



10
KS20141121

1(3)
~~KS20130927~~
~~KS20140613~~

2013-08-01

Tjänsteskrivelse

Dnr

2009-00096-214

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret
Plan

Handläggare

Martin Mansell

08-523 019 57

martin.mansell@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnd
Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Grusåsen 1:1 m.fl. – Södertälje Porten

Dnr 2009-00096-214

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Ett exploateringsavtal ska tillstyrkas parallellt i Tekniskanämnden och antas parallellt i Kommunfullmäktiga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-08-01

Genomförandebeskrivning 2013-08-01

Planbeskrivning 2013-08-01

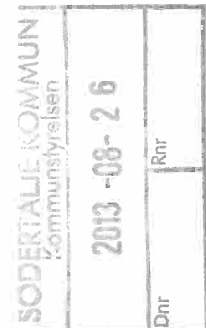
Plankarta 2013-05-05

Utställningsutlåtande 2013-08-01

Ärendet

Planförslaget har varit föremål för programsamråd våren 2010.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010 att godkänna programsamråd och att ett gestaltungsprogram tas fram som byggs på skisser från två arkitektkontor, AQ Arkitekter och Mondo Arkitekter (nu kallats Total Arkitektur). 2011 presenterads skisser från AQ Arkitekter och Mondo Arkitekter för Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen byggs på Mondo Arkitekturs förslag.



Planförslaget har varit föremål för plansamråd sommaren 2012 och utställning vintern 2012. Under utställningen inkom 16 yttranden från myndigheter och organisationer som är sammanfattade i bifogat samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till stadsbyggnadsnämnden:

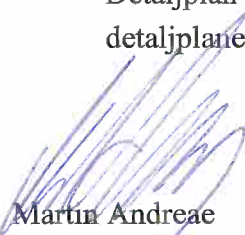
1. Utställningsutlåtande daterat 2013-08-01 godkänns.
2. Detaljplan för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) tillstyrks för antagande.

Kontorets förslag till kommunstyrelsen:

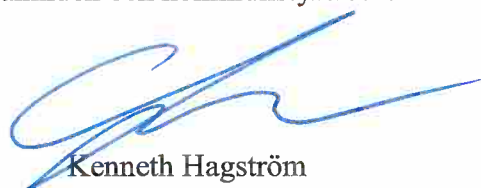
Detaljplan för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets förslag till kommunfullmäktige:

Detaljplan för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andrae
Samhällsbyggnadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektor

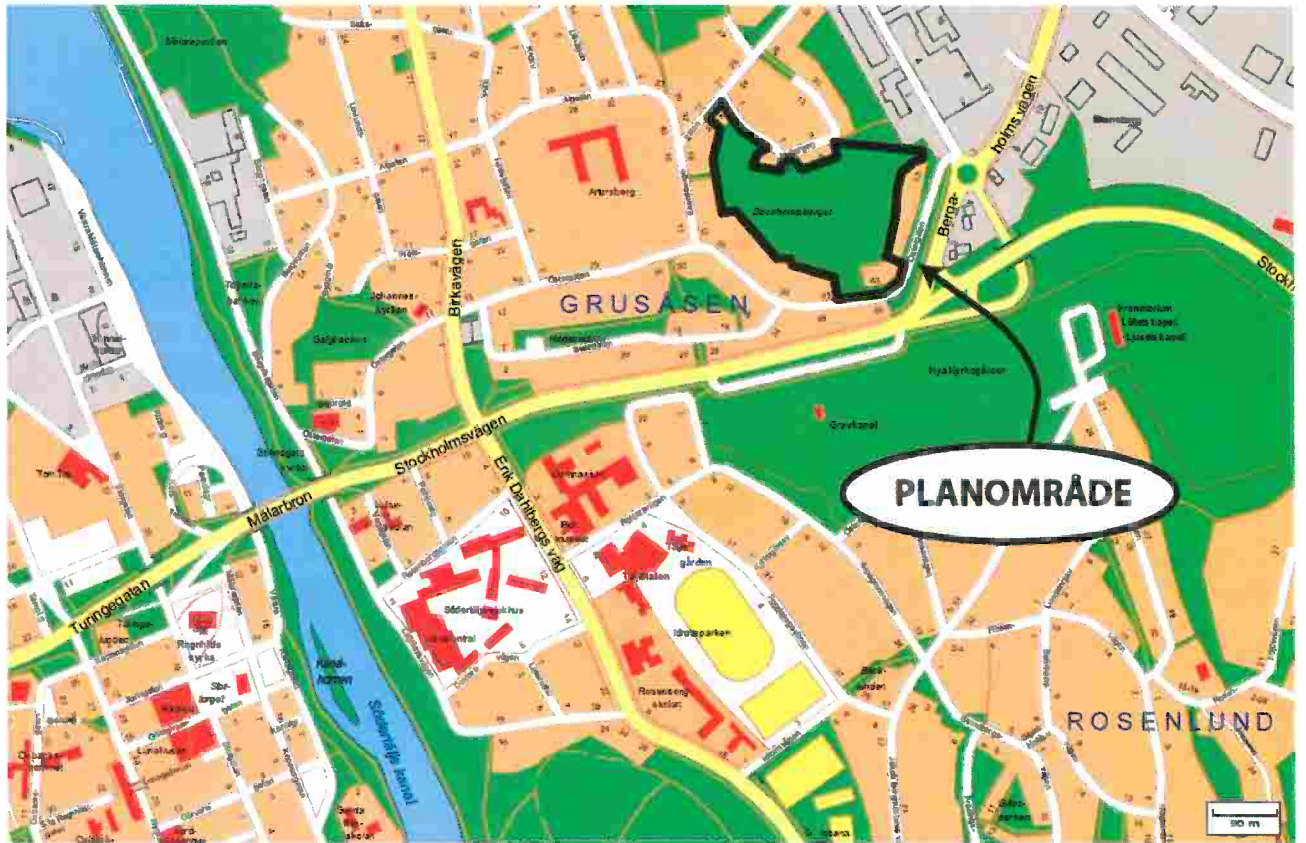
Beslutet expedieras till:

Akten SBK, Plan

Handläggare

Exploatören

Kommunstyrelsens kontor, kommunledningskontoret





Genomförandebeskrivning

Dnr 2009-00096-214

Detaljplan för

Del av Grusåsen 1:1 m.fl. -

Södertäljeporten

inom Grusåsen i Södertälje

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2013-08-01

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Bebyggelsen och trafikytorna placeras och utformas så att intrånget i grönområdet minimeras och gångstråken genom området ska upplevas som allmänt tillgängliga och inbjudande. Områdets placering i blickfånget vid infart till Södertälje stad medför särskilda krav på bebyggelsens och det sydöstra parkområdets utformning.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Utställning 4 kv 2012
Antagande 1 kv 2013
Laga kraft 1 kv 2013

Markägarfrågor

Fastigheterna Gemen 1, Antilopen 1 och Antilopen 2 ägs av Telgebostäder AB. Fastigheten Lammet 1 är i privat ägo. Resterande mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parkvägar.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till tomträs samt för utbyggnaden av transformatorstationen. Telge Nät ansvarar även för utbyggnad av eventuella dagvattenanläggningar (svackdiken, infiltrationsytor, dagvattendammar

mm) på allmänplats mark, som behövs för fördröjning av allt dagvatten från den nya exploateringen.

Inom kvartersmarken ansvarar blivande exploatör för utbyggnad av gator, gångvägar, ledningar, bullerplank mm. Dagvattenlösningar inom kvartersmark ska markägaren bygga ut och förvalta så att de fungerar väl. Blivande exploatör är ansvarig för att dagvattnet i möjligaste mån tas om hand lokalt. All utbyggnad inom planområdet, såsom bostadshus, stödmurar, lekplatser, gångvägar och dagvattenlösningar ska utformas enligt gestaltungsprinciperna.

Blivande exploatör ansvarar även för utbyggnad av nödvändiga gångstigar inom detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kvartersmark inom detaljplanen kommer att bli belägen inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp, vilket innebär att Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet samt dagvattensystemet fram till tomtgräns.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och blivande exploatör som ska reglera markfrågor, genomförandefrågor och ekonomiska frågor. Avtalet ska upprättas och undertecknas av blivande exploatör innan detaljplanen antas.

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lammet 1 som ska reglera markfrågor och ekonomiska frågor. Avtalet ska upprättas och undertecknas av fastighetsägaren till Lammet 1 innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetreglering

Fastighetreglering ske så att ca 170 kvm av fastigheten Grusåsen 1:1 överförs till fastigheten Lammet 1.

I syfte att skapa två bostadsfastigheter för den nya exploateringen kommer ny bebyggelse att uppföras på befintliga fastigheter Antilopen 1 och 2 men fastighetsbildning ska ske så att:

- Den del av fastigheten Antilopen 1 och 2 som är utlagd som naturmark överförs till Grusåsen 1:1.
- Den del av fastigheten Grusåsen 1:1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostäder överförs genom fastighetreglering till fastigheten Antilopen 2.
- Ca 325 kvm av fastigheten Gemsen 1 överförs till fastigheten Antilopen 2.

Servitut, gemensamhetsanläggning mm

Ett servitut ska bildas till förmån för Grusåsen 1:1, med syfte att ge allmänheten rätt att för gångtrafik korsa fastigheterna Antilopen 1 och 2.

Fastigheterna Antilopen 1 och 2 ska skapa nödvändiga gemensamhetsanläggningar för att reglera utförandet, kostnaden och driften för gemensamma anläggningar såsom väg, dagvattendamm med tillhörande system och lekpark.

Om kraven för antalet parkeringsplatser för fastigheten Antilopen 1 inte uppfylls inom fastigheten, ska en gemensamhetsanläggning eller ett servitut skapas inom fastigheten Fåret 5 som tillförsäkrar Antilopen 1 tillräckligt antal parkeringsplatser.

Bildandet av servitut och gemensamhetsanläggningar ska bildas och bekostas av de fastighetsägare som har del i anläggningarna.

All övrig fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar den blivande fastighetsägaren för.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Planavtal upprättas mellan kommunen och Telge Bostäder

Kommunen förväntas inte få några kostnader till följd av detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Alla markbyten och ersättningsfrågor regleras i genomförandeavtalet mellan kommunen och blivande exploatör.

Genomförande

Kommunen förväntas inte få några kostnader föranledda av planläggningen eller exploateringens genomförande avseende gator, gångvägar, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning eller i övrigt.

Telge Nät AB svarar för projektering, utbyggnad och underhåll av det allmänna vatten, spillvatten och dagvattensystem fram till tomtmark samt den nya transformatorstationen.

Blivande exploatör inom området ansvarar för och bekostar genomförandet på tomtmark, inklusive diken och anläggningar för dagvatten, samt gångstigar på naturmark.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten utgår enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i genomförandeavtalet mellan Södertälje kommun och blivande exploatör.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering**Kommunala grönytor**

Planlagd naturmark blir allmän platsmark och förvaltas av kommunen.

Tekniska frågor**Vatten, spillvatten och dagvatten**

Samtliga nytillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

En dagvattenutredning har genomförts 2012-02-28. Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas lokalt i enighet med dagvattenutredningen. Exploatören ska anlägga en dagvattendamm inom kvartersmarken. Vid bygglovsansökan ska sökande redovisa hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive fastighet.

Gator och parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. All parkering för den nya bebyggelsen kommer inte att komma tillgodoses inom planområdet. Parkeringsbehovet kommer att lösas inom fastigheten Fåret 5 antingen genom gemensamhetsanläggning, servitut eller avtal.

Genomförandet

Genomförandet på kvartersmark åvilar respektive fastighetsägare. Bostadsbyggandet inom kvartersmark ska ske av respektive fastighetsägare. Målet inom planområdet är att uppföra bostäder med varierande upplåtelseform, både i form av hyresrätter och av bostadsrätter.

Buller och vibrationer

Åtgärder för att minska buller ansvarar respektive fastighetsägare för. En bullerutredning har gjorts som visar på vilka bullerdämpande åtgärder som bör vidtas.

En riskanalys har gjorts som bedömer riskfaktorerna som så låga att ingen särskild anpassning behöver göras av planerad bebyggelse.

Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Malin Hultman, exploateringsingenjör, och Martin Ivarsson, exploateringsingenjör, i samarbete med Martin Mansell, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering

Urban Dahlberg
Planchef

Malin Hultman
Exploateringsingenjör

Planbeskrivning

Dnr 2009-00096-214

Detaljplan för
**Del av Grusåsen 1:1 m.fl. -
SÖDERTÄLJEPORTEN**
inom Grusåsen i Södertälje

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2013-08-01



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- *Trafikbullerutredning Södertäljeporten* – ACAD International AB 2011-04-01
- *Trafikbullerutredning komplettering* – ACAD International AB 2012-09-18
- *Dagvattenhantering Södertäljeporten* – Tyrens 2012-02-28
- *Riskanalys Södertäljeporten* – Brandskyddslaget AB 2012-03-02

Alla planeringsunderlag finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Bebyggelsen och trafikytorna placeras och utformas så att intrånget i grönområdet minimeras och gångstråken genom området ska upplevas som allmänt tillgängliga och inbjudande. Områdets placering i blickfånget vid infart till Södertälje stad medför särskilda krav på bebyggelsens och det sydöstra parkområdets utformning.

Miljöpåverkan

Allmänt

Området används som närrekreationsområde fast i liten utsträckning idag. Vid exploatering av området är det viktigt att så mycket som möjligt av naturområdet och utsiktsplatserna bevaras och att tillgängligheten till och tryggheten i området förbättras.

Området är utsatt för trafikbuller från Stockholmsvägen och andra närliggande gator. Det ligger tre bensinstationer ca 120 meter från planerad bostadsbebyggelse som kan utgöra en risk i händelse av en olycka. Dessutom sker transporter av farligt gods på Stockholmsvägen och Bergaholmsvägen som ligger ca 40 meter från planerad bostadsbebyggelse utmed Östergatan. Området närmast riskkällorna utgör park- eller naturmark och dessutom utgör befintlig bebyggelse mellan Östergatan och Stockholmsvägen visst skydd i händelse av en olycka på Stockholmsvägen. Bostadsbebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till risk och störning.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenlig med 3,4 och 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljö kvalitet.

Behovsbedömning

Som underlag för behovsbedömningen har checklistan ”underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering” använts och den sammanvägda bedömningen lyder: Programområdets placering i närheten av bullerkällor och riskkällor medför krav på redovisning av hur området påverkas av detta samt vilka åtgärder som krävs för att minimera påverkan. En buller utredning (& komplettering) och riskanalys har utförts och följer med planbeskrivning som bilagor. Den ökning av dagvattenflödet i närområdet samt intrånget i befintligt rekreativt område som exploatering av området medför kan kompenseras genom åtgärder inom ramen för detaljplanen.

Påverkan på stadsbilden och stadens siluett minimeras genom framtagande av ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprinciper är redovisade sida 7 av denna planbeskrivning och ligger som underlag för utformning av bebyggelser. Exploateringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 samt bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Ingen formell miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Stockholmsberget, norr om Östergatan och öster om Ekensbergsgatan, i Grusåsen. Det används som strövområde och utsiktsberg idag, men tillgängligheten till området kan förbättras. Planområdet är ca 40,000 kvm stort och omfattar del av fastigheterna Grusåsen 1:1 och Gemen 1 samt fastigheterna Antilopen 1, Antilopen 2 och Lammet 1. Aktuell del av fastigheten Grusåsen 1:1 utgörs av naturmark enligt gällande detaljplan (0181K-P1155C) och park eller plantering enligt gällande stadsplan (0181K-P133C). Aktuell del av fastigheten Gemen 1 utgörs enligt gällande stadsplan (0181K-P427C) av område för parkering för kvarterets befintliga bostäder samt mark för park eller plantering. Fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 är enligt gällande stadsplan (0181K-P71B) avsedda för fristående enbostadshus där även möjlighet till inredning av lokaler för handel och hantverk i mindre omfattning ges. Fastigheten Lammet 1 utgörs enligt gällande stadsplan (0181K-P410B) av mark för bostadsändamål med fristående enbostadshus.

Markägoförhållanden

Fastigheten Grusåsen 1:1 ägs av Södertälje kommun. Fastigheterna Gemen 1, Antilopen 1 och Antilopen 2 ägs av Telgebostäder AB. Fastigheten Lammet 1 utgör en småhusfastighet som är i privat ägo. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten ligger med husliv i den sydöstra fastighetsgränsen som vetter mot naturområdet på fastigheten Grusåsen 1:1 och del av naturområdet är idag ianspråktagen av fastigheten Lammet 1. Planen anpassas till befintliga förhållanden i den delen genom att ca 170 kvm av naturmarken inom fastigheten Grusåsen 1:1 planläggs för bostadsändamål och kan därmed överförs till fastigheten Lammet 1. En bit naturmark inom fastigheten Grusåsen 1:1 planläggs för bostadsändamål och kan därmed överföras till fastigheten Lammet 1. Då nya flerbostadshus utmed Östergatan bör placeras i anslutning till befintliga flerbostadshus för att möjliggöra en sammanhållen stadsbild och bilda fortsättning på befintligt gaturum utmed Östergatan. Den södra delen av fastigheten Grusåsen 1:1, norr om Östergatan, planläggs för bostadsändamål i utbyte mot att del av fastigheten Antilopen 1 och

Antilopen 2, som lämpar sig bättre som allmänt gångstråk, planläggs som allmän plats Natur. Del av Grusåsen 1:1 kan därmed överföras till Telge Bostädernas Antilopen 1 i utbyte mot att del av Antilopen 1 och 2 överförs till kommunens Grusåsen 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-12-09 § 212 att ett planprogram skulle tas fram för att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av uppförande av 110-120 lägenheter inom aktuellt område samt att programmet skulle skickas ut på samråd. Programhandlingen var ute på samråd april 2010–juni 2010. Inkomna synpunkter sammanställdes i samrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis framkom följande: Programområdets placering i närheten av bullerkällor och riskkällor medför krav på redovisning av hur området påverkas av detta samt vilka åtgärder som krävs för att minimera påverkan. Dagvattenfrågan kommer också att utredas närmare. Intrång som förslagen bebyggelse medför i befintligt rekreations- och lekområde bedöms kunna kompenseras inom ramen för kommande detaljplan. Den föreslagna bostadsbebyggelsens placering och utformning kommer att studeras vidare likväl som disponeringen av ytor kring bebyggelsen behöver ses över när det gäller tillfartsvägens läge och anslutning till Östergatan. Bostadsbebyggelsen utformning och höjd i förhållande till stadens siluett och omgivande bebyggelse bör studeras vidare och en skuggstudie kan bli aktuell för att säkerställa eventuell skuggpåverkan för närliggande bostadsfastigheter.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-08-24 § 131 att programsamrådet godkändes, att planuppdrag gavs med tilläggen att på grund av områdets exponerade läge vid infarten till Södertälje förordas att ett gestaltungsprogram tas fram och att programmet ska bygga på skisser från minst två arkitektkontor och presenteras innan utställningen samt att fossila bränslen eller direktverkande el inte ska användas i planområdet.

Enligt översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, finns inga särskilda riktlinjer för området. Förslaget stämmer därmed överens med översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2011-01-25 § 9 att planförslaget för del av Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) sänds ut för samråd. 2011-05-24 presenterade AQ arkitektur och Mondo arkitektur (Total arkitektur efter namnbyte) sina förslag för nämnden innan arbetet med planförslaget påbörjats. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2012-12-11 § 259 att planförslaget för del av Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) ställs ut.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild

Nordöstra Grusåsen utmärks genom sin tidsmässigt välhållna 1950-talsmiljö och stadsplan med sammanhängande flerbostadshus i gårdsbildningar med tillhörande gröna ytor, gårdar med sittplatser och lekplatser eller med parkeringsplatser. Befintliga punkthus inom kvarteret Gemen utgör landmärken i stadslandskapet enligt grönplanen och dess höjd över annan bebyggelse påverkar stadens siluett. Enligt den gällande antagna Grönplan för Södertälje tätort, maj 2012, är

grönstråket över Stockholmsberget i behov av utveckling och bör göras mer tillgängligt med breda, tydliga entréer.

Terräng och vegetation

Stockholmsberget är en tallskogsbevuxen bergknalle, väl synlig från Stockholmsvägens infart. Berget avgränsar stadsdelen mot Morabergs industriområde i öster och Brunnsängsberget avgränsar mot Brunnsäng i norr. Sammanbindande grönstråk i öst-västlig riktning saknas i området.

Lek och rekreation

Grusåsen har ingen park som är en tydlig central mötesplats men det finns flera små närparker bland flerfamiljsbebyggelsen. Naturområdet på Stockholmsberget är utpekade som område med närnatur i grönplanen och används idag som strövområde och för naturlek i viss utsträckning samt som utsiktsberg. Berget är kringbyggt och idag finns bara ett fåtal ställen där man kan ta sig upp till det. Idag används Stockholmsberget ganska lite som grönområde. Det finns en äldre grusad bollplan i dåligt skick samt parkbänkar utplacerade bland tallarna i sydslutningen. Området korsas av ett antal mer eller mindre använda stigar som på vissa partier där det är berg i dagen utgörs av äldre trapprester. I den kraftiga bergsslutningen ner mot kvarteret Gemen letar sig ett antal trappor och stigar ner. Dessa gångstråk har nyligen rustats upp av Södertälje kommun. I parken mellan kvarteret Gemen och fastigheten Antilopen 1, där lamellhuset utmed Östergatan planeras, står skulpturen "Skogsbryn" av Jan Lindqvist. Den skulle kunna flyttas till parkområdet i sydost.

Geotekniska förhållanden och jordarter

Större delen av naturområdet består av berg. En liten del i planområdets östra kant utgörs av morän. Den sydöstra delen av planområdet som berör del av fastigheten Grusåsen 1:1, östra delen av kvarteret Gemen samt fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 utgörs av sand.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar i området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Närmast Stockholmsvägen består befintlig bebyggelse av flerbostadshus och i norr, öster och väster omges Stockholmsberget av villabebyggelse. Fastigheten Lammet 1 är bebyggd med ett enbostadshus samt en friggebod. Största tillåten sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm och byggnader får uppföras i två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal och uthus får endast uppföras i en våning. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och uthus ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Planerad bostadsbebyggelse

Byggnadens placering begränsas av mark som inte får bebyggas, högsta antal våningar och högsta, respektive lägsta, totalbyggnadshöjd. Hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska utföras med fönster åt tyst sida. I slutningen föreslås två punkthus som ska utformas som hus i park med ett smäckert utförande. Våningsantalet för punkthus upp på berget ska inte överstiga sex våningar med en parkeringshus på sockelvåning. Punkthus som föreslås ligger i anslutning till Östergatan ska vara mellan 14 och 16 våningar, en höjd som respekterar befintliga punkthus på Gemen 1.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns behov av ett område för tekniska anläggningar inom planområdets sydvästra del för uppförande av en transformatorstation.

Bostadskomplement

Bostadskomplementet är tänkt att fungera som en social mötesplats för boende i Grusåsenområdet. I anslutning till byggnaden skapas en lugn miljö med lektytor och sittplatser. Möjlighet till småskalig odling kan också ordnas. Samtidigt ska byggnaden kunna inrymma pedagogiska inslag kring hållbarhet riktat till allmänhet och användas av Telge bostäder som möteslokal, show room etcetera. Byggnaden är inte tänkt att inrymma handel, möjligen med undantag för ett mindre café. Byggnaden ska utgöra en transparentvolym med genombruten karaktär t.ex. limträbalkar, stål eller glas. Ett stomverk där klätterväxter omslingrar bärverk och spaljéer. Byggnaden får uppföras till en angiven max totalhöjd. I bottenvåningen finns en möjlighet till garage för fjorton bilar i den för området tänkta bilpoolen. Taket kan bestå av solfångare och solceller som producerar energi till byggnaderna och laddar bilarna i bilpoolen. En uteplats i direkt anslutning bakom bostadskomplement byggnaden får anordnas.



Illustration visar hur en byggnad längs Östergatan kan utformas med transparens och lätthet. (Total arkitektur och urbanism)

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets exponerade läge i blickfånget vid infart till Södertälje tätort ställer höga arkitektoniska krav på utformning och placering av bebyggelsen och på den yttre miljön. Det är viktigt att arkitekturen är väl genomarbetad och håller hög kvalitet vad avser materialval, detaljutformning m.m. För att säkra en viss kvalitetsnivå och ge alla inblandade en gemensam bild av

kvalitetskraven har kommunen tagit fram gestaltungsprinciper för området. Dessa redovisas nedan.

Gestaltungsprinciperna bygger på de planprogrammet uppsatta förutsättningarna samt de förslag till lösningar som framkommit genom parallella arkitektuppdrag om områdets utformning.

Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med nedanstående gestaltungsprinciper.

Gestaltungsprinciper

- Ny bebyggelse ska utformas som hus i park för att bibehålla så mycket av grönområdet och parkkänslan som möjligt. Särskilt viktig är att bevara befintliga tallar. Byggnaderna ska placeras in i skogen med stor försiktighet.
- Byggnaderna ska upplevas slanka/smäckra och gärna utformas med indragen takvåning. Husen ska ges en delning i höjdded där de olika delarna med olika kulörer artikulerar volymen, ger en lätthet och förstärker vertikaliteten. Husen ska ges horisontellt avslutade murkrön. Tak utförs med flack taklutning.
- Det kan finnas gestaltungsprinciper mellan det högre och de två lägre husen. Det ska dock även finnas ett lätt avläsbart samband i form av t.ex. återkommande material, färger, eller detaljer.
- Husens socklar ska utföras i sten.
- Solpaneler kan förekomma i fasad och på tak likväl som vegetativa inslag.
- Byggnaderna ska bjuda in båda visuellt och i praktiken. Den sydöstra entré till park- och naturområdet ska vara tydliga och inbjudande. Området ska upplevas som luftigt och tillgängligt med gles vegetation och gångstiger.
- Den mindre byggnaden (bostadskomplementet) längs Östergatan ska ges ett halvtransparent uttryck och en lätthet. Det ska ha en genombruten karaktär med transparent volym. Lämpliga material är glas, stål eller limträbalkar..
- Befintliga utsiktspunkter iordningställs och lyfts fram.
- Terränganpassning är viktigt. Nivåskillnader ska tas upp med stödmurar, terrasseringar och husens socklar. Detta för att tydliggöra skillnaden mellan ”orörd” natur och exploaterad mark. Terrassering, trappor, kantsten och stödmurar ska utföras i sten.
- Marken mellan husen ska ges en offentlig karaktär. Privata uteplatser ska begränsas till max 6 kvm per lägenhet och ligger direkt intill byggnader.
- Naturnära lekplats iordningställs inom kvartersmark och skyddade platser för utevistelse ska finnas.
- Tekniska anläggningar (el transformatorstation) ska vara diskret och blandar in med bostadskomplement. Materialval ska spegla/passa bostadskomplement byggnaden.



Illustration som visar en möjlig gestaltning av det höghus sett från Östergatan

Offentlig och kommersiell service

Området har god tillgång till service. Två livsmedelsbutiker, skola och förskola finns inom en radie om 500 meter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Området i sig utgörs av sluttande mark och uppfartsvägen ska ha en största lutning av 1:12. Gångförbindelse upp till punkthusen ska följa tillgänglighetskraven. Tillgängligheten för funktionshindrade när det gäller övriga naturstigarna inom park- och naturområdet ska så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Uppfartsvägen till området måste ur trafiksäkerhetssynpunkt ligga minst 50 meter från Östergatans skarpa kurva i sydost. Möjligheten till ökade bredd för Östergatan finns. På det sätt förbättras vägen för busstrafik. Kvartermarken är därmed försedd med utfartsförbud på den delen som ligger inom 50 meter från kurvan. Uppfartsvägen behöver vara minst 6 meter bred och förses med en 2 meter bred gångbana för att räddningsfordon ska kunna mötas i händelse av en större räddningsinsats i något av punkthusen. Vägen ska ha en max lutning av 1:12.

Parkering och utfarter

För nya bebyggelse bedöms en parkerings plats (inklusive gästparkering) per lägenhet att vara lämplig för ett område inom tätorten som är försörjt med 15 minuters busstrafik. Behov av parkeringsplatser för punkthus upp på berget ska lösas inom kvartermark (P-hus på sockel våning). Behov av parkeringsplatser för punkthuset i anslutning till Östergatan ska lösas på

fastigheten Fåret 5 (ca 52 platser) och inom kvartersmark (ca 16 plats). Största antalet parkeringsplatser ska ordnas på fastigheten Fåret 5 på andra sidan Östergatan, sydväst om aktuellt område för att minimera trafiken upp på höjden. Den gällande plan från 1977 för Fåret 5 (0181K-P696A) medger en 3 vånings parkeringshus med plats för 178 bilar. 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i direkt anslutning till bostadshusen. Möjlighet till ytterligare parkeringsplatser finns inom ovan angivna parkeringsytor (Fåret 5).

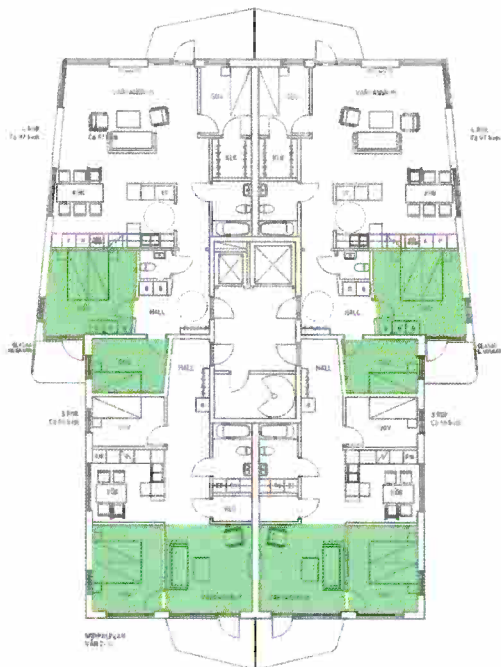
Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i området bedöms som god och attraktiv. Östergatan trafikeras av busslinje nr 758 som kör med 15 minuters trafik mellan Södertälje centrum och Morabergs trafikplats. Gångavstånd till närmsta busshållsplats är som mest 200 meter. Dessutom går flera andra busslinjer inom gångavstånd om ca 500-700 meter.

Störningar och Risker

Buller

Med tänkt planlösning och en delvis inglasad balkong för de lägenheter som ligger närmast Stockholmsvägen kan riktlinjer med avstegsfall B enligt den s.k. Stockholms-modellen uppfyllas. Hälften av boningsrummen inom varje bostad skall då ha vädringsmöjlighet mot högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (tyst sida) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de under dagtid utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan Kl.22.00–06.00. Länsstyrelsen anser att avstegsfall för bostäder i föreslaget läge bör kunna tillämpas då området är centralt beläget samt försörjt av kollektivtrafik och tillgång till service.



Figur ovanpå visar hur minst hälften av boningsrummen (gröna) kan uppfylla krav $L_{pAeq} \leq 55$ dB(A)

Farligt gods

Stockholmsvägen utgör rekommenderad transportled för farligt gods och Bergholmsvägen används för sådana transporter till Wedaområdet. Avståndet mellan dessa vägar och område där ny bostadsbebyggelse föreslås är ca 40 meter. Tre bensinstationer ligger ca 120 meter från planerad bostadsbebyggelse. Närmsta bostadshus kommer att ligga 6-7 meter högre än riskkällorna. En riskutredning har gjorts och finns som övrigt planeringsunderlag. Enligt riskanalys uppfyller planerad bebyggelse rekommenderade avstånd till transportled för farligt gods och drivmedelsstationer enligt Länsstyrelsen och Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Eftersom det förekommer transporter av farligt gods även på oklassade vägar har risken från dessa vägavsnitt studeras. Utifrån analysen görs bedömningen att bebyggelsen kan uppföras enligt studerat förslag utan ytterligare krav eller anpassning med hänsyn till studerade risker.

Luftföroreningar

Risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna finns i Birkakorset. Föreslagen bebyggelse bedöms dock endast öka trafikmängden i korsningen marginellt då det finns alternativa in- och utfartsmöjligheter till Grusåsen där trafiken inte passerar Birkakorset. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller påverka risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna utmed Stockholmsvägen.

Radon

Enligt markradonkartan för Södertälje kommun, daterad december 2009, finns ingen förhöjd risk i området.

Risk för höga vattenstånd

Områdets höjd i förhållande till omgivningarna innebär att det finns ingen risk för höga vattenstånd inom planområdet. Andra delar i Grusåsen, där det finns lågpunkter, kan dock drabbas vid kraftiga regn varför ökning av det totala dagvattenflödet bör undvikas. Exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor vilket kan förvärra situationen något inom dessa delar. Behov av och möjlighet att anordna fördröjning av dagvattenflödet från området har utredas inom rapport, *Dagvattenhantering Södertäljeporten – Tyrens 2012-02-28*. Planförslaget möjliggör anläggande av dagvattenanläggningar inom det sydöstra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

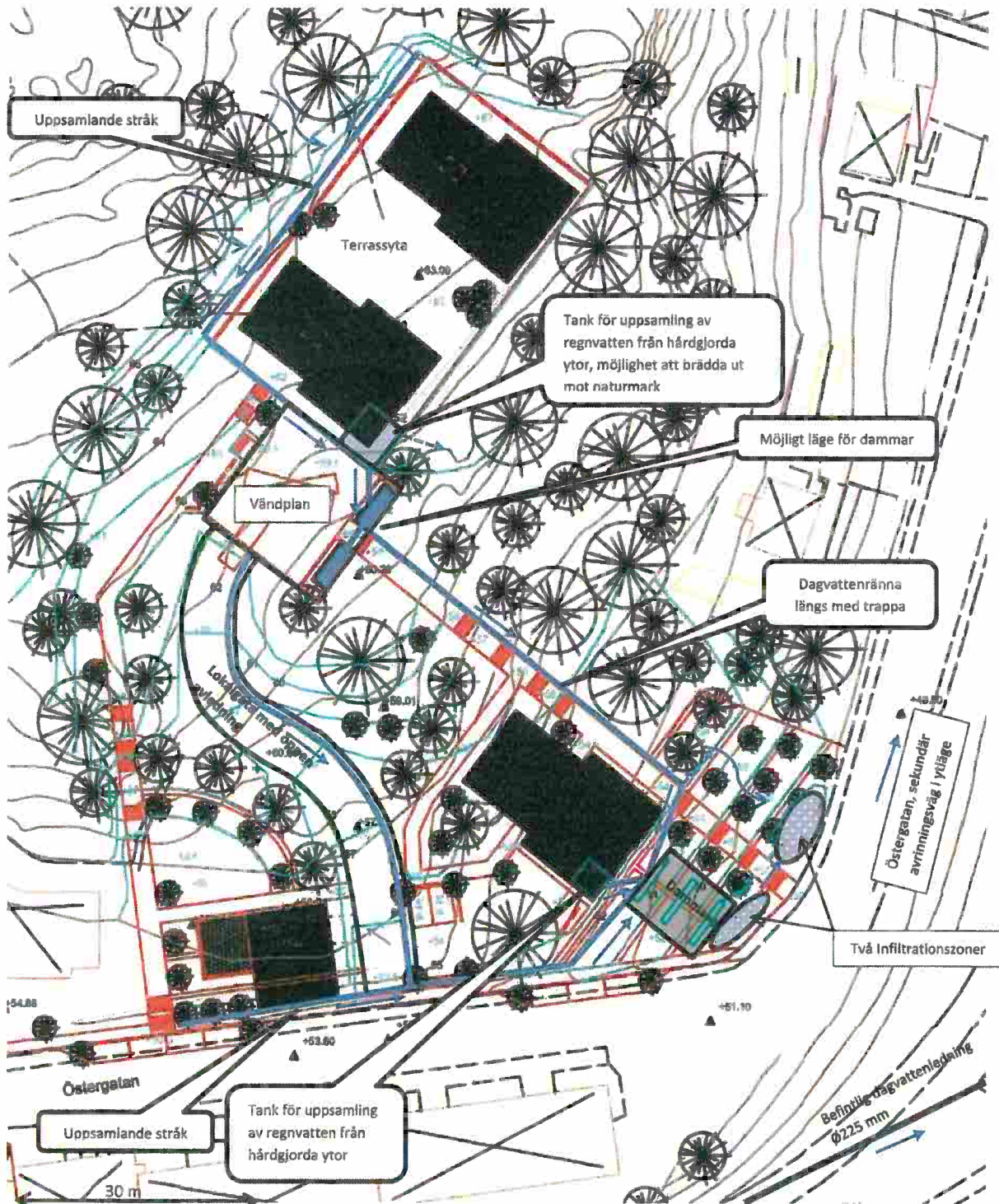
Vatten och avlopp inkl. dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spill och dagvatten. Ledningarna ligger på allmän plats mark i Östergatan. Anslutning till planerat bostadsområde kan därmed ske i dess närhet.

Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att undvika eller minimera dess bortledande. Planområdet utgörs till stora delar av berg vilket gör det svårt att omhänderta dagvattnet lokalt. Marken inom fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 utgörs av sand vilket kan ge förutsättningar för att kunna ta omhand viss del av dagvattnet lokalt. Exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor vilket kan öka dagvattenflödet något från området vid kraftiga regn.

Dagvatten från området i sin helhet avleds till planerad damm och vidare till en infiltrationsyta i områdets södra, lägra liggande del, enligt förslag nedanför. Följs förslagen uppfyller fastigheten intentionen i Södertäljes dagvattenstrategi som föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten i största möjliga utsträckning.

Dagvattenrännan längs trappornas måste bli någon typ infiltrationsdike. En tank för dagvattenhantering kan ligga delvis under kommande huskropp. Befintligt dagvattensystem ligger idag i gatan utanför sydvästra detaljplanegräns.



Anläggningar bör dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid. Dammen bör ha en viss reglervolym (fördröjning) för att avlasta infiltrationsytorna vid intensiv nederbörd. Bedömning av möjligheten till infiltration måste verifieras genom geotekniska undersökningar och mätning av grundvattennivåerna i området. Utformning av damm och infiltrationsytor måste utredas i detalj i senare skede. Ett drift- och underhållsprogram måste utformas för att sköta dammen och des in- och utflöden samt infiltrationsytorna. Hela detaljplan område ligger inom verksamhetsområdet.

Värme

Fjärrvärme skulle vara förstahandsalternativet. Fossila bränslen och direktverkande el får inte användas för uppvärmning. Solenergi kan vara en miljöförsämring för uppvärmning om där finns möjligheten till fjärrvärme in området.

Ei

Telge Nät har behov av plats för en transformatorstation i den sydvästra delen av planområdet. Anslutningsmöjlighet kommer därmed att finnas i nära anslutning till föreslagen bebyggelse. Ett område för tekniska anläggningar finns redovisat på plankartan. Se gestaltungsprinciper, sida 7.

Bredband

Möjlighet till bredbandsanslutning finns för planerad bebyggelse.

Avfall/Återvinning

Avfallsåtervinningen i kommunen sköts av Telge Återvinning. Närmaste återvinningsstation ligger vid Sveavägen, ca 400 meter väster om planområdet och närmaste återvinningscentral finns i Morabergs industriområde. Sophämtning inom kvartersmark kommer vara möjlig.

Administrativa frågor

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 1987:10. Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av några betydande hälsa eller miljökonsekvenser i miljöbalkens mening.

Utifrån riskanalysen (*Risikanalys Södertäljeporten – Brandskyddslaget AB 2012-03-02*) görs bedömningen att bebyggelsen kan uppföras enligt studerat förslag utan ytterligare krav eller anpassning med hänsyn till studerade risker.

Den ökning av dagvattenflödet i närområdet samt intrånget i befintligt rekreationsområde som exploatering av området medför kan kompenseras genom åtgärder inom ramen för detaljplanen.

Säkerhet och trygghet

Trygghet

En trygghetsbedömning har genomförts utifrån vedertagen checklista.

Exploateringen av områdets sydöstra del leder till att möjlighet till ökad säkerhet och trygghet även i grönområdet kan förbättras. Den nya bostadsbebyggelsen i slutningen gör att fler människor kommer att röra sig och ha uppsikt över området. Orienterbarheten förbättras då en del gångstråk struktureras och förbättras. Uppfartsvägen och något gångstråk i grönområdet bör förses med belysning.

Brand

Uppfartsvägen ska utformas med en 6 meter bred körbana och en 2 meter bred gångyta vilket möjliggör mötande räddningsfordon. Byggnaderna upp på höjderna ska förses med TR2- trapphus med rökluckor som ger en säker utrymningssituation.

Barn och ungdomar

Kommunens barnchecklista har fyllts i och en barnkonsekvensbedömning har genomförts. Stor del av nuvarande närrekreationsområde bevaras vilket är positivt för barn- och ungdomar. En bollplan, som används sparsamt, tas i anspråk för bebyggelse, men en ny liten lekplats planeras inom ramen för exploateringen (inom kvartersmark). Den ökade tillgängligheten och tryggheten i området är positivt för möjligheten att röra sig i området. Ambitionen att hålla merparten av biltrafiken i anslutning till Östergatan och att park- och gångstråk ska prioriteras.

Stadsbild

Påverkan på stadsbilden och stadens siluett minimeras genom framtagande av ett gestaltungsprogram. Med genomtänkte gestaltning och utformning ska kommande byggnader bidra till en positiv utveckling av stadsbilden.

Medverkande tjänstemän

Görel Hällqvist	exploateringsingenjör
Sara Hagelin	exploateringsingenjör
Martin Ivarsson	exploateringsingenjör
Malin Hultman	exploateringsingenjör
Kerstin Fogelberg	stadsträdgårdsmästare
Annelie Johnson	landskapsarkitekt
Anders Eklind	utredningsingenjör (trafik)
Tommy Åström	stadsarkitekt
Anders Bäcklander	stadsarkitekt
Karma Tshering	bygglovshandläggare
Liselotte Löthagen	miljöstrateg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Martin Mansell
Planarkitekt

1 Maj kl 10.00



1 Maj kl 14.00



1 Maj kl 18.00



Midsommardagen kl 10.00



Midsommardagen kl 14.00



Midsommardagen kl 18.00



1 September kl 10.00



1 September kl 14.00



1 September 18.00



UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

P 2009-00096-214

Detaljplan för

GRUSÅSEN 1:1 m.fl.

SÖDERTÄLJE PORTEN

inom Grusåsen

i Södertälje

Upprättad 2013-08-01

Utställning

Detaljplanen har under tiden 20 december 2012 – 31 januari 2013 varit utställd på stadshuset, Södertälje. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Planprocessen för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten)

Programsamråd	våren 2010
Plansamråd	sommaren 2012
Utställning	20-12-2012 – 31-01-2013

Syftet med planen

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreativ område på Stockholmsberget i Grusåsen.

Synpunkter inkomna under utställningstiden

Under utställningen inkom 16 yttranden från myndigheter och organisationer.

Yttrandena är sammanfattade i detta utlåtande. Alla yttranden finns i sin helhet hos samhällsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Att för en lämpligare fastighetsbildning föra del av Gemen 1 och Gemen 1:1 till Antilopen 1 istället för Antilopen 2. Det som är kvartersmark på Antilopen 2 förs till Antilopen 1. Naturmarken på Antilopen 2 förs till Grusåsen 1:1. Antilopen 2 kommer att utplånas och Antilopen 1 blir kvar som kvartersmarksfastighet.

Kommentar: Noteras. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Socialnämnden

Socialnämnden tillstyrker planförslaget med följande tillägg. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bör innehålla bostäder som har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområdet mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för alla invånare.

Kommentar: Noteras. Tillgänglighet för alla invånare står högt i planeringsarbetet.

Stadsmiljö

Tillgänglighet — Tillfartsvägen upp på berget bör bli mer tillgänglig. För att det ska vara möjligt krävs att vägen blir mer serpentinlik och föses med tydliga och funktionella vilplan och att detta visas vara möjligt i planen.

Servitut - Trapporna upp på berget är i planen utlagda som servitut och därmed hamnar skötseln av dessa samt snöröjningen hos kommunen. Detta har vi inte kapacitet för i dagsläget utan en utökad driftbudget. Placeringen av servituten tycker vi inte är det bästa möjliga för allmänhetens tillgång till området. Vi anser även att det inte ska behövas två servitut.

Transformatorstation — Transformatorstationens placering hindrar tillgången till parkområdet och försvårar skötseln av naturmarken och bör flyttas. Det grönområde som fanns mot Östergatan i tidigare planförslag kommer att behöva vara av samma

storlek som tidigare (utan transformatorstation) för att vi ska kunna sköta området. Stationens placering är även ogenomtänkt ur ett gestaltungs-perspektiv.

Landskapsplan – Den landskapsplanen bör tydligt visa kvartersmarken och önskvärd vegetation som är tänkt att sparas. Här bör även principer om placering av växtlighet samt möblering av rummet framgå. Landskapsplanen bör tas fram innan detaljplanen kan antas.

Kostnader och skötsel ekonomi/Ansvarsfrågor — För att kunna skotta och vinterunderhålla de trappor som finns i planen kommer driftbudgeten att behöva utökas med 70500 kr/år och till detta tillkommer också slitage och underhåll. Under Ekonomiska frågor skrivs att kommunen inte kommer få några kostnader till följd av planläggningen och detta tror vi inte stämmer. Även om genomförandekostnaderna kanske bekostas av exploatören kommer driftkostnader att öka i och med den utformning som föreslås.

Genomförandebeskrivning - Under Ansvarsfördelning bör det tydliggöras att Telge Nät är ansvariga för både utbyggnad och skötsel av eventuella dagvattenrännor, diken eller liknande som placeras inom naturmark.

Kommentar: Tillgänglighet – Planen ger möjligheter för tillfartsvägen att nå dagens tillgänglighetskrav.

Servitut/skötsel frågor – Exploatören/fastighetsägare står för utbyggnaden och framtida skötsel av trapporna (servitut). Exploateringsavtal säkerställer det.

Transformatorstation – Transformatorstationens placering flyttas.

Landskapsplan – En landskapsplan har tagits fram och finns som en bilaga till exploateringsavtalet.

Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker planförslaget.

Äldreomsorgsnämnden

Socialnämnden tillstyrker planförslaget med följande tillägg. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bör innehålla bostäder som har god tillgänglighet. Gångstråk och

trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområdet, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för alla invånare.

Kommentar: Noteras. Tillgänglighet för alla invånare står högt i planeringsarbetet.

Telge Nät

El, Stadsnät, Fjärrvärme - Inget att erinra.

Vatten/avlopp

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten och spillvattensystemet fram till tomtgräns samt för utbyggnaden av transformatorstationen. Telge Nät ansvarar även för utbyggnad av eventuella dagvattenanläggningar på allmän platsmark som behövs för fördröjning av allt dagvatten från den nya exploateringen. I det här fallet bygger Telge Nät en dagvattenservisledning till fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ska själv fördröja dagvatten enligt dagvattenutredningen i planbeskrivningen. Befintligt dagvattennät är överbelastat så det klarar endast att ta emot ca 1,5 l/sha.

Det saknas text på plankartan om att dagvatten ska tas omhand lokalt (LOD). Under utformning av allmän plats står det ”n1-dagvattenanläggning får anläggas”. Denna text bör stå under kvartersmark istället.

*Kommentar: Noteras. Plankartan kompletteras.
Dagvattenutredning 'Dagvattenhantering Södertäljeporten' –
Tyrens 2012-02-28 kommer att ingå i exploateringsavtalet som
bilaga för att säkerställa en godkänd dagvattenlösning.*

Försvarsmakten Högkvarteret

Inget att erinra.

Trafikverket

I de fall då kommunen motiverat att avsteg från riktvärden kan vara rimligt anser Trafikverket att bebyggelsen ska uppfylla nedanstående ljudnivåer för att det ska finnas förutsättningar för en god boendemiljö.

- Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 dBA och 60 dBA ska byggnaden även ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida.

- Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60 och 65 dBA ska bostaden ha tillgång till en tyst sida. Det ska särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (Max)

Gränserna ska gälla i alla planerade bostäder, inkluderat alla våningsplan och väderstreck. Trafikverket använder samma definition på tyst och ljuddämpad sida som Boverkets allmänna råd.

- Tyst sida: $Leq < 45$ dBA, $L_{max} < 70$ dBA
- Ljuddämpad sida: $Leq 45 - 50$ dBA, $L_{max} < 70$ dBA

Trafikverket anser vidare att om kommunen avser tillämpa avstegsfall bör kommunen också ta initiativ till att förbättra kollektivtrafiken för området för att på så sätt öka förutsättningarna för att skapa en god boendemiljö i området.

Kommentar: Noteras. Blivande bostäder uppnår riktvärdena med avstegsfall B enligt den s.k. Stockholms-modellen. Planbeskrivningen kompletteras.

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting (tidigare SL)

Trafikförvaltningen föreslår att intilliggande hållplats och gångvägar utformas så att det blir tillgängliga även för rörelsehindrade, såvida de inte redan är det. Linje 760 har bytt namn till linje 758 och har numera 15 minuters trafik. Vi föreslår därmed en ändring av texten i Planbeskrivning.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras.

Stockholms Byggmästareförening

Södertälje Byggmästareförening ställer sig positiv till det presenterade förslaget.

Enligt en färsk studie från KTH "Detaljplaner i praktiken" konstateras att en hög detaljeringsgrad i ett gestaltningsprogram som ingår som en del i planbestämmelserna kan ge upphov till både praktiska och rättsliga komplikationer. (Kalbro m fl 2012). I en situation där lång tid förflyter mellan det att gestaltningsprogrammet upprättats och projekteringen av byggnaderna, kan förutsättningarna ha ändrats på ett sådant sätt att den föreslagna byggnadsutformningen kommer att strida mot planen.

Kommentar: Gestaltningsprinciper kopplade till planbestämmelser är ett viktigt sätt att säkerställa arkitektonisk kvalitet under bygglovsskedet. Välformulerade gestaltningsprinciper tillåter en viss fri tolkning under bygglovsskedet.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn har inga större invändningar ur miljö- och natursynpunkt vad gäller planförslaget. Vi menar att planförslaget är acceptabelt ur den synpunkten. Vi är dock tveksamma till det stora antalet våningsplan, 16 våningar, i byggnaden i områdets sydöstra del. Vi menar att ett så högt hus dels ger en onödigt stor negativ påverkan på de närboende dels ger en alltför stort och negativt visuellt intrång vad gäller hur byggnaden uppfattas, sett från grönområdet. Naturskyddsföreningen tvivlar på att 1.0 parkeringsplats per lägenhet täcker parkeringsbehovet i området, föreslår istället 1.2 per lägenhet. Beträffande lokalers uppvärmning anser vi att krav ska ställas i enlighet med de riktlinjer som Södertälje kommun har redovisat i förslag till Översiktsplan 2012 liksom i Miljöprogram 2012-2016 samt i Klimat- och energiplan 2011-2014. Det innebär att byggnaderna ska utformas som NNE-hus. Vi anser att Telge Näts uttalande om att "Solenergi är en miljöförsämring är högst oseriöst.

Kommentar: För ny bebyggelse bedöms en parkeringsplats (inklusive gästparkering) per lägenhet vara lämplig för ett område inom tätorten som är försörjt med 15 minuters busstrafik. Det finns en möjlighet att anlägga flera parkeringsplatser på fastigheten. Fåret 5 om behovet finns. Ett överskott av parkeringsplatser kan skapa ett bilberoendebeteende som motsätter försök att främja kollektivtransport. Uttalande gällande solenergi tydliggörs. Solenergi kan vara en miljöförsämring för uppvärmning om där finns möjligheten till fjärrvärme in området.

Antilopen 3 (Östergatan 47)

Ägaren till Antilopen 3 känner en stor oro för, och motsätter sig planen på grund av:

- Solförlust till delar av trädgården och huset från nya lägenheter
- Ökad insyn mot delar av trädgården och huset från nya lägenheter

Ägaren ifrågasätter hur 'dessa enorma kolosser' kan passa in området.

Kommentar:

Förlust av solljus – Där finns idag några mogna träd på naturmark som skuggar både huset och trädgården under vissa delar av dagen/årstider. Det nya höghuset närmast Östergatan kommer att ge en marginell ökning av skuggor under vissa perioder av dagen beroende på årstid. En solstudie har gjorts som visar skuggning av huset från de nya byggnaderna under 3 vår- och sommarperioder. Solstudien finns som en bilaga till detta utställningsutlåtande och blir tillgänglig på kommunens hemsida. Solstudien visar att

förväntad skuggning av huset Antilopen 3 kommer att ligga inom gränserna för vad man kan förvänta sig för ett hus som ligger inom stadens tätort.

Insyn - baksidan av huset och trädgården på Antilopen 3 ligger idag direkt intill och lite lägre än befintlig offentlig naturmark som används av allmänheten. Därifrån har allmänheten idag direkt insyn till trädgården och till de rummen med fönster mot baksidan av huset, på båda våningar. Huset Antilopen 3 kommer ligga över 45m från blivande lägenheter upp på bollplan. I en stadsmiljö är insyn på denna nivå helt vanlig och bedöms som acceptabel.

Brf Fåret nr.3

Utöver det vi i Bostadsrättsföreningen Fåret nr 3 har påtalat angående detaljplanen för Södertälje Porten m m. så har vi en stor oro för trafiken, både privat och kollektiv. Hur kommer det att fungera, eller inte att fungera? I dagsläget håller varken kollektivtrafik eller biltrafik, som använder Östergatan som genomfartsled, hastighetsbegränsningarna utan håller en mycket högre hastighet än vad som är tillåtet. De farthinder som finns, hindrar inte fortkörning i dagsläget. Vi i Bostadsrättsföreningen Fåret nr. 3, motsätter oss fortfarande exploatering av vårt vackra Stockholmsberg.

Kommentar: Förtätning är en naturlig del i en växande stad som Södertälje. Förtätning i centrumnära lägen ger fler människor god tillgänglighet till kvaliteter som samhällsservice, kommersiell service och god kollektivtrafik. En förtätning i närhet till stadens centrum ger också bättre förutsättningar för att fler väljer att gå eller cykla i sitt dagliga liv, vilket i sin tur påverkar miljön positivt. En förtätning innebär i de flesta fall en stor påverkan på den befintliga byggelsemiljön och i många fall upplevs den negativt. I planarbetet har det gjorts avvägningar mellan bostadsbehov, naturanspråk, trafikproblematik, risker m.m. Det tas även ställning till samhällsnyttan kontra enskilda intressen, vilket innebär att allas synpunkter inte alltid kan tillgodoses.

Bert Lundblad, Grusåsen
Inget att erinra.

Synpunkter inkomna efter utställningstiden

Telge Återvinning

Vändplanen måste uppnå en diameter om 9x9 med en 1,5m överhäng.

Kommentar: Noteras.

Synpunkter inkomna under programsamråd, plansamråd eller utställning som inte tillgodosetts

Följande sakägare har under utställning kommit in med synpunkter som ej har kunnat tillgodoses:

Antilopen 3 (Östergatan 47)

Brf Fåret nr 3, Östergatan 48 (Fåret 4)

Följande sakägare hade under plansamrådet kommit in med synpunkter som ej har kunnat tillgodoses:

Boende Östergatan 47 (Antilopen 3)

Boende Östergatan 35 (Gemsen 1)

Boende Nybergagatan 6 (Myskoxen 1)

Brf Fåret nr 3, Östergatan 48 (Fåret 4)

Följande sakägare hade under programsamrådet kommit in med synpunkter som ej har kunnat tillgodoses:

Ägaren fastigheten Lammet 1

Boende Nybergagatan 6 (Myskoxen 1)

Boende Myskoxen 2

Boende Fåret 3

Brf Fåret nr 3, Östergatan 48 (Fåret 4)

Revidering efter utställning

Mindre redovisningar till plankartan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning har gjorts efter utställningen.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att inga synpunkter har kommit in under granskningstiden som förändrar förutsättningarna för planens genomförande. Kontoret anser därför att detaljplanen kan tas upp för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Martin Mansell
Planarkitekt



Dagvattenhantering – Södertäljeporten



2012-02-28

Beställare: Total Arkitektur och Urbanism AB
Uppdragsnummer: 240859

Johan Ekvall

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18

1	SAMMANFATTNING	3
2	BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
3	METODIK, UNDERLAG	4
4	KOMMUNAL DAGVATTENSTRATEGI.....	4
5	ÖVRIGA REGLER OCH FÖRORDNINGAR	5
6	RENINGSMETODER FÖR DAGVATTEN	5
7	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
7.1	Avrinning och terrängförhållanden	6
7.2	Markförhållanden, grundvatten	7
7.3	Vattendomar och avvattningsföretag (dikesförrättningar).....	8
7.4	Recipient	8
7.5	Vattentäkter.....	8
7.6	Befintliga ledningar.....	8
8	PLANFÖRSLAG, DAGVATTENHANTERING OCH KONSEKVENSER.....	9
9	ÅTGÄRDSFÖRSLAG.....	9
10	HANTERING AV DAGVATTEN UNDER BYGGSKEDET	12
11	REFERENSER.....	13

Bilagor:

- Situationsplan med avrinning, förslag på dagvattenhantering efter exploatering
- Beräkningar, flöden från planområdet
- Situationsplan, specifikation av ytor

Omslagsbild: Fotomontage med huskroppar placerade i planområdet (Stockholmsberget), fotoriktning nordost. Östergatan passerar utanför planområdet. Stockholmsvägen till höger i bild.

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18

1 Sammanfattning

Planområdet är beläget öster om stadskärnan strax norr om den norra utfarten från Södertälje till E4/E20. I området ska tre punkthus samt andra byggnader uppföras. Utformningen av området ska vara välkomnande och utgöra ett tydligt inslag vid infartsleden. Området och närmaste gata, Östergatan, saknar dagvattensystem. Närmaste dagvattenledning ligger i Stockholmsvägen söder om planområdet. Telge nät bedömer att dessa inte ska utnyttjas för att avleda mer dagvatten än i nuläget.

Dagvatten från området i sin helhet avleds till planerad damm och vidare till infiltrationsyta i områdets södra, lägre liggande del. Anläggningarna bör dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid. Dammen bör ha en viss reglervolym (fördröjning) för att avlasta infiltrationsytorna vid intensiv nederbörd. Bedömningen av möjligheterna till infiltration måste verifieras genom geotekniska undersökningar och mätning av grundvattennivåerna i området.

För att dämpa flödena till dammen/infiltrationsytorna föreslås utjämningsmagasin under de planerade höghusen. Ytterligare en positiv effekt av en fördröjning är att de vattenstråk som planeras, bland annat en ränna längs med en trappa genom området, kan förses med rinnande vatten under längre tid.

Följs förslagen uppfyller fastigheten intentionen i Södertäljes dagvattenstrategi som föreskriver LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i största möjliga utsträckning. Vid en eventuell hydraulisk överbelastning av dagvattenhanteringssystemet bedöms överskottsvatten kunna ledas ut på Östergatan som då utnyttjas som en sekundär avledningsväg. Detta sker sannolikt även i nuläget vid tillfällen med stora intensiva regn.

Eftersom exploateringsområdet saknar genomfartstrafik och verksamheter kommer föroreningshalterna avseende flera parametrar uteslutande att ligga inom klassningen "låga halter". Några insatser för att rena dagvatten, utöver avledning via damm och efterföljande infiltration, bedöms därför inte vara nödvändig. Någon påverkan på närmaste recipient, Södertälje kanal, uppstår inte.

Under anläggningsskedet är risken mycket stor för grumling och utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner. Detta kan påverka ledningssystem och recipient negativt. Vid sprängningsarbeten inom området tillkommer betydande mängder kväve från s.k. "bomsalvor" och spill av sprängmedel som transporteras bort med dagvattnet. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

2 Bakgrund och syfte

Detta PM syftar till att översiktligt beskriva befintlig ytavrinning samt möjligheter till omhändertagande av dagvatten efter exploatering inom ett planområde i området Grusåsen/Stockholmsberget, Södertälje tätort. Planområdet är beläget öster om stadskärnan strax norr om den norra utfarten från Södertälje till E4/E20. I området ska tre punkthus samt andra byggnader uppföras. Utformningen av området ska vara välkommande och utgöra ett tydligt inslag vid infartsleden.



Figur 1. Detaljplaneområdet markerat

3 Metodik, underlag

Befintligt material, bland annat planskiss, SGU:s jordartskarta och samlingskarta från Telge nät har använts som underlag för utredningen. Två möten har genomförts med beställaren.

4 Kommunal dagvattenstrategi

Södertälje kommun har riktlinjer för hantering av dagvatten som togs fram 2001.

Enligt Södertäljes dagvattenstrategi ska i första hand åtgärder vid källan ske för den typen av område som fastigheterna kommer att utgöra efter utbyggnad. Infiltration och avledning i öppna diken förordas. De åtgärdsförslag som ges i rapporten följer i möjligaste mån kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Se även avsnitt 5 nedan.

Södertäljes dagvattenpolicy klassar föroreningshalterna i dagvatten efter markanvändning som (skala: låga-måttliga-höga halter). Eftersom planområdet saknar genomfartstrafik och verksamhet som ger stort tillskott av föroreningar bedöms föroreningshalterna i dagvattnet avseende flera parametrar uteslutande att ligga inom klassningen "låga halter". Enligt riktlinjerna för rening i dagvattenpolicy ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration på tomtmark. Om detta inte är möjligt ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet.

5 Övriga regler och förordningar

Nationella bedömningsgrunder för dagvatten saknas. Dagvatten behandlas övergripande i Miljöbalken och Boverkets byggregler. Detaljerade krav på rening av dagvatten förekommer normalt inte.

6 Reningsmetoder för dagvatten

För att minska tillförseln av föroreningar som t.ex. tungmetaller och organiska miljögifter samt näringsämnen till en recipient finns i huvudsak fyra generella metoder att tillgå:

- Åtgärda källorna till föroreningarna
- Installation av någon typ av reningsanläggning (ex dammar, avsättningsmagasin)
- Infiltration i mark som alternativ till avledning via ledningsnät
- Avledning till reningsverk

För planområdet är avledning till reningsverk uteslutet då avledning till reningsverk normalt inte accepteras i duplikatområden. Dammar bedöms vara ett realistiskt alternativ i området på grund av intentionerna i utformningen samt terräng- och markförhållanden.

Vid låg föroreningsgrad som i detta fall kan infiltration kunna användas utan förbehåll där detta är tekniskt möjligt. Förutsättningen är att inga verksamheter eller byggnadsmaterial som är miljöbelastande förekommer. Infiltrationen kommer även att kraftigt reducera dagvattenflödena från området. Infiltrationsförhållandena bedöms som goda i delar av området.

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18

7 Förutsättningar

Situationsplan med uppskattad avrinning inlagd med utsläppspunkter, se figur 1 för befintliga förhållanden och bilaga 1 för framtida förhållanden.

7.1 Avrinning och terrängförhållanden

Det aktuella avrinningsområdet är ca 0,6 ha stort och består i nuläget av skogbevuxen naturmark. Höjdvariationerna är inom området är stora ca 10 m, marken sluttar brant åt söder mot Östergatan.

Brunnar och ledningsnät för avledning av dagvatten saknas i området. Huvudelen av regn- och smältvatten i området bedöms infiltrera i marken. I det fall som avrinning eventuellt sker ut från området leds denna på mark via Östergatan till kombinerat avloppssystem ett par hundra meter norrut. Östergatan faller mot denna punkt (se figur 2).

Närmaste dagvattenledning finns i vägområdet kring Stockholmsvägen cirka 30 m söder om Östergatan. Recipient för dagvattnet är Södertälje kanal.



Figur 2. Östergatan foto mot norr, planområdet till vänster i bild.

7.2 Markförhållanden, grundvatten

I de övre norra delarna av planområdet finns berg i dagen samt en utfylld yta som använts som fotbollsplan. Här bedöms infiltrationsförmågan som låg i marken. Söderut i slutningen mot Östergatan är marken sannolikt väl-dränerad, växtligheten utgörs delvis av naturliga gräsytor och tallskog (figur 4). Enligt tillgängligt underlag (SGU, jordartskartan) utgörs dessa delar av området av postglacial sand. Sandlagren fortsätter söderut där de övergår i isälvs-material närmare Södertälje kanal.



Figur 3. Markförhållanden (källa SGU jordartskarta). Planområdet, ungefärligt läge markerat.

Grundvattnets strömningsriktning bedöms, liksom den som den ytliga avrinningen, i huvudsak vara styrd av terrängen. Undantag kan förekomma i områden med större sprickbildning i berget. Här kan grundvattnet ha en djupare strömning i sprickornas riktning. Sammantaget bedöms möjligheterna till infiltration av dagvattnet i den södra delen av planområdet vara goda. Detta antagande måste dock verifieras genom geoteknisk provtagning och mätning på plats av grundvattennivåer under en längre tidsperiod.

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18



Figur 4. Väldränerad naturmark i planområdet

7.3 Vattendomar och avvattningsföretag (dikesförrättningar)

Inga dikesföretag berör planområdets avrinning. (källa: <http://lanstema.lst.se>)

7.4 Recipient

I den mån som dagvattnet från området når brunnar kopplade till det allmänna ledningsnätet är recipienten antingen Himmerfjärdens reningsverk (kombinerat nät) eller Södertälje kanal (duplikat ledningsnät). Södertälje kanal bedöms inte vara en känslig recipient för föroreningar. Ledningsnätet i området är generellt känsligt för hydraulisk överbelastning.

7.5 Vattentäkter

Området eller dess avrinning berör inget befintligt vattenskyddsområde eller allmän vattentäkt.

7.6 Befintliga ledningar

Kommunala ledningar för vatten, spill och el finns i Östergatan i nära anslutning till planområdet. Dagvattenledningar saknas, närmaste ledningar ligger i Stockholmsvägen cirka 50 från planområdet.

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18

8 Planförslag, dagvattenhantering och konsekvenser

Klimatprognoser gjorda av bland annat SMHI pekar på risken för en ökning av antalet tillfällen med extrem väderlek vilket gör att översvämningensrisken generellt sett kommer att öka. Genom att i möjligaste mån använda öppna avrinningsystem och infiltration bedöms området kunna hantera framtida nederbördsscenarier och därmed vare sig drabbas av översvämning eller bidra till att nedströms liggande områden översvämmas. Fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark kan åstadkommas genom att i möjligaste mån undvika konventionellt dagvattensystem med ledningar. Förutsättningarna för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) bedöms som god, främst beroende på att markförhållande i den södra delen av planområdet bedöms kunna användas för infiltration av områdets avrinning.

Bifogade beräkningar visar att flödena, efter exploatering, ut från området via tillgängligt befintligt ledningssystem vid regn med olika valda varaktigheter och återkomsttider kommer att öka från cirka 10 l/s till 60 l/s (10-årsregn) utan LOD-åtgärder. Då ledningsnätet för dagvatten närmast planområdet bedöms ha kapacitetsbrist kan ökade flöden ge negativa konsekvenser. Åtgärder som infiltration/fördröjning av dagvatten kan dock ge betydande reducering av flöden/volymer från planområdet. Områdets avrinning bedöms med föreslagna LOD-åtgärder endast öka marginellt. Vid de enstaka tillfällen då avrinningen överskrider det föreslagna dagvattensystemets förmåga kan det rinna ut på Östergatan som då används som sekundär avrinningsväg ut från området. Detta sker troligen redan i nuläget vid snösmältning och vid intensiv nederbörd.

En ökning av föroreningsgraden i dagvattnet sker generellt när naturmark exploateras och ersätts med hårdgjorda ytor. Då dagvattnet i de flesta situationer bedöms kunna infiltreras ökar endast föroreningstransporten från området via dagvatten marginellt. Någon negativ påverkan på recipienten eller grundvattnet bedöms inte ske. Någon risk för att uppsatta miljö kvalitetsmål för recipienten påverkas uppstår inte.

Utformningen av området inkluderar ett utnyttjande av dagvatten i öppna avrinningsrännor och dammar. Detta står inte i motsats till en tänkt LOD-lösning med infiltration i den södra delen.

9 Åtgärdsförslag

Infiltrationsförmågan i områdets södra del bedöms som god, föreslagen dagvattenhantering bygger huvudsakligen på denna bedömning. Bedömningen måste dock verifieras med geotekniska undersökningar och mätningar av grundvattennivån i området.

Hårdgjorda ytor i den övre, norra delen av området

Avrinningen från de hårdgjorda ytorna (tak och ytor mellan husen) samlas upp i en tank i garagedelen under husen. Det finns önskemål om att eventuellt anlägga ett öppet och dekorativt avrinningsstråk längs med den planerade trappan från Östergatan. Vattnet som samlas upp i

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18

tanken kan genom ett strypt utflöde ledas söderut mot de lägre liggande delarna av området och den planerade dammen. Fördröjningen i tanken fyller två funktioner, dels innebär det begränsade flödet att en öppen ränna kan göras liten och vattenförande under längre perioder, dels blir belastningen på dammen och infiltrationsytan inte så stor vilket minskar risken för att infiltrationsförmågan överskrids vid intensiva regn.

Om magasinet ges en effektiv volym på cirka 20 m³ innebär detta att upp till cirka 10 mm nederbörd kan ledas till magasinet innan det går fullt och måste brädda. Bräddning kan enkelt ske mot gröna ytor söder om husen. Regntillfällen med mer nederbörd förekommer sällan. Magasinet kan sedan via strypt utlopp tömmas med cirka 0,25 l/s (ett flöde i samma storleksordning som en fullt öppen kökskran, bedöms kunna ge ett "lagom" tilltalande flöde) under 24 h. Teoretiskt kan en "normal" årsnederbörd, förutsatt att all avrinning kan lagras, ge drygt en månads avrinning via rännan med ett anpassat flöde på cirka 0,25 l/s. Dimensionering och utformning av dagvattenmagasinet utreds i detalj i senare skeden.

Avrinningsstråk längs med trappa

Exempel på utformning, se figur 5. Till den öppna rännan längs med trappan leds vatten från den övre bebyggelsen samt, om möjligt, det vatten som avrinner från naturmarken norr om planområdet och vars avrinning blockeras av den planerade bebyggelsen. Avrinningen från naturmarken bedöms inte ge stora momentana mängder vatten men kan utnyttjas för att förlänga flödet i rännan. Allt dagvatten från rännan leds till den planerade dammen vid Östergatan. Möjlighet att leda vattnet direkt till infiltrationsytor bör dock finnas.

Ett vattenflöde kan inte garanteras vid alla tillfällen om rännan bara förses med dagvatten och avrinning från naturmark. För att åstadkomma ett flöde under torrperioder måste antingen vatten pumpas från dammen och upp till rännans början cirka 10 meter upp eller tillföras via dricksvattenledning. Båda metoderna innebär investeringskostnader (för pumpalternativet även drift och underhållskostnader) samt en oönskad energiförbrukning. Tillförseln av dricksvatten innebär också en ökad, ej naturlig, belastning på de infiltrationsytor som anläggs i dammens närhet.

På plana ytor som avslutet på trappan i de övre delarna och vid eventuella terrasser i trappan kan mindre vattenspeglar åstadkommas genom fördjupningar med överfall mot rännan. Denna vattenspegel blir kvar under längre perioder utan flöden.

Lokalgata

All avrinning från gatan samlas upp i ränna på den östra sidan. Exempel på utformning, se figur 6. Vägdayvattnet leds in till den planerade dammen vid Östergatan. Då lokalgatan faller relativt kraftigt mot Östergatan bör en gallerränna placeras i de nedre delarna för att inte dagvatten vid intensiv nederbörd ska rinna ut på Östergatan.

Bebyggelse i den södra delen

Behovet av fördröjning av dagvattnet från det planerade höghuset och området runt detta är inte så stort då allt vatten kan ledas till dammen/infiltrationszonen vid Östergatan. Om möjligt ordnas alla avrinningsstråk till dammen som öppna passager med lämplig anpassad utformning. Finns behov av att förse dammen med "naturvatten" under längre perioder kan ett magasin med strypt utlopp (analogt med det föreslagna magasinet i den norra delen) byggas under höghuset.

Johan Ekvall 010-452 22 18

2012-02-28

Damm och infiltrationsyta

Den planerade dammen planeras med en "urban" utformning i sektioner med raka linjer och stenmaterial. Om dammen utformas med nivåskillnad mellan olika delar kan ett flöde mellan dessa dels åstadkommas med naturligt flödande dagvatten då nederbörden och lagrat vatten i husen ovanför medger detta, dels kan vattnet cirkuleras med låg energiförbrukning då höjdskillnaderna mellan dammens olika delar kan göras små. I första hand bör dock dammen förses med dagvatten som samlats upp i magasin under husen. Dammen bör ha en viss reglervolym (fördröjning) för att avlasta infiltrationsytorna vid intensiv nederbörd.

Infiltrationsytan kan inledas i direkt anknytning till ett överfall från dammen ner i grövre material, till exemplen runda stenar från åsmaterial, som överlagrar sand och den naturliga markprofilen i området. Ytterligare yta för infiltration kan anläggas på den nordöstra sidan av trappan bredvid dammen. Hur stor denna yta ska vara kan uppskattas först efter att infiltrationsförhållandena på platsen undersökts. Om en mindre öppen vattenspegel önskas kan del av ytan i förses med tät botten. I övrigt kan ytan utformas på samma vis som infiltrationszonen i direkt anknytning till dammen.

Beroende på infiltrationsmöjligheter kan damm och infiltrationszon behöva brädda ut vid extrema förhållanden eller tekniska fel på anläggningen. I första hand bedöms detta kunna ske direkt ut på Östergatan. Överskottsvatten från den befintliga naturmarken avleds sannolikt redan i nuläget på detta sätt. I andra hand kan en bräddledning ansluta till befintliga dagvattenledningar längs med Stockholmsvägen.

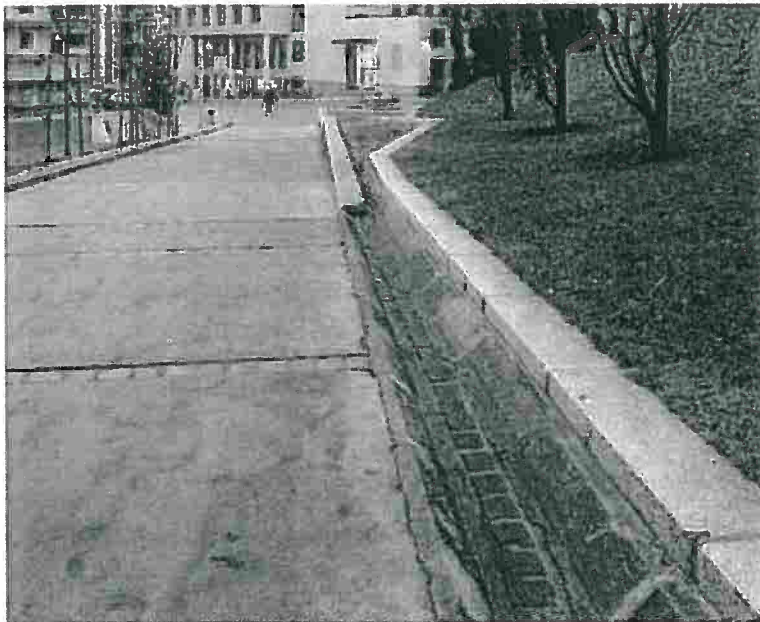
Utformning av damm och infiltrationsytor måste utredas i detalj i senare skede, för optimering av flöden och styrning av pumpar måste ett styr- och regelsystem installeras. Ett drift- och underhållsprogram måste utformas för att sköta dammen och dess in- och utflöden samt infiltrationsytorna.



Figur 5. Exempel på dagvattenränna längs med trappa.

2012-02-28

Johan Ekvall 010-452 22 18



Figur 6. Exempelen på dagvattenrännan längs med väg

10 Hantering av dagvatten under byggskedet

Under anläggningsskedet är risken mycket stor för grumling av dag- och dränvatten från arbetsområdet. Detta kan påverka recipienten men även orsaka problem med avrinningen i ledningssystemet i Östergatan norr om planområdet. Utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner kan också förekomma. Vid sprängningsarbeten inom området tillkommer betydande mängder kväve från s.k. "bomsalvor" och spill av sprängmedel som transporteras bort med dagvattnet. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Exempel på åtgärder som kan vidtas är slam-och oljeavskiljning i containersystem av dag- och dränvatten från arbetsområdet. Om det anses vara befogat kan vatten efter rening ledas till spillvattennätet eftersom kväve från sprängningsarbeten inte kan renas i reningsanläggningar på platsen, detta måste ske i reningsverk.

11 Referenser

Samlingskarta, planområdet med omnejd, Telge nät 2012-02-13

Dagvattenpolicy i Södertälje kommun, februari 2001

Internetreferenser

SGU, Jordartskarta

Muntliga referenser:

Lars Lönnkvist, Telge Nät

Susanne Lindhe, Telge Nät

Tor Hagman, Total Arkitektur och Urbanism AB



TYRÉNS

Uppdrag: 240 859

Dagvattenhantering - Södertäljeporten, bilaga flödesberäkningar

Dimensionerande regn

Återkomsttid

Varaktighet

Regnintensitet

	Area (ha)	φ	Area*φ
Efter exploatering			
Tak, övre del	0,07	0,9	0,06
Terrass, övre del	0,06	0,8	0,05
Tak, nedre hus	0,03	0,9	0,03
Lokaligata	0,08	0,85	0,06
Trappor	0,05	0,8	0,04
Parkytor	0,29	0,2	0,06
Summa	0,58		0,30

Före exploatering

Naturmark

0,58 0,1 0,06

	Ytor: (m ²)
Tak , övre bebyggelse	664
Terrass, övre bebyggelse	634
Tak, nedre hus	332
Lokaligata, inklus. vändplan	760
Parkyta inklus. Byggnad	2930
Trappor	510
	5830

	2 år		10 år	
	10 min	130 I/s*ha	10 min	225 I/s*ha
	8		13	
	7		11	
	4		7	
	8		15	
	5		0	
	8		13	
Summa	39		59	
Före exploatering				
Naturmark	8		13	
	39 I/s		59 I/s	
	8 I/s		13 I/s	

Flöde efter exploatering:

Flöde före exploatering:

Sammanfattning:

Hänsyn ej tagen till rinntider eftersom området är litet och med stora höjdskillnader

Beräkningen tar ingen hänsyn till LOD-åtgärder (fördjupning/infiltration)

Totalt flöde ut från fastighet: 39 respektive 59 liter/sekund

Med en tänkt lutning på 10‰ och ett flöde på 59 liter/sekund krävs det en ledning med DN 250 (PE och BTG)

Med en tänkt lutning på 20‰ och ett flöde på 59 liter/sekund krävs det en ledning med DN 200 (PE och BTG)

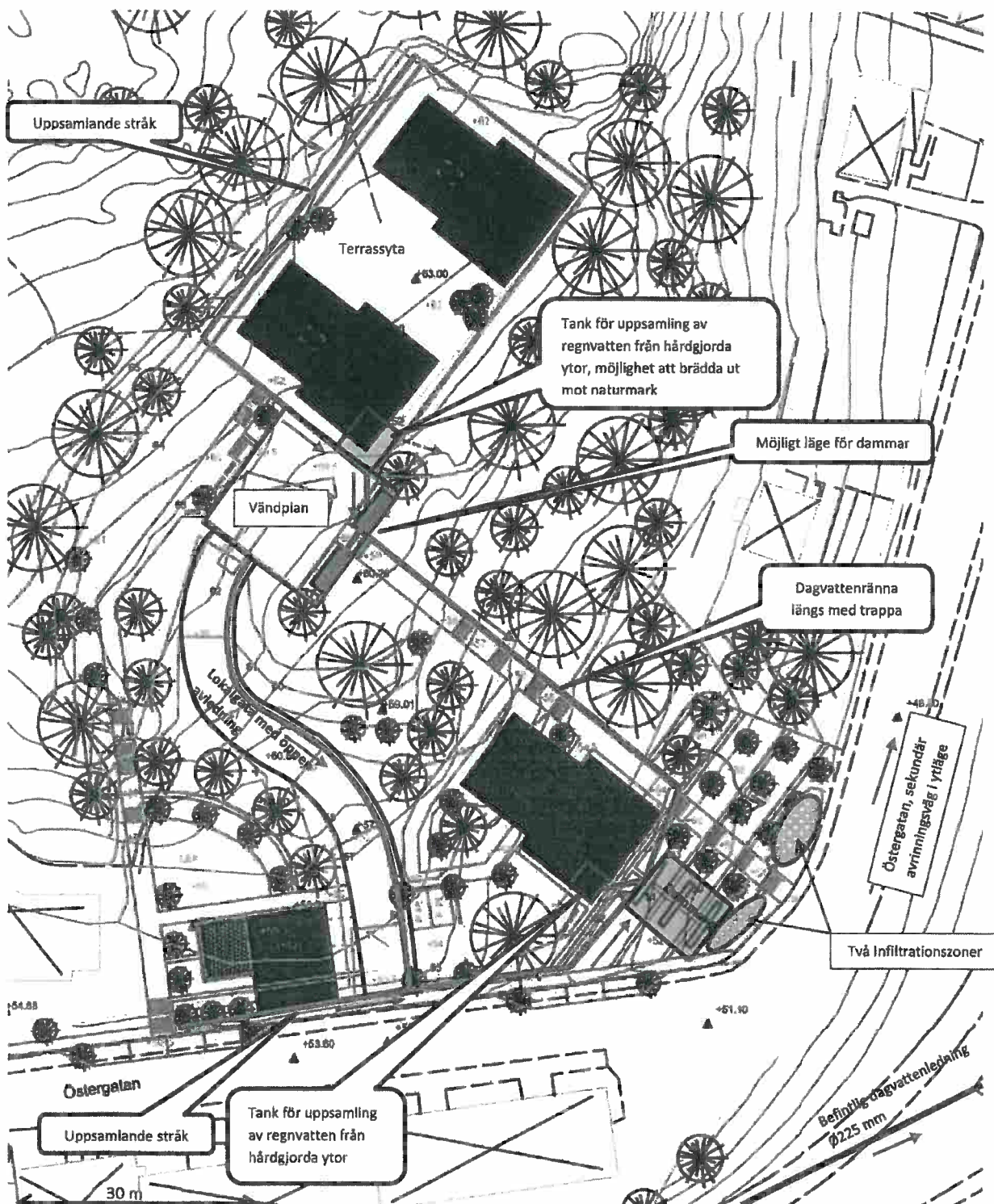
Då närmaste dagvattenledning ligger flera meter under planområdets lägsta nivå kan ledningsdimensionen vid ev. anslutning sannolikt minskas ytterligare, pga större lutning

Beräkningar är utförda efter Svenskt vattens publikation P90.



Planrits Bearbetad Tyrens 2012-02-28.
 Bilaga, Dagvattenhantering - Söderläjleporten
 Uppdragsnummer 240 859





Bearbetad efter underlag, planskiss 2012-02-27.

Bilaga: Skiss – dagvattenhantering

Dagvattenhantering, Södertäljeporten

Uppdragsnummer: 240 859

§ 154 Detaljplan för del av Grusåsen 1:1 - Södertäljeporten

Dnr 2009-00096-214

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanen och att kommunfullmäktige antar den. Ett exploateringsavtal ska tillstyrkas parallellt i tekniska nämnden och antas parallellt i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2013-08-01

Genomförandebeskrivning 2013-08-01

Planbeskrivning 2013-08-01

Plankarta 2013-05-05

Utställningsutlåtande 2013-08-01

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Utställningsutlåtande daterat 2013-08-01 godkänns.
2. Detaljplan för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) tillstyrks för antagande.

Jäv



Håkan Mankefors (FP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

*Beslutet expedieras till:*Akten Samhällsbyggnadskontoret/Plan
Kommunstyrelsen

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	2013-09-04	
---	------------	---

§ 154 Detaljplan för del av Grusåsen 1:1 - Södertäljeporten

Dnr 2009-00096-214

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanen och att kommunfullmäktige antar den. Ett exploateringsavtal ska tillstyrkas parallellt i tekniska nämnden och antas parallellt i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2013-08-01

Genomförandebeskrivning 2013-08-01

Planbeskrivning 2013-08-01

Plankarta 2013-05-05

Utställningsutlåtande 2013-08-01

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Utställningsutlåtande daterat 2013-08-01 godkänns.
2. Detaljplan för Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) tillstyrks för antagande.

Jäv

Håkan Mankefors (FP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beslutet expedieras till:

Akten Samhällsbyggnadskontoret/Plan

Kommunstyrelsen

Justerandes signum	Anslagsdatum	Utdragsbestyrkande
	2013-09-04	