

Dnr: 2017-02055

Upprättad | 2019-05-16

Planbeskrivning

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

SAMRÅDSHANDLING



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.

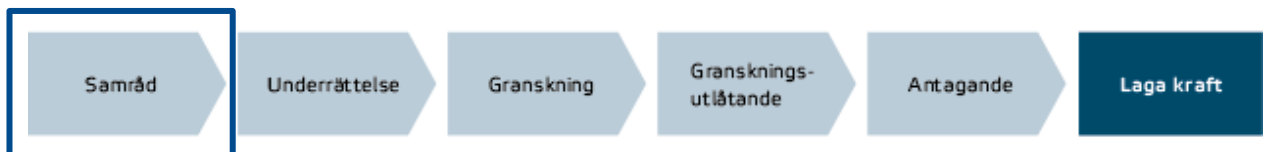
Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda,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

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	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Pågående markanvändning	9
Natur, kultur och rekreation	9
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
Offentlig och kommersiell service	10
Tillgänglighet	10
Gator och trafik	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Hälsa och säkerhet	11
PLANFÖRSLAG	14
Bebyggelse	14
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	18
Geotekniska frågor	21
Hälsa och säkerhet	21
KONSEKVENSER	23
Behovsbedömning för MKB	23
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska frågor	25
GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsfrågor	26
Tekniska frågor	27
MEDVERKANDE	27
BILAGOR:	28
Utredningar:	28
Referensdokument:	28
Övrigt:	28

INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

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 handlägg 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 miljökvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer för luft

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 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

Recipient för området är Södertälje kanal (Igelstaviken) som i sin tur leder ut till Östersjön. Igelstaviken har måttlig ekologisk potential och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Målsättning är för Igelstaviken: God ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

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 för kontorsändamål. 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 miljökvalitetsnormer 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.

Plandata

Lägesbestämning och areal

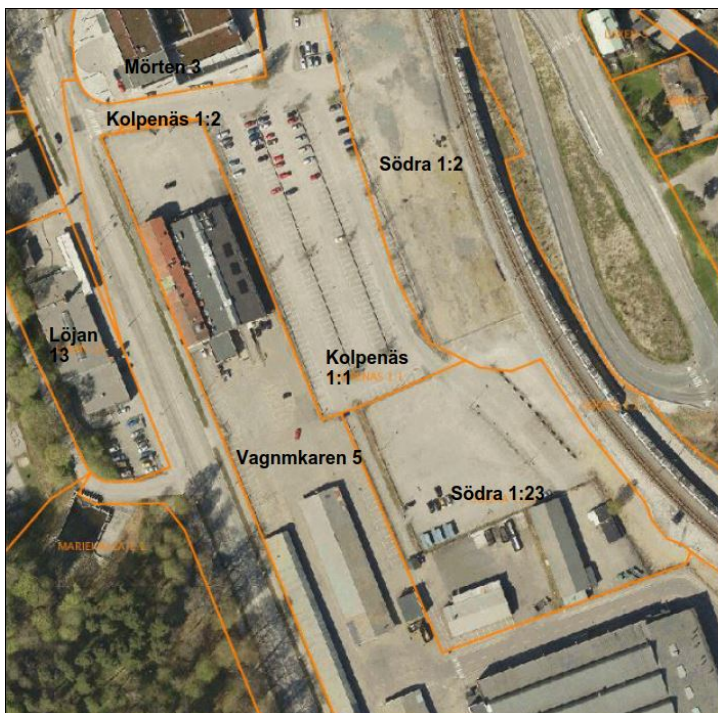
Området ligger strax söder om Södertälje C och stadskärnan. Planområdet omfattar 2,7 ha.

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 m.fl., inom Pershagen, Södertälje som vann laga kraft 1996-05-22. Syftet med planen var att planlägga för bland annat Scantias

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.

Befolkningsprognosen för Södertälje visar att ytterligare 3500 personer kommer ut på arbetsmarknaden i åldersintervallet 19 – 64 år fram till år 2020. Södertälje kommun har i dag en förvärvsintensitet på 70,5 % och länets högsta arbetslöshet på 13,8 % vilket innebär att drygt 5800 personer saknar arbete. Om Södertälje avser att öka förvärvsintensiteten till länsgenomsnittet på 77,4 %, behöver ytterligare ca 7500 personer erhålla sysselsättning fram till 2020.

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 m.m.

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. Ryds bilglas och Dynamate har sina verksamheter inom planområdet.

I övrigt består planområdet av parkeringsplatser och uppställningsytor.

Angränsande bebyggelse består av parkering, bensinstation, det nyligen byggda polishuset, Södertälje tingsrätt (under uppbyggnad 2019) samt övriga mindre verksamheter.

Vattenområden

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

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.

Över hela Södertälje kommun finns ett förbud mot älgjakt under helger. Anledningen är att Länsstyrelsen i Stockholm vill skydda det rörliga friluftslivet från att komma i kontakt med älgjägare.

Skyddad natur

Inom planområdet förekommer ingen skyddad natur. Den fridlysta blomman Backsippa kartlades under 2015 inom Scantias intilliggande fastighet. Troligen har denna försvunnit i och med den hårda exploateringen men frågan måste beaktas i den vidare planläggningen.

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 standards krav när det gäller tillgänglighet.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns idag få gator. Planområdet ansluter till Nyköpingsvägen via Skomakargatan som löper längs planområdets norra ände.

Gång- och cykeltrafik

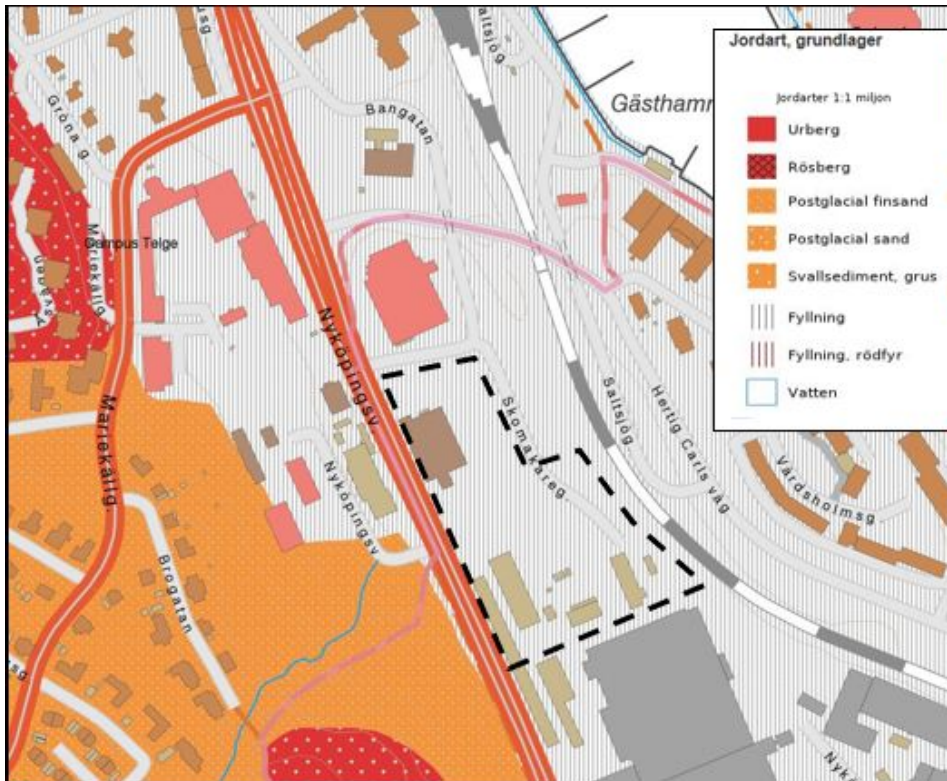
Gångbana finns utanför planområdet på båda sidorna om Nyköpingsvägen. Cykelbana finns på den västra sidan om vägen.

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.

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. Jordartkarta 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 åtgärder.

Luftkvalitet

I Södertälje överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna. 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 miljö kvalitetsnormerna för luft överskrider.

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 ligger Södertälje tingsrätt, 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

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 tänka 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 tänka 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 överskrider 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 inomhus.

Markföroreningar

Då området idag, till största del, består av parkeringsytor så är det troligt att marken är förorenad. En miljöteknisk markundersökning har tagit 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

Det 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 kontor 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 [JK] samt för ett parkeringshus [P1].

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



Figur 5. Vy från cirkulationsplatsen. Frisk arkitektur.

Byggnaderna ska vara placerad med långsidan mot Nyköpingsvägen [p1], med 3–4 flyglar som vänder sig ut mot järnvägen. Fasaden kommer att uppföras i grå plåt med en tydligt markerad sockelvåning [f1]. Det finns möjlighet för restaurang eller handel i bottenvåningen av kontorsbyggnaderna, därför ska publika entréer vara vända mot gata eller torg [f2].

Förgårdsmarken har försetts med så kallad ”prickmark”, dvs. en 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.

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



Figur 7. Illustration över den norra kontorsbyggnaden. Frisk arkitektur

För verksamhetsområdet för processindustri och kontor [**JK**] sätts en högsta nockhöjd om **25 meter** samt en utnyttjandegrad om 60 % byggnadsarea per fastighetsarea [**e2**]. Byggnader inom verksamhetsområdet ska placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. En större yta mot järnvägen är försedd med korsmark, 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 gäller en högsta totalhöjd om **30 meter** samt att marken får byggas under [**b1**].

Service, offentlig och kommersiell

I kontorsbyggnaderna finns möjlighet för restaurang och handel bottenvåningarna, plankartan styr att publika entréer, i byggnaden närmst polishuset, ska vara vända mot gata eller torg [**f2**]. En offentlig torgyta med parkkaraktär [**TORG**] möjliggörs mellan polisen och Scantias fastighet.

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 i närheten

Lek

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

Strandskydd

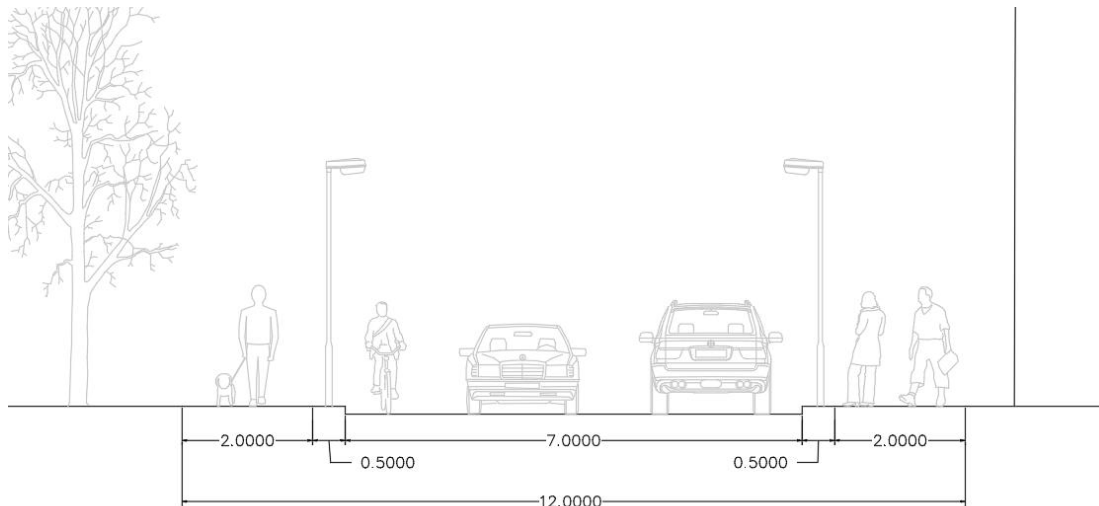
Inom planområdet finns inget strandskyddat område som behöver att upphävas.

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 för utformas för att få en säker och tillgänglig trafikmiljö. Skomakaregatan föreslås förlängas genom planområdet för att sedan ansluta i den planerade cirkulationsplatsen på Nyköpingsvägen [**GATA1**], [**GATA2**].

Gatans [**GATA1**] 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 8. 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.

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 [**GATA₁**].

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.

Parkering, varumottagning, utfarter

Infart till området kommer att ske via den nya lokalgatan från Nyköpingsvägen [**GATA₁**] som kommer gå fram till det nya parkeringsgaraget och ut mot Skomakargatan.

Kommunen har för avsikt att bygga ett parkeringsgarage om cirka 1000 platser varav 500 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.

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 körbanebredden 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 tvärs över marken där parkeringshuset är tänkt att placeras. Telge nät har sett över situationen och tagit fram ett förslag där ledningen flyttas ut till den nya gatan. Övriga ledningar säkerställs genom allmän platsmark eller genom u-område [u1].

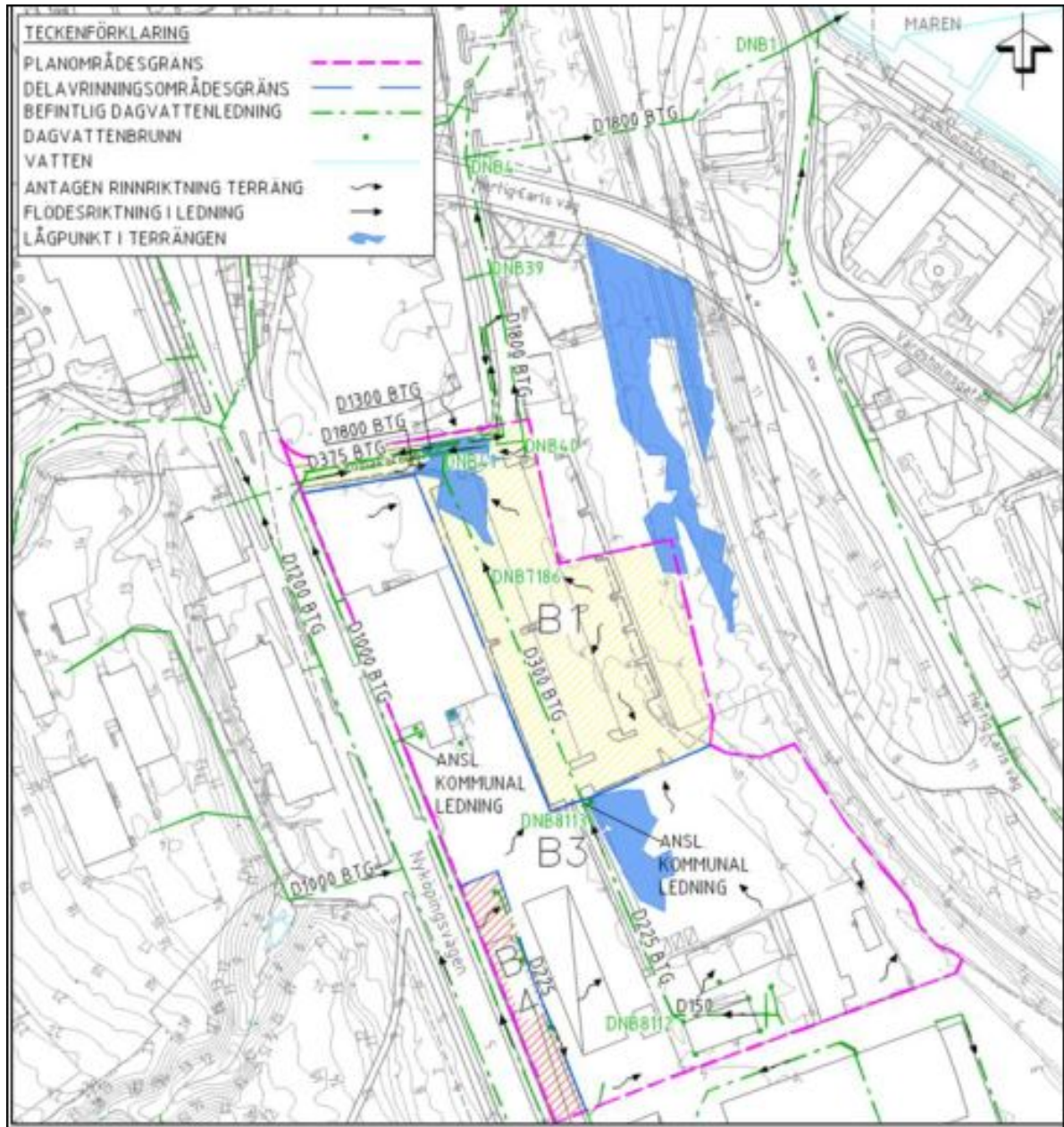
Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har, på uppdrag av kommunen, tagits fram av ÅF. Som utgångspunkt till dagvattenutredningen finns Södertälje kommuns VA-plan och VA-policy. Den säger bland annat;

1. ”En klimatanpassad och hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid planering för ny och befintlig bebyggelse.
2. Vid VA-planering ska hänsyn tas till ökad regnintensitet och högre grund- och ytvattennivåer till följd av ett förändrat klimat.
3. Dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra yt- och grundvattenrecipienternas kvalitet, för att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås.
4. Dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen.
5. Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan. I första hand med tröga system.
6. VA-huvudmannen ansvarar för byggnation och finansiering av dagvattenanläggningar i enlighet med svenskt vattens riktlinjer.
7. Fördröj och omhändertaga dagvatten lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt som möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.”

Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar och dagvattenbrunnar. Ledningarna inom Scantias fastighet tillhör Scania, övriga ledningar tillhör kommunen. Området har delats upp i delavrinningsområden, där område B1 är kommunal mark med avrinning av dagvatten norrut och område B3 är Scantias mark där dagvattnet avrinner i ledningsnät norrut. Dagvatten från område B1 och B3 mynnar i Maren. Område B4 är Scantias mark där dagvattnet antas ledas söderut mot Scantias dagvattendamm Saltskogsfjärden. Se figur xx.



Figur 9. Delavrinningsområden. ÅF

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. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Planen bör därför inte föreskriva material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen som exempelvis zinktack. Gröna tak har positiv påverkan av dagvattenhanteringen. Dels reducerar

gröna tak mängden på flödena men har även en reningsförmåga på föroreningar. 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]. Rening och fördröjning inom fastighetsmark har stöd i Södertälje kommuns VA-policy som säger att föroreningar ska begränsas vid källan. På torgytan anläggs förslagsvis ett underjordiskt kassetmagasin 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.

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. Takvatten från kvartersmark föreslås ledas direkt till den gemensamma fördröjningsanläggningen via en dagvattenledning. Inom kvartersmarken föreslås dagvatten fördröjas och renas i makadammagasin. Vid kraftigare regn än det dimensionerande 30-årsregnet kommer dagvattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet inom planområdet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet kan avrinna från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan att byggnader skadas. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med risk för skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år. 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. Eftersom översvänningsanalysen från WSP och lågpunktskarteringen av länsstyrelsen visar en översvänningsproblematik norr om planområdet bör gator nyttjas som sekundära avrinningsvägar som används när dagvattensystemet går fullt.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

Avfall/Återvinning

Källsortering av avfall förutsätts. 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

Grundläggning

Planområdet består, enligt SGU:s jordartskarta, av postglacial sand som har en god bärighet. En geoteknisk utredning är beställd och kommer att presenteras i granskningskedet.

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 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. 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.

Störande verksamheter

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

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 som utgörs av del av Vagnmakaren 5, del av Kolpenäs 1:1, Södra 1:23 och Kolpenäs 1:2.

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

Recipienter för dagvatten från planområdet är ytvattenförekomsten Igelstaviken, och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje. Sjön Maren och vattendraget Södertälje Kanal är också recipienter 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. Diffusa källor är dagvatten från urbana miljöer och industrier samt läckage från jordbruk som påverkar också Igelstavikens ekologiska status.

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.

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 saltvatteninträngning.

Planförslaget anses ej leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna 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. De flesta 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). 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 miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Natur och vattenområden

Planområdet berör ingen natur eller några 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.

En bensinstation ligger tvärs över planområdet men både enligt Länsstyrelsen och Södertälje kommuns översiktsplan ska 25 meter ifrån en bensinstation lämnas bebyggelsefritt.

Kontorsbebyggelse kan placeras 25m ifrån medan bostadsbebyggelse bör ha ett avstånd på cirka 50 meter.

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. Avstånden skulle därför kunna utgå från den centrala påfyllningsplatsen.

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 bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande 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 samt ett parkeringshus, Södertälje kommun ihop med Scania ansvarar tillsammans för utbyggnad. Södertälje står för genomförande och skötsel.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etc. enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

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. Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar samt för samtliga åtgärder för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

Genomförandes av detaljplanen kräver en fastighetsreglering mellan Södertälje kommun och Trafikverket, ansökan om reglering kommer att göras i samband med granskningen 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.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning

Södertälje kommun kommun ansöker om lantmäteri-förrättningar för fastighetsreglering, exploitören 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 granskningsskedet att ansöka om en fastighetsreglering mellan kommunen och trafikverket. En ny fastighet kan komma att bilas 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 inom allmän platsmark för gata.

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, marken ska ingå i den kommunala fastigheten Kolpenäs 1:1. Detta för att möjliggöra för det nya parkeringshuset.

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.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Andreas Klingström, planchef

Raad AL Khafegy, projektledare

Ingegerd Ask, exploateringsingenjör

Theodor Andrén, 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

Trafikutredning, Norconsult AB, 2019-02-11

Gestaltning och situationsplan parkeringshus, Frisk arkitektur AB

Gestaltning kontorsbyggnader, Frisk arkitektur AB

Referensdokument:

Översiktsplan, 2013

Grönstrukturplan, 2011

Rufs, 2018

Näringslivsprogram 2016

Övrigt:

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Planchef

Andreas Klingström