

Dnr: 2017-02055

Upprättad | 2020-11-05

Planbeskrivning

**Detaljplan för del av
Vagnmakaren 5 (Mörten)
Södertälje**

GRANSKNINGSHANDLING



Planområdet markerat i rött

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

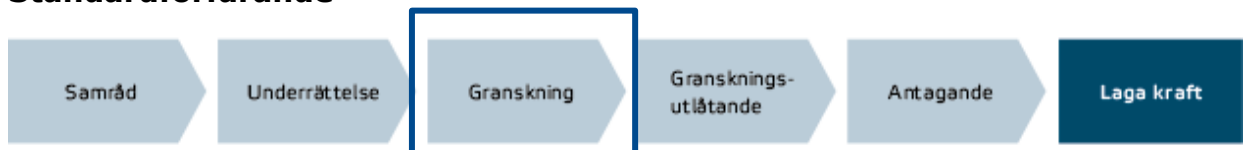
Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökad- eller samordnat förfarande tillämpas. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Den aktuella detaljplanen handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökad förfarande tillämpas. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget, det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

INLEDNING	5
Planhandlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Pågående markanvändning	10
Natur, kultur och rekreation	10
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	10
Offentlig och kommersiell service	11
Tillgänglighet	11
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Hälsa och säkerhet	13
PLANFÖRSLAG	16
Bebyggelse	16
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	23
Geotekniska frågor	26
Hälsa och säkerhet	27
KONSEKVENSER	30
Behovsbedömning för MKB	30
Miljökonsekvenser	30
Sociala konsekvenser	31
Ekonomiska frågor	32
GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsfrågor	33
Tekniska frågor	34
MEDVERKANDE	34
BILAGOR:	35
Utredningar:	35
Referensdokument:	35
Övrigt:	35

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya kontor inom Scantias fastighet mot Nyköpingsvägen samt att ge förutsättningar till en förbättrad trafiksituation i området. Detaljplanen kommer även möjliggöra uppförande av ett parkeringshus samt fortsatt medge verksamhetsmark för industri.

Planområdet ligger i ett befintlig verksamhetsområde intill fastigheter som inrymmer polishus och tingsrätt. Strax norr om planområdet finns trafikleden Hertig Carls väg

Planläggningen ligger i linje med kommunens ambitioner att tillskapa nya centrala kontorsytor med gångavstånd till Södertälje centrum och hela stadskärnan. Det skulle ge positivt tillskott till området som idag främst fungerar som parkering och uppställningsytor. En ny infart till området föreslås placeras i områdets södra del. Infarten till nuvarande parkering och polishuset flyttas därmed söderut. Polisen i uttryckning får dock även fortsättningsvis köra ut till Nyköpingsvägen i befintligt utfartsläge.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Där anges det 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.

Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande före skrifter som finns i miljöbalken. I Södertälje överskrids inte

miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljökvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipenter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje. Sjön Maren och vattendraget Södertälje Kanal är också recipenter men dessa är inte klassade i VISS.

Igelstavikens ekologiska status har klassats som måttlig. Denna statusbedömning beror på att växtplankton uppvisar måttlig status. Siktdjup och höga värden för näringsämnen som kväve och fosfor under sommaren påverkar också statusbedömningen. Igelstavikens ekologiska status påverkas både av punktkällor och diffusa källor.

Igelstaviken uppnår ej god kemisk status. Halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver bedöms vara överskridna vilket gäller för alla Sveriges ytvatten. Igelsta kraftvärmeverk och värmeverk anses ha betydande påverkan med risk för sänkt status gällande kvicksilver. Förorenade områden och deponier är andra punktkällor som kan ha negativ påverkan på recipienten.

Södertäljeåsen-Södertälje är ett grundvattenmagasin av sand och grusförekomst, se Figur 2 för utbredning. I bästa delen av grundvattenmagasinet finns uttagmöjligheter på 5–25 l/s.

Södertäljeåsen uppnår god kvantitativ status och ska uppnå god kemisk status till år 2021. Den kemiska statusen klassas idag som otillfredsställande på grund av att klorid överstiger riktvärdet på 100 mg/l.

Källor som främst påverkar grundvattenförekomsten är förorenade områden som riskerar att sprida miljögifter, vägsaltning som riskerar att öka kloridhalterna i Södertäljeåsen samt uttag nära Södertälje kanal vilket riskerar saltvatteninträning.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses inte leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet. Planområdet ligger intill befintligt verksamhetsområde och intill stora trafikstråk. Det buller som kommer påverka planområdet är från vägtrafik och spårtrafiken.

Behovsbedömning

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande. Detaljplanen innebär att planområdet planläggs främst för kontorsändamål men också för

lättare verksamheter samt parkering. Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömning har följande aspekter funnits viktiga att framhålla

- De stora trafiklederna; järnvägen, Hertig Carls väg och Nyköpingsvägen
- Dagvatten, att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden. En dagvattenutredning har genomförts och redovisas under rubriken ”dagvatten”.
- Planområdet uppvisar inga unika eller särskilt biologiskt värdefulla naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på omgivningen. Området ingår ej heller Grönplan.
- Markföroreningar har påträffats i närliggande områden och risk finns för föroreningar även inom planområdet. En markteknisk miljöundersökning har tagits fram och redovisas under rubriken ”markföroreningar”.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under ”miljökonsekvenser”.

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

Kommunens bedömning samrådes med Länsstyrelsen under samrådet, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte antas medföra betydande miljökonsekvenser.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger strax söder om Södertälje C och stadskärnan. Planområdet omfattar 2,7 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna del av Vagnmakaren 5, del av Kolpenäs 1:1, Södra 1:23 och Kolpenäs 1:2. För att göra det möjligt att anlägga parkeringshuset kommer kommunen förvärva mark från Trafikverkets fastighet Södra 1:2.

Vagnmakaren 5 och Södra 1:23 ägs av Scania och övriga av Södertälje kommun.

Angränsande fastigheter är bland annat Tälje 1:1 och Löjan 13.



Figur 1. Karta över fastigheter

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013–2030. Detaljplanen syftar till att skapa en funktionsblandad miljö och till att utveckla nya näringslivsområdet samt att bygga ett kommunalt parkeringsgarage.

Gällande planer

Planområdet omfattas av gällande detaljplan Vagnmakaren med flera, inom Pershagen, Södertälje som vann laga kraft 1996-05-22. Syftet med planen var att planlägga för bland annat Scania's verksamhet. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 2011. Den nu aktuella planläggningen ersätter endast delar av den gällande detaljplanen.

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för region Stockholm ska Södertälje arbeta för en funktionsblandad stad med service, verksamheter och bostäder. Fler verksamheter och kontor bidrar till fler arbeten och kan i sig minska utflyttningen av högskoleutbildade.

Grönplan

Grönplanen för Södertälje Tätort, framtagen 2011, pekar på att Nyköpingsvägen bör utvecklas genom att vegetation tänks över i samband med att åtgärder sker. Cirkulationsplatser kan utformas mer medvetet och alléer kan anläggas längs vägen.

Näringslivsprogram

Södertäljes arbetsmarknad domineras av två företag, Astra Zeneca och Scania. Dessa två företag står tillsammans för 30 % av regionens anställda. 50 % av den totala lönesumman i näringslivet

kommer från dessa två företag, kommunen skulle därmed vara väldigt sårbara inför en förlust av företagen.

Ett av kommunens långsiktiga mål är att ha planlagd mark för företag och att ta till vara på de befintliga företagen i kommunen, genom denna detaljplan bidrar man till båda. Scania får möjlighet att utveckla sin verksamhet samt en möjlighet att sälja eller hyra ut en del av fastigheten till andra företag.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-10-24 § 240, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planuppdraget syftade till att studera möjligheten att uppföra kontor inom Scantias fastighet mot Nyköpingsvägen samt att studera parkering- och trafiksituationen i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse med mera

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av Scantias befintliga byggnad. Mot Nyköpingsvägen har byggnaden en gul tegelfasad med rött lertegeltak medan fasaden mot järnvägen består av en tillbyggnad i gul och vit plåt. I Scantias befintliga kontorsbyggnad inom planområdet, kallad Karpen, sitter personal tillhörande ”industrial maintenance (projektledare, byggare, ekonomi. Inom området finns i övrigt markparkering, skärmtak, luttvätt och förvaring av kemikalier tillhörande Scantias gjuteri. Gjuteriets behov av dessa lokaler förutsätts upphöra då produktionen flyttar till det nya gjuteri som för närvarande byggs inom fastigheten Lastbilen 4.

I övrigt består planområdet av parkeringsplatser och uppställningsytor.

Angränsande bebyggelse består av parkering, bensinstation, det nyligen byggda polishuset samt övriga mindre verksamheter.

Närmast planområdet söderut finns idag även delar av Scantias komponenttillverkning för det motorprogram som erbjuds, framför allt, buss- och lastbilskunder.

Vattenområden

Inom planområdet finns ingen vattenförekomst. Närmsta vattenområde är Maren, ca 250 m bort, och Saltskogsjärden, ca 400 m bort.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Planområdet är idag hårdgjort och vegetationen inom området består endast av en smal gräsremsa mellan befintlig byggnad och gång- och cykelvägen längs Nyköpingsvägen. Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller utpekad i kommunens grönplan. Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna ”Grön värdekärna” eller ”Grönt svagt samband”. Planområdet är inte utpekad som Natura 2000-område eller är biotopskyddet.

Lek och rekreation

Väster om planområdet, cirka 150 m bort, finns ett större grönområde som kan användas för lek och rekreation.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men angränsar mot riksintresse för kommunikation, järnvägen samt sjöfart längs Södertälje kanal och Maren.

Strandskydd

Inom planområdet finns inget strandskyddat område. Närmsta vattenområde är Maren 250 m bort, strandskyddet är där upphävt.

Fornlämningar

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

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Strax norr om planområdet finns Södertäljes resecentrum. Planområdet angränsar till polishus, bensinstation och Södertälje tingsrätt.

Tillgänglighet

För byggnationer och miljöerna runt omkring ska uppfylla svensk standard krav när det gäller tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns idag få gator. Planområdet ansluter till Nyköpingsvägen via Skomakaregatan som löper längs planområdets norra ände. Ett järnvägsspår går öster om planområdet och trafikeras endast av pendeltåg. Det finns i nuläget 353 kommunala parkeringsplatser inom planområdet och 88 parkeringsplatser tillhörande BRF Ekhamra, som ansluter via Skomakaregatan och Bangatan, se figuren nedan.



Befintliga gator med bef. Parkeringsplatser inom och runt planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns utanför planområdet på båda sidorna om Nyköpingsvägen. Cykelbana finns på den västra sidan om vägen.

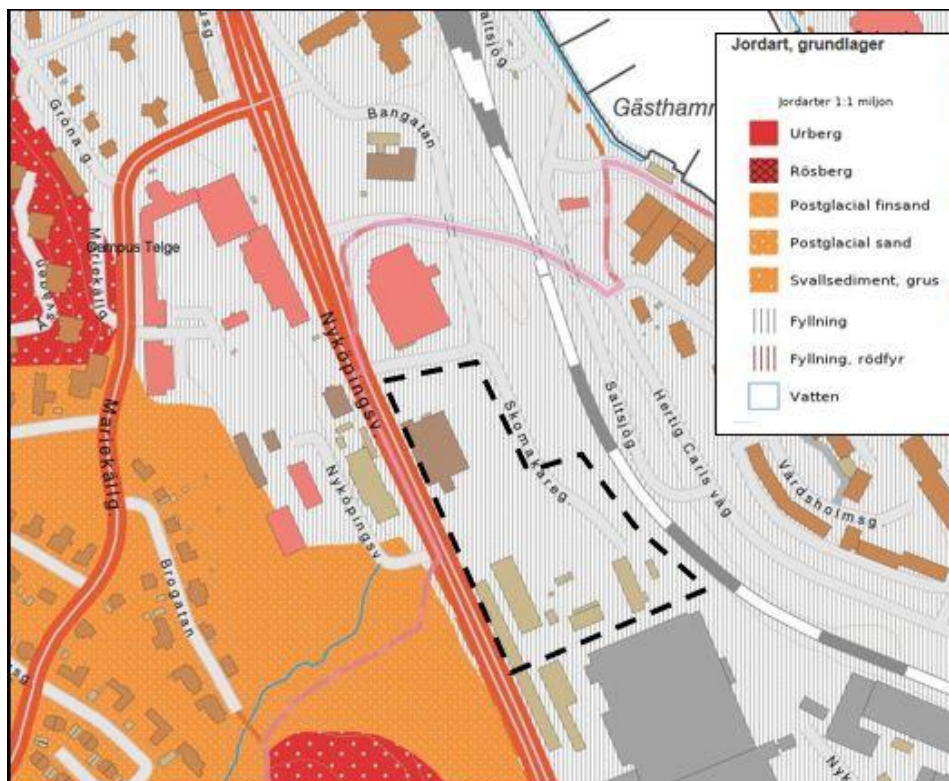
Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser, avstånden ska inte överstiga 700 meter. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avstånden mellan planområdet och befintlig hållplats för kollektivtrafiken är under 100 meter.

Det finns möjlighet att öppna upp pendeltågsstationen mot Skomakaregatan, detta skulle leda till att planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta utgörs planområdet av postglacial sand med överliggande fyllningsmassor. Postglacial sand har bra bärighet och har god infiltrationsförmåga. Berggrunden inom området består av urberg. Enligt SGU uppskattas jordartslagret mäktigheten vara cirka 5–10 meter.



Figur 2. Jordartskarta från SGU. Planområdet inringat i svart.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger intill Södertäljeåsen som är en grundvattenförekomst. Dess kvantitativa status är god men dess kemiska status är otillfredsställande. Målet är att 2021 ska båda ha klassningen god. Detaljplanens genomförande ska inte påverka grundvattenförekomsten.

Hälsa och säkerhet

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 normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta, därmed krävs inga ytterligare utredningar i samband med planarbetet.

Luftkvalitet

I Södertälje överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljökvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan och för kvävedioxid/kväveoxider, vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger inte i anslutning till dessa områden och planförslaget anses inte leda till någon betydande ökning av trafik vid dessa platser och bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Risk för höga vattenstånd

Området bedöms vara relativt platt med höjder som varierar mellan cirka +3,5 och +4,5. Intill fastighet Vagnmakaren 5:s nordvästra byggnads södra fasad har en lågpunkt på +2,4 noterats. Strax öster om lågpunkten finns en högpunkt på +5,6. Det finns även större områden som enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskeras att översvämmas.

En lägsta grundläggningsnivå rekommenderas till +2,7 m (RH2000).

Buller

Planområdet ligger mellan Järnvägsspår och Nyköpingsvägen som både genererar höga bullernivåer. Mellan planområdet och järnvägen planeras Södertälje tingsrätt att byggas, som till grund har en ny detaljplan. I den detaljplanen har man räknat på andel trafik och buller från järnväg, Nyköpingsvägen och Skomakargatan, samma vägar som är runt det nu aktuella planområdet.

	Hastighet km/tim	Totalt mängd fordon i nuläget	Totalt mängd fordon 2030	Andel tung trafik
Nyköpingsvägen norr om Hertig Carls väg	30	16 200	14 400	9%
Nyköpingsvägen söder om Hertig Carls väg	50	10 600	14 600	9%
Skomakargatan	30	600	2400	3%
Tåg	Antal tåg per dag	Genomsnittlig längd i meter	Hastighet km/tim	År

X60	125	107	80	2016
X60	288	107	80	2040

Figur 3. Siffror från Swecos bullerutredning, 2016-10-27, tillhörande detaljplan för Tingsrätten.

Utifrån ovanstående siffror och beräkningarna från detaljplanen för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 kan man utläsa att det nu aktuella planområdet, vid den tänkta kontorsbyggnaden mot järnvägen, i dagsläget har ekvivalenta ljudnivåer på under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer på under 70 dB(A). Med den ökade trafiken fram till 2030 ökar dessa till 50–60 dB(A) ekvivalent och 70–75 maximal dB(A).

För den tänkta kontorsbyggnaden, från Nyköpingsvägens sida, är bullret något högre. Där ligger man i dagsläget på ekvivalenta ljudnivåer på 60–65 dB(A) och maximala ljudnivåer på över 85 dB(A), för prognosen 2030 beräknas inte dessa nivåer förändras utan de ligger på samma riktvärden.

För kontorsbyggnader räknar man på bullernivåer inomhus enligt tabellen nedan. För kontorslokaler gäller att lägsta tillåtna sammanvägda ljudisolering ska fastställas genom beräkning utifrån dimensionerade ljudtrycksnivåer utomhus så att tabellens värde på ljudtrycksnivåer inte överskrids inomhus.

Tabell 5. Riktvärden inomhus för trafikbuller i kontorslokaler enligt minimikraven i Boverkets Byggregler (BBR).

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Utrymme för presentationer, exempelvis konferensrum (>20 pers.)	30	45
Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila	35	50 ⁴
Övriga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt	40	-
Utrymme där människor vistas tillfälligt	45	-

Figur 4. Riktvärden trafikbuller inomhus.

Markföroreningar

Då området idag, till största del, består av parkeringsytor så är det troligt att marken är förorenad. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram och redovisas under planförslag och rubriken ”markföroreningar”. Enligt länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade

områden (EBH) pekas ett objekt ut inom planområdet och flera ej riskklassade inom närområdet. Det har även påträffats markföroreningar i närområdet.

Farligt gods

Inom eller förbi planområdet finns inga vägar utpekade för transporter för farligt gods men tvärs över planområdet finns en bensinstation, hänsyn måste tas till denna. Enligt Länsstyrelsen och Södertäljes översiktsplan ska det vara ett avstånd på minst 25 meter mellan bebyggelse och bensinstationer, vilket är dagens avstånd mellan bensinstation och befintlig byggnad.

När det gäller bensinstationer utgör den största riskkällan själva lossningen eftersom det vid detta moment kan vara möjligt för stora mängder vätska att läcka ut.

Störande verksamheter

Planområdet ligger i närhet av järnväg och tvärs över en bensinstation. Den nu aktuella planen kommer inte bidra till någon ytterligare störande verksamhet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom detaljplanen planläggs det för kontorsverksamhet [K]. För båda kontorsbyggnaderna medges restaurang och handel i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör också för utbildningsdriven forskning i den norra kontorslokalen [KS]. Det möjliggörs även för verksamhetsmark i form av kontor och industri och parkering [JKP₁] samt för ett parkeringshus [P₁] med möjlighet till allmän samlingslokal och att [C₁] tillåts på bottenvåning mot lokalgata.

Inom marken planlagd för kontor tänker man sig två kontorsbyggnader på 7 våningar med fläktrum, till en nockhöjd om **35 meter**. Takhöjden i bottenvåning ska vara anpassad för att möjliggöra för handel och restaurang. För de rena kontorsbyggnaderna sätts en högsta utnyttjandegrad om 65% i byggnadsarea per fastighetsarea[e₁].

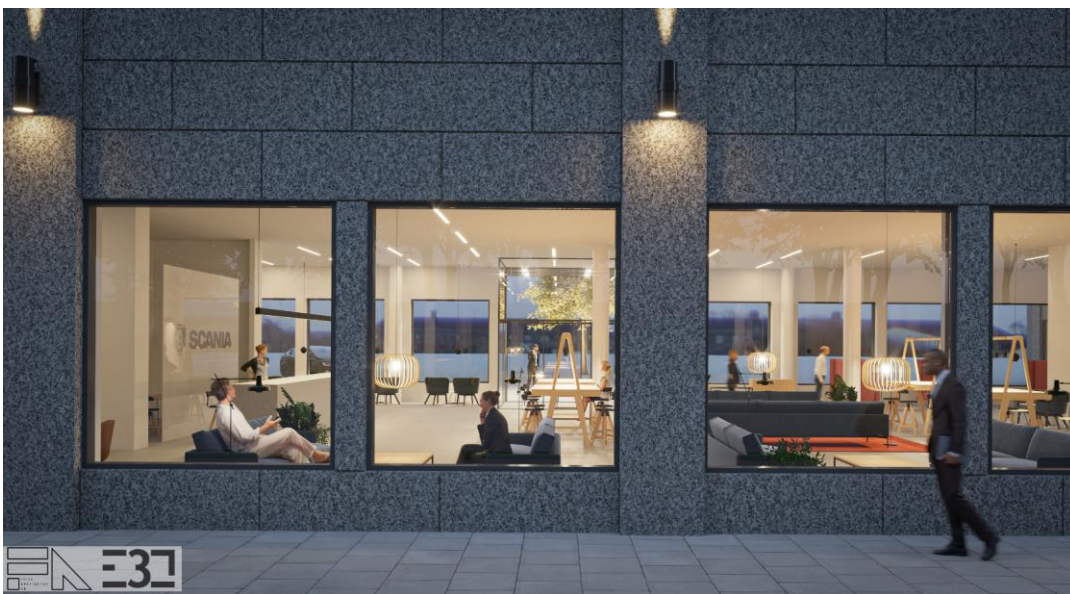
Byggnaderna ska vara placerad med långsidan mot Nyköpingsvägen [p₁], med flyglar som vänder sig ut mot järnvägen. Fasaden ska uppföras med en tydligt markerad sockelvåning där minst 30% ska vara uppglasad och ska ges ett öppet intryck [f₁]. Det ska finnas möjlighet för restaurang eller handel i bottenvåningen av kontorsbyggnaderna. Förgårdsmarken har försetts med så kallad ”prickmark”, dvs. den får inte bebyggas. Detta för att skapa en öppen allmän yta framför kontorsbyggnaderna, ihop med de allmänna platserna för torg och gata.



Figur 6. Illustration över den södra kontorsbyggnaden. Frisk arkitektur.



Figur 7. Illustration över uppglasad bottenvåning. Frisk arkitektur.



Figur 8. Illustration över uppglasad bottenvåning med öppen planlösning mot Skomakaregatan. Frisk arkitektur.

Södertäljes polishus ligger norr om planområdet och har en större publik yta framför sin entré, för att skapa ett öppet rum mellan polisen och Scantias nya kontorsbyggnad så får inte byggnad uppföras närmre än 3 meter till Skomakaregatan. Detta säkerställs med prickmark. Delen av Skomakaregatan mellan Scantias fastighet och polishuset ersätts med ett torg som ska ha parkkaraktär, det vill säga att det ska ha gröna inslag och möjlighet för vila.



Figur 9. Illustration över den norra kontorsbyggnaden. Frisk arkitektur

För verksamhetsområdet för processindustri och kontor, med tillhörande parkeringshus [JKP₁] sätts en högsta nockhöjd om **25 meter** för kontor/industribyggnads. För parkeringshuset inom industrifastigheten sätts en högsta totalhöjd om 18 meter, samt en utnyttjandegrad om 65 % byggnadsarea per fastighetsarea [e₁]. Mot norr och öster gäller att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, detta säkerställs genom prickmark. För att få en säker angöring till parkeringshuset inom fastigheten Södra 1:23 sätts en bestämmelse om att in-och utfart till parkeringshus ska hållas på två olika sidor av parkeringshuset. En yta om 25 meter från järnväg är försedd med prickmark och kryssmark, detta för att hålla skyddsavstånd till järnväg. Inom marken får det uppföras komplementbyggnader och parkering, något som vid bygglov måste säkerställas med Trafikverket.

För parkeringshuset [P₁] gäller en högsta totalthöjd om **30 meter**. Garaget kommer även att byggas nedåt.

För båda parkeringshusen är gestaltningen viktig. Parkeringshusen är vända mot järnvägen och kommer vara en del av det som möter människor som kommer in till Södertälje centrum via pendeltåg. Val av fasadmaterial och färg ska vara genomtänkt.

Service, offentlig och kommersiell

I kontorsbyggnaderna finns möjlighet för restaurang och handel bottenvåningarna. En offentlig torgyta med parkkaraktär [TORG] möjliggörs mellan polisen och Scantias fastighet. Med parkkaraktär innebär att torget ska ha gröna inslag och möjlighet för vila.

Inom området för parkeringshuset möjliggör även detaljplanen för en allmän samlingslokal [C₁], förslagsvis i den översta våningen och att [C₁] tillåts på bottenvåning mot lokalgata.

Rekreation

Inom planområdet planläggs det inte för någon rekreation men tvärs över planområdet, på andra sidan Nyköpingsvägen, finns ett större grönområde som kan nyttjas för rekreation för de som arbetar inom planområdet.

Lek

Planområdet planläggs för verksamhetsmark i form av processindustri och kontor, något behov av lekplats anses inte nödvändigt.

Strandskydd

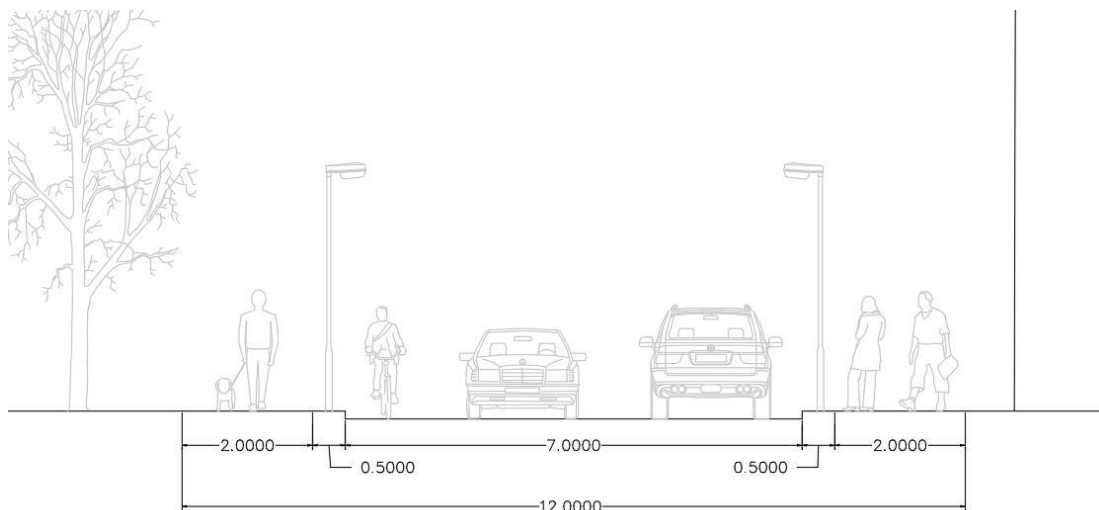
Inom planområdet finns inget strandskyddat område som behöver att upphävas.

Gator och trafik

Gatunät

En trafikutredning har tagits fram av Norconsult AB som bland annat analyserat hur trafiken påverkar planområdet och hur den nya vägdragningen bör utformas för att få en säker och tillgänglig trafikmiljö. Skomakaregatan föreslås förlängas genom planområdet för att sedan ansluta i korsningen på Nyköpingsvägen [**GATA₁**], [**GATA₂**].

Gatans [**GATA₂**] nya utformning föreslås ha en 7 meter bred körbana avsedd för bilister och cyklande. Cyklister förväntas cykla i blandtrafik. På båda sidorna om Skomakaregatan föreslås en 2 meter bred gångbana som fortsätter norrut mot Bangatan och västerut mot Nyköpingsvägen.



Figur 10. Sektion över ny gata. Norconsult AB

Skomakargatan kommer att göras om till ett publikt torg med parkkaraktär [**TORG**]. Polisen har idag besöksparkering med infart från Skomakargatan, dessa parkeringsplatser kommer att ersättas i parkeringshuset. Bortsett från för polisen vid nödfall, så får inte utfart ske från Skomakargatan till Nyköpingsvägen.

I nuläget finns det 353 markparkeringsplatser som kommer försvinna och ersätts i det nya kommunala p-huset inom detaljplanen (P). Kommunen bedömer behovet av parkeringsplatser upp till 800 som kan byggas i två etapper. Den första etappen av det nya parkeringshuset är på 600 p-platser för personal och besökare till polishuset, Tingsrätten och den nya kontorsbyggnad som planeras i norra delen av planområdet. Det ska möjliggöra parkeringsplatser för de som arbetar i närområdet och i centrum. Parkeringshuset kan också fungera som infartsparkering för de som jobbar utanför kommunen och använder kollektivtrafik för att ta sig vidare. De 200 parkeringsplatserna i etapp två kan byggas efter behov när kommunens planer på att utvidga stadskärnan söderut är färdigställda och området mellan tågstationen och polishuset har genomförts.

I detta planförslag planerar Scania ett parkeringsgarage med ca 500 p-platser för sina anställda. Scantias befintliga parkeringsplatser kommer att försvinna. Nya kontor och verksamheter kommer byggas, vilket kräver nya parkeringsplatser. Möjligheten till cykelparkering kommer finnas i det kommunala p-huset.

För att kunna studera framkomlighetseffekterna längs Nyköpingsvägen vid anläggandet av de parkeringshus som detaljplanen möjliggör med de nya 1300 p-platserna (800 p-p för kommunen + 500 p-p för Scania) och för att kunna ta hänsyn till kommunens framtida planer på att utvidga stadskärnan söderut, har Ramböll tagit fram en utredning för trafiksimulering.

I denna trafikutredning har man tagit hänsyn till trafikprognos år 2040 samt kommunens framtida planer. Kommunen planerar för ett nytt p-hus längs Nyköpingsvägen, vid Södertälje station med 475 parkeringsplatser, utöver det nya p-hus, som föreslås i detaljplanen.

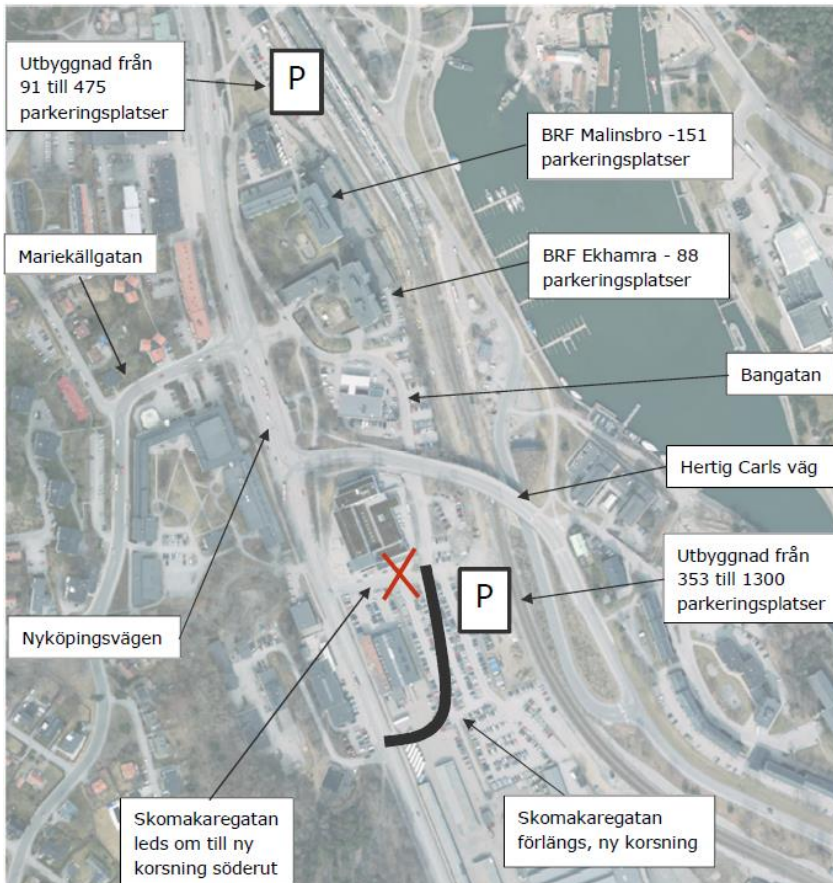
Utredningens syfte var att förslå utformning för korsningen Nyköpingsvägen/Skomakaregatan, samt att föreslås trimningsåtgärder i korsningen Nyköpingsvägen/Mariekällgatan.

Detaljplanen har utformats enligt slutsatser från trafikutredning och trafikstimuleringen. Den nya korsningen vid Vagnmakaren har tagit höjd för vänstersvängfält och trafiksignaler samt fri högersväng ut från Skomakaregatan och bedöms ge tillräcklig framkomlighet.

Trafikalstring från parkeringsplatser kan variera mycket men då denna utredning har studerat just denna plats i nuläget och att det finns olika framtidsscenario som ännu inte är utredda i sin helhet.

Befintlig koppling mellan Skomakaregatan och Nyköpingsvägen stängs och istället leds Skomakaregatan ut mot Nyköpingsvägen i en ny korsning strax söder om nuvarande Skomakaregatan, se figuren nedan.

Inom planområdet finns även en mindre anslutningsgata för att möjliggöra för anslutning till Trafikverkets spårområde. Denna ersätter det servitut Trafikverket idag längre norrut där parkeringshusen nu anläggs.



Figur som visar översikt och förändringar mot nuläget

Trafiken till och från parkeringsplatserna fördelas ut på vägnätet enligt figuren nedan.



Figur som visar trafikfördelning till och från p-husen

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns utanför planområdet på båda sidorna om Nyköpingsvägen. Cykelbana finns på västra sidan om vägen. Delar av Skomakargatan kommer att nyttjas som torg med parkkaraktär [TORG]. Gång- och cykelväg kommer att finnas längs den nya vägdragningen genom planområdet [GATA₂]. Placering av övergångsställen har setts över i samband med trafikutredning och utredningen förslås placering av dessa där de, ur säkerhetsaspekter, bäst lämpar sig.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser, avstånden ska inte överstiga 700 meter. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Planområdet angränsar till Trafikverkets järnvägsanläggning i öster. Järnvägen trafikeras bland annat av SL:s pendeltåg, som nås vid Södertälje C, cirka 700 meter norrut från planområdets mitt. Cirka 250 meter norr om planområdet finns busshållplatsen Hertig Carls väg och cirka 400 meter söder om planområdet finns busshållplatsen Scania centralkontor. Från hållplatserna trafikeras busslinjer till bland annat Södertälje C, Östertälje station, Södertälje hamn och Hovsjö. Avstånden mellan planområdet och befintlig hållplats för kollektivtrafiken är under 100 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Infart till området kommer att ske via den nya lokalgatan från Nyköpingsvägen [GATA₂] som kommer gå fram till det nya parkeringsgaraget och ut mot Skomakargatan.

Kommunen har för avsikt att bygga ett parkeringsgarage om cirka 750 platser varav 650 planeras att byggas i en första etapp. Detta ska säkerställa behovet inom planområdet men också för den intilliggande tingsrätten samt övriga besökande inom området. Parkeringshuset behövs för att tillgodose behovet för kommunen, tingsrätten, polisen samt allmän parkering. Parkeringshuset kommer att placeras delvis på kommunens fastighet men delvis på trafikverkets fastighet, en fastighetsreglering kommer att krävas mellan Södertälje kommun och trafikverket. En ansökan om fastighetsreglering kommer att göras i samband med granskning av detaljplanen.

För Scanias verksamheter ska deras parkeringsbehov lösas inom den egna fastigheten. De har för avsikt att bygga ett parkeringshus inom sin del om cirka 500 platser. Övrig parkering kommer att bestå utav markparkering. Både Scanias och de kommunala parkeringsplatserna är inräknade i den trafikstimulering som gjorts.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera 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 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. En ledning går idag delvis över marken där parkeringshuset är tänkt att placeras. Telge nät har sett över situationen och tagit fram ett förslag där ledningen delvis flyttas ut till den nya gatan. Övriga ledningar säkerställs genom allmän platsmark eller genom u-område [u1].

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har, på uppdrag av kommunen, tagits fram av AFRY, tidigare, ÅF. Som utgångspunkt till dagvattenutredningen finns Södertälje kommuns VA-plan och VA-policy.

Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar och dagvattenbrunnar. Ledningarna inom Scantias fastighet tillhör Scania, övriga ledningar tillhör kommunen. Planområdet har delats in i fyra delområden, P1-P4. Område P1, som är kommunal mark, föreslås bli parkeringshus med ca 750 parkeringsplatser samt en gata (ny dragning av Skomakaregatan) med infart mellan område P3 och P4. En torgyta med parkkaraktär, markerat med grönt, planeras i den norra delen.

Torgytan är avsedd för en dagvattenlösning. Område P2-P3 och P4 är Scantias mark. På P2 föreslås processindustri, kontor samt parkering. Område P3 och P4 planeras för kontor. Inom område P3 får ytan öster om befintlig fastighetsgräns inte bebyggas med hus enligt planbestämmelserna.



Figur 11. Delavrinningsområden. AFRY

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och dagvattenhantering som bidrar till ekosystemtjänster bör eftersträvas inom planområdet. LOD är viktigt för att bevara den

hydrologiska balansen i området. Dagvattenhantering som bidrar till ekosystemtjänster kan till exempel vara växtbäddar, som ger mer grönska och kan gynna den biologiska mångfalden. Inom kvartersmarken får endast 80% av marken hårdgöras [n1]. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Kända material som avger föroreningar är exempelvis takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Det rekommenderas att gröna tak anläggs men detta är ett byggtekniskt krav som inte kan styras genom planläggningen. En viss rening och fördröjning bör ske på varje fastighet innan dagvattnet leds till en gemensam fördröjningsanläggning på torgytan där ett område är avsatt för dagvattenhantering [n2]. På torgytan anläggs förslagsvis ett underjordiskt kassettmagasin med öppen botten för att fördröja det dagvatten som inte hanterats i dike, skelettjordar eller växtbäddar. På så sätt kan flödet från ett klimatkompenserat 30-årsregn fördröjas så att det inte överskrider flödet från ett befintligt 10-årsregn.

Enligt kommunens strategi för dagvattenhantering ska flödet från området inte öka efter exploatering. Det innebär att dagvatten måste fördröjas inom planområdet innan anslutning till kommunalt ledningsnät eller utsläpp till recipient.

Enligt P110 ska dagvattenlösningar inom centrum- och industriområden dimensioneras för ett klimatkompenserat 30-årsregn. I och med att det idag finns problem med översvämning i området rekommenderas att fördröjning inom planområdet sker enligt rekommendationer i P110 och att utflödet stryps till att max avleda ett befintligt 10-årsregn. Detta eftersom dagvattenledningar tidigare normalt dimensionerades för att leda bort ett 10-årsregn. Den totala erforderliga fördröjningsvolymen efter exploatering blir i det fallet 241 m³. Flödet som uppstår vid ett 100-årsregn vid befintlig markanvändning inom planområdet är 1 317 l/s. Det motsvarar en volym på 790 m³ vid en varaktighet på 10 minuter. Dagvattenflödet uppskattas till 1 607 l/s vid ett 100-årsregn efter exploatering. Med en varaktighet på 10 minuter blir total volym 966 m³.

Takvattnet från parkeringshuset föreslås ledas direkt till en ny dagvattenledning som ansluts till den gemensamma fördröjningsanläggningen på torgytan [n2]. Dagvattnet från väg- och torgyta föreslås ledas via täta biodiken till en växtbädd som placeras inom torgytan. Diket och växtbädden bidrar till rening och fördröjning innan avledning sker till den gemensamma fördröjningsanläggningen på torget. På torgytan anläggs förslagsvis ett underjordiskt kassettmagasin eller makadammagasin för att fördröja det dagvatten som inte hanterats i dike, skelettjordar eller växtbäddar. Magasinet ska dimensioneras för att ta omhand minst 59 m³. Total volym för ett kassettmagasin blir, med porvolym 95 %, 62 m³. Ett makadammagasin med porvolym 30 % tar i detta fall upp en total volym om ca 197 m³.

Utflödet från magasinet stryps till 480 l/s, vilket motsvarar ett befintligt 10-årsregn från planområdet. På så sätt kan flödet från ett klimatkompenserat 30-årsregn fördröjas så att det inte överskrider flödet från ett befintligt 10-årsregn.

Takvatten från kvartersmark föreslås ledas direkt till den gemensamma fördröjningsanläggningen via en dagvattenledning. Inom kvartersmarken föreslås dagvatten fördröjas och renas i makadammagasin, genom växtväddar och skelettjordar. För att förhindra

att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator. För en mer detaljerad beskrivning av åtgärder inom respektive område hänvisas till tillhörande dagvattenutredning.

Efter genomförande av planen ökar dagvattenflödet med 195 l/s för ett 30-årsregn utan åtgärder. Större delen av dagvattnet föreslås fortsatt avledas norrut mot Igelstaviken utom det från delområde P4 som antas ledas söderut mot Saltskogsfjärden. För att fördröja ett framtida dagvattenflöde från ett klimatkompenserat 30-årsregn till ett befintligt flöde som uppkommer vid ett 10-årsregn krävs en total fördröjningsvolym på 241 m³.

Kapaciteten i den befintliga norrgående ledningen inom planområdet är underdimensionerad. Ledningen beräknas översvämmas redan vid lägre återkomsttid än ett befintligt 10-årsregn. Det rekommenderas att åtgärda detta för att uppfylla Svenskt Vattens rekommendationer. Antingen genom att ledningen byts ut eller kompletteras med en till ledning. Anslutande kommunal ledning har kapacitet att leda bort ett 10-årsregn enligt framtagen tryckprofil.

Förslaget för dagvattenhantering innebär att viss rening och fördröjning sker inom delområde P1-P3 innan dagvattnet leds vidare till en gemensam fördröjningsanläggning under mark. Det föreslås att 100 m³/ha från kommunens mark renas i växtbäddar och dike. Från område P2-P3 föreslås rening av 100 m³/ha från markytor i skelettjordar och 50 m³/ha från tak renas i skelettjordar. Anläggningarna som tar hand om dagvatten från mark utformas täta för att minska risken att föroreningar sprids till grundvattnet. Överskottsvatten bräddas till dagvattenledning och vidare till det gemensamma fördröjningsmagasinet i form av ett kassetmagasin eller makadammagasin på torgytan. Förslaget på dagvattenhantering höjer grönytefaktorn eftersom gröna lösningar såsom skelettjordar med trädplantering, gräsbeklätt dike samt växtbäddar föreslås.

Beräkningarna i StormTac Web visar en liten skillnad mellan föroreningskoncentrationerna och föroreningsmängderna i dagvattnet från befintlig jämfört med planerad situation. De föroreningar som ökar efter exploatering är fosfor och kadmium. Med föreslagen rening av dagvattnet reduceras samtliga föroreningskoncentrationer och föroreningsmängder under dagens nivåer. Fosfor och kväve renas enligt det förbättringsbehov som finns för Igelstaviken varpå planförslaget hjälper till att bidra till att MKN kan uppnås.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Efter exploatering, med rening	Reningseffekt
Fosfor (P)	kg/år	2,0	1,2	40 %
Kväve (N)	kg/år	30	12	60 %
Bly (Pb)	kg/år	0,3	0,031	90 %
Koppar (Cu)	kg/år	0,44	0,083	81 %
Zink (Zn)	kg/år	1,6	0,21	87 %
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0073	0,0021	71 %
Krom (Cr)	kg/år	0,16	0,034	79 %
Nickel (Ni)	kg/år	0,16	0,022	86 %
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,00085	0,00021	75 %
Suspenderad substans (SS)	kg/år	1 500	193	87 %
Oljeindex (Olja)	kg/år	9,4	1,3	86 %
PAH16	kg/år	0,034	0,0037	89 %
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,00068	0,00013	81 %
Klorid (Cl)	kg/år	180	115	36 %

Figur 12. Föroreningsmängder (kg/år) före exploatering och efter exploatering med föreslagen dagvattenhantering

Vid extrem nederbörd har en översvämningsrisk påvisats inom och runt planområdet från tidigare översvämningsanalys, Länsstyrelsens karttjänster samt analysen, SCALGO Live, från dagvattenutredningen. Flödesberäkningar vid ett 100-årsregn visar att planområdet kan generera ett flöde på 1 607 l/s. För att hantera det flödet krävs ytterligare fördröjningsåtgärder än de föreslagna LOD-lösningarna. Förslagsvis avsätts en specifik yta inom planområdet dit dagvattnet kan ledas och fördröjas utan att orsaka skada på byggnader och järnväg. Torgytan och prickmark inom delområde P3 skulle kunna nyttjas som tillfälliga översvämningsytor. Alternativt att inom varje delområde avsätta en yta dit dagvattnet kan ledas och översvämma tillfälligt, exempelvis parkeringsytor.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet, antingen direkt eller indirekt genom intilliggande fastighet.

Återvinning

Källsortering av avfall ska ske inom området. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen utan ska hanteras inom respektive fastighet av respektive fastighetsägare. En mindre återvinningsstation finns placerad vid tingsrätten intill aktuellt planområde.

Geotekniska frågor

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Tyréns, daterad 2019-09-13. Inom planområdet förekommer stora jordmaktigheter som ökar i östlig riktning, uppemot 20 meter till

mer än 60 meter. Jordlagerföljden tolkas som lagrad av olika jordarter från olika avsättningsmiljöer kopplat till vattenflöde. Fyllning förekommer mellan cirka 1 till 3 meters djup som följs av sandig, lerig silt. Sand underlagrar silten som följs av gyttja. Under gyttjan följer återigen sand av olika fraktioner.

Grundvattennivån tolkas huvudsakligen följa nivån i Södertälje kanal.

Området är flackt och dess totalstabilitet bedöms med dagens nivåer som tillfredsställande. I samband med byggnation ska hänsyn tas gällande stora laster med förekommande finare jordarter. Vid stora laster bör grundläggning utföras med pålar på grund av den stora variationen mellan finkorniga- och grovkorniga jordarter av varierande hållfasthet.

Sättningar förväntas inom området där merparten av dess förväntas uppkomma relativt snabbt vid belastning.

Schaktarbeten är aktuellt vid grundläggning då den befintliga fyllningen är okontrollerad och bör schaktas ur. Spontning kan vara aktuellt i närhet till spåret med avseende på spårets stabilitet och därför bör en riskanalys upprättas innan byggnation sker.

Hälsa och säkerhet

Buller

På beräkningarna från detaljplanen för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 kan man utläsa att det nu aktuella planområdet, vid den tänka kontorsbyggnaden, mot järnvägen i dagsläget har ekvivalenta ljudnivåer på under 50 dB(A) och maximala på under 70 dB(A). Med den ökade trafiken fram till 2030 ökar dessa till 50–60 dB(A) ekvivalent och 70–75 maximal dB(A).

För den tänka kontorsbyggnaden från Nyköpingsvägen är bullret något högre. Där ligger man i dagsläget på ekvivalenta ljudnivåer på 60–65 dB(A) och maximala ljudnivåer på över 85 dB(A). för prognosen 2030 beräknas inte dessa nivåer förändras utan de ligger på samma riktvärden. För kontorslokaler gäller att lägsta tillåtna sammanvägda ljudisolering ska fastställas genom beräkning utifrån dimensionerade ljudtrycksnivåer utomhus så att tabellens värde på ljudtrycksnivåer inte överskrids inomhus. Kontorsbyggnaden fasader måste utformas så att kraven på ljudnivåer inomhus hålls. Byggnadens fasad mot Nyköpingsgatan bör utföras med ljudabsorberande material som dämpar minst 5 dBA vid motstående byggnads fasad.

Risker

Till planområdet har det gjorts en riskanalys som syftar till att visa om planområdet är lämpligt att planlägga för kontorsändamål. Riskfaktorer som identifierats och studerats är spårområdet, transportleder, bensinstationen samt övriga verksamheter i området.

Riskanalysen grundar sig i den översiktliga analys som gjorts för Södertälje kommun av Brandskyddsbolaget (2019-06-20). Analysen är en omfattande riskanalysutredning med huvudfokus på transportleder för farligt gods, järnväg, farleder, Sevesoverksamheter samt bensinstationer. Därutöver har en kortfattad riskanalys som tagits fram för en detaljplan nordöst om planområdet, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 i Södertälje. Detaljplanen vann laga kraft 2017 och användningen är också kontor.

Bensinstation

Tvårs över gatan från planområdet ligger en bensinstation. Avståndet från gräns för kontorsbyggnader till fastighetsgräns för bensinstation är 25 meter, avståndet till lossningsplats är större. Hanteringen av brandfarlig vara vid bensinstationer utgör en risk för påverkan främst genom brand. Om bensinstationerna är utförda i enlighet med gällande lagar och föreskrifter ska dock riskerna vara små. När det gäller bensinstationer utgör den största riskkällan själva lossningen eftersom det vid detta moment kan vara möjligt för stora mängder vätska att läcka ut. Ett stort läckage innebär att ett helt fack töms innan den felaktiga tömningen avbryts. Sannolikheten för en sådan händelse bedöms som låg enligt riskutredningen.

Länsstyrelsen liksom den översiktliga riskanalysen anger ett bebyggelsefritt område på 25 meter från bensinstationen. Detta gäller i första hand kontorsbebyggelse. Bostadsbebyggelse bör ha ett avstånd på cirka 50 meter. Strålningsberäkningar för bensinstationer visar enligt riskutredningen att för en bensinstation som enbart hanterar brännbara vätskor är tillräckligt att hålla ett skyddsavstånd på 25 meter till lossningsplats. Om fordonsgas hanteras bör däremot ett större skyddsavstånd hållas. Aktuell bensinstation hanterar inte fordonsgas.

Farligt gods

Inom eller förbi planområdet finns inga vägar utpekade för transporter för farligt gods, men transporter förekommer till bensinstationen. Enligt den översiktliga riskutredningen för Södertälje förekommer i snitt 2–5 transporter med drivmedel per vecka till en bensinstation i Södertälje. Lokala transportvägar innebär ofta en skyltad hastighet på 30–50 km/tim. Sannolikheten för att en kollision som är så kraftig att en tank punkteras är låg.

Riskenivån utmed de lokala transportvägarna är låg och acceptabel inomhus oavsett om transporter med gas sker eller ej. Risknivån utomhus ligger i den nedre delen av det kriterieområde mellan den övre och undre gränsvån för vad som är acceptabelt. Med hänsyn till att aktuella vägar inte utgör klassade transportleder för farligt gods och att risknivån i stort är acceptabel bedöms bebyggelse kunna placeras direkt intill dessa vägar. Kompletterande byggnadstekniska åtgärder kan dock vara nödvändiga, till exempel sockelväning av obrännbart material.

Järnväg

Mellan Södertälje hamn och Södertälje Centrum finns en kort bansträcka. Den var tidigare försedd med endast ett spår, men har nu byggts ut till dubbelspår. Banan trafikeras av pendeltåg. Även godståg har idag möjlighet att trafikera sträckan men i dagsläget förekommer inte detta, utan godståg stannar vid Södertälje hamn. Hastigheten på spåret är sannolikt låg.

Enligt Trafikverket förekommer inga transporter med farligt gods på den järnvägssträckan mellan Södertälje Hamn och Södertälje Centrum.

En urspårning kan medföra att de urspårade järnvägsvagnarna hamnar en bit från spåret. Urspårningen kan då leda till skador inom planområdet även om tåget inte rymmer farligt gods. Huruvida personer i planområdet skadas eller ej beror på hur långt ifrån rälsen en vagn hamnar efter urspårning. Skadeområdet understiger i princip alltid 25–30 meter vinkelrätt ut från spårets

mitt. Plankartan möjliggör inte för någon bebyggelse som innebär stadigvarande vistelse inom 25 meter ifrån spårmit, utan enbart parkeringsplatser.

Markföroreningar

PE teknik & arkitektur har under våren 2019 tagit fram en miljöteknisk markundersökning för aktuellt område.

Enligt länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden (EBH) pekas ett objekt ut inom planområdet och flera ej riskklassade inom närområdet. Den utpekade verksamheten är en tidigare kemtvätt som var verksam mellan 1958–1969.

Syftet med undersökningen var att undersöka om de verksamheter som tidigare funnits på platsen förorenat området på ett sådant sätt att sanering eller andra åtgärder behöver utföras för att området ska bli lämpligt för planerad byggnation enligt detaljplaneförslaget.

Eftersom markanvändningen i området är begränsad till kontor, industri och vägar behöver markkvaliteten vara under naturvårdsverkets riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning). I föreliggande undersökning av jord har halter av zink och PAH summa cancerogena påvisats i halter som överstiger avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för klassificering av förorenade massor (FA).

Flertalet tungmetaller (arsenik, barium, kobolt, krom, nickel, vanadin, zink, koppar och bly), PAH M och PAH H samt aromatiska kolväten har påvisats i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (se bilaga, miljöteknisk markundersökning, för utförlig beskrivning).

Hela området består av hårdgjorda ytor och asfalt och det anses därför inte föreligga någon risk för inandning av damm i nuläget. När schaktning påbörjas kommer däremot risk att föreligga då förorenade massor kommer grävas upp. Vid schaktning kan även exponering ske via hudkontakt. All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in och godkännas av kommunens tillsynsmyndighet innan en eventuell åtgärd påbörjas. En åtgärdsplan ska lämnas in för granskning i god tid innan åtgärder får påbörjas. Om bedömning görs att en förorening inte behöver åtgärdas ska detta kunna backas upp med stöd av data i en riskvärdering. Vid den kommande schaktsaneringen bör miljökontroll och provtagning göras för att säkerställa att de förorenade massorna tagits bort och att riskerna för människor och miljö är acceptabla. Plankartan reglerar att startbesked ges när markföroreningarna är hanterade.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

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.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Recipenter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Igelstaviken, och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje. Sjön Maren och vattendraget Södertälje Kanal är också recipenter men dessa är inte klassade i VISS. Igelstavikens ekologiska status har klassats som måttlig. Denna statusbedömning beror på att växtplankton uppvisar måttlig status. Siktdjup och höga värden för näringsämnen som kväve och fosfor under sommaren påverkar också statusbedömningen. Fosforhalterna under sommaren har bedömts vara otillfredsställande. Igelstavikens ekologiska status påverkas både av punktkällor och diffusa källor. Igelsta värmeverk och reningsverk är kända punktkällor som bidrar till övergödning och höga halter av näringsämnen.

Igelstaviken uppnår ej god kemisk status. Halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver bedöms vara överskridna vilket gäller för alla Sveriges ytvatten. Igelsta kraftvärmeverk och värmeverk anses ha betydande påverkan med risk för sänkt status gällande kvicksilver.

Södertäljeåsen-Södertälje är ett grundvattenmagasin av sand och grusförekomst. I bästa delen av grundvattenmagasinet finns uttagsmöjligheter på 5–25 l/s.

Södertäljeåsen uppnår god kvantitativ status och ska uppnå god kemisk status till år 2021. Den kemiska statusen klassas idag som otillfredsställande på grund av att klorid överstiger riktvärdet på 100 mg/l.

Genom de åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen och i plankartan ska inte planförslaget påverka att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids. De åtgärder som dagvattenutredningen följer de förbättringsbehoven som VISS anger.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly småpartiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. Miljö kvalitetsnormerna för luft innehålls i de flesta fall, bland annat på grund renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största

problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM10). Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten.

Miljökvalitetsnormerna är bindande före skrifter som finns i miljöbalken. I Södertälje överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljökvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrider.

Natur och vattenområden

Planområdet berör ingen natur och inga vattenområden. Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller med i Grönplan. Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna ”Grön värdekärna” eller ”Grönt svagt samband”. Planområdet är inte utpekade som Natura 2000-område eller är biotopskyddat.

Landskapsbild

Detaljplanen medger en högre bebyggelse än den nuvarande men de angränsande områdena har redan genomgått denna förändring varav landskapsbilden ej kommer att påverkas.

Hälsa och säkerhet

Området är bullerutsatt och åtgärder på fasader kommer att krävas för att kontorslokalerna ska hamna under accepterade ljudnivåer.

Risikällor intill planområdet är en bensinstation, transporter av farligt gods till denna och spårområde. Detaljplanen bedöms inte medföra risker genom att skyddsavstånd hålls till riskkällorna. Bedömningen utgår från en översiktlig riskanalys för Södertälje kommun, framtagen av Brandskyddsbolaget. Riskanalysen ger vägledning i skyddsavstånd utifrån olika typer av riskkällor, sannolikheten och konsekvenser av olyckor som kan uppstå av riskkällan samt riskkällans påverkan på olika typer av bebyggelse och verksamheter.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller ungdomar.

Jämställdhet

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Tillgänglighet

När det gäller husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem så ska de alla uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören (Scania) bekostar delvis upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande. Detta i enlighet med upprättat planavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra alla anslutningar till kommunens gator efter kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar.

Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Inom planområdet ingår allmän platsmark i form av gator, Södertälje kommun och Scania ansvarar tillsammans för utbyggnad. Södertälje står för genomförande och skötsel.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etcetera enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt, det vill säga den part som ska bygga där det idag ligger en ledning.

GENOMFÖRANDE

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.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgata och det kommunala parkeringshuset, samt allmän platsmark. Fastighetsägarna ansvarar för all utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar inom sin kvartersmark samt för samtliga åtgärder för planens genomförande, så som fastighetsreglering, eventuell ledningsflytt osv.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar vidare för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Planavtal finns mellan Scania och kommunen som reglerar kostnader och åtaganden för planarbetet.

Genomförandes av detaljplanen kräver en fastighetsreglering mellan Södertälje kommun och Trafikverket och mellan Södertälje kommun och Scania. Ansökan om reglering kommer att göras i samband med antagandet av detaljplanen. Parallellt med det kommer ett köpeavtal upprättas mellan Trafikverket och Södertälje kommun för den del av fastigheten Södra 1:2 som skall ingå som kvartersmark och övergå till kommunens ägo. Avtalet kommer även att reglera genomförandefrågor och ekonomiska frågor. Ett exploateringsavtal kommer även att tas fram mellan Scania och Södertälje kommun.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning

Södertälje kommun ansöker om lantmäteriförrättningar för fastighetsreglering, exploatören biträder ansökan. Möjlighet finns för att parkeringsgaraget kommer ingå i en 3d-fastighetsbildning, att olika våningar ägs av olika parter. Detaljplanen omöjliggör inte detta.

Samtliga marköverlåtelse ska ske så snart detaljplanen för området antagits och vunnit laga kraft.

Södertälje kommun kommer i granskningskedet att ansöka om en fastighetsreglering mellan kommunen och trafikverket. En ny fastighet kan komma att bildas för parkeringshuset.

Befintliga rättigheter

Telge nät har flera ledningar inom området, dagvatten, vatten- och avlopp, fjärrvärme, stadsnät.

Skanova har befintliga ledningar i området. Dessa säkerställs genom kommande u-området och ligger inom allmän platsmark för gata. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt, det vill säga den part som ska bygga där det idag ligger en ledning.

Trafikverket har idag ett officialservitut för väg [0181K-37/2006.1] över fastigheten Kolpenäs 1:2 till förmån för fastigheten Södra 1:2, detta för att kunna nå spårområdet. Trafikverket kommer efter detaljplanens genomförande att kunna nå sin fastighet via den nya lokalgatan som går genom planområdet och ansluter till spårområdet söder om det planerade parkeringshuset. Servitutet har därför inte längre någon verkan i sin befintliga placering och kommunen ska ihop med Trafikverket träffa en överenskommelse om att flytta servituten.

Scania har idag två servitut över Kolpenäs 1:2 [0181K-73/2008.1 och 0181K-79/2008.2] till förmån för fastigheten Södra 1:23. Scania kommer genom den nya lokalgatan ha infart direkt från gatan till sin fastighet. Servituten har därför inte längre någon verkan och kommunen ska tillsammans med Scania träffa en överenskommelse om att upphäva servituten.

Ändring eller upphävande av servitut sker i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelning

Södertälje kommun ansöker och bekostar förrättning för avstyckning från fastigheten Kolpenäs 1:1 till Scantias fastighet samt fastighetsreglering från fastigheten Södra 1:2 till kommunens fastighet. I samband med förrättningen kommer även frågor om ledningsrätt/servitut att beaktas. Servituten som nämnt ovan kommer att upphävas alt. omprövas.

Södertälje kommun kommer att köpa en del av trafikverkets fastighet Södra 1:2, detta för att möjliggöra för det nya parkeringshuset. Parkeringshuset kan komma att ingå i kommunens fastighet Kolpenäs 1:1, bli en egen fastighet eller 3D-fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Om utbyggnad av VA- och dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme krävs ska det ske i samråd mellan byggherren, E-on och Södertälje kommun. Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, kapacitet finns i befintlig anläggning. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa.

Tekniska anläggningar

För att säkra framtida behov utav tekniska anläggningar medges detta inom all kvartersmark.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Raad AL Khafagy, projektledare

Ingegerd Ask, exploateringsingenjör

Theodor Andréén, exploateringsingenjör

Lars Neimert, parkeringschef
Anders Eklind, gruppchef gata och trafik
Lova Kjellqvist Mattson, Stadsmiljö

Konsulter som medverkat i planarbetet
Markus Brolin, uppdragsledare Norconsult AB
Sarah Olsson, planarkitekt Norconsult AB

BILAGOR:

Utredningar:

Miljöteknisk mark-och grundvattenundersökning, PE teknik & arkitektur. 2019-03-01
Dagvattenutredning, ÅF, 2019-04-05, rev 2020-03-16
Trafikstimulering, Ramböll AB, 2020-04-14
Trafikutredning, Norconsult AB, 2019-02-11
Geotekniskutredning, Tyréns AB, 2019-09-13
Gestaltning kontorsbyggnader och p-hus inom Scantias fastighet, Frisk arkitektur AB
Översiktlig riskanalys Södertälje, Brandskyddslaget, 2018-07-19

Referensdokument:

Översiktsplan, 2013
Grönstrukturplan, 2011
Rufs, 2018
Näringslivprogram 2016

Övrigt:

Fastighetsförteckning
Grundkarta

Tf. planchef
Sofia Cedergren

Planarkitekt
Raad Al Khafagy