1 som Huvudgata. Denna del är angiven som Gata i nya planen.

Markägoförhållanden

Väghyveln 10 och Oxelgrenshagen 1:1 (gatunätet samt naturmark) ägs av Södertälje kommun. För information gällande fastighetsägare för Väghyveln 1, 9, 11, 12 och 13 se fastighetsförteckning.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen följer gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030 enligt följande: Företagstjänster, handel och logistik är enligt översiktsplanen prioriterade näringslivsbranscher. Södertälje kommun ska säkerställa hög planberedskap för mark och lokaler för nya etableringar och expansion av befintliga verksamheter, samt erbjuda olika typer av miljöer för verksamheter. Nya verksamhetsområden ska ha god tillgänglighet till kollektivtrafik. I nya översiktsplanen utpekats förutsättningen för Moraberg att bli en tydlig entré till Södertälje som kan utvecklas med platsanknutna märkesbyggnader.

RUFS 2050

Södertälje är en regional stadskärna som är en viktig målpunkt för pendlare från Östra Mellansverige. Till Södertälje arbetspendlar ca 35000 människor under normala förhållanden. Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms region ska fokus i utveckling ligga på att vidareutveckla strategiska forskningsstråk och innovationsmiljöer, såsom Södertälje Science Park. Detaljplanens genomförande skulle bidra till fler arbetstillfällen vid en av Södertäljes entréer samt bidra till att hantera dagvattenproblematik i området. Planområdet är beläget med goda transportförutsättningar och längs ett stråk med blandade verksamheter inom forskning, utbildning, industri och handel.

Program för del planområdet

Ett program har upprättats för en del av planområdet och varit ute på samråd. Med programarbetet som grund bedöms området lämpligt att planlägga enligt programmets och planens syfte.

Södertälje kommuns dagvattenpolicy

För att värna om kommunens sjöar och vatten- drag har Södertälje kommun tagit fram en Dagvattenpolicy. Enligt denna ska dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt tas om hand lokalt (LOD). LOD ska i första hand tillämpas genom infiltration inom tomt- eller kvartersmark och i andra hand genom fördröjning. Beroende på

markanvändning, geologiska förhållanden, recipientens känslighet mm ställs olika krav på rening av dagvatten. Kommunen har därför delat in dagvattnet i fem olika klasser beroende på föroreningsinnehåll; 1. "låga", 2. "låga-måttliga", 3. "måttliga-höga", 4. "höga" samt 5. "trafikdagvatten".

Planområdet kommer att bestå av handel och kontor och icke-störande industri. Därför föreslås framtida området klassas som föroreningsklass 3. För denna typ av område gäller följande riktlinjer:

- Allt dagvatten bör källsorteras så att de mest förorenade fraktionerna renas separat. Dagvatten av bättre kvalitet ska i första hand kunna omhändertas lokalt genom infiltration/perkolation, och i andra hand utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnät eller recipient.
- Huvudregeln är att dagvatten med höga halter av föroreningar inte ska infiltreras/perkoleras. Innan dagvatten med höga halter av föroreningar ytavleds ska det renas.
- Dagvatten från koppartak bör omhändertas av fastighetsägaren, alternativt byte av takmaterial.
- I de fall dagvatten måste avledas via ledningssystem till recipient ska miljönämnden kontaktas för en bedömning av recipientens känslighet.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

- 2011-05-24: Upprätta planprogram och programsamråd.
- 2011-11-15: Godkännande av programsamråd och beslut om att upprätta detaljplan för Väghyveln 10 samt att gå ut på samråd.
- 2019-04-23: Godkänner att Väghyveln 1 och 13 ingår i planarbetet.
- 2020-03-03: Godkänner att Väghyveln 11 och 12 ingår i planarbetet.
- 2020-10-13: Godkänner att Väghyveln 9 ingår i planarbetet.
- 2021-03-02: Förnyar beslut om att gå ut på samråd samt godkänner samhällsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Ungefär 700 meters fågelväg från planområdet ligger motorvägen E4 och E20. Ungefär en km bort ligger Södertälje kanal. Båda är av riksintresse. Detaljplanens genomförande beräknas ej medföra påverkan på riksintresset.

2.2. Mark

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet består av relativt plan, grusad mark med knappt någon vegetation. En slänt förbinder planområdet med Stockholmsvägen. Höjdskillnaderna mellan planområdet och Stockholmsvägen ligger på ca 7 meter. I den nordligaste delen av planområdet finns en kulle som skyddas genom prickmark. För övrigt skyddas stora delar av den befintliga naturmarken och denna förstärks och kopplas bättre i planförslaget.

2.3. Bebyggelse- stads och/eller landskapsbild

Morabergs verksamhetsområde karaktäriseras av ytkrävande bebyggelse med stora hårdgjorda ytor. De grönområden som finns kvar är viktiga att bevara och förstärka.

Kommersiell service

Planområdet ligger öster om Bergaholmsvägen. På västra sidan av vägen finns handel- och kontorsområdet Weda. För Weda pågår ett program vars syfte är att ta fram en målbild för den övergripande stadsbyggnadsidén för området.

Rekreation

Planområdet är anslutet till lokala gång- och cykelbanor. Planförslaget föreslår mer naturmark och stigår som ska bidra till ökad

rörelse och rekreation bland främst arbetare och förbipasserande.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Väster om planområdet ligger Bergaholmsvägen som är en huvudgata. Norr om planområdet ligger Morabergsvägen som är en huvudgata. Dessa gator gränsar till planområdet och har en trafikmängd på ca 10 000 fordon/dygn. Söder om planområdet ligger Stockholmsvägen, en huvudtrafikled och en utav infarterna till Södertälje. Stockholmsvägen trafikeras av knappt 30 000 fordon/dygn. Österifrån kan man komma från E4/E20 via trafikplats Moraberg, Klastorpsvägen och Morabergsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Goda gång- och cykelförhållanden finns till området. Planförslaget föreslår yttre liggare åtgärder för att förstärka gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Ordinarie busstrafik mellan Södertälje centrum - Moraberg - Östertälje station trafikeras. Buss 758 från Södertälje centrum tar ca 9 minuter till planområdet och bussen åker ungefär varje halvtimme. Från Östertälje station åker buss 758 ungefär varje kvart och tar ca 14 minuter.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Risker identifierade och utredda för detaljplanen gäller farligt gods transporter, bensinstationer, markföroreningar, skyfall, dagvatten, luftkvalitet och buller.

Farligt gods

Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods”. I riktlinjerna rekommenderas att risker inom 150 meters avstånd från en transportled för farligt gods bör beaktas. Transporter av farligt gods sker på Stockholmsvägen, Bergaholmsvägen,

och Morabergsvägen. Planområdet berörs även av fyra drivmedelsstationer. En riskutredning har tagits fram och den planerade exploateringen kan genomföras med acceptabelt låga risknivåer om ett antal åtgärder vidtas, bland annat säkerhetsavstånd från vägarna och utrymningsvägar som vetter bort från vägen.

Buller

Buller från trafik belastar området. I en bullerutredning har beräkningar av trafikbullernivåer utförts för år 2040 utifrån trafikprognoser. Bullernivåerna i utkanterna av planområdet är relativt höga och kan därmed ha en påverkan på vilka byggnadstekniker som kan användas. Generellt är det svårare, och dyrare, att bygga med lätta byggnadssystem och stora fönster i bullerutsatta lägen. Bullernivåerna är dock inte så höga att det omöjliggör den planerade bebyggelsen någonstans inom planområdet.

Markföroreningar

Den översiktliga geotekniska undersökningen har visat att påträffade föroreningar i tre provpunkter domineras av PAH. Det har inte påvisats några höga metallhalter vare sig med XRF-mätningar eller utförda laboratorieanalyser. Utbredningen i plan och profil av påträffade föroreningar är oklar. Kompletterande provtagningar rekommenderas för att i första hand avgränsa markområdet med de höga PAH-halterna vid provpunkt W3, men också för att täcka in de förhållandevis stora ytor som inte undersökts.

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 har tidigare förekommit i området.

Luftkvalité

I Södertälje överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljökvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrider också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna. Mätdata för år 2018 avseende mätstationen Birkakorset (ca 800 meter från planområdet)

visade att det högsta tillåtna genomsnittliga dygnsmedelvärde för halten av PM₁₀ i luften överskreds. Antalet höga dygnsmedelvärden var 37 dygn i förhållande till maximalt tillåtna 35. Kommunen arbetar med åtgärder och trafiklösningar som ska bidra till minskade värden vid Birkakorset. Dessa presenteras uppskattningsvis under 2021.

Yt-, grundvatten och vattenområden

Recipient för planområdet är Igelstaviken samt en mindre del till Mälaren-Prästfjärden. Igelstavikens ekologiska status har bedömts som måttlig med hög tillförlitlighet (VISS, 2019). Klassningen baseras på att miljökonsekvenstyperna övergödning och morfologiska förändringar och kontinuitet bedöms som måttlig. Styrande för statusen är övergödning då den miljökonsekvenstypen har högst tillförlitlighet. Kvalitetskrav för den ekologiska statusen är måttlig ekologisk status till år 2027.

Igelstaviken uppnår ej god kemisk status då de prioriterade ämnena polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrider sina respektive gränsvärden. Ett nationellt undantag i form av mindre stränga krav har satts för PBDE och Hg i enlighet med bilaga 6 till Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om statusklassificering och MKN avseende yt- vattenstatus. Om man tar hänsyn till undantaget för de överallt överskridande parametrar Hg och PBDE uppnås god kemisk status i Igelstaviken.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som låg- normalrisksområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs den ytliga jorden inom planområdet främst av fyllning. För Väghyveln 11, 12, 13 samt mindre del av Väghyveln 1 utgörs det av berg.

Skyfall och dagvatten

Utredningen visar stor risk för översvämningar vid skyfall. För att lösa skyfalls- och dagvattenproblematik föreslås diken, infiltrationsstråk och skelettjordar.

3. Planförslaget



Visionsskissen är ett utdrag av ett pågående gestaltningsprogram. ETTTELVA ARKITEKTER

3.1. Bebyggelse

Det finns en ökad efterfrågan på mark i attraktiva lägen, gärna också med bra skyltlägen, för bland annat 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. Byggrätter och fastigheter som kan möta upp denna efterfrågan föreslås i den nya planen. Den nya planen föreslår markanvändning för kontor, handel (ej livsmedel) och ickestörande industri på del av området. Planen ger förutsättningar för ett antal mindre fastigheter med möjlighet till flexibilitet där fastigheter kan slås ihop/komplettera varandra i olika kombinationer om behov finns av större fastigheter.

Ett pågående gestaltningsprogram tas fram för planområdet och väntas vara färdigställt inför granskningsskedet. Den ska visa lämplig placering, höjder, utformning och materialitet och finnas som bilaga till planhandlingarna. Hög arkitektonisk kvalitet kommer krävas då detta är en av entréerna till Södertälje.

3.2. Grönstruktur och mötesplatser

Naturområden

De befintliga grönområdena skyddas och förstärks i planförslaget. Naturmark skyddas och utvecklas för att lösa dagvatten- och skyfallsproblematik.

3.3. Gator och trafik

Gatunät

Det befintliga gatunätet kommer att justeras. Den nya planen föreslår en ny lokalgata med infart från både Morabergsvägen och Bergaholmsvägen för goda möjligheter att både nå, och röra sig igenom, området. Angöring till Våghyveln 10 sker från den föreslagna lokalgatan och angöring till resterande fastigheter föreslås förbli som tidigare. En ny cirkulationsplats föreslås vid anslutningen till Bergaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen i området och höja säkerheten.



Visionsplan för området

Gång- och cykeltrafik

Längs den föreslagna gatan genom planområdet finns en gång- och cykelväg på ena sidan och en gångväg på andra. Längs Bergaholmsvägen föreslås det att i samband med en ny cirkulationsplats även bredda gång- och cykelbanor för att inrymma separerade gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Förutsättningar för trafik med buss genom planområdet finns.

Bil- och cykelparkering

Behovet av parkeringsplatser beror till stor del på vilka verksamheter som etableras. Södertälje kommuns parkeringspolicy ska följas.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angränsningsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet

mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radier i kurvor ska vara minst 7,0 m.

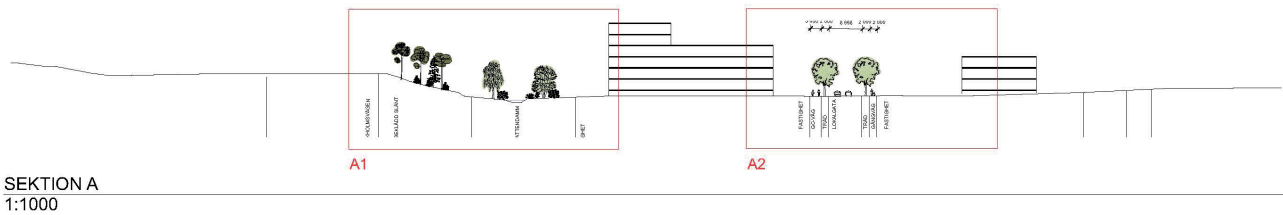
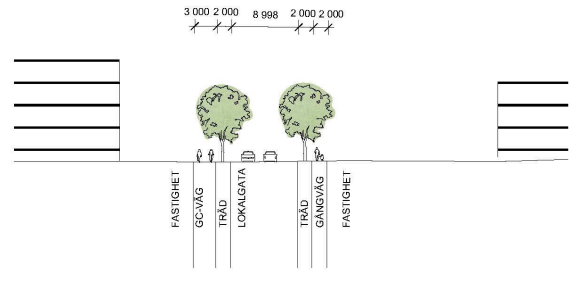
3.4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Ledningar ligger i osäkert läge och behöver en inmätning. De viktigaste ledningarna är skyddade i detaljplanen.

Dagvattenhantering

I planområdets södra del finns mark avsatt inom naturmarken för dagvattenhantering. En dagvattenutredning har genomförts. Det befintliga ledningsnätet har god kapacitet och utredningen visar att inga fördröjningsåtgärder behövs. Ett dagvattendike längs södra gränsen av planområdet föreslås. Diket får en

SEKTION A
1:1000SEKTION A1 - DAGVATTENDAMM
1:500SEKTION A2 - LOKALGATA
1:500VÄGHYVELN 10
Utredningskiss
Sektioner
2021-01-22

UA005

flödesutjämnande effekt. Diket får även en dubbel funktion då det förutom dagvattendike är avsett att utgöra skyddsåtgärd med avseende på farligt gods olycka. Beräkningar för 100-årsregn har gjorts. Dessa visar på att det trots den valda dikeslösningen inte är möjligt att helt undvika översvämning på fastigheten vid 100-årsregn.

För att skydda bebyggelsen från skador vid stora regn (100-årsregn) föreslås att tomtmarken lutar uppåt från gatumarken vid tomtgränsen med minst 1% (1 cm/m) samt att färdigt golv ligger minst 0,5 m över den gatunivå som anges på nybyggnadskartan ovan. Föreslagna markhöjder med hänsyn tagen till föreslagen dikeslösning samt erforderliga täckningar på dagvattenledningar redovisas i utredningen.

Värme

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar på grund av förtätning.

EI

Elförsörjningen inom området finns. En transformatorstation finns inom planområdet som förser omkringliggande fastigheter med el. Stationsområdet måste vara nåbart för service

med lastbil och har därför skyddats med ett E-område på 10x10 meter.

Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

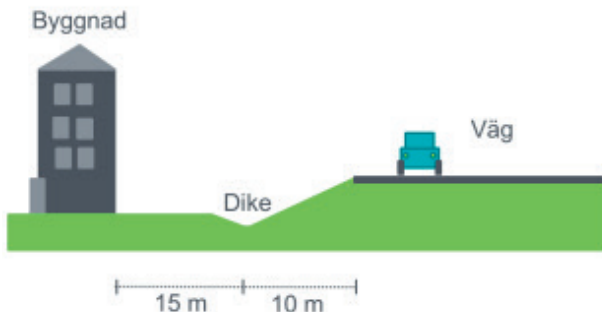
Telefon och fibernät

Finns i området.

3.5. Hantering av risker och störningar

Slutsatsen av den riskbedömningsrapport som tagits fram är att ett 25 meters skyddsavstånd mellan byggnader och vägkant krävs. Zonen ska ej utformas så att den uppmuntrar till stadigvarande vistelse. På denna yta regleras markanvändning i detaljplan som SKYDD inom naturmark. Utrymningsvägar från byggnader närmast vägen placeras i byggnadssida som vetter bort från vägen. Detta regleras genom en b1 bestämmelse. Ett dike (eller liknande åtgärd) som förhindrar pölutbredning mot planområdet vid botten av vägbankens slänt behövs. Om dessa

åtgärder vidtas bedöms den planerade exploateringen kunna genomföras med acceptabelt låga risknivåer.



Principskiss över skyddsavstånd mellan Stockholmsvägen och byggnader

Geotekniska frågor

Dagvattenutredningen föreslår ett dagvattendike mot Stockholmsvägen samt föreskrivna markhöjder för att leda vattnet rätt. Dessa innebär en ganska omfattande uppfyllnad av marken i vissa delar. En geoteknisk undersökning För Väghyveln 10 har gjorts som bl.a. undersökte om slänten mot vägen klarar det föreslagna diket. Utredningen visar att marken på fastigheten dels består av stora utfyllnadsmassor av torv. För att klara belastningen av den uppfyllnad som föreslås för dagvattenlösningen måste torven först schaktas bort. Då det rör sig om stora massor skulle det bli mycket kostsamt. En alternativ lösning ska utredas vidare i en geoteknisk undersökning.

Markföroreningar

Inför granskningsskedet ska markprover tas och om det behövs ska åtgärder vidtas vid genomförandet av planen för att klara riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning).

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för låg-normalrisk enligt kartor från SGU 2021-01-17. Byggherren ansvarar för att Boverkets regler gällande gränsvärdet för radonhalter uppfylls.

Buller

I bullerutredningen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015. Bullerutredningen visar att med lämplig byggteknik kan riktlinjer för ljudnivåer avseende föreslagna användningsområden inom detaljplanen uppfyllas.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en undersökning om betydande miljöpåverkan där det bedöms om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Planområdet är beläget i ett befintligt verksamhetsområde. Gällande markanvändning är industriverksamhet och det förekommer bland annat bränslehantering på området idag. Bränslehanteringen kommer att flytta och den nya detaljplanen innebär markanvändning för kontor, handel (ej livsmedel) och icke störande industri/hantverk i del av området. Detta bedöms ha en långsiktigt positiv inverkan på miljön. Vid genomförande av planen kommer sanering av markföroreningar genomföras om så behövs för att klara kraven för MKM (mindre känslig markanvändning).

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i 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.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljö-

balken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömning av miljöpåverkan utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Planområdets placering i närheten av Södertälje tätort, i nära anslutning till kollektivtrafiken och direkt anslutning till en av stadens entréer gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att utöka byggrätten inom området. Vidare ställer planförslaget krav på lämpliga skyddsåtgärder gällande risker och skyddsbestämmelser gällande dagvatten och motorvägsavfarten. Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt och anses inte heller ha något särskilt naturvärde.

Ställningstagande

Detaljplanens genomförande anses vara enligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). Planförslaget kommer att innefatta ett antal skyddsbestämmelser gällande risker för att säkerställa ett gott skydd för människors liv och hälsa.

I riskutredningen konstaterades att risknivåerna för planområdet är sådana att riskreducerande åtgärder krävs för exploatering av planområdet. De åtgärder som rekommenderades intill Stockholmsvägen var att 25 meters skyddsavstånd mellan byggnader och väggkant krävs. Zonen ska ej utformas så att den uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Utrymningsvägar från byggnader närmast vägen placeras i byggnadssida som vetter bort från vägen. Dike (eller liknande åtgärd) som förhindrar pölutbredning mot planområdet vid botten av vägbankens slänt.

Utredningens slutsats är att planområdets risknivå bedöms vara acceptabel under förutsättning att följande skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder vidtas intill Stockholmsvägen, Bergaholmsvägen (mellan den

planerade Wedarondellen och Stockholmsvägen) och drivmedelsstationerna.

Miljö kvalitetsnormer

Yt- och grundvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på MKN för luft och vatten. Planens genomförande väntas inte innebära någon ökning av biltrafiken och således inte medföra negativ inverkan på luftkvaliteten. Vattenkvalitets förutsättning att bli bättre ökar då omhändertagande och rening av dagvatten kommer att ske i och med planens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

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

Konsekvenser för stads - och landskapsbild

Den förslagna bebyggelsen på det som idag utgör Väghyveln 10 ska smälta in i områdets nuvarande industriella karaktär i skala och struktur. Längs Morabergsvägen hålls skalan i linje med den bebyggelse som finns på andra sidan gatan, med undantag för en mindre del av fastigheten där högre bebyggelse tillåts för att skapa kontrast och en entré till naturområdet. Bebyggelsestrukturen trappas stegvis upp mot Stockholmsvägen för att framhäva stadsbilden och skapa en tydlig entré till staden från Stockholmsvägen.

Längs Bergaholmsvägen föreslås högre bebyggelse, uppemot åtta våningar, där kontor och handel får ta plats. Bergaholmsvägen föreslås bli en stadsgata med verksamheter på båda sidor av gatan. Aktuellt planområde blir den första etappen och kvarteret Weda, där kommunen tar fram ett planprogram, blir nästa etapp. Detta kommer att påverka stadsbilden och omvandla gatan till ett mer urbant stråk med levande bottenvåningar och mer grönska som ska

samspele med den äldre industriella karaktären väster om planområdet.

På Stockholmsberget, drygt 200 meter från planområdet, finns ett flerbostadshus på 16 våningar som har förändrat industriområdets relativt plana siluett. Höghuset angränsar på ena sidan till annan hög bebyggelse i Grusåsen, och på andra sidan till lägre bebyggelse med villor och industrier. Aktuellt planområde är beläget mellan höghuset och industribebyggelsen och kommer att göra så att stadens siluett blir sammanhängande.

Konsekvenser för naturmiljön

Naturmiljön förbättras och förstärks inom området. I förslaget är det endast enstaka träd som kan behöva flyttas för att möjliggöra bebyggelse.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Planförslaget medverkar till en god bebyggd arbetsmiljö för framtida verksamheter.

Jämställdhet och mångfald

Planens möjlighet till varierad bebyggelse och fastighetsyta gör det möjligt för människor av fler kategorier och olika samhällsskikt att etablera verksamhet inom området. Området ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket kan underlätta vardagen.

Barnperspektivet

Barn och ungdomar antas inte vistas i området på grund av områdets karaktär och funktion som industri, handel och kontorsverksamhetsområde. Genom området kommer det finnas allmännyttiga gång- och cykelbanor.

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.

Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i ”Bättre för alla” avses tillämpas i enlighet med exploateringsavtal.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet utgör idag kommunal mark på Väghyveln 10. Tillskapande av kvartersmark innebär att nya fastigheter kan avstyckas från Väghyveln 10 för industri, kontor och handel. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till nya fastigheter om nödvändigt. Kvartersmark kan styckas till en eller flera fastigheter. För befintliga privata fastigheter kan fastighetsgränser behöva dras om för att möjliggöra för en ny rondell.

Se utförligare beskrivning under avsnitt 5.2.

4.4. Ekonomiska konsekvenser

Planen föranleder kommunala kostnader för utbyggnad av allmän plats så som vägar och dagvattenanläggningar. Därtill kommer löpande kommunala kostnader för skötsel av naturmark, inte minst de som krävs i form av skyddsåtgärder för arter samt skötsel av våtmarken. Privata fastighetsägare bekostar utbyggnad inom sin egen fastighet. För mer utförlig beskrivning av ekonomi, se avsnitt 5.3.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. En genomförandetid på 10 år ger bra möjligheter för kommande fastighetsägare att i god tid utveckla sin fastighet enligt planerad användning. Genomförandetiden ligger även i linje med övriga verksamhetsplaners bestämda genomförandetider.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad/upprustning av allmänna gator. Kommunen ansvarar även för lokalt omhändertagande av vatten från vägar. Södertälje kommun ansvarar också för den löpande skötseln av allmän platsmark exklusive kommunala dagvattenanläggningar. I huvudsak är det kommunens driftenhet som har ansvaret för kommunens löpande skötsel. Mark- och exploateringsenheten på kommunen har ansvaret för de skyddsåtgärder som ska anläggas medan skyddsåtgärder i form av skötselåtgärder åligger driftenheten men kommunens miljökontor kan vara delaktiga i båda dessa arbeten.

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Telge Nät AB ansvarar också för utbyggnaden av kommunala dagvattenanläggningar samt skötsel och drift av dessa. Befintliga och blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma. Dock är det kommunen som ska stycka exploateringsfastigheter för det som idag utgör fastigheten Väghyveln 10 innan exploaterer/blivande fastighetsägare får tillgång till dessa. Detta bör fastställas i kommande avtal med exploaterer om fastigheterna inte redan avverkats vid avtalsskrivning.

Huvudmannaskap

Kommunen bär ansvaret för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

Avtal

Ett eller flera exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Avtalet kommer att reglera exploateringsbidrag, behövliga fastighetsregleringar, genomförandefrågor så som anslutning till gata, samt uppförande av bebyggelse inom planområdet enligt detaljplan. Exploateringsavtalet/genomförandeavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Överenskommelser om fastighetsreglering som reglerar marköverföringar för genomförandet av detaljplanen ska tecknas mellan kommunen och ägarna till Väghyveln 9 och Väghyveln 11 innan detaljplanen antas. Om inte sådana överenskommelser nås kan det bli aktuellt med inlösen av mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Kvartersmark som ägs av kommunen kommer att överlåtas efter avstyckning eller fastighetsreglering till blivande exploaterer/fastighetsägare. Fastighetsreglering ska ske så att allmänplatsmark i form av gata överförs från Väghyveln 9 och Väghyveln 11 till kommunens fastighet Oxelgrenshagen 1:1. I den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Planarbetet bekostas av undertecknade plan-kostnadsavtal.

Inlösen och ersättning

Detaljplanen förutsätter att de delar av Väghyveln 9 och Väghyveln 11 som utgör allmänplatsmark i form av gata överförs till kommunen.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Genomförda utredningar är de som nämns på sida 3 (trafikutredning, miljöundersökning geoteknik, dagvatten, risk-, buller- och luftkvalitetsutredning samt skyfallsanalys).

Planförslaget anses inte leda till något betydande tillskott av trafikbuller i området. Identifierande risker löses genom bl.a. skyddsavstånd och säkra placeringar av utrymningsvägar.

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten kommer att tas hand om via infiltrationsstråk/dagvattendiken som dagvattenutredningen har kommit fram till är det mest lämpliga för planområdet. Skyfallsvatten måste kunna röra sig obehindrat ut från området och därav kan en höjning av marken inom Våghyveln 10 vara nödvändig för att vinkeln ner mot infiltrationsstråken ska vara tillräckligt hög. Detta kommer studeras närmre efter samråd.

Källsortering och sophantering är inte studerat men förutsättningarna för hållbara system finns inom planområdet.

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



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

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