

PLANBESKRIVNING

dnr 2014-01388-214

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

Upprättad 2015-09-29

SAMRÅDSHANDLING



Illustration av BAU



Handlingar

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

- denna planbeskrivning inkl. genomförande
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

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 3 våningar närmast kanalen. Ett bulleravskärmande flerbostadshus med lägsta nockhöjd +35 meter ska uppföras i kvarteret närmast E4/E20. Inom området ska minst en gemensam friyta finnas för lek och aktiviteter etc. Lokalgatan genom området ansluts mot Viksängsvägen. Dragningen av gatan möjliggör en förlängning med anslutning mot Grödningevägen via "Sydpoolen". Längs lokalgatan ska gång- och cykelväg finnas med anslutningar genom området 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 luftföroreningsituationen i området. Samtliga miljö kvalitetsnormer 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 samsrådsunderlag 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:

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 Sjöfartsstyrelsen.

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" (O181K-P113A) 1949 inom Sporren 1 samt "park eller plantering" och "transformatorstation" i norra delen (O18K-P848B) 1984. Övriga området omfattas av odefinierade planbeteckningar "Pn" och "Tv" (O181K-P74C) 1941.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friyta

Terräng och vegetation

Området sluttar men är etappvis relativt plant med +20 meter över nollplanet i norra delen och +10 meter 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 utpekad grönstråk mellan Kusens backe och Saltsjöbron. Ca 400 meter nordväst om området ligger "Sydpoolen" badhus med parkour och skatepark samt grönområdet Kusens backe med motionsslingor och utegym. Planen möjliggör en större gemensam friyta för lek och utevistelse inom kvartersmark i anslutning till bostäderna.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Enligt SGU:s jordartskartor ligger planområdet i ett område som domineras av isälvsediment. Enligt geoteknisk undersökning (Grontmij 2015-01-27) bör med hänsyn till förekomsten av lera och löst lagrad sand grundläggning göras med friktionspålar. Detaljerad geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projektering av byggnader och mark. Om uppfyllnad på marken blir aktuellt bör en stabilitetsutredning utföras.

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.

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 6-8 våningar längs lokalgatan genom området och i kvarteret (4) mot E4/E20. I kvarteret närmast kanalen (3) kan bostadsbebyggelse uppföras med en relativt fri placering, lämpligen som "stadsvillor" eller radhus. Bebyggelsens högsta nockhöjder möjliggör inredningsbar vindsvåning. Området kommer att kunna inrymma ca 450 bostäder vid en genomsnittlig lägenhetsstolek på ca 50 kvm.



Planillustration med förslag på kvartersindelning.



Volymstudie av området (BAU).

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 ett av bostadskvarteren (1) finns möjlighet att använda bottenvåning till förskola (S₁). Närmaste befintliga förskola finns vid Grödingevägen ca 600 meter norr om området, Lindängens förskola med en kristen profil.

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 meter från strandkanten. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken och för allmän gata.

Motiv för upphävande av strandskyddet

Området har tidigare använts för ändamålet ridbaneanläggning och senare som upplagsplats. Området är väl avskilt från stranden med ett allmänt promenadstråk i en sluttande park/naturmiljö.



Kvartersmark och gatumark där strandskyddet upphävs.

Exploateringen försämrar inte de befintliga förhållandena utan stärker allmänhetens tillgänglighet till strandområdet genom gångvägar genom området med koppling mellan strand och naturstråk vidare mot Kusens backe.

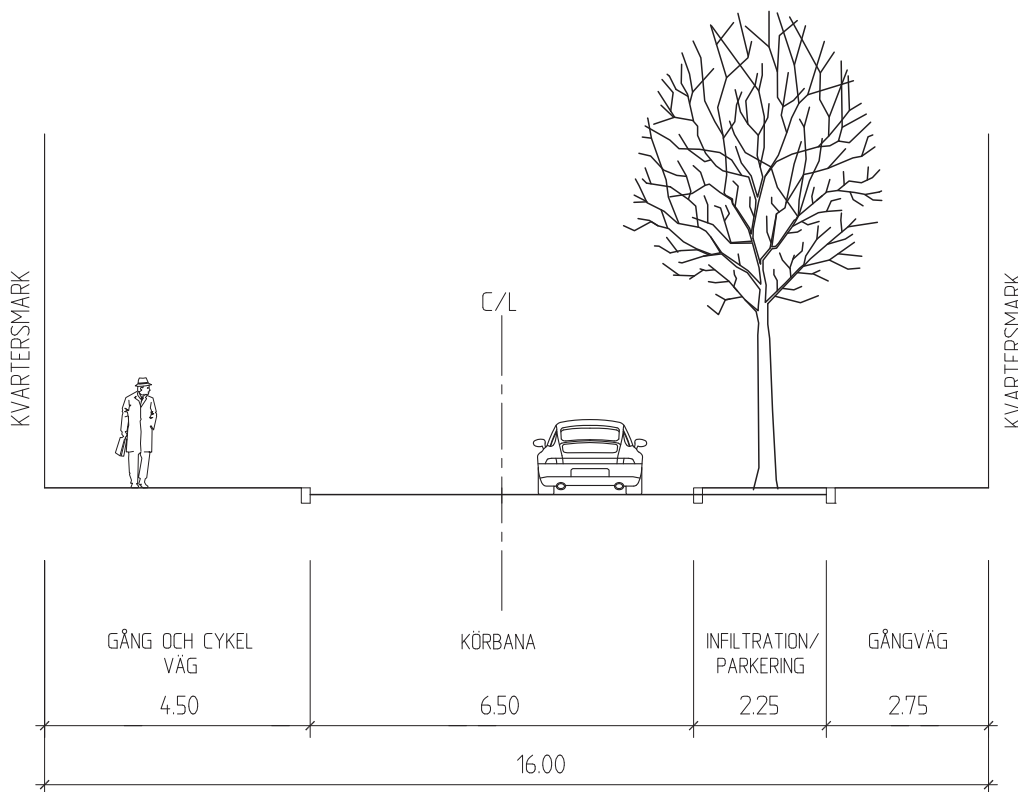
Särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I området säkerställs även fri passage för allmänhet och bevarandet av goda livsvillkor för växt- och djurliv enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Gator och trafik

Gatunät

Området kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata som ansluts mot Viksängsvägen i norr. Lokalgatan förbereds för att ansluta vidare västerut mot "Sydpoolen" och Grödningevägen. Utrymme finns att anlägga en (tillfällig) vändplan med radie 9 meter. 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). Sydöstra förbindelsen behöver utföras med trappa och/eller brantare ramp för att klara höjdskillnaderna.

Kollektivtrafik

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



Gång- och cykelvägar/stråk.

Möjlighet finns att kollektivtrafiken trafikerar gatan genom området (mellan Grödingevägen och Viksängsvägen). Boende vid Tältvägen norr om området får då 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 i garage i bottenplan/källarplan på flerbostadshuset. Inom två kvarter (2 och 4) kan marken byggas över med körbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsdäck. Dessa kan utföras till en högsta konstruktionshöjd på +25,0 meter. Från befintlig marknivå på ca +15 meter kan marken då byggas över med upp till två överdäckningsplan. Möjlighet finns till besöksparkering (som kantstensparkering) längs lokalgatan.

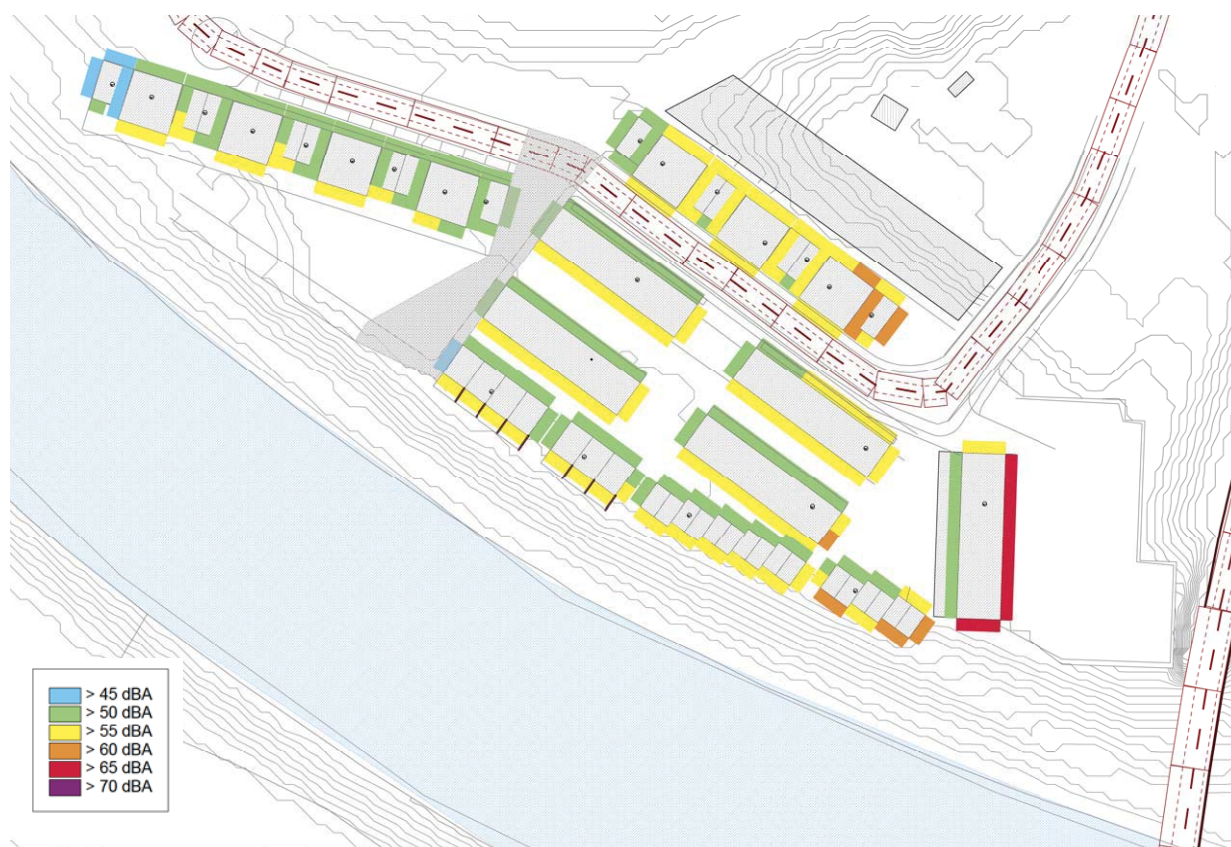
I kvarteret (3) närmast kanalen säkerställs framkomlighet för renhållningsfordon etc.

Störningar

Buller från vägtrafik

Enligt bullerutredning (Structor, 2015-06-25) kommer riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad att överskridas för samtliga bostadsbyggnader, främst på de övre våningsplanen och fasader mot söder och öster.

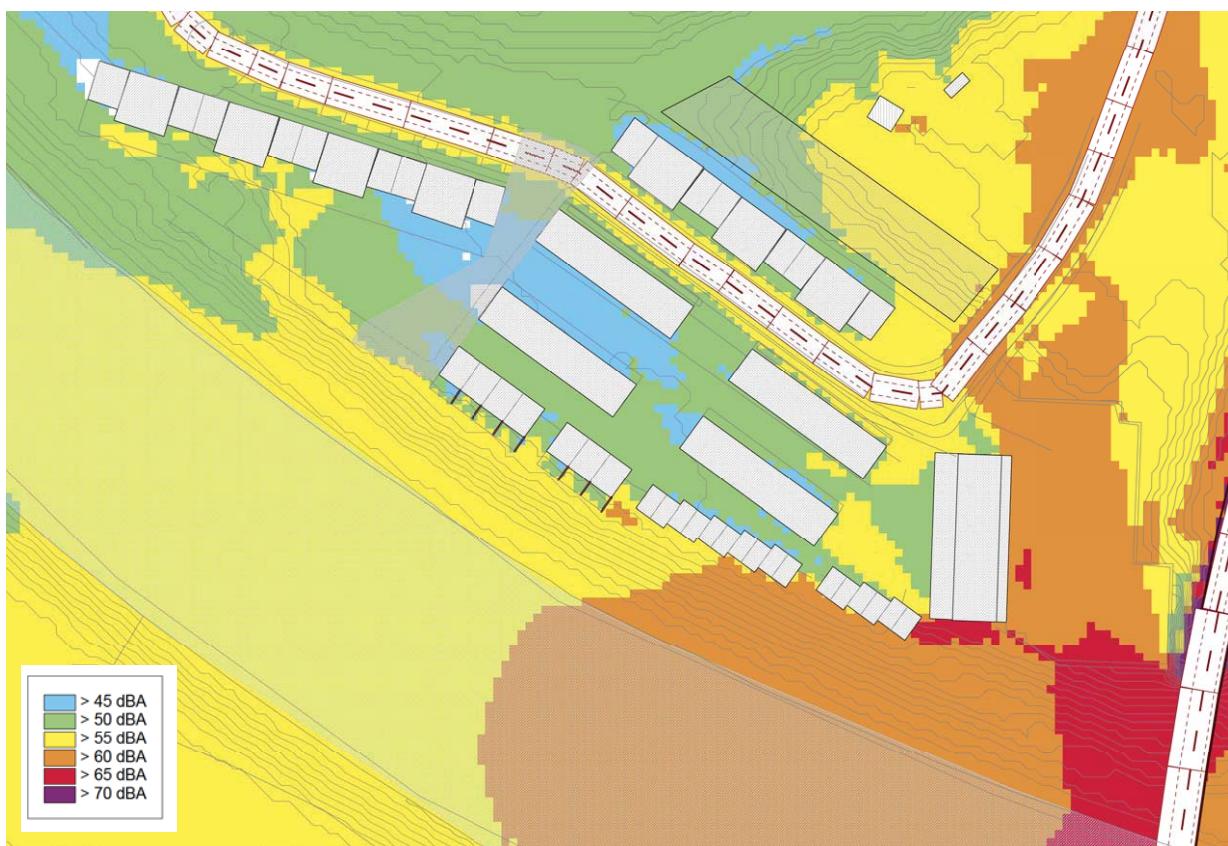
Många bostäder, huvudsakligen i de nedre våningsplanen, klarar dock gällande riktvärden avseende trafikbuller. Där riktvärdet överskrids kan man i de allra flesta lägen bygga lägenheterna genomgående så de får tillgång till en bullerskyddad sida. En mindre andel behöver delvis inglasning av balkonger upp till 75 % för att skapa en bullerskyddad sida.



Trafikbuller, ekvivalent ljudnivå, högsta nivå vid fasad (Structor Akustik).

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).

Inom området ska det finnas gemensamma uteplatser där riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå innehålls. Enligt utredningen kan dessa nivåer innehållas inom ytan för gemensamhetsanläggning för parkändamål i västra delen av området. Det kan dock behövas avskärmningar i mindre omfattning för att skapa tillräckligt stora ytor för bullerskyddade uteplatser.



Trafikbuller, ekvivalent ljudnivå, beräkningshöjd 2m över mark (Struktur Akustik).

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 "Mälarprojektet" planeras en ombyggnad av Södertälje kanal för att göra farleden till och i Mälaren säkrare och möjliggöra att större fartyg passerar. I bullerutredningen för "Mälarprojektet" 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

Södertälje kanal är transportled för farligt gods och ligger som närmast ca 20 meter från området med en höjdskillnad på mellan 6 och 12 meter. E4/E20 utgör primär transportled för farligt gods och ligger drygt 40 meter från området och ca 13 meter över områdets marknivå i östra delen.

Viksängsleden mellan Grödingevägen/Hagabergsrondellen 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.

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



Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods.

En riskbedömning/riskanalys har gjorts för området (Tältetområdet 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 rimligt med hänsyn till risker och kostnader.

Skydd mot värmestrålning

Inom 30 meter från kanalen finns risk att byggnader utsätts för kritisk värmestrålning där fasader riskerar att antändas och personer skadas. Bostadsbebyggelse kan placeras som närmast 25 meter från kanalen. Som skydd mot värmestrålning från en brand i ett utsläpp av brännbar vätska ska byggnaders fasader och fönster som vetter mot farligt gods-led utföras brandklassade (b₁).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga ledningar finns i anslutning till området. Där ledningarna kommer att finnas inom kvarteretsmark säkerställs dessa 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	2:a kvartalet 2016
Antagande	3: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. 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.

Vidare ska ett avtal tecknas mellan kommunen och Sjöfartsverket angående markförvärv av del av Rosenlund 1:2.

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

I västra delen av planområdet görs mark tillgänglig för bildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören skapar nödvändiga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Servitut och ledningsrätt

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

Servitut eller nyttjanderätt bildas (inom x-områden) för allmän gång- och cykeltrafik genom bostadskvarteren för att förbinda stråken längs kanalen med lokalgatan.

Fastighetskonsekvenser

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	607
b	Sporren 1	"KVARTER 2"	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till kvartersmark för bostäder	1217
c	Sporren 1	"KVARTER 3"	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till kvartersmark för bostäder	1676
d	Rosenlund 1:2	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	3319
e	Rosenlund 1:2	"KVARTER 3"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	4002
f	Rosenlund 1:2	"KVARTER 4"	Övergår från användning "Tv" till kvartersmark för bostäder	2742
g	Rosenlund 1:27	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	137
h	Rosenlund 1:27	"KVARTER 3"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	677
i	Rosenlund 1:27	"KVARTER 4"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	2356
j	Rosenlund 1:27	"KVARTER 2"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	2636
k	Rosenlund 1:1	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	284
l	Sporren 1	Rosenlund 1:1 / 1:27	Övergår från ridbaneanläggningsändamål till allmän plats	2683
m	Sabeln 8	"KVARTER 1"	Övergår från användning "Pn" till kvartersmark för bostäder	22

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
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
planarkitekt