
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN-2017-02055 Upprättad: 2020-09-25

Detaljplan för del av Vagnmakaren 5

Inom Södertälje, i Södertälje kommun.



Raad Al Khafagy, planarkitekt, planenheten

Tel: 08-523 034 59 , e-post: raad.al-khafagy@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och samrådsbeslut	2017-10-24

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2019-06-27 till 2019-08-09 varit utsänd för plansamråd. Ett samrådsmöte ägde rum den första augusti 2019 i stadshuset. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post. Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret-planenhet.

Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
<i>Vattenfall</i>	<i>Länsstyrelsen</i>
<i>Svenska Kraftnät</i>	<i>Lantmäteriet</i>
	Kultur- och fritidskontoret
	Telge nät
	<i>Trafikförvaltningen</i>
	<i>Södertörns brandförsvarsförbund</i>
	Privatperson
	<i>Vacse AB</i>
	Skanova
	<i>Trafikverket</i>

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2019-08-26

Länsstyrelsen anser att förslagen i dagvattenutredningen är bra men att dimensioneringen för dagvattenhanteringen är för liten för att åstadkomma en avlastning av ytvattenförekomsten. Kommunen har lagt in ett par planbestämmelser för att skapa plats åt dagvattenåtgärder och reglera hårdgörningsgraden av markytan till maximalt 80 %. I nuvarande förslaget anser kommunen att det räcker med att 5 mm nederbörd fördröjs lokalt. Jämför det med de 20 mm som Stockholm stads miljöförvaltning har räknat fram, som krävs för att fördröja och rena till en nivå som förbättrar möjligheten att kunna följa miljökvalitetsnormer i kraftigt påverkade vattenförekomster. Länsstyrelsen anser att 20 mm fördröjningsmålet är lämpligt. Primära recipienten för denna detaljplan är Igelstaviken, som är kraftigt påverkad av urban avrinning. Reglering av yttlig avrinning behöver resultera i större fördröjande lösningar inom planområdet för att förebygga ökande erosionseffekter på ytvattenkvalitet samt ökade översvämningrisker utanför planområdet.

Då det aktuella planområdet är delvis bebyggt är det inte rimligt att använda dagens utsläppssituation som basnivå för att bedöma risk för försämring. Den minimala åtgärdsnivån ska istället bestämmas utifrån förbättringsbehovet som finns för respektive recipient. Planförslagets presenterade reducerade mängder i tabell 12 i dagvattenutredningen räcker inte för att avlasta vattenförekomsten och för att kunna följa miljökvalitetsnormerna. Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa skede ska redogöra för en tydlig reduktion av utsläpp för detaljplaneområdet.

Av planbeskrivningen framgår att det finns en drivmedelsstation 25 meter från befintlig byggnad i planområdet. Kommunen bedömer att avståndet är tillräckligt för att avskryva riskerna med hänsyn till drivmedelstationen. Vad Länsstyrelsen kan se finns ingen riskbedömning som underlag till bedömning. Länsstyrelsen anser att kommunen ska genomföra en riskbedömning med hänsyn till drivmedelstationen närhet till planområdet samt de transporter med farligt gods som sannolikt går på Nyköpingsvägen intill planområdet. Det handlar framförallt om drivmedelstransporter. Kommunen ska i riskbedömningen även undersöka andra eventuella riskkällor som kan påverka planområdet. Om kommunen har andra underlag som stöd för sin bedömning behöver dessa redovisas i planhandlingarna.

Järnvägen Västra Stambanan ligger intill planområdet. Kommunen bör även utreda om det föreligger någon risk för urspårning med de tåg som passerar planområdet.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (ÅF, 2019-04-04) visar att planområdet kan översvämmas vis ett kraftigt skyfall samt att lågpunkter finns i planområdet. Inga konkreta åtgärder presenteras i planhandlingarna för att hantera ett kraftigt skyfall (100-års regn med klimatfaktor).

Länsstyrelsen bedömer att kommunen tydligare ska beskriva hur det tilltänkta planområdet påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder. Kommunen ska redovisa var vattnet tar vägen och ansamlas och det är viktigt att beakta att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet inte blir översvämmade. Kommunen ska även beakta de lågpunkter som finns i planområdet.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har sedan samrådet reviderats vad gäller statur för recipient, översvämning och 100-årsegn. Länsstyrelsens synpunkter är inarbetade.

Södertälje kommun har tagit fram en översiktlig riskanalys över kommunens transportsleder för farligt gods, järnvägar och bensinstationer. Denna kommer att tas i beaktande den fortsatta planeringen och kommer att bifogas till planhandlingarna. Kommunen har också tagit fram en riskbedömning där risker identifieras och åtgärder föreslås. Kommunens bedömning är att planområdet ligger på ett tillräckligt avstånd från både järnväg och bensinstation men planbeskrivningen är uppdaterad med vad som ligger till grund för detta ställningstagande.

Sammanfattningsvis har planförslaget identifierade risker anpassats och placerat bebyggelsen med godtagbara riskavstånd. Kontorsbyggnaden har ett avstånd till bensinstationens fastighetsgräns med 30 meter. Byggnad för industri, kontor och parkeringshus har ett avstånd till spårmittpå 25 meter. Föreslagen bebyggelse bedöms inte behöva regleras med särskilda byggnadstekniska åtgärder med tanke på att avstånden hålls till riskkällorna.

Lantmäterimyndigheten

Yttrande inkom: 2019-07-11

Vad gäller plankartan så påpekar Lantmäterimyndigheten att utfartsförbud inte får lämnas i plangräns, att laghänvisningen för markreservat är felaktig och att n2-bestämmelsen ska flyttas till egenskapsbestämmelser för allmän platsmark. De ifrågasätter också behovet av b1-bestämmelsen.

Vad gäller planbeskrivningen så anser Lantmäterimyndigheten att delen rörande fastighetsindelning behöver förtydligas. De önskar även ett förtydligande gällande parkeringshuset, allmän plats eller kvartersmark.

Kommentar:

Samtliga synpunkter från Lantmäteriet har tillgodosetts och justeras i granskningshandlingarna. Vad gäller parkeringshuset så ska det ligga inom kvartersmark och inte allmän platsmark.

Utfartsförbudet tar bort och planhandlingarna kommer istället att rekommendera att detta, om behov finns, styrs med lokala trafikföreskrifter.

Trafikförvaltningen, region Stockholm

Yttrande inkom: 2019-07-08

Trafikförvaltningen ser gärna att planarbetet även inkluderar gång- och cykelvägar mellan planområdet och kollektivtrafiken. Det är viktigt att dessa är trygga, gena och tillgängliga för alla.

Planbeskrivningen bör även inkludera en beskrivning av trafiken på intilliggande spår.

Kommentar:

Skomakargatan kommer att gå genom planområdet, gatans nya utformning föreslås ha en 7 meter bred körbana avsedd för bilister och cyklande. Cyklisterna förväntas cykla i blandtrafik. På båda sidorna om Skomakaregatan föreslås en 2,5 meter bred gångbana som fortsätter norrut mot Bangatan och västerut mot Nyköpingsvägen. Placering av övergångsställen har setts över i samband med trafikutredning och utredningen förslås placering av dessa där de, ur säkerhetsaspekter, bäst lämpar sig.

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

En beskrivning av trafiken på intilliggande spår kommer att läggas till planhandlingarna.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Kultur- och fritidskontoret

Yttrande inkom: 2019-08-09

Kultur- och fritidskontorets bedömning är att det inte finns något i detaljplanen som påverkar kultur- och fritidsnämndens verksamhetsintressen.

Stadsantikvariens bedömning är att det aktuella planområdet utgör entré till stadskärnan och att det är av stor vikt att utformningen av tillkommande bebyggelse ombearbetas för att förhålla sig till intentionerna i den kommande arkitekturstrategin.

Kommentar:

Arkitekturstrategin ligger senare i tid än vad den aktuella detaljplanen gör. Strategin bevakas och om möjlighet finns så arbetas denna in i handlingarna.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Vattenfall Eldistribution AB

Yttrande inkom: 2019-07-01

Vattenfall har inget att erinra

Södertörns brandförsvarsförbund

Yttrande inkom: 2019-07-03

Södertörns brandförsvarsförbund skriver i sitt yttrande att Scanias befintliga verksamhet inom fastigheten och inom anslutande fastigheter bör beskrivas samt om hänsyn bör tas till någon av dessa. I övrigt anser brandförsvarsförbundet att planhandlingarna tagit hänsyn till risker, räddningstjänstens möjlighet till insats samt trafiksäkerhet.

Om laddplatser för elbilar ska upprättas i parkeringshus så har Södertörns brandförsvaret tagit fram ett PM angående dess placering som kan användas som vägledning.

Kommentar:

Tack för synpunkter. Planbeskrivningen är till granskningen uppdaterad gällande Scanias befintliga och intilliggande verksamheter.

Synpunkten gällande laddningsplatser tas med i det vidare arbetet.

Svenska kraftnät

Yttrande inkom: 2019-08-16

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Telge nät

Yttrande inkom: 2019-08-08

Fjärrvärme

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar. En kapacitetsstudie måste göras när nytt effektbehov framkommer. Befintlig fjärrvärmeledning servis DN50 kommer sannolikt behöva tas bort i samband med nybyggnation

Stadsnät

Stadsnätet har ledningar och levererar till området.

Vatten och avlopp

VA-policyn gäller. Dricks- och spillvattenkapacitetsfrågor hanteras separat. Dagvattenhantering med hänsyn till resultat från utredningsrapport, samt att LOD, skall tillämpas inom området för exploateringen. Befintliga ledningar skall skyddas vid exploateringen samt att eventuella ledningsflyttar/omdragningar skall bekostas av exploitören.

Elnät

Kapacitet finns i området och vid flytt av anläggningar i Telge näts AB:s regi bekostas av exploitör.

Återvinning

Till yttrandet bifogas en anvisning för transportväg. Planhandlingarna bör även beakta möjlighet till plats för matavfallstank för ev. restaurangverksamhet

Markjuridik

Telge Nät har ledningar i detta stora område. Då vissa ledningar inom området har osäkert läge, ska ledningskollen nyttjas för inmätning. Vid ändringen av markanvändning eller marknivåer skall Telge Nät kontaktas i god tid för utredning om skyddsåtgärder eller flytt är nödvändig. Detta gäller även generellt vid ändring av markanvändning och marknivåer i anslutning till befintliga ledningar. Behöver befintliga tekniska anläggningar eller ledningar flyttas på vid eventuella exploateringar bekostas de flyttarna av exploitör. Viktigt är att säkerställa eventuella u-och E-områden för säkerställandet av utrymme för framtida ledningar och tekniska anläggningar.

Kommentar:

Dialoger har under planarbetet förts med Telge nät kring ledningar som kräver omdragning samt vilka som kan ligga kvar. Detaljplanen förutsätter att flera ledningar kräver omdragning men också några som är av stor vikt att behålla i sitt nuvarande läge. Därför har parkeringshuset flyttats något söderut för att undvika en större dagvattenutredning. Planhandlingar har uppdaterats kring ansvarsfördelning och med att eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploitören.

Detaljplanen har reviderats till att tillåta tekniska anläggningar inom all kvartersmark.

Privatperson 1 (Erik Werner)

Yttrande inkom: 2019-08-09

Privatperson 1 påpekar att utvecklingen av Nyköpingsvägen är ett av Södertäljes viktigaste stadsbyggnadsprojekt de närmsta åren, genom omvandlingen till stadsgata och förlängningen av stadskärnan. En kontorsetablering på platsen är positivt ur kollektivtrafiksynpunkt och nya arbetsplatser

kommer att vara positivt för både den befintliga stadskärnan samt till den nya södra stadskärnan. Privatperson 1 anser dock att planförslaget har brister som skapar dåliga rum och förstör de potentiella positiva effekter som verksamheten skulle kunna tillföra. Hen anser att det borde finnas ett övergripande gestaltungsprogram för Nyköpingsvägen men då det inte förekommer ska planförslaget förhålla sig till målsättningarna från översiktsplanen.

- För att höja stadens attraktivitet ska viktiga stadskvaliteter utvecklas. Dessa inkluderar: ett varierat utbud av restauranger, kultur, handel och offentliga platser...
- Stadsmässiga lösningar som omvandling av vägar till gator, bebyggelse som förhåller sig mot gatan med utåtriktade entréer, lokaler för handel/verksamheter i gatuplan...
- Flera av de utpekade stråken är tänkta att förvandlas till levande stadsgator. Det innebär att de obebyggda ytorna längs stråken reserveras för ny stadsbebyggelse med kvarterskaraktär. Det är viktigt att bottenvåningarna längs stråken fylls med butiks- och verksamhetslokaler för att levandegöra stråken. Att planera för nya lokaler i ett tidigt skede är svårt. Detta beror till stor del på att efterfrågan på lokaler kommer först efter att ett område är färdigbyggt. Planering längs stråken ska inriktas på att lämna ytor för kommersiella verksamheter. Lokalerna på bottenvåningarna kan t.ex. utformas flexibelt för att tillåta användning både som bostäder och till verksamheter.

Privatperson 1 tycker att planförslaget är ogästvänligt och stängt i förhållande till Nyköpingsvägen och uttrycker stark oro över planförslagets gestaltning. Hen anser att planförslaget ska ställa krav med publika entréer mot Nyköpingsvägen. Planförslaget bör också sätta krav på att det ska vara krav på lokaler och handel i bottenvåningar mot huvudstråket.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att Scania ska utveckla sina kontor i Södertälje. Detaljplanen skapar möjlighet för handel och restaurang på bottenvåning. Att entréer ligger mot Skomakargatan är på grund av att Scantias förgårdsmark med parkering och gård kommer att vara placerad mot Skomakargatan. Bestämmelsen om placering entréer är borttagen från planhandlingen, skulle det vara möjligt så kan entréer vara vända mot Nyköpingsvägen. Större delar av bottenvåningarna kommer att vara publika delar och bottenvåningar kommer att vara uppglasade mot Nyköpingsvägen och mot gården, där kontakten mellan ute, inne och ute, med ljus och överblickbarhet, bidrar till ökad trygghet. Detta är förtydligt i både illustrationer och plankarta. Det är också viktigt att man arbetar med rätt belysning, både på kvartersmark och allmän platsmark, för att inte skapa otrygga baksidor.

Vacse AB (fastighetsägare till Mörten 3, polishuset)

Yttrande inkom: 2019-08-29

Fastighetsägaren till Mörten 3 skulle önska att detaljplanen kunde medge en bredare användning av fastigheten, vilket skulle kunna möjliggöra för att rättsväsendet kunde hyra lokaler. De uttrycker även oro över att en ökad mängd människor i området som skulle kunna störa polisens verksamhet.

Kommentar:

Vacse AB:s önskemål om möjlighet till att hyra lokaler för sina verksamheter kommer att tas vidare till Scania.

Trafikverket

Yttrande inkom: 2019-09-09

Banan Södertälje H – Södertälje C är ett av Trafikverkets utpekade riksintresse för kommunikationer. Banan är av särskild regional betydelse. I planbeskrivningen för föreliggande detaljplan saknas information om att

banan har status som riksintresse, planhandlingarna måste därför kompletteras med detta till granskningsskedet.

Trafikverket anser att 25 meter från spårmitt ska lämnas byggnadsfritt. Förslaget till detaljplan möjliggör uppförande av parkeringshuset på ett mindre avstånd. Det bebyggelsefria avståndet mellan järnvägen och parkeringshuset behöver därför revideras och avståndet till järnväg behöver ses över för att Trafikverkets krav om fritt utrymme ska tillgodoseas. Trafikverket vill även upplysa om att parkeringshuset måste placeras så att underhåll av garaget ska kunna skötas inom den egna fastigheten.

I sydöstra delen av planområdet får mark endast förses med komplementbyggnad. Verksamheter som inte är störningskänsliga och där människor endast vistas tillfälligt, så som markparkering, mindre garage och förråd kan lokaliseras närmare järnvägen, som minst på ett avstånd om 15 meter. Förslaget till detaljplan möjliggör upprättande av komplementbyggnad på ett avstånd som är mindre än 15 meter från spårmitt.

Planområdet angränsar till Trafikverkets järnvägsanläggning och är utsatt för höga bullernivåer från järnvägen. De lokala förutsättningarna kan föranleda problem med såväl buller som vibrationer. Överskridanden av gränsvärden för buller och vibrationer kan leda till en allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt, i form av restriktioner såsom nedsatt hastighet och begränsningar för tung trafik. Trafikverket anser att bullerfrågan inte är tillräckligt utredd och saknar en fullständig bullerutredning. Inomhusnivåer i de föreslagna kontorsbyggnaderna bör inte överskrida de nivåer som anges i Boverkets byggregler (BBR). För inomhusnivåer på kontor hänvisar BBR till Svensk Standard, (SS 25268): 35 dBA ekv. och 50 dBA max. ljudnivå inomhus.

Trafikverket anser att en fullständig vibrationsutredning ska tas fram inom ramen för planarbetet. I utredningen ska hänsyn tas till framtida trafik, trafiksiffror ska utgå från Trafikverkens basprognos 2040

Trafikverket önskar upplysa om att LFV är sakägare till CNS-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån.

Kommentar:

Planbeskrivningen kommer att justeras och beskriva järnvägen som riksintresse.

Plankartan har justerats och parkeringshuset ligger nu 25 meter ifrån spårmitt. Parkeringshuset kommer att kunna skötas inom den egna fastigheten. För den kommande industrimarken har plankartan kompletterats med prickmark de närmsta 15 meterna från spårmitt och de resterande 10 metrarna.

Enligt planbeskrivningen så ska kontorsbyggnaderna uppföras så att BBR:s krav på buller inomhus hållas. En generell bestämmelse kommer att läggas till plankartan som säger att "Byggnader ska utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås". Vad gäller vibrationer så utgår denna detaljplan ifrån den utredning kring vibration som gjorts för den intilliggande detaljplanen för vibrationer. Denna visade att vibrationer från växeln spreds till planområdet men vibrationsmätningen utfördes vid växeln som ska bytas ut. Vibrationerna från den nya växeln blir lägre. I bygglovsskedet rekommenderas att kontrollprogram genomförs för att klargöra att riktvärde för vibrationer uppnås. Även för vibrationer så har plankartan kompletterats med en generell bestämmelse om tillåtna vibrationsmängder.

Detaljplanen kommer under granskningen att skickas på remiss till Luftfartsverket.

Ställningstagande/Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Dagvattenutredningen har reviderats efter synpunkter från både Länsstyrelsen och trafikverket. Den översiktliga riskutredningen för hela Södertälje kommun kommer även att arbetas in i handlingarna och bifogas till planhandlingarna.

Plankartan har justerats med prickmark 15 meter från spårmittpunkt och 10 meter kryssmark, samt att utfartsförbudet i plangräns tas bort. Laghänvisningen för markreservat kommer att rättas till och n2-bestämmelsen kommer att flyttas till "egenskapsbestämmelser för allmän platsmark". Även bestämmelsen om placering av entréer är borttagen, möjlighet finns nu att placera entréer där de bäst lämpar sig. Plankartan har också kompletterats med två generella störningsbestämmelser, en för buller och en för vibrationer.

Sedan granskningen har även en trafikstimulering gjorts för att utreda hur korsningen Skomakargatan/Nyköpingsvägen ska klara av den trafikstring som kommer att ske från parkeringshusen inom planområdet. Vägområdena i detaljplanen har anpassats efter slutsatserna i utredningen.

Parkeringshuset har flyttats ner mot industrifastigheten och vägområdet, för Trafikverkets servitut, har placerats norr om parkeringshuset. Detta för att undvika att påverka en större dagvattenledning. Parkeringshuset har flyttats in något och är nu placerat 25 meter ifrån spårmittpunkt.

Detaljplanen förs vidare för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Raad Al-Khafagy
Planarkitekt