

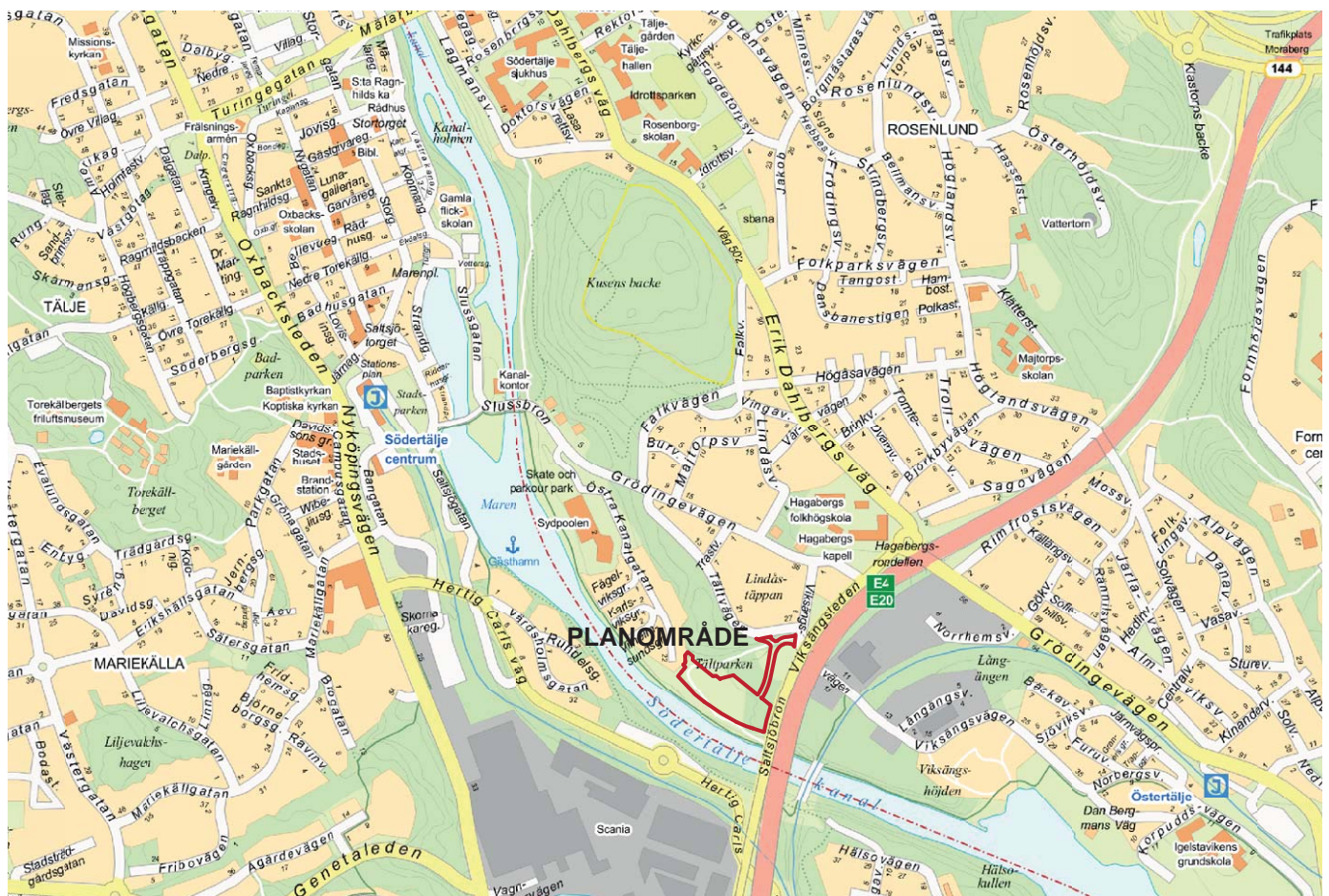
PLANBESKRIVNING

dnr 2014-01388-214

Detaljplan för **SPORREN 1 m fl** i Södertälje

Upprättad 2016-05-31

GRANSKNINGSHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning inkl. genomförande
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Gestaltningssystem 2015-05-26

PM Dagvattenutredning Sporren - skyfallsanalys 2016-05-20

Dagvattenutredning, Grontmij AB 2016-02-15

PM Trafikbuller, Niras Sweden AB, 2016-05-11 och 2016-05-24

PM Stabilitet, Tyréns AB, 2016-03-31

MUR (Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik), Tyréns AB, 2016-03-31

PM Geoteknik, Grontmij AB, 2015-12-10

Geoteknisk undersökning, Sweco, 2015-08-28

Trafikbullerutredning till detaljplan, Structor, 2015-06-25

Geotekniskt utlåtande – Tälttomten, Grontmij AB, 2015-01-27

Miljöteknisk markundersökning, Grontmij AB, 2015-01-

Riskbedömning, Tältområdet inom Kanalstaden, Grontmij AB, 2014-12-12

Arkeologisk utredning etapp 1, ArkeoLogistik, 2014-12-21

Kanalstaden i Södertälje Trafikutredning, Tyréns 2014-10

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i varierande byggnadshöjd på upp till 8 våningar längs en lokalgata och bostadshus på upp till 4 våningar närmast kanalen. Ett bulleravskärmande flerbostadshus med lägsta nockhöjd +35 m ska uppföras i kvarteret närmast E4/E20. Möjlighet finns till lokaler för handel och förskola i bottenvåning/markplan på bostadshusen vid lokalgatan. Inom området ska minst en gemensam friyta för lek och aktiviteter finnas. Lokalgatan genom området ansluts mot Viksängsvägen. Inom området ska gång- och cykelväg finnas med anslutningar mot gång- och cykelstråket längs kanalen.

Planarbetet påbörjades 2014 och handläggs enligt Plan- och bygglagen - PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Recipient för området är Södertälje kanal (Igelstaviken) och Södertäljeåsen-Södertälje. Vattenförekomster är Igelstaviken, inom avrinningsområdet Östersjökust med öar – Sörmland och Södertäljeåsen-Södertälje. Igelstaviken har måttlig ekologisk potential och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Vattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje har otillfredsställande kemisk status pga av klorid och god kvantitativ status. Målsättning för Igelstaviken: God ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Målsättning för Södertäljeåsen-Södertälje: God kemisk status 2021 och god kvantitativ status.

Luft

En SLB-analys av Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjorts för Södertälje kanal. Det finns det i dagsläget inget markområde längs Södertälje kanal som kan anses vara olämplig för bebyggelse med hänsyn till luftföroreningssituationen i området. Samtliga miljökvalitetsnormer satta för att skydda människor mot ohälsa bedöms klaras längs Södertälje kanal och dess närområde. Denna bedömning står fast trots att hänsyn inte tagits till fartygens utsläpp i samband med slussning i haltberäkningarna som utförts. Enligt Mälarprojektets samrådsunderlag beräknas för framtida fartygstrafik emissionerna räknat per transporterat ton bli lägre. En generell utveckling av sjötransporterna sker även som minskar utsläpp av föroreningar från fartyg. EU:s svaveldirektiv införs 2015, nya ambitionsnivåer gäller för utsläpp av NOx från fartyg och aktiva program pågår för att minska CO₂-utsläpp vilket innebär att fartygen övergår till bränslen med lägre halter av föroreningar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförandet av detaljplanen för bostadsändamål med ny väganslutning på delvis redan ianspråktagen mark anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i miljöbalken (MB).

Behovsbedömning

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.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

Vatten - påverkan

Föroreningsberäkningar har gjorts i dagvattenutredning, Grontmij AB, 2016-02-15.

De högsta föroreningshalterna påträffas på parkeringar och trafikerade ytor. (se rödmarkerade halter Tabell 7*) Beräkningarna visar att endast halten zink från området överstiger riktvärdena (med liten marginal) och att övriga halter inte kommer att överstiga de föreslagna riktvärdena för kategorin 1S. Beräkningarna indikerar alltså en sänkning av halterna av kväve, suspenderat material och olja, vilket får ses som positivt för recipienten som har övergödningsproblematik. Beräkningarna indikerar en höjning av halterna av tungmetaller.

Samtliga halter ligger med god marginal under Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden (se Tabell 5*). Beräknade halter ligger dessutom betydligt under den striktaste nivån (1M), direktutsläpp till mindre sjöar. Miljökvalitetsnormer i form av halter i recipienten är inte direkt jämförbara med riktvärden för dagvattenutsläpp då dagvatten normalt innehåller högre halter än vattenmassan i recipienten (Larm 2011 b). I recipienten sker reningsprocesser och utspädning, varför riktvärden för dagvatten kan vara högre ställda än riktvärden för recipienten. I många fall är även riktvärden i recipienten lägre än det inkommande vattnets halter, vilket även gäller vissa ämnen från naturmark. Igelstaviken är en relativt stor recipient av kusttyp, som får ta emot vatten från Mälaren-Prästfjärden och sedermera har utsläpp i Östersjön, och får ta emot dagvatten på flera platser längs med kusten. Området för Sporren är ett relativt litet område av det totala avrinningsområdet till Igelstaviken.

**Dagvattenutredning, Grontmij AB, 2016-02-15.*

Natur, rekreation och friluftsliv

Den stora plana ytan (Viksängsskogen) påverkas något av exploateringen där en del av skogen tas i anspråk. Tveksamt om det får några märkbara konsekvenser i egenskap av temperaturutjämnare, luftrenare eller dagvattenmottagare. Rörelsestråk genom skogen kan bibehållas. Plats för aktivitet, lek och utevistelse kan skapas inom planområdet.

Stadsbild

Påverkas av relativt hög bebyggelse främst sett från andra sidan kanalen.

Sociala värden

Nya strukturer bildas i och med med exploateringen som även möjliggör ett varierat boende.

Hälsa och säkerhet

Bostäder och uteplatser utsätts för trafikbuller som i vissa delar överstiger gällande riktvärden. Dessa kan utformas för att klara riktvärdena.

Bostäder utsätts för de risker som förekommer pga farligt gods transporterna på E4/E20 och Södertälje kanal. Fasader och fönster på bostadsbebyggelse närmast kanalen måste utföras brandklassade. Krav måste finnas på utrymningsvägar i riktning bort från transportlederna samt på avstängningsbar ventilation och strategiskt placerade tilluftsöppningar/uteluftsintag.

Infrastruktur

Helt ny infrastruktur krävs med tillfartsväg; gång- och cykelvägar; parkering samt vatten/avloppsledningar och el. etc.

Klimatpåverkan

Området är beläget centralt i tätorten men transportbehovet kan ändå öka med exploateringen, mycket beroende på om området får kollektivtrafik eller inte. Vissa av de befintliga gång- och cykelförbindelserna försvinner men nya attraktiva stråk kan tillskapas. En mindre del grönstruktur/skog försvinner. Området bör om möjligt försörjas med kollektivtrafik. Cykelanvändandet bör underlättas med nya lättillgängliga gång- och cykelvägar samt goda parkeringsmöjligheter vid bostäderna.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i centrala Södertälje tätort. Området angränsar mot bostadsbebyggelse i väster. I norr mot naturmark och bostadsbebyggelse. I öster angränsar området mot motorväg (E4/E20) och i söder mot strandområdet längs Södertälje kanal. Planområdet är ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Sporren 1, Rosenlund 1:1 och Rosenlund 1:27 ägs av Södertälje kommun. Rosenlund 1:2 ägs av Staten via Sjöfartsverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan "Framtid Södertälje", antagen av kommunfullmäktige 2013, anges att den fortsatta utvecklingen av Södertälje har som mål att knyta ihop de olika stadsdelarna med varandra och med stadskärnan.

Riksintresse

Södertälje kanal i sin nuvarande sträckning söder om planområdet samt E4/E20 öster om området är av riksintresse enligt 3 kap 8§ miljöbalken vilket innebär att de ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningarna.

Program för planområdet

Ett program för Södertälje stadskärna (antaget av kommunfullmäktige 2010) har upprättats och där området Grödingevägen-Badhusområdet utpekats som utvecklingsområde med stor potential att inrymma attraktiva bostäder. Aktuellt planområde omfattas inte av programmet men där anges att en fortsatt koppling till eventuell bebyggelse i kv Sporren söder om kv Tältet ska utredas då det blir aktuellt.

Detaljplan

Området är tidigare detaljplanelagt för "ridbaneanläggningsändamål" och "område avsett för ledningar" (0181K-P113A) 1949 inom Sporren 1 samt "park eller plantering" och "transformatorstation" i norra delen (018K-P848B) 1984. Övriga området omfattas av odefinierade planbeteckningar "Pn" och "Tv" (0181K-P74C) 1941.

Tomtindelning

För Sporren i gäller tomtindelning (0181K-262/1949) fastställd 1949-10-12.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Området sluttar men är etappvis relativt plant med +20 m över nollplanet i norra delen och +10 m i södra delen mot kanalen. Höjdskillnaderna tas främst upp genom ett par branta slänter i områdets centrala del som tillkommit genom de ingrepp som gjorts för utplaning av marken i södra delen. Vegetationen i den kvarvarande Viksängsskogen i norra delen är en gles skogsmark med parkliknande karaktär. Skogen består främst av lövträd med inslag av tall.

Lek och rekreation

I anslutning till området ligger Tältparken och Viksängsskogen vilka ingår i ett utpekat gröndstråk mellan Kusens backe och Saltsjöbron. Ca 400 m nordväst om området ligger "Sydpoolen" badhus med parkour och skatepark samt grönområdet Kusens backe med motions slingor och utegym. I planområdets nordvästra del som är en del av en tidigare upplagsplats skapas en allmän park som kan integreras med det parkliknande strandstråket.

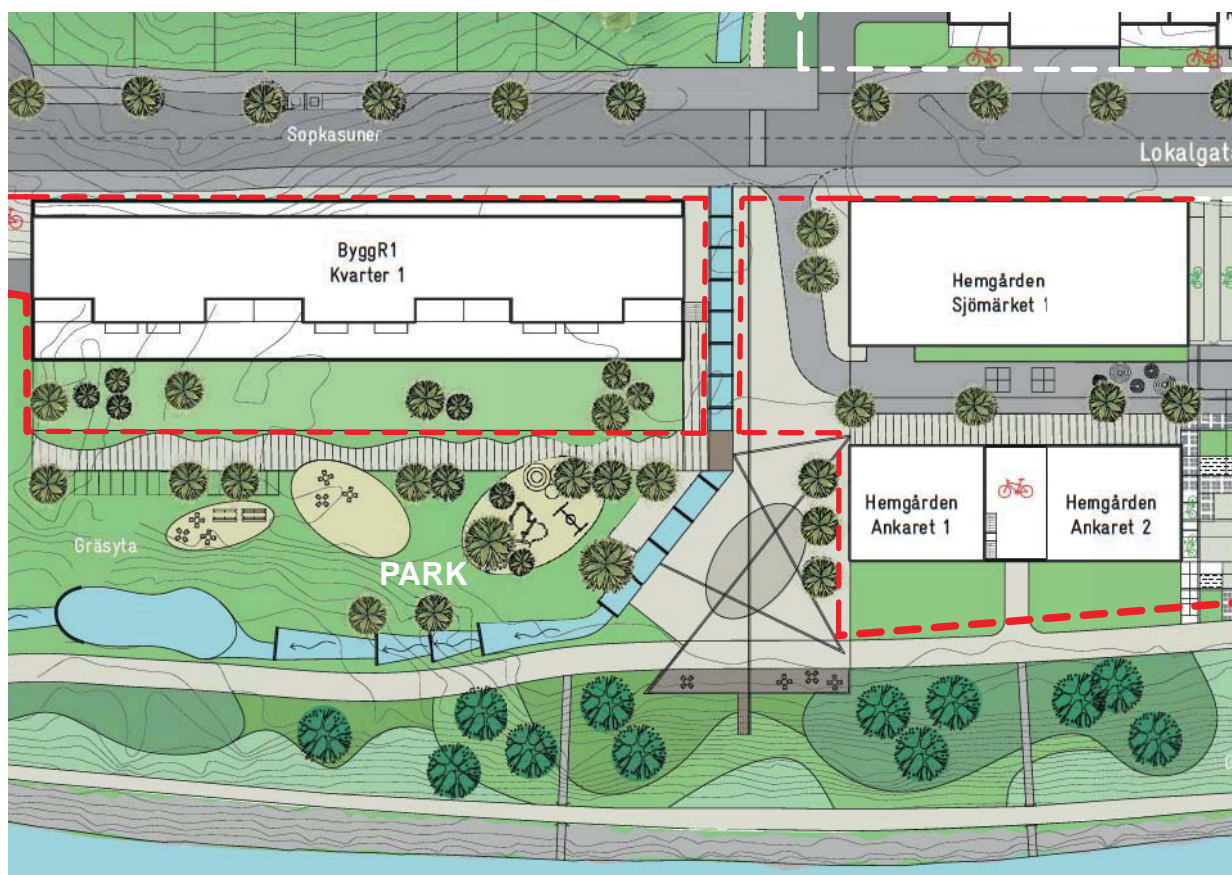


Illustration som visar förslag till utformning av en park integrerad med det allmänna strandstråket. Röd streckad linje är gräns mot kvartersmark.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet ligger enligt SGU:s jordartskartor inom ett område som domineras av isälvs sediment. I grusåsen finns lerkörtlar som uppkommit i samband med avsmältning av i åsen infrusna isblock. I gropar efter isblock har lera avsatts i det forna havet.

Enligt geoteknisk undersökning (Sweco, 2015-08-28) har lera till en mäktighet av som mest ca 4-5 m påträffats i områdets nordvästra del (15S032). Kompletterande borrhningar (Grontmij) visar att lerkörteln sträcker sig mot kanalen och lutar nedåt.

Enligt geoteknisk undersökning (Tyréns, 2016-03-31) har lera eller lösa lager av leras påträffats nedanför släntfot i de västra delarna av området (nedanför kvarter 3, illustration sid. 8). Leran har där varit överlagrad av friktionsjord. Mäktigheten på leran i de undersökta punkterna varierar mellan ca 1-5 m. Vid underökningarna gjordes försök att undersöka om leran fortsatte in under platån ovanför släntkrön men inget i nu utförda undersökningar visar att så är fallet.

Planerad exploatering påverkar inte stabiliteten i slänterna ner mot kanalen då uppförda byggnader inte tillför extra last på dimensionerande glidytor och cykelvägen intill släntkrön följer nuvarande marknivå. Problemen med bristande säkerhet mot skred, ras och erosion i de befintliga slänterna är en följd av befintliga slänters geometri och de dåliga hållfasthetsegenskaperna i jorden närmast slänterna samt att det förekommer lera i släntfot på vissa partier. Sammantaget innebär detta att kraven för säkerhetsklass 2 för nyexploatering inte kan innehållas för bland annat cykelväg utmed släntkrön.

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning har gjorts för området (Grontmij AB, 2015-01-15). Analyserna av jorden visar att metallhalterna är lägre än riktvärdena för känslig markanvändning och även lägre än nivå för mindre än ringa risk. Halterna av PAH är lägre än riktvärdena, men ett av proverna uppvisar en halt av PAH-H som överskrider nivå för mindre än ringa risk. DDT halterna är lägre än analysens detektionsgräns. Halterna är så låga att det bedöms att det inte finns någon oacceptabel risk för människa eller miljö.

Radon

Enligt Miljökontorets markradonkarta från september 2000 ligger detaljplaneområdet inom eventuellt högriskområde. Våningar under mark ska utformas med beaktande av markförhållandena.

Risk för ras, skred och erosion

Statens geotekniska institut (SGI) har bedömt att längs kuststräckan genom bl.a. centrala Södertälje finns en relativt hög risk för erosion. Enligt geoteknisk undersökning (Tyréns) står det klart att slänterna inom området står nära eller i sin karakteristiska rasvinkel. Risken för ytliga ras och erosion i de befintliga friktionsjordslänterna synes därför vara hög. Det faktum att slänten är bevuxen med träd och buskar minskar dock risken för ras och erosion då rotsystemen binder ihop jorden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. De vid utredning och inventering påträffade objekt bedöms inte vara kulturhistoriska lämningar (ArkeoLogistik, 2014-12-21).

Bebyggelseområden

Bostäder

Området är obebyggt. Ny bebyggelse uppförs som flerbostadshus i 5-8 våningar längs lokal-gatan genom området (kvarter 1-3) och i kvarteret (4) mot E4/E20. I delen närmast kanalen (3) kan bostadsbebyggelse uppföras i 3-4 våningar med en relativt fri placering. Bebyggelsens högsta nockhöjder möjliggör inredningsbar vindsvåning. Området kommer att kunna inrymma ca 450 bostäder vid en genomsnittlig lägenhetsstolek på ca 50 m² (i samtliga våningsplan).

Offentlig och kommersiell service

Närmaste kommersiella service är i Södertälje centrum, ca 1 km norr om området.

Närmaste grundskola är Igelsta grundskola vid Östertälje station ca 1,1 km öst om området och Majtorpsskolan ca 1,1 km norr om området.

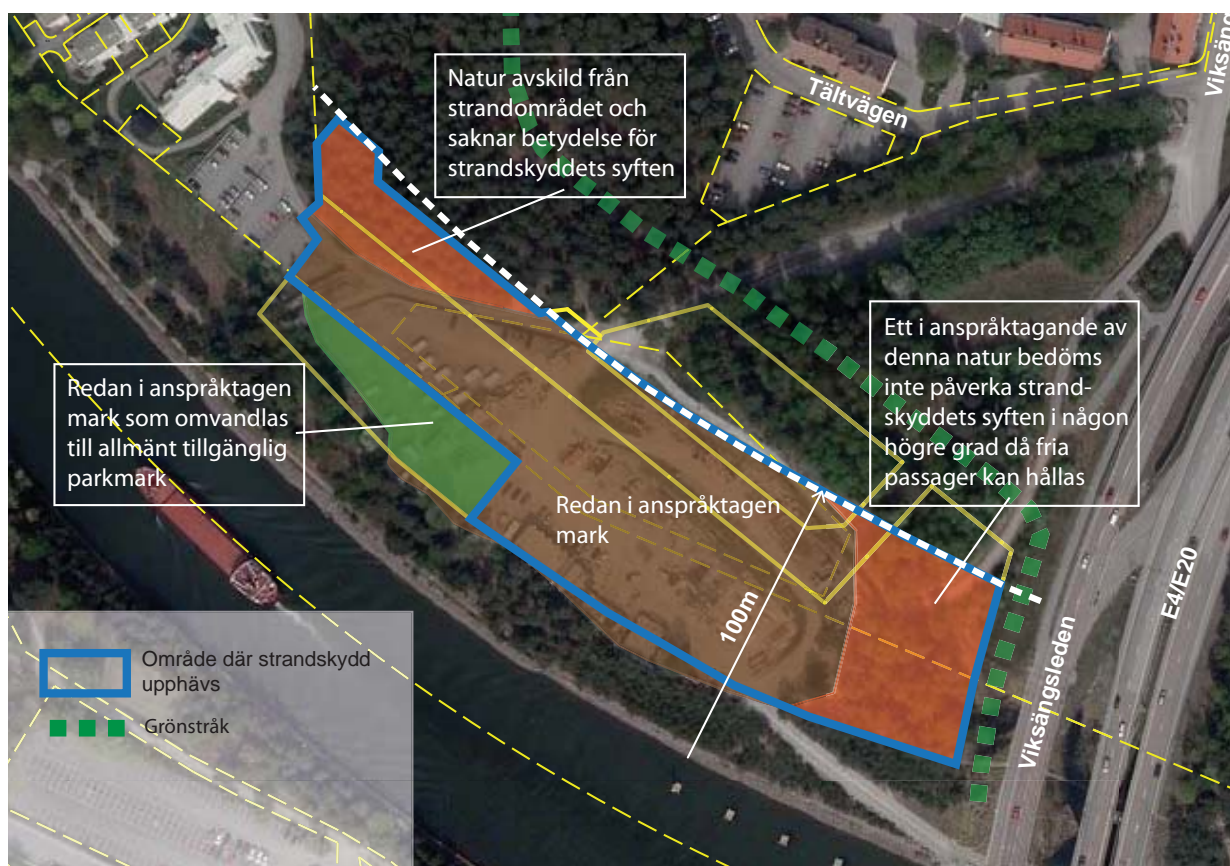
I bostadshusen vid lokalgatan är bottenvåning eller våning i gatuplan möjlig att inreda för handelsändamål (H). I ett av bostadskvarteren (1) finns möjlighet att använda bottenvåning till förskola (S₁). Närmaste befintliga förskola finns vid Grödingevägen ca 600 m norr om området, Lindängens förskola med en kristen profil.



Planillustration med kvartersindelning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom gällande stadsplanen. I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter gällande planen. Eftersom inget utökat strandskydd gällde innan upphävandet återinträder strandskyddet på mark inom 100 m från strandkanten. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken och för allmän gata.



Kvartersmark och gatumark där strandskyddet upphävs.

Motiv för upphävande av strandskyddet

En väsentlig del av planområdet har nyligen använts som upplagsplats i samband med närbeläget brobygge. Sedan detta avslutats har området vintertid använts som kommunalt snöupplag i stor omfattning. Snöupplaget vintern 2014-2015 hade hög höjd och täckte en stor del av området, vilket gör området oanvändbart för rekreation vintertid och långt fram på försommaren innan det tjocka och packade snötäcket smält. Detta har dock inte bedömts som något problem då området ej används för friluftsliv eller dylikt. Större delen av markområdet som avses tas i anspråk inrymmer inga synliga naturvärden och har preliminärt inte bedömts skära av några väsentliga spridningsvägar för djur eller växter. De särskilda skäl som anges i § 18 c i miljöbalken kap. 7 för upphävande uppfylls i hög grad i huvuddelen av planområdet genom att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Efterfrågan på bostäder i Södertälje idag är mycket hög och det planeras utbyggnader bl.a. inom högskolan och inom Astra Zenecas område vid Gärtuna. En avgörande styrka med aktuellt område som bostadsläge är närheten till kommunikationer och centrum. Detta är särskilt ur miljösynpunkt mycket värdefullt då bostadsintresset är ett för kommunen mycket angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses med något annat likvärdigt område. Kommunen har inga nya jämförbara områden som skulle kunna ersätta aktuellt område i detta avseende samtidigt som kommunen idag inte ser andra användningsområden för aktuellt område. De särskilda skäl som anges i § 18 c i miljöbalken kap. 7 för upphävande uppfylls i hög grad då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen med ca 30 m genom en brant trädbevuxen slänt med en höjdskillnad på ca 10 m ner till gångvägen längs kanalen. Så även fri passage för allmänhet och bevarandet av goda livsvillkor för växt- och djurliv enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken kan hållas.

Gator och trafik

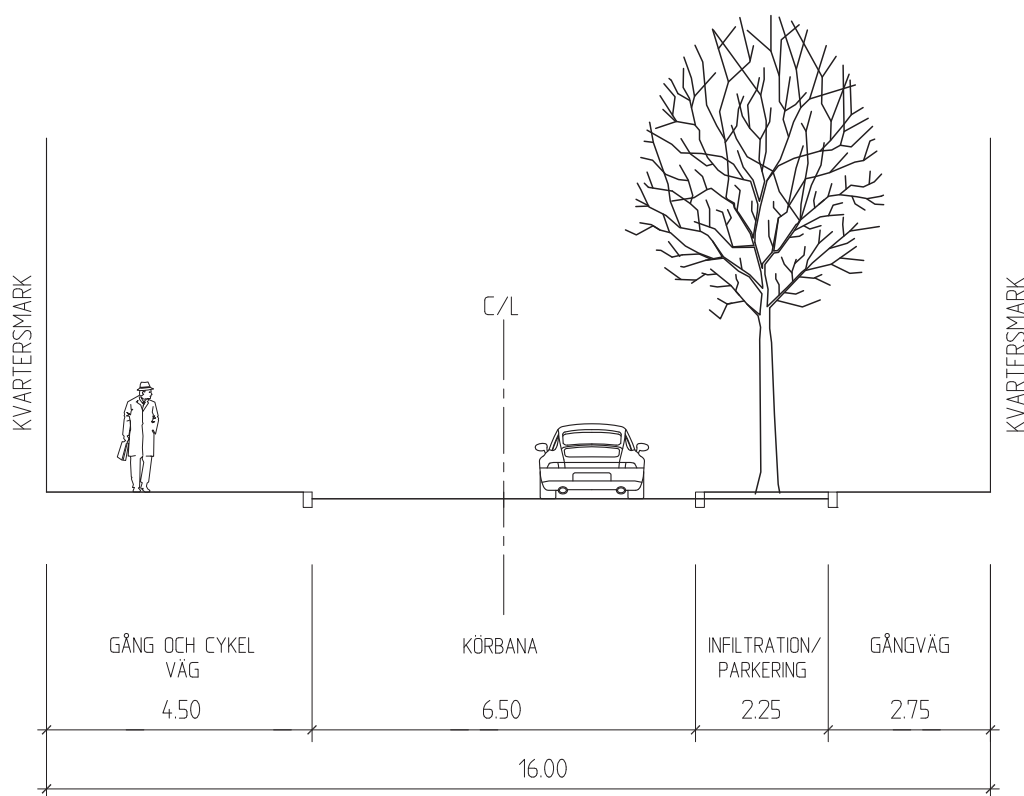


Gång- och cykelvägar/stråk.

Gatunät

Området kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata som ansluts mot Viksängsvägen i norr. Lokalgatan förbereds för framtida anslutning västerut mot "Sydpoolen" och Grödningevägen. Planen förutsätter dock inte genomfart varför en vändplan med radie 9 m kan anläggas i nordvästra delen. I norra delen får Tältvägen en ny anslutning mot Viksängsvägen via den nya lokalgatan samtidigt som nuvarande anslutning mot Viksängsvägen stängs. Lämplig användning för resterande del av Tältvägen får utredas.

Genom området utformas lokalgatan med gång- och cykelväg längs södra sidan. På norra sidan finns utrymme för kantstensparkering samt gatuplanteringar (träd, buskar, gräs etc.) som möjliggör infiltration av dagvatten. Eventuella busshållplatser kan utformas enligt typen "körbanehållplats" eller sk "timglashållplats" enligt Trafikverkets publikation "Råd för Vägars och gators utformning".



Lokalgatans sektion genom området i södra delen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg längs lokalgatan inom området ansluter vidare till befintlig gång- och cykelnät norrut. Det befintliga gång- och cykelstråket vid kanalstranden har koppling mot Södertälje centrum och Östertälje station. Lokalgatan kan förbindas med strandstråket på två ställen genom boatadskvarteren. Den nordvästra anslutningen kan utföras enligt tillgänglighetskrav (största lutning 1:20) (A). Sydöstra förbindelsen behöver utföras med trappa och/eller brantare ramp för att klara höjdskillnaderna (B).

Kollektivtrafik

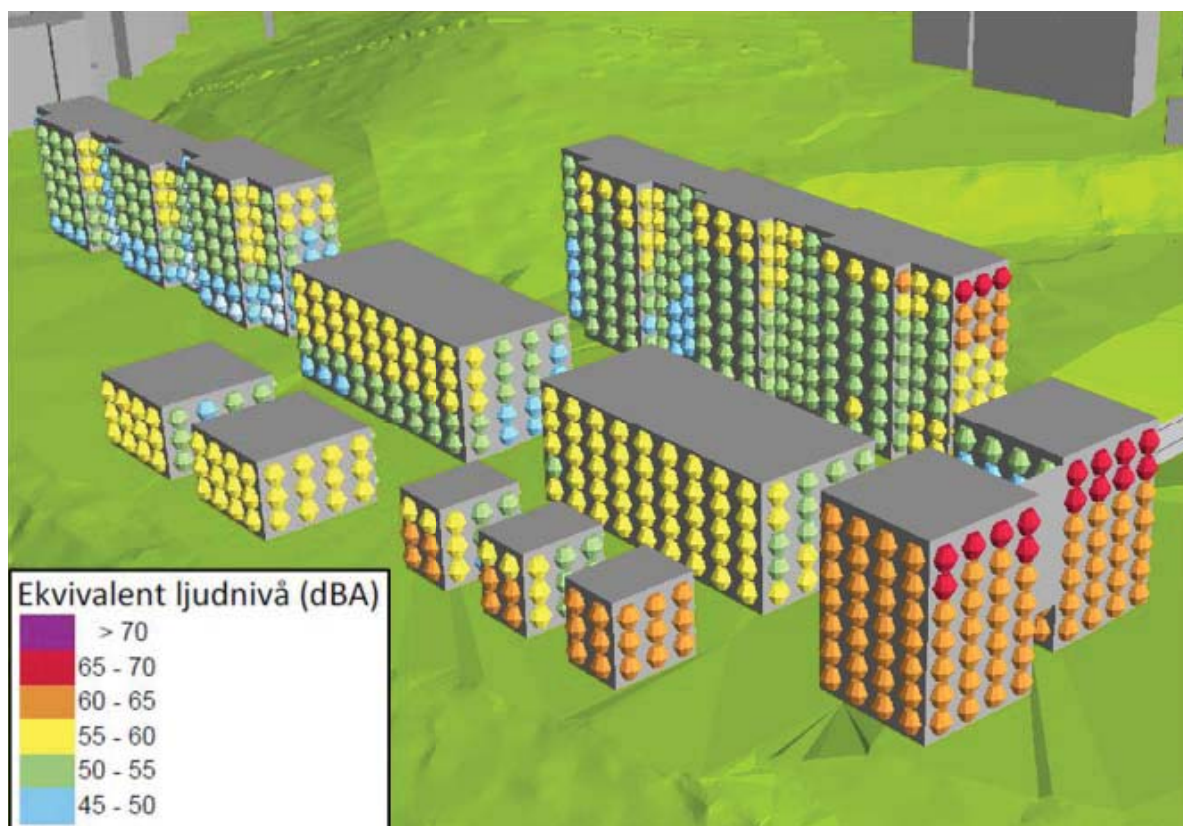
Busslinje 765 mellan centrala Södertälje och Östertälje station trafikerar "Sydpoolen" samt Tältvägen och Viksängsvägen norr om området. Avståndet till hållplaterna blir för de flesta bostäderna i planområdet mellan 300 m och 400 m. (Linjen har idag låg turtäthet.)

Om busslinje 765 istället skulle trafikera området (mellan Grödingevägen och Viksängsvägen) får boende vid Tältvägen norr om området längre till hållplats. Med tanke på den högre exploateringsgraden i det nya området bedöms dragning av kollektivtrafiken i området skapa mer nytta för de boende.

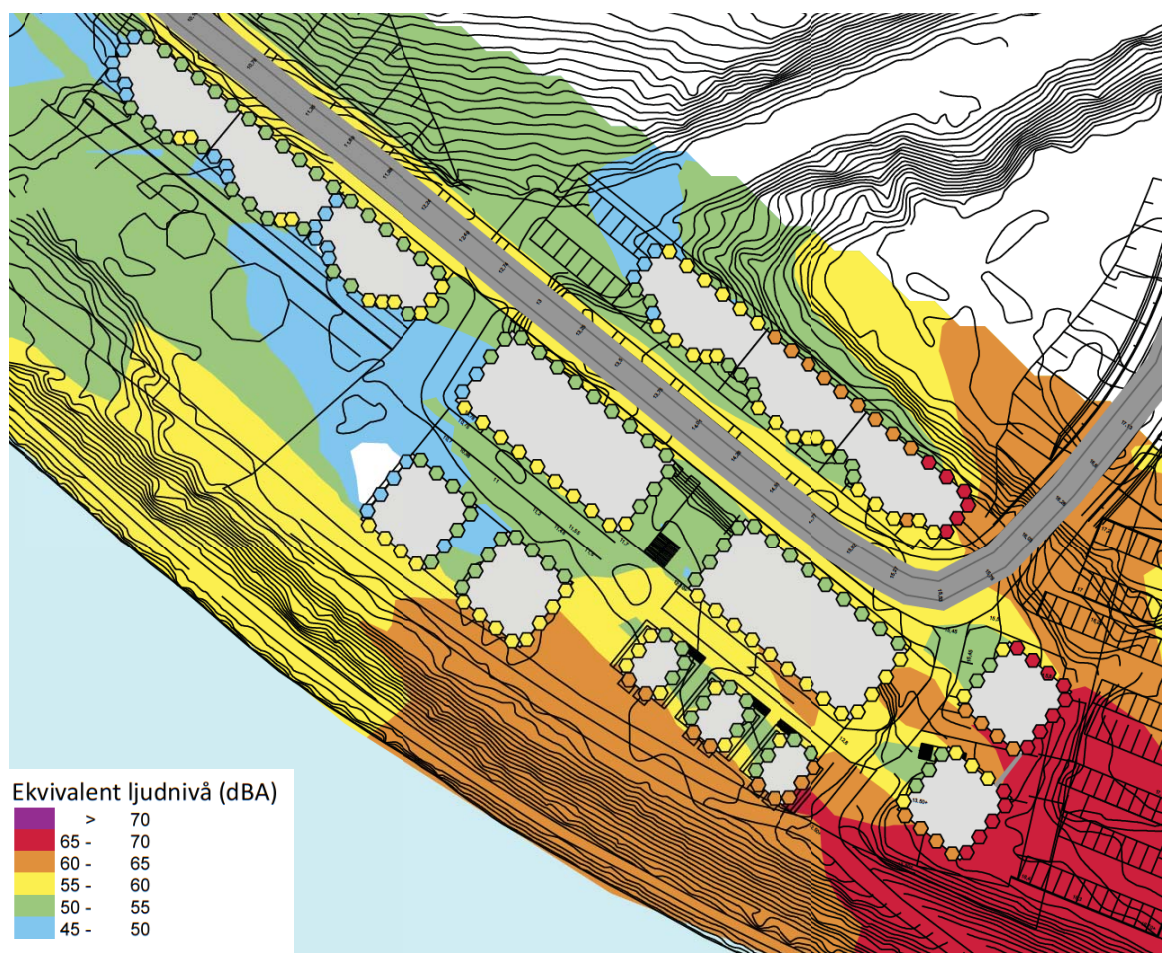
Parkering, varumottag, utfarter

Inom kvartersmark kan parkering anordnas som markparkering eller garage i källarplan eller bottenvåning/suterrängvåning på flerbostadshusen. Inom två kvarter (2 och 4) kan marken byggas över med körbart bjälklag för att möjliggöra parkering i fler plan. Dessa kan utföras till en högsta konstruktionshöjd på +25,0 m (se illustration sid. 8). Möjlighet finns till besöksparkering (som kantstensparkering) längs lokalgatan. I kvarteret (3) närmast kanalen säkerställs framkomlighet för renhållningsfordon etc.

Störningar



Trafikbuller, dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (Niras Sweden AB).



Trafikbuller, dygnsekvivalent ljudnivå, beräkningshöjd 2 m över mark och högsta nivå vid fasad (Niras Sweden AB).

Buller från vägtrafik

Enligt bullerutredning (Niras Sweden AB, 2016-05-11) kommer riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad att överskridas för samtliga bostadsbyggnader, främst på de övre våningsplanen och fasader mot söder och öster.

Många bostäder, huvudsakligen i de nedre våningsplanen, klarar dock gällande riktvärden avseende trafikbuller. De flesta bostäder får en bullerskyddad sida utan åtgärder genom att utföras genomgående. I några lägen kan balkong med tätt räcke, absorber i balkongtaket eller delvis inglasning av balkong vara nödvändigt för att skapa en bullerskyddad sida.

Byggnaden närmast E4/E20 fungerar som bullerskärm för övriga byggnader. Bullerberäkningarna har gjorts utifrån en avskärmande byggnad på 6 våningar. Denna byggnad ska uppföras med en lägsta nockhöjd om +35 meter över nollplanet (m_1).

För uteplats gäller riktvärdena 70 dBA maxnivå (kl 06 – 22) och 50 dBA ekvivalentnivå. Bostäderna kan ha bullerexponerade uteplatser och balkonger så länge det åtminstone finns en gemensam uteplats där riktvärdena klaras. Det finns utrymmen inom planområdet för att skapa bullerskyddade gemensamma uteplatser där riktvärdena 70 dBA maxnivå och 50 dBA ekvivalentnivå innehålls. Med lokala avskärmningar kan dessa ytor göras större.

Lägenheter ska utformas så att minst hälften av boningsrummen vetter mot en mindre bullrig sida där riktvärdena om högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kl 22:00-06:00 utomhus vid fasad innehålls.

Fartygsbuller

Området exponeras för buller från fartyg i Södertälje Kanal. Inom "Mälarpjektet" planeras en ombyggnad av Södertälje kanal för att göra farleden till och i Mälaren säkrare och möjliggöra att större fartyg passerar. I bullerutredningen för "Mälarpjektet" kan fartygspassager alstra maxnivåer som överskrider 65 dBA vid uteplats. Det finns inga riktvärden utomhus som gäller för buller från fartyg i farled vid nybyggnad av bostäder. Folkhälsomyndighetens allmänna råd rörande lågfrekvent buller (FoHMFS 2014:13) gäller ekvivalenta ljudnivåer men kan användas som en riktlinje för vad som kan upplevas som störande inomhus även vid långsamma fartygspassager. Med rätt val av fasad och fönster kan man skapa en god ljudmiljö inomhus.

Risker från farligt gods-transporter

Området är beläget inom riskhanteringsavståndet 150 m från transportleder för farligt gods vilket innebär att en riskbedömning ska utföras, dokumenteras och utgöra underlag för planeringen inom området.



Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods.

Södertälje kanal ligger ca 12 m lägre än planområdet. E4/E20 utgör primär transportled för farligt gods och ligger ca 13 m över områdets marknivå i östra delen.

Viksängsleden mellan Grödingevägen/Hagabergsrandellen och Verkstadsvägen/ Saltskog östra trafikplats (E4) utgör sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att lokala transporter av farligt gods till och från de primära transportvägarna kan förekomma men att leden inte är avsedd för genomfartstrafik av farligt gods.

Länsstyrelsens rekommendationer för riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse i anslutning till farligt gods-led innefattar inga tydliga rekommendationer för farligt godstransporter på kanalen men tillämpas ändå i så stor utsträckning som möjligt. För bostäder har länsstyrelsen satt skyddsavståndet till 50 m mot järnväg och 75 m mot väg som utgör farligt gods-led. Är avståndet kortare ska riskbedömning utföras.

En riskbedömning/riskanalys har gjorts för området (Tältområdet inom Kanalstaden, Grontmij AB, 2014-12-12) med förslag på riskreducerande åtgärder. Risker förknippade med olyckor med farligt gods på E4/E20/Viksängsleden har vid analysen påvisat att individrisken är inom ALARP (As Low As Reasonably Practicable) -området för delar av utredningsområdet och att samhällsrisken till viss del befinner sig inom ALARP-området. Med hänsyn till detta ska åtgärder genomföras för att minimera riskerna så långt det är rimligt med hänsyn till ett kostnad-nytta-perspektiv. Slutsatserna baseras på att planområdet används för bostäder.

Riskerna från farligt godstransporter på kanalen är små eftersom sannolikheten för en olycka har bedömts vara mycket låg. Trots detta föreslås åtgärder även med avseende på skydd mot olyckor även på denna transportled. Med hänsyn till låga sannolikheter för scenarier där explosion är aktuell kan det vara svårt att motivera åtgärder mot detta i förhållande till de kostnader som åtgärden medför.

Avstängningsbar ventilation, strategiskt placerade tilluftsintag

Åtgärder för att reducera risken vid utsläpp av giftig gas genom att minska risken för att giftig gas sprids i byggnader ska dessa förses med avstängningsbar ventilation och strategiskt placerade tilluftsöppningar/uteluftsintag. Ett visst skydd mot brandgaser vid en brand i närheten, exempelvis på kanalen, Viksängsleden eller E4/E20, erhålles också med dessa åtgärder. Med hänsyn till kostnader anses särskilt strategiskt placerade tilluftsöppningar vara motiverat. Vegetationen mellan väg och området påverkar dessutom sannolikt konsekvenserna vid en farligt godsolycka i en positiv riktning genom att utgöra en barriär och skapa turbulens och utspädning av gaser.

Utrymningsmöjligheter

Genom krav på utrymning i riktning bort från E4/E20/Viksängsleden och kanalen kan risken för personskador i samband med en olycka med farligt gods på vägarna och kanalen minskas. Denna åtgärd bedöms vara rimlig med hänsyn till risker och kostnader.

Skyddsavstånd mot värmestrålning

Bostadsbebyggelsen kommer att ligga minst 30 m från kanalen. På så vis klaras skyddsavståndet för att undvika risk att byggnader utsätts för kritisk värmestrålning, där fasader riskerar att antändas och personer skadas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga ledningar finns i anslutning till området och kommer att behöva flyttas. Där ledningarna kommer att finnas inom kvartersmark säkerställs nya ledningsrätter med u-områden.

Dagvatten

Planändringen innebär en ökning av hårdgjorda ytor, däribland en del trafikerade ytor, och därmed en ökning av föroreningar i dagvattnet för Sporren 1 m.fl. Södertälje kanal ligger ca 25 m från området med möjlighet att kapacitetsmässigt omhänderta hela flödesökningen som exploateringen medför. Dagvattenledningar inom området bör dimensioneras för 2-årsregn då området anses som ej instängt område inom citybebyggelse, i enlighet med Svenskt Vatten P90.

Föroreningshalter och -mängder ökar som följd av exploateringen. Rening av dagvatten, i enlighet med Södertäljes dagvattenpolicy och föreslagna riktvärden, rekommenderas för att mildra påverkan på recipienten. Källsortering av dagvatten tillämpas då dagvattenlösningar bör användas där de ger störst effekt. När utgångspunkten för dimensionering är rening är det de mindre regnen som är dimensionerande.

Enligt dagvattenutredning (Grontmij AB 2016-12-05) påträffas de högsta föroreningshalterna på parkeringar och trafikerade ytor och det är därför viktigt att rena detta dagvatten. Dagvatten från dessa ytor föreslås ledas till biofilter och skelettjordar för att möjliggöra rening genom sorbtion och kemisk bindning av föroreningar i marken i anläggningarna. Dessutom kommer näringsämnen i dagvattnet, såsom kväve, fosfor och kalium växtligheten till godo. Dagvatten från kvarter 1, 3 och bebyggda delen av kvarter 4 (se illustration sid. 8) innehåller en mindre andel förorening och föreslås ledas via dagvattenbrunnar och ledningsnät samt via skålade diken och rännor till kanalen. (Se illustration sid. 6 och gestaltningsprogrammet för förslag på utformning och gestaltning av diken och rännor för fördröjning och rening.)

Då de mätningar av grundvattennivå samt jordprover som utförts indikerar goda förutsättningar för perkolation utgår förslagen på dagvattenhantering från att perkolation i normalfallet är möjligt från dagvattenanläggningarna till grundvattnet.

Åtgärder för rening och fördröjning:

- Takmaterial och andra byggnadskonstruktioner av koppar och zink undviks och om de används bör de vara målade för att undvika urlakning av metaller.
- På parkeringen i områdets östra del (kvarter 4) anläggs biofilter (Rain garden) med sammanlagd area på 160 m².
- Längs ena sidan av lokalgatan, under parkeringsplatser och gångväg, anläggs skelettjord.
- Återstående områden med mindre förorenat dagvatten föreslås ledas via gräsbevuxna diken och rännor (med körbar beteckning där det behövs) till Södertälje kanal.

Dagvatten kan behöva ledas kulverterat eller i ledningar under mark på vissa ställen inom kvartersmark. Där ledningarna kommer att finnas inom kvartersmark säkerställs nya ledningsrätter med u-områden.

Värme

Som en del av hållbar samhällsutveckling förordas uppvärmning med förnyelsebar energi som t ex pelletsteknik, solfångare, bergvärme och andra värmepumpar. Inom området ska inte uppvärmning ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

El

Markförlagda el-ledningar finns inom området.

Avfall/Återvinning

Hushållsavfall omhändertas inom respektive fastighet eller med gemensamma lösningar på kvartersmark, ex återvinningsstationer.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	4:e kvartalet 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen har vunnit 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 genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna gator. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar. Södertälje kommun ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten från vägar och blivande fastighetsägare för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet fram till anslutningspunkt.

Avtal

Kommunen har tecknat intentionsavtal och tilläggsavtal med de båda två tilltänkta exploatörerna för området. Avtalen reglerar bland annat markpris, parkeringsnorm och fördelning av kostnader. Ett genomförandeavtal ska tecknas innan planens antagande med båda exploatörerna. Ett avtal tecknas mellan kommunen och Sjöfartsverket angående markförvärv av del av Rosenlund 1:2. Vidare ska ett servituts- och skötselavtal tecknas mellan Sjöfartsverket och kommunen som ger kommunens fastighet rätt att nyttja, anlägga, återställa och underhålla gång och cykelvägar, dagvattendike och parkytor inom Sjöfartsverkets fastighet Rosenlund 1:2 (ovanför slänten). Avtalet möjliggör allmänhetens åtkomst till marken. Servitut bildas, alternativt tecknas ett servitutsavtal, mellan kommunens fastighet och exploatörernas fastigheter för den del av gång och cykelvägarna som ligger inom kvartersmark. Servitutsavtalet säkerställer allmänhetens tillträde till gång och cykelvägen inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom att mark styckas av från Rosenlund 1:1, 1:2, 1:27 och Sporren 1 för nya fastigheter för bostadsändamål. Mark i detaljplanen utlagd som allmän plats regleras in i en av kommunens fastigheter Rosenlund 1:1 eller 1:27.

Gemensamhetsanläggning

Exploatören skapar nödvändiga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

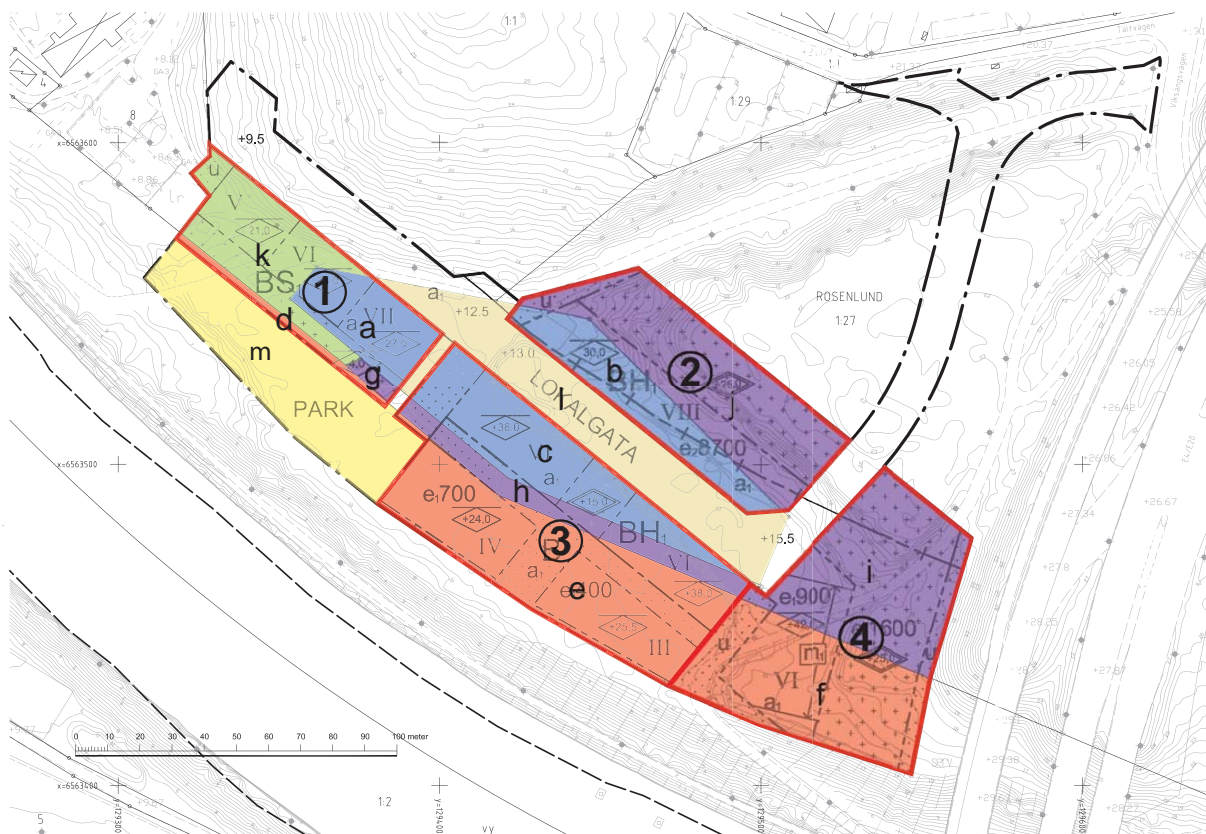
Servitut och ledningsrätt

Servitut bildas alternativt skapas ett avtalsservitut belastande fastigheten inom kvartersmarken till förmån för kommunens fastighet för att möjliggöra allmänhetens åtkomst till att använda gång och cykelväg mellan lokalgata och kanalstråket. Servitut bildas, alternativt skapas ett avtalsservitut, till förmån för kommunens fastighet att nyttja anlägga, återställa och underhålla gång och cykelväg, dagvattendike och parkytor inom Sjöfartsverkets fastighet Rosenlund 1:2.

Exploatören skapar nödvändiga servitut inom kvartersmark.

Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el-ledningar kan, efter ansökan av ledningshavaren, bildas inom u-områden.

Fastighetskonsekvenser



Fastighetsrättsliga konsekvenser som följer av detaljplanen med förslag på ny fastighets/kvartersindelning.

Yta	Nuvarande fastighet	Fastighet enligt förslag	Beskrivning av åtgärd/kommentarer	Area (m ²)
a	Sporren 1	"KVARTER 1"	Övergår från område avsett för ledningar till kvartersmark för bostäder	885
b	Sporren 1	"KVARTER 2"	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till kvartersmark för bostäder	1200
c	Sporren 1	"KVARTER 3"	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till kvartersmark för bostäder	1722
d	Rosenlund 1:2	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	181
e	Rosenlund 1:2	"KVARTER 3"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	3086
f	Rosenlund 1:2	"KVARTER 4"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	2392
g	Rosenlund 1:27	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	86
h	Rosenlund 1:27	"KVARTER 3"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	720
i	Rosenlund 1:27	"KVARTER 4"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	2368
j	Rosenlund 1:27	"KVARTER 2"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	2476
k	Rosenlund 1:1	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	1363
l	Sporren 1	Rosenlund 1:1 / 1:27	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till allmän plats	2374
m	Rosenlund 1:2	Rosenlund 1:1 / 1:27	Övergår från användning "Tv" till allmän plats	2211

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen ersätter detaljplan fastställd som stadsplan (O181K-P113A) 1949-07-11 inklusive dess fastighetsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning (O181K-262/1949) 1949-10-12.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnader föranledda av exploaterings genomförande avseende allmänna gator och fastighetsbildning. Vidare svarar Telge Nät AB för kostnader vid projektering och utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anslutningspunkt. Exploatörerna bekostar genomförandet på kvartersmark och betalar alla kostnader för att ta fram detaljplan och erforderliga utredningar.

Fastighetsbildning

Exploatörerna betalar all nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark. Kommunen betalar all nödvändig fastighetsbildning för allmän plats. Ledningshavaren betalar alla kostnader för ledningsrätter.

Gatukostnad

Exploatörerna betalar kostnaden för utbyggnaden av allmän plats mark som en del av köpeskillingen för marken.

Kostnader för lantmäteriförrättning

Exploatörerna betalar alla kostnader för fastighetsbildning inom planområdet.

Vatten och avlopp (VA)

Utbyggnad av det kommunala VA-nätet bekostas av Telge Nät AB fram till tomtgräns. Exploatören bekostar VA-utbyggnad inom kvartersmark. Anslutningsavgifter betalas av exploatören när förbindelsepunkter är upprättade vid tomtgräns enligt kommunens gällande VA-taxa. Kommunen betalar alla kostnader för flytt av befintliga VA-ledningar innebära efter avräkning av eventuellt mervärde förnyelsen av ledningarna kan för att genomföra detaljplanen.

Dagvatten

Kommunen betalar flytt av befintlig dagvattenledning inom planområdet efter avräkning av eventuellt mervärde förnyelsen av ledningarna kan innebära. Södertälje kommun och Telge Nät AB betalar iordningställandet av den öppna dagvattenanläggningen inom allmän plats.

El

För uppgift om kostnad för anslutning till el kontakta Telge Nät AB.

Fjärrvärme och stadsnät

För uppgift om eventuell anslutning till fjärrvärme- och stadsnätet kontakta Telge nät AB.

Sociala konsekvenser

Hälsa

Exploateringen med bostäder i en ur lokalklimat- och luftsynpunkt gynnsam lokalisering vid kanalen bedöms inte få några konsekvenser för hälsan. Närheten till trafikbuller och farligt gods transporter kräver särskilda åtgärder. (se "Störningar" ovan).

Säkerhet och trygghet

Exploateringen med bostäder innebär att fler kommer att röra sig inom området. En centralt genomgående, belyst gata där även gång- och cykeltrafik sker, kan leda till ökad trygghet.

Barn och ungdomar

Skolbarn kommer att kunna ta sig säkert på nya- och befintliga gång- och cykelvägar mellan området och skolorna norr om området och i Östertälje.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör/ konsult NAI Svefa
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
planchef

Magnus Ericsson
planarkitekt