



KS20160411

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-02-18

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Detaljplan för del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg)

Diarienummer: 2013-01576

Fastighet: Hoxeltorp 1:5

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra för en ny förskola och grundskola (f-9) inom Hoxeltorp 1:5. Planens syfte är också att möjliggöra för idrottsverksamhet, verka för att tillgängliggöra grönområdet och skapa goda förutsättningar för utökad kollektivtrafik till den här delen av Viksberg.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2016-02-18
Granskningsutlåtande	2016-03-07
Plankarta	2016-02-18
Planbeskrivning	2016-03-07
Genomförandebeskrivning	2016-03-07

Ärendet

Under utställningstiden kom 16 yttranden in som alla har besvarats i utställningsutlåtandet. Främst har yttrandena handlat om trafik och trafiksäkerhet, utformning av den nya skolan, fastighetstekniska frågor, anslutning av den nya skolan till det kommunala ledningsnäten, eventuell förekomst och hantering av arten stora vattensalamandrar och hantering av dagvatten.

Ett antal justeringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. Både med hänsyn till innehållet i de yttranden som kommit in men också på grund av fakta som inkommit genom de kompletterande utredningar och studier som har gjorts för platsen. De huvudsakliga ändringarna gäller utformning av vägar och gator, placering och utformning av bebyggelse, dagvatten, ytor för tekniska anläggningar som transformatorstationer och ledningsgator.

Särskilt fokus har i den här detaljplanen lagts på:

- Lämplig lokalisering i relation till upptagningsområde och elevunderlag
- Säkra skolvägar

Diarienummer
2013-01576

- Hantering av dagvatten
- Placering av skolbyggnader i relation till trafikbuller från Viksbergsvägen
- Nya busshållplatser som ska göra det möjligt att utöka kollektivtrafiken i den här delen av Viksberg.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal med bland andra Telge Fastigheter.

Utbyggnad av kommunala gator (del av Viksbergsvägen, cirkulationsplats samt tillfartsgatan för skolan) kommer att innebära kommunala investeringar.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till stadsbyggnadsnämnden

Granskningsutlåtandet godkänns

Detaljplanen för del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg) tillstyrks för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunstyrelsen

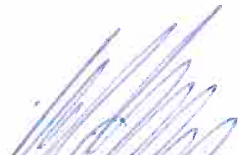
Detaljplanen för del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg) tillstyrks för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunfullmäktige

Detaljplanen för del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg) antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planenheten - akten



Martin Andreac
Stadsdirektör



Sune Eriksson
Tf Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:
Isak Ericsson

Telefon (direkt): 08-523 065 72
E-post: isak.ericsson@sodertalje.se

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Detaljplan för

Del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg)

Inom Viksberg i Södertälje

Dnr: 2013-01576-214

Upprättad 2016-03-07

Upprättad enligt ÄPLB 1987:10

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET.....	3
NÄMND	3
BESLUT	3
BESLUTSDATUM	3
HUR PLANSAMRÅDET HAR GENOMFÖRTS.....	3
DEN HÄR REDOGÖRELSEN	3
INKOMNA YTTRANDEN	3
SYNPUNKTER INKOMNA EFTER GRANSKNINGSTIDEN	3
ÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING	3
STATLIGA VERK, REGIONALA INSTANSER OCH ÖVRIGA REMISSINSTANSER	5
1. LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLM	5
2. TRAFIKFÖRVALTNINGEN STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING	5
3. FÖRSVARSMAKTEN	5
4. TRAFIKVERKET	5
5. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SÖDERTÄLJE KOMMUN	6
6. SÖDERTÖRNS BRANDFÖRSVARSFÖRBUND	8
KOMMUNALA NÄMNDER OCH FÖRVALTNINGAR	8
7. OMSORGSNÄMNDEN	8
8. SOCIALNÄMNDEN.....	8
9. UTBILDNINGSNÄMNDEN.....	9
10. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN	9
11. MILJÖNÄMNDEN	9
BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE, LEDNINGSÄGARE OCH ÖVRIGA SAKÄGARE	9
12. TELGE NÄT	9
13. BOENDE NÖTVÄCKASTIGEN 1 OCH 3	11
14. BOENDE NÖTVÄCKASTIGEN 3	11
15. BOENDE HOXELTORP 1:8.....	12
16. NÖTVÄCKASTIGENS SAMFÄLLIGHET.....	12
KVARVARANDE SYNPUNKTER	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	15

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och programsamråd	2010-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Samråd	2014-02-25
Stadsbyggnadsnämnden	Utställning	2015-03-24

Hur plansamrådet har genomförts

Detaljplanen har under tiden 2015-05-07 till 2015-06-08 varit utställt i enlighet med de riktlinjer som anges i plan- och bygglagen 1987:10. Handlingarna har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Berörda sakägare (exempelvis fastighetsägare), remissinstanser och allmänhet har blivit informerade om utställningen genom utskick, information i stadshusets entré, via annonsering i dagspress samt via kommunens hemsida.

Den här redogörelsen

Vi har i det här utlåtandet bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser samt ställer krav på ändringar eller justeringar i planförslaget. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden

Under granskningsskedet inkom 16 yttranden totalt inom samrådstiden.

Synpunkter inkomna efter granskningstiden

Två yttranden inkom efter att samrådstiden var avslutad:

- Södertälje kommun, omsorgsnämnden
- Södertälje kommun, utbildningsnämnden

Även om dessa inkom efter samrådstidens avslutande så har samhällsbyggnadskontoret valt att besvara yttrandena från samtliga ovanstående i det här utställningsutlåtandet.

Ändringar mellan samråd och utställning

Ett antal justeringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. Både med hänsyn till innehållet i de yttranden som kommit in och på grund av fakta som inkommit genom de kompletterande utredningar och studier som har gjorts för platsen. Samtliga ändringar sammanfattas här nedan.

Utformning av cirkulationsplats och förbättring av Viksbergsvägen

- Planhandlingarna justeras efter den förprojektering av gator som har tagits fram för Viksbergsvägen, cirkulationsplatsen, busshållplatsen samt infartsvägen till skolan och bostäder.

Utställningsutlåtande

Placering och utformning av bebyggelse

- Planbeskrivningen kompletteras med en mer utvecklad illustrationsplan och beskrivning av den planerad bebyggelse.
- Plankartan kommer att justeras så att en planbestämmelse om maximal höjd, istället för våningsantal, införs.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett exempel på hur fasaden till idrottshallen kan komma att se ut.
- Planområdet utökas något söderut och vissa delar av prickmarken justeras för att de nya skolbyggnaderna ska kunna placeras på ett lämpligt sätt.

Dagvatten

- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur dagvattenhanteringen inom och kring planområdet är planerat.
- Det prickade området norr om den nya infartsvägen tas bort från planförslaget. Det kommer istället att ligga i nästa detaljplan. Möjlighet till fördröjning av dagvatten hanteras istället norr om befintlig bebyggelse.

Större vattensalamander

- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av den utredning som finns framtagen för större vattensalamander och hur resultaten från utredningen hanteras i detaljplanen.

Arkeologi

- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av den arkeologiska utredning som finns framtagen för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor, ekonomi och ledningar

- Plankartan förtydligas om att Viksbergsvägen är en marksamfällighet genom att en ny grundkarta tas fram till antagandehandlingarna.
- Planhandlingarna kompletteras med förtydliganden om att Hjärmsättra 1:4 och marksamfälligheten omfattas av planläggningen (markägförhållanden, sid 13).
- Planhandlingarna förtydligas så att det framgår att en mindre del i den västra delen av planförslaget är planlagt idag.
- Planhandlingarna kompletteras med information om hur befintliga ledningar ska hanteras och skyddas och ett u-område förs in på plankartan.
- Planhandlingarna kompletteras med information om hur den allmänna platsmarken inom planområdet kommer att fastighetsregleras.
- Planhandlingarna kompletteras med information om vem som ansöker och bekostar lantmåteriförrättningarna som krävs för planens genomförande.

Övrigt

- Planhandlingarna justeras så att det blir tydligt att planområdet idag ligger utanför verksamhetsområdet idag för kommunalt vatten- och spillvattennät men att planförslaget medför att skolan efter etablering kommer att ligga innanför verksamhetsområdet.

Utställningsutlåtande

- Plankartan förtydligas så att huvudmannaskap framgår tydlig.
- Planhandlingarna justeras så att "VA" konsekvent ändras till "spillvatten".
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande geoteknik utifrån den geotekniska utredning som finns framtagen för den framtida skolfastigheten.
- Område för transformatorstation förs in på plankartan (E-område).
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande effekter fortsatt utbyggnad av bostäder kommer att ha på detaljplanen för skolan.

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen Stockholm

Yttrande inkom: 2015-06-05

"Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Däremot kvarstår Länsstyrelsens bedömning att en arkeologisk utredning behöver göras inom det aktuella planområdet."

Kommentar:

En arkeologisk utredning finns framtagen och finns som bilaga till planhandlingarna. Utredningen redovisar inga skäl till att planförslaget inte kan genomföras. I planbeskrivningen finns också en sammanfattning innehållet och resultatet från utredningen.

2. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Yttrande inkom: 2015-06-08

"Trafikförvaltningen ser positivt på kommunens ambition kring fortlöpande samverkan med förvaltningen, samt att man ser kollektivtrafikförsörjningen som en central frågeställning i genomförandeplanen. I övrigt har Trafikförvaltningen inga synpunkter på granskningshandlingen.

Kommentar:

Dialog mellan Södertälje kommun och Trafikförvaltningen fortsätter löpande även under genomförandefasen.

3. Försvarsmakten

Yttrande inkom: 2015-06-08

"Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende."

Kommentar:

Noterat.

4. Trafikverket

Yttrande inkom: 2015-06-08

"I anslutning till föreliggande detaljplan planläggs ett annat område med bostäder. Trafikverket saknar en beskrivning i aktuell plan över vilka effekter detta kommer att ha på Detaljplan för Hoxeltorp 1:5 (skola) och länsväg 575."

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande effekter fortsatt utbyggnad av bostäder kommer att ha på detaljplanen för skolan.

Utställningsutlåtande

”Den planerade cirkulationsen är belägen i skärningspunkten mellan kommunalt och statligt väghållarskap. Då kommunen är den initierande parten anser Trafikverket att också kommunen ska ta ansvaret för att vara väghållare för hela cirkulationen, det vill säga hela det området som anges som huvudgata i detaljplanen. Innan detaljplanen antas bör ett avtal vara tecknat mellan Södertälje kommun och Trafikverket vilket bl.a. reglerar att kommunen avser att ta över väghållningen för den del av länsväg 575 som ingår i föreliggande detaljplan [...] Trafikverket emotser en snar dialog kring ovanstående. I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.”

Kommentar:

Södertälje kommun har för avsikt att både ansvara och bekosta uppförandet av den nya cirkulationen samt att vara väghållare efter genomförandet. Dialog förs med Trafikverket kring eventuellt behov av avtal för att reglera detta.

5. Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Yttrande inkom: 2015-06-08

”Det framgår inte av grundkartan att Viksbergsvägen är en marksamfällighet”.

Kommentar:

Grundkartan kommer att uppdateras när antagandehandlingarna tas fram.

”För de underjordiska ledningarna som ska vara kvar, flyttas eller nyförläggas inom kvartersmark ska u-område finnas på plankartan. För luftledning L-område.”

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas vad gäller hantering av befintliga ledningar inom planområdet.

”Huvudmannaskap bör framgå av plankartan.”

Kommentar:

Plankartan förtydligas så att huvudmannaskap framgår tydlig.

”Det råder motstridiga uppgifter i dokumenten om området ligger inom verksamhetsområde [för kommunalt vatten och avlopp] eller kommer att ingå i verksamhetsområdet [...]”

Kommentar:

Planhandlingarna justeras så att det tydlig framgår tydligt att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde.

”Det bör nämnas att Hjälmsättra 1:4 och marksamfälligheten i Viksbergs samfällighet omfattas av planläggningen.”

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med förtydliganden om att Hjälmsättra 1:4 och marksamfälligheten omfattas av planläggningen.

”Om Telge Näts befintliga ledningar ska flyttas till område inom kvartersmark i planen ska detta redovisas med u-område. Om Skanovas befintliga ledningar ska flyttas bör även detta redovisas.

Utställningsutlåtande

Om ledningarna ska skyddas med ledningsrätt eller annan rättighet bör detta anges i texten. I genomförandebeskrivningen nämns att Vattenfall har ledning inom området. Detta saknas i planbeskrivningen”.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas vad gäller hantering av befintliga ledningar inom planområdet .

”Det står [i genomförandebeskrivningen] att området inte är planlagt idag. Det bör framgå att en mindre del i västra delen av planen är planlagd sedan tidigare.”

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen förtydligas så att det framgår att en mindre del i den västra delen av planförslaget är planlagt idag.

”Vägservitut till förmån för fastigheterna Hoxelorp 1:7 och 1:8 påverkas av planen. Vägen hamnar inom kvartersmark för skola, ”prickmark”.”

Kommentar:

Den här delen av planområdet tas bort från planförslaget.

”[Genomförandebeskrivningen] Det framgår av texten att det ska bildas en ny fastighet för skoltomten. Den allmänna platsmarken bör lämpligtvis fastighetsregleras till någon av kommunen ägd fastighet.”

Kommentar:

Planhandlingarna tydliggörs vad gäller tänkt fastighetsbildningsprocess.

”[Genomförandebeskrivningen] För vilka ledningar ska ledningsrätt bildas? Detta ska redovisas med u-område i plankartan.”

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas gällande hantering av befintliga ledningar inom planområdet och ett u-område förs in på plankartan.

”[Genomförandebeskrivningen] Servitut för väg till förmån för Hoxelorp 1:7 och 1:8 behöver ändras. Vem bekostar detta?”

Kommentar:

Den här delen av planområdet tas bort från planförslaget.

”[Genomförandebeskrivningen] Vem ansöker och bekostar lantmäteriförrättningarna?””

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas med information om vem som ansöker och bekostar de förrättningar som krävs för planens genomförande.

”[Genomförandebeskrivningen] Otydligt vem av nuvarande fastighetsägare, blivande fastighetsägare eller exploatören som står för vilka kostnader.”

Utställningsutlåtande

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas med vem/vilka som står för vilka kostnader.

”[Genomförandebeskrivningen] Om utfartsväg för Hoxeltorp 1:7 och 1:8 ska få en ny dragning. Vem bekostar detta?”

Kommentar:

Den här delen av planområdet tas bort från planförslaget.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Yttrande inkom: 2015-05-13

”Vi har inga nya synpunkter utan hänvisar till vårt yttrande i plansamrådet upptaget i samrådsredogörelsen. [notering: rör framkomlighet, tillgänglighet och vändmöjligheter för räddningstjänsten samt sprinklerinstallationer]

Kommentar:

Efter att en ny förprojektering för vägar och gator gjorts och efter en ombearbetning av tänkt placering av skolbyggnader och idrottshall så finns det en ny illustrationsplan. Den är bifogad planbeskrivningen. Tänkt utbyggnad möjliggör för räddningstjänsten att ta sig fram till skolbyggnaderna. Mer exakt placering och utformning av byggnaderna sker i bygglovsskedet.

Vad gäller sprinklerinstallationer och möjlighet att erhålla brandvatten så kommer skolan att anslutas till det kommunal vatten- spillvattensystemet. Detta innebär att det finns god möjlighet att erhålla brandvatten. Någon exakt beskrivning av hur det ska lösas rent tekniskt regleras inte i detaljplaner utan hanteras i efterkommande skeden, exempelvis bygglov.

Kommunala nämnder och förvaltningar

7. Omsorgsnämnden

Yttrande inkom: 2015-06-26

”Den planerade byggnationen av ny skola i området bör utformas så att lokaler, gångstråk, och utemiljö lever upp till kraven om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.”

Kommentar:

Planförslaget ger goda möjligheter för att samtliga tillgänglighetskrav ska kunna uppnås. Tillgänglighetskrav hanteras mer i detalj i bygglovsskedet.

8. Socialnämnden

Yttrande inkom: 2015-06-18

”Den planerade byggnationen av ny skola i området bör utformas så att lokaler, gångstråk, och utemiljö lever upp till kraven om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.”

Kommentar:

Planförslaget ger goda möjligheter för att samtliga tillgänglighetskrav ska kunna uppnås. Tillgänglighetskrav hanteras mer i detalj i bygglovsskedet.

Utställningsutlåtande

9. Utbildningsnämnden

Yttrande inkom: 2015-06-09

”Utbildningsnämnden tillstyrker detaljplan för del av Hoxeltorp 1:5”

Kommentar:

Noterat.

10. Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande inkom: 2015-06-08

”Det är positivt att planförslaget inte avser att påverka landskapets topografi och karaktär genom stora förändringar i marknivåer, att kuperade delar förelås för lek- och vistelseytor samt att utformningsbestämmelserna tar hänsyn i material och färgsättning till landskapets karaktär. Kultur- och fritidskontoret ser positivt på utrymmet för idrotshallen samt möjligheter till anläggandet av en bollplan. De eventuella förluster av mark/utrymme för rekreation som uppstår torde vägas upp av att det tillkommer en bollplan (som kan användas för spontanintrott utanför skoltid) och idrottshall (för föreningar kvällar och helger).

Kommentar:

Noterat.

11. Miljönämnden

Yttrande inkom: 2015-06-05

”Dispens från artskyddsförordningen 4 § avseende större vattensalamander söks hos länsstyrelsen. Detaljplanens utformning och eventuella kompensationsåtgärder eller anpassningar av planen för att förbättra/säkra den större vattensalamanderns livsmiljöer inom eller i anslutning till planen ska då samrådask med länsstyrelsen.

Alternativt ska en omfattande inventering av större vattensalamander genomföras. Den bör omfatta inventering av populationen av större vattensalamander, lämpliga vinter, födosöks- och lekområden samt spridningssamband inom och i anslutning till planområdet.

Populationsinventeringen ska utföras under lämplig säsong (vår- försommar) och expertis på området med erfarenhet av inventering av större vattensalamander och dess miljöer ska anlitas. Inventeringen ska utgöra bedömningsunderlag för om dispens från artskyddsförordningen behöver sökas eller inte.”

Kommentar:

En utredning finns framtagen gällande större vattensalamandrar i och kring planområdet. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna. I planbeskrivningen sammanfattas innehållet i utredningen och resultaten.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare och övriga sakägare

12. Telge Nät

Yttrande inkom: 2015-06-08

”I dagläget finns ingen möjlighet till fjärrvärmeanslutning till fastigheten Hoxeltorp 1:5 då Telge Nät ej har fjärrvärmeledning i Viksberg.”

Kommentar:

Noterat.

Utställningsutlåtande

”Det står att planförslaget ligger inom verksamhetsområdet för Telge Nät. Detta är felaktigt då det ligger utanför nuvarande verksamhetsområdesgräns för vatten och spillvatten.”

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras så att det blir tydligt att planområdet idag ligger utanför verksamhetsområdet men att planförslaget medför att skolan efter etablering ligger innanför verksamhetsområdet.

”Det finns idag inget verksamhetsområde för dagvatten då dagvattnet inom Viksberg rinner i vägdiken som ägs och driftas av vägsamfälligheten.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas med att planområdet idag inte omfattas av något verksamhetsområde för dagvatten.

”Enligt förslaget till dagvattenpolicy som är ute på remiss ska man försöka undvika kulvertering av vattendrag [...]. All bebyggelse ska placeras 0,3 m över vägnivå och vägnivåer ska planeras så att det blir fria ytvattenvägar utan lågpunkter eller instängda områden vid stora regn. Det står vidare att trummor ska bytas ut till större dimensioner har man då säkerställt att systemet nedströms klarar denna ökning? Diket nedströms är idag kulverterat och det uppstår idag efter vd jag har hört översvämningar vid stora regn. Ökar man dimensionen på trumorna ökar översvämningarna.”

Kommentar:

En förprojektering samt dagvattenutredning finns framtagen för både planområdet samt den planerade om- och utbyggnaden av Viksbergsvägen. I planbeskrivningen förtydligas hur dagvatten, väghöjder och ytvattenvägar är planerade.

”Då det är flera exploateringsområdet på gång runt om måste man titta på den totala kapaciteten för vatten, dagvatten och spillvatten. Kapaciteten i befintligt spillvattennät från Fridshäll genom Brunnäng fram till tunnelpåslaget vid Tobaksmonopolet måste säkerställas. Man måste också titta på i vilken ordning de olika områdena ska byggas ut. För att kunna bygga en anslutning till skolan måste man troligtvis bygga ledningar fram till Fridshäll [...].

Kommentar:

Efter utställningen har dialog med Telge Nät skett. Beräkningarna har gjorts av Telge Nät som visar att det finns kapacitet i systemen för att ansluta skolan till pumpstationen väster om Viksbergsvägen.

”[Genomförandebeskrivningen] Ändra rubrik [vatten och avlopp] till ”Vatten och spillvatten”. Ändra även texten verksamhetsområde för kommunalt VA till verksamhetsområde för vatten och spillvatten.”

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen ändras så att rubriken ”Vatten och avlopp” blir ”Vatten och spillvatten”. Även texten ”verksamhetsområde för kommunalt VA” ändras till ”verksamhetsområde för vatten och spillvatten”.

Utställningsutlåtande

”Det är bra om man ska göra en geoteknisk undersökning innan antagandet så att man säkerställer att planen går att genomföra som det är tänkt.”

Kommentar:

En geoteknisk undersökning är gjord som tydliggör att detaljplanen går att genomföra som planerat utifrån grundläggningsbehov mm.

13. Boende Nötväckastigen 1 och 3

Yttrande inkom: 2015-06-07

”Vi anser att nötväckastigen 1 & 3 är så berörda av den nya detaljplanen att de skulle ha varit sakägare i planen.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de sakägare som ligger angränsande till planområdet är anses berörda. Vidare har samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att även icke-angränsande sakägare på östra sidan av Viksbergsvägen anses berörda då de i framtiden kommer att nyttja samma infart som skolfastigheten.

14. Boende Nötväckastigen 3

Yttrande inkom: 2015-06-05

”Parkeringar och placeringar av byggnaderna inom detaljplanen måste styras upp med tvingande begränsningar. För mig personligen blir det stora skillnader beroende på var man lägger byggnaderna inom planen. Vi har fritt synfält (och vice versa) in i skola/idrottshall från sovrumsfönstret vid vissa placeringar. Även om bygglov eller projekteringsritningar visar på en viss placering i dag vill jag ha den garantin att inte en framtida utbyggnad av skolan hamnar olämpligt [...]

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det föreligger tillräckligt starka skäl för att ytterligare styra de olika byggnadskropparnas möjliga placering än vad förslaget redan gör. Avståndet (som överstiger 40 meter) mellan bostadsfastigheten för Nötväckastigen 3 och nya skolbyggnader samt den barriäreffekt som Viksbergsvägen ger i sig medför att en ytterligare reglering av detaljplanen skulle strida mot plan- och bygglagen – ”Detaljplanen får inte vara mer detaljerade än som behövs med hänsyn till planens syfte (4 kap. 32 § PBL).

”En möjlighet att uppföra bullerplan i plangränsen mot Nötväckastigens planområde är ett måste.”

Kommentar:

Möjlighet att uppföra plan är möjligt genom bygglov utan att det krävs någon ändring av det här planförslaget eller nu gällande detaljplan för Nötväckastigen 1 och 3.

”För mig personligen blir det stora skillnader beroende på var man lägger byggnaderna inom planen då vi har fritt synfält (och vice versa) in i skola/idrottshall från fönstren och balkong på plan 2. Höjden är då väldigt viktig och att ha en ”fri höjd”, vilket 2 våningar ger på en idrottshall, är inte godtagbart [...] Så jag anser att det i detaljplanen måste anges en maxhöjd.”

Utställningsutlåtande

Kommentar:

Plankartan kommer att justeras så att en planbestämmelse om maximal höjd, istället för våningsantal, införs.

”För att behålla delar av de djurliv som finns i området anser jag att man ska bevara det öppna dike som finns i planens syd-västra del mellan den prickade skogskullen och vägen. Hela det området ska anges som skog/natur och att en kulvertering av diket inte sker tidigare än där nuvarande kulvertering startar [...] Detta ger och behåller naturvärden och möjliggör undervisning i och kring vattenspegeln av alla de groddjur och andra arter som rör sig där och är en tillgång för skolan/förskolan.”

Kommentar:

En dagvattenutredning är framtagen för planområdet och där målsättningen har varit att kulvertera så lite som möjligt. Syftet har varit, att precis som yttranden anger, möjliggöra för en naturnära skolmiljö. Viss kulvertering är nödvändig för skolbyggnader ska kunna uppföras på ett säkert sätt med hänsyn till grundläggning och översvämningsrisker.

15.Boende Hoxeltorp 1:8

Yttrande inkom: 2015-06-03

”Synpunkter på att dra om diket till öster om holmen. Jag tycker att det är ett dåligt förslag. Det är bättre att kulvertera under skolan med stor diameter. Kanske en extra säkerhetsledning med klenare diameter under skolan.

Kommentar:

En dagvattenutredning (ytterligare) är framtagen för skolan och för kringliggande områden. I den fastställs att lämpligaste alternativet är att i stort bibehålla diket placering med viss kulvertering av större dimension. För mer detaljerad beskrivning se planbeskrivningen.

16.Nötväckastigens Samfällighet

Yttrande inkom: 2015-06-02

”Vi begär att illustrationerna för utformningen av byggnader etc som redovisas i Planbeskrivning överförs till Plankartan eller att tillräcklig hänvisning finns som gör illustrationerna juridiskt gällande.”

Kommentar:

Se svar till boende på Nötväckastigen 3 gällande plan- och bygglagen (PBL) och detaljreglering av detaljplaner.

”Den befintliga gång- och cykelbanan på den sista biten från Södertälje mot Käggebodavägen är mycket smal och inte separerad från körbanan vilket gör den farlig, och klart omämplig för skolbarn att trafikera. Vi menar att planförslaget, för en trafiksäker miljö förtydligas och att området för huvudgata tar hänsyn till att gång/cykelvägen kan breddas och separeras från huvudgatan med dike, eller grus/gräsremsa.”

Utställningsutlåtande

Kommentar:

En förprojektering för omnämnd sträcka av Viksbergsvägen finns framtagen och redovisas i planhandlingarna. I den redovisas planerad ombyggnation både inom planområdet samt Viksbergsvägen söder om planområdet. I det materialet framkommer att trafikseparerad gång- och cykelbanan planeras utmed hela Viksbergsvägen.

”Planering och plats för bilar vid lämning och hämtning av skolbarn måste beaktas, dvs anges på plankartan och inte enbart i planhandlingen då bygglovet styrs av plankartan.”

Kommentar:

I arbetet med att ta fram detaljplanen har det säkerställts att både plats för parkering samt hämtning och lämning av barn är möjligt att genomföra på ett lämpligt sätt. Det är inte lämpligt att i detalj reglera hur detta ska utföras i detaljplanen, se tidigare kommentar till boende på Nötväckastigen 3 gällande detaljeringsgrad och plan- och bygglagen (PBL).

”Många barn kommer att korsa gatan (Viksbergsvägen). Planbeskrivningen anger ”säkrad övergång”. Vad innehåller det?”

Kommentar:

En förprojektering finns framtagen för Viksbergsvägen, den nya cirkulationen som föreslås och den nya infarten till skolan och de befintliga bostäderna. I förprojekteringen framgår att säker övergång för skolbarn ordnas genom övergångställe vid cirkulationsplatsen. De delar av förprojekteringen som är relevant för planförslaget finns beskrivet i planbeskrivningen.

”Käggebodabacken är en kraftig nedförsbacke där många barn kommer att ”susa ner” på cykel med bra fart mot skolan. Hur kan de passera vägen på ett säkert sätt? En naturlig fartbegränsare behövs på trottoaren/gång/cykelbana. En asfaltering för att få bättre bronssträcka bör också här.”

Kommentar:

Käggebodavägen är inte en kommunal väg utan ägs och driftas av en privat samfällighet. Eventuella synpunkter på förändringar och förbättringar som önskas gällande den vägen hänvisas därför till samfällighetsföreningen.

Vad gäller passagen över Viksbergsvägen så redovisar förprojekteringen ett övergångställe vid cirkulationsplatsen. Så långt det har varit möjligt efter förutsättningarna på platsen (terräng + ägarförhållanden för Käggebodavägen) så planeras ett något större vilplan innan rondellen (från Käggebodavägen) och övrig utformning av cirkulationsplatsen har planerats med hänsyn till att få så säker övergång som möjligt för oskyddade trafikanter.

”Då en bussvändslinga med start, stopp och tomgångskörande bussar genererar buller måste det utredas hur den föreslagna detaljplanen påverkar bullernivåerna för fastigheterna på Nötväckastigen och fastställas krav för ljudnivåer. Det måste också beaktas vilka bullerdämpande

Utställningsutlåtande

åtgärder som kan vara aktuella, tex bullerplank eller jordvallar och hur sådana kan placeras/utformas.”

Kommentar:

Se kommentar till boende på Nötväckastigen 3 angående buller och uppförande av plank.

”Vi anser att det i detaljplanen även måste anges/förtydligas maxhöjd (taknock).

Kommentar:

Se kommentar till boende på Nötväckastigen 3 angående reglering av höjdsättning av byggnader på plankartan.

”Val av fasadmaterialet (träfasad och falurött) bör/ska rimligen gälla båda egenskapsområdena.”

Kommentar:

En detaljplan kan innehålla mycket precisa bestämmelser om regleringsbehovet är stort, tex i komplicerade centrala tätortsområden eller när en kulturhistoriskt värdefull miljö ska bevaras.¹ Samhällsbyggnadskontoret anser inte att tillräckligt starka skäl föreligger för en hård reglering av fasadmaterial på en idrottshall i det här läget.

”Takmaterial, enligt skissen ”gröna tak”, sedum eller likvärdigt som planbestämmelse (på båda egenskapsområdena). Att ange det i planbeskrivningen räcker enligt oss inte.

Kommentar:

Sedumtak krävs inte för att god hantering av dagvatten ska kunna säkerställas i den här detaljplanen. Sedumtak anses därför höra till ett arkitektoniskt inslag av gestaltande karaktär. Se tidigare kommentar gällande att i detalj styra och ställa krav på gestaltning och utformning av byggnader i detaljplaner.

”Genomförandetiden önskas vara längre än 5 år för en skola, ny föreslagen PBL lagstiftning gör att osäkerheten blir stor för oss kringboende efter genomförandetiden och en så viktig byggnation som skola bör kunna ha en ”garanterad” längre livstid än 5 år.”

Kommentar:

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.² Södertälje kommun har för avsikt att bygga ut vägar inom 5 år. Exploatören för skolan har också för avsikt att bygga skolan inom 5 år. Även efter det att genomförandetiden gått ut är detaljplanen gällande. En detaljplan är gällande fram till dess att en ny detaljplan tas fram, antas och vinner laga kraft. Samhällsbyggnadskontoret anser med stöd i ovanstående inte att genomförandetiden ska förlängas.

¹ Adolfsson, K; Boberg, S. Detaljplanehandboken, handbok för detaljplanering enligt plan- och bygglagen, PBL. Norstedts Juridik. 2015. Sid 84.

² <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/genomforandetid/> (2016-01-29)

Utställningsutlåtande

”Illustrationerna visar på en fin skolbyggnad. Idrottshallen närmast vägen är inte lika väl illustrerad. Samma känsla som från skolbyggnadens illustration bör ges av idrottshallen då det är den man ser först och den skymmer delar av skolbyggnaden.”.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett exempel på hur fasaden till idrottshallen kan komma att se ut.

Kvarvarande synpunkter

Här nedan listas de som under programsamråd, samråd eller utställning har kommit in med synpunkter som inte har blivit tillgodosedda fullt ut.

- Nötväckastigens samfällighet
- Viksberg 2:547
- Naturskyddsföreningen

Medverkande tjänstemän

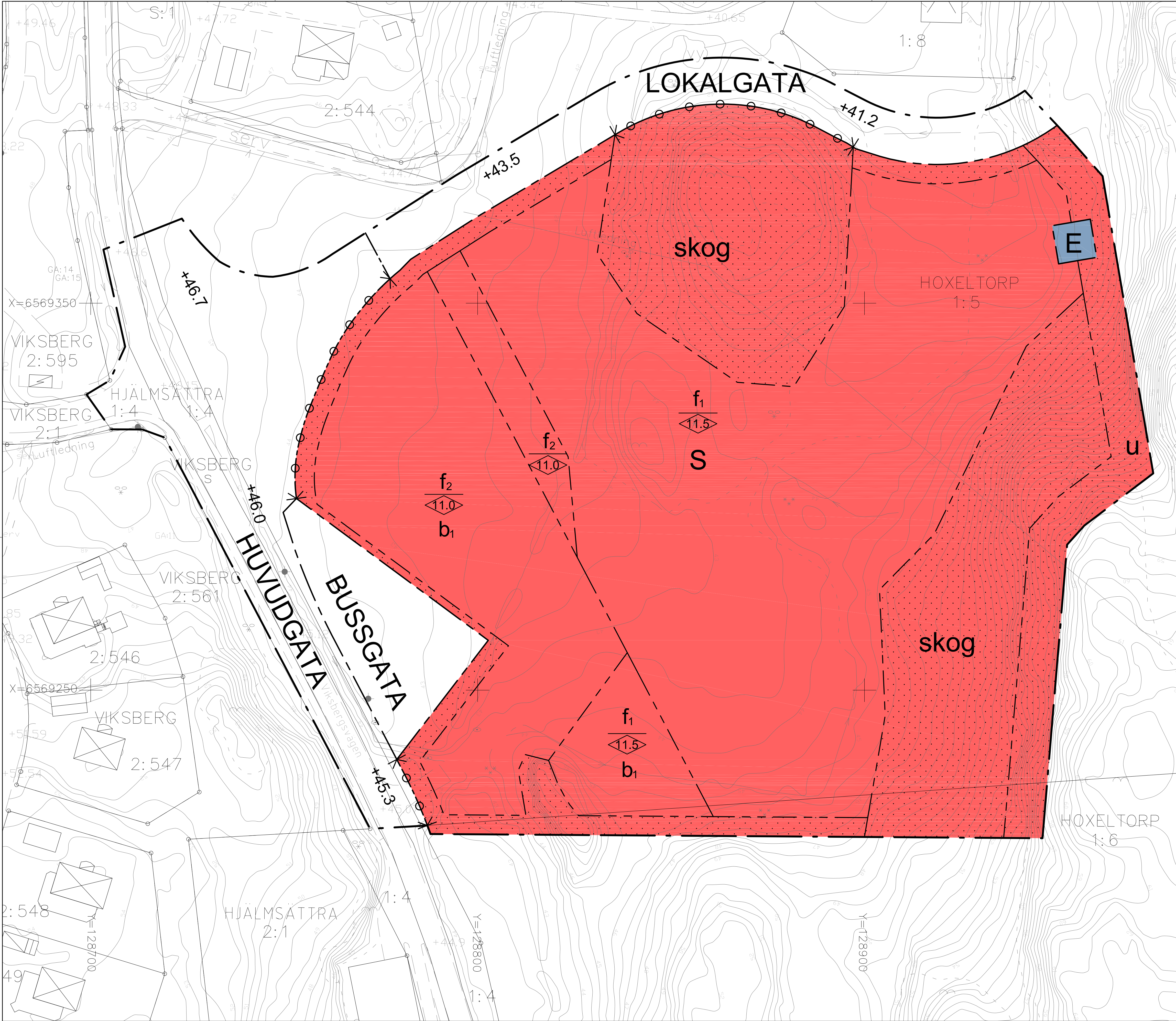
Isak Ericsson	Planarkitekt
Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör
Malin Hultman	Exploateringsingenjör
Anders Eklind	Utredningsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovsenheten

Isak Ericsson
Planarkitekt

Pia Forsell
Tf Planchef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- BUSSGATA: Buss- (och taxi) trafik

Kvartersmark

- E: Tekniska anläggningar
- S: Skola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas men stödmur, trappor och liknande får uppföras
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea 5000 m²

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- skog: Skogsdungen får gallras men ej avverkas. Gångväg får uppföras

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter

Utseende

- f₁: Ny bebyggelse med en byggnadsarea större än 30 m² skall utformas med träfasader i rött
- f₂: Ny bebyggelse med en byggnadsarea större än 30 m² skall utformas i rött med minst 30% av fasaden i trä

Byggnadsteknik

- b₁: Fasad och fönster ska utföras på ett sådant sätt att de kan säkerställa att 30 dBA ekvivalentnivå samt 45 dBA maximalnivå kan innehållas i undervisningslokaler (undantaget idrott) samt personallokaler

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är (5) år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

- Kommunen är huvudman för allmän plats

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
- 1:1
- go: 1
- serv, sv
- lr
- Servitut
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Transformatorbyggnad
- Skärmtak
- Trappa
- Staket, Stödmur, Häck, Luftledning
- Stenmur
- Dike
- Gata, väg
- Ägodelsgräns
- Berg i dagen
- Barrskog resp lövskog
- Blandskog
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- + 0.0
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidians)

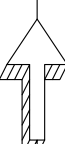
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad: 2016-02-25

Jenny Ernberg
Kartingenjör

Till planen hör:	✗ Miljökonsekvensbeskrivning	✗ Utåtande efter utställning
✗ Planprogram	✗ Fastighetsföretäckning	
✗ Planbeskrivning	✗ Samrådsredogörelse	
✗ Genomförandebeskrivning	☐ Illustrationskarta	

Detaljplan för			
DEL AV HOXELTORP 1:5 MFL (skola Viksberg)			
SÖDERTÄLJE KOMMUN	STOCKHOLMS LÄN	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDE		2014-02-25	SBN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET		Uställning	SBN
Upprättad 2016-02-18	Reviderad	2015-04-27	SBN
		Laga kraft	
Pia Forsell TF Planchef		Isak Ericsson Planarkitekt	



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg)

Inom Viksberg i Södertälje

Dnr: 2013-01576-214

Upprättad 2016-03-07

Upprättad enligt ÄPLB 1987:10



Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. De är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, ett så kallat detaljplaneprogram.

Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de kommentarer (yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen förslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de nya synpunkter som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Utställning

Kommunen bearbetar återigen förslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Samrådsgruppen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste stadsbyggnadsnämnden och i vissa fall kommunfullmäktige ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir möjligt att exempelvis ansöka om bygglov.

Innehållsförteckning

VAD ÄR KOMMUNAL PLANERING.....	2
PROGRAMSAMRÅD	2
PLANSAMRÅD	2
UTSTÄLLNING.....	2
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
HANDLINGAR	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH DESS HUVUDDRAG	4
CENTRALA FRÅGESTÄLLNINGAR	4
BAKGRUND	4
STORT BEHOV AV NY SKOLA OCH FÖRSKOLA	4
MILJÖPÅVERKAN	5
BEHOVSBEDÖMNING	5
FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP I MILJÖBALKEN.....	5
FÖRENLIGHET MED 5 KAP I MILJÖBALKEN	6
RIKSINTRESSEN	7
REGIONAL UTVECKLINGSPLAN OCH SÖDERTÄLJE KOMMUNS ÖVERSIKTSPLAN.....	7
RUF 2010	7
SÖDERTÄLJE KOMMUNS ÖVERSIKTSPLAN.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	12
NÄMND	12
BESLUT	12
BESLUTSDATUM	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
OMRÅDESBESKRIVNING OCH PLANDATA.....	13
NATUR, VEGETATION OCH KULTURMILJÖ.....	13
STÖRNINGAR OCH RISKER	19
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER.....	21
PLANERADE FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	21
PLANFÖRSLAGET	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	31
KÄLLHÄNVISNING	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	33

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 (A1) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)
- Bullerutredning för området Hoxeltorp, AkustikMiljö, 2014-10-03
- Arkeologisk utredning för del av Hoxeltorp 1:5 rapport 2015:18.
- Salamander Viksberg, Södertälje Etapp 2, 2015-11-10
- PM Geoteknik, NCC, 2015-06-30

Detaljplanens syfte och dess huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för en ny grundskola och förskola. Men även att tillgängliggöra grönområdet och skapa bättre förutsättningar för utökad kollektivtrafik till Viksberg.

Centrala frågeställningar

Förutom de vanliga frågeställningarna som alltid är viktiga att belysa vid planläggning (exempelvis regional utvecklingsplan, vatten och avlopp, risker, terräng mm) finns särskilda frågor som är centrala inför planläggning för skolverksamhet inom Hoxeltorp 1:5.

- Lämplig lokalisering i relation till upptagningsområde och elevunderlag
- Säkra skolvägar
- Hantering av dagvatten
- Bullernivåer från Vellinge skjutfält
- Placering av skolbyggnader i relation till trafikbuller från Viksbergsvägen
- Förbättra för angöring och vändning av kollektivtrafik – möjliggöra för utökad kollektivtrafik med buss.

Bakgrund

Stort behov av ny skola och förskola

Det finns ett stort behov att få till nya skolplatser i området norr om Mälarbron och Stockholmsvägen samt öster om kanalen. Detta dels på grund av att Viksbergsområdet som tidigare varit ett fritidshusområde har omvandlats till permanentboende, en utbyggnad av nya bostäder i Ritorp och Björkmossen samt att det överlag finns färre skoletableringar på den nordöstra sidan av kanalen i Södertälje tätort

Planbeskrivning, antagandehandling

I området norr om Mälarbron och Stockholmsvägen finns enbart en grundskola, Brunnängskolan. Från och med läsåret 2017/2018 behöver den här delen av Södertälje tätort omkring 300 nya platser för att kunna möta elevunderlaget. Utöver dessa 300 platser bör ytterligare ca 100 platser planeras för så att det finns en rimlig buffert inför framtiden.

Lokaliseringsprövning genom program

Under 2010 prövades två placeringar av en ny grundskola och förskola i ett program (Hjälmsättra och Hoxeltorp, dnr 2010-01362-214). Programmet och de yttranden som inkom tydliggjorde att placeringen inom Hoxeltorp var lämpligast. Främst utifrån att fastigheten inom Hjälmsättra inte var stor nog för att kunna inrymma en tillräckligt stor grundskola och förskola.

I programmet från 2010 ingick även prövning av kompletterande bostadsbebyggelse till den norra delen av Viksberg som idag består av fritidshusbebyggelse som omvandlats till permanentboende. Detta ärende hanteras som ett separat planärende - Hoxeltorp 1:5 mfl (bostäder), dnr 2010-00229-214.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Detaljplanens genomförande anses ej riskera att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). I miljöbalken anges 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.

För att skolverksamhet ska vara möjligt att bedriva krävs:

- Lämplig lokalisering i relation till upptagningsområde och elevunderlag
- Säkra skolvägar
- Närhet till kollektivtrafik
- Möjlighet att bedriva idrottsverksamhet samt att tillgängliggöra intilliggande naturområde för skolelever och allmänhet

Lokaliseringen av skolområdet inom Hoxeltorp 1:5 anses lämpligt då det uppfyller samtliga av ovanstående kriterier.

Planbeskrivning, antagandehandling

Vidare tar planförslaget hänsyn till de riksintressen som planområdet ligger inom eller angränsar och antas inte innebära någon risk för ”påtaglig skada” av dessa. Se vidare under rubriken ”Riksintressen”.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter i miljöbalken.

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

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.

De flesta barn som kommer att gå i den nya förskolan/skolan kommer att bo i närområdet och därmed inte belasta Birkakorset med ytterligare bilrörelser. I det fall elever åker från andra områden i Södertälje kommer dessa att vara elever i de högre stadierna och sannolikt ta sig till skolan via kollektivtrafik. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är därmed att en ny etablering av skolan ej kommer att innebära någon försämring av miljökvalitetsnormer vad gäller luft.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Avrinnande vatten från planområdet rinner mot Södertäljeviken i Mälaren. Recipienten klassas som god ekologisk och kemisk status enligt miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger inom sekundär och primär skyddszon för vattenskyddsområde Södra Mälaren.

Flödes- och föroreningsberäkningar har genomförts i framtagna dagvattenutredning och resultatet tydliggör att föroreningshalterna vid exploatering inte kommer att överstiga föreslagna riktvärden för dagvatten för något undersökt ämne.

Skolområdet planeras ovanpå befintlig bäck som därför måste antingen omledas eller kulverteras. Dessa två alternativ har studerats i framtagna dagvattenutredning och är båda möjliga att genomföra inom ramen för planförslagets utformning. Omledning och kulvertering av bäcken

Planbeskrivning, antagandehandling

kräver schaktning inom primär skyddszon för Södra Mälarens vattenskyddsområde och är därmed tillståndspliktig.

Det är osannolikt att grundvatten påverkas vid genomförande av planförslaget.

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

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget ligger i anslutning till Viksbergsvägen. Enligt en trafikmätning gjord i april 2013 trafikeras vägen av ca 2 000 fordon per veckovardagsdygn. Andelen tung trafik var vid det tillfället ca 2%.

Trafikmängden samt behovet av en god ljudmiljö inomhus i klassrumsmiljö leder till att krav ställs i detaljplanen (plankartan) på att skolbyggnad med klassrum/föreläsningssalar samt personalutrymmen antingen ska placeras 40 meter från vägen eller utformas med bullerdämpad fasad.

Riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret (influensområde)

Planområdet ligger i utkanten av ett område vilket är utpekad som riksintresse enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Inom influensområdet behöver Försvarsmakten kunna säkerställa att ny bebyggelse eller andra åtgärder inte innebär risk för påtalig skada på riksintresse eller område av betydelse för totalförsvarets militära del. Plan-, lov- och tillståndsärenden inom dessa områden behöver därför samrådats med försvarsmakten.

Försvarsmakten ingår som remissinstans för ärendet och en utredning har även tagits fram för att tydliggöra huruvida genomförandet av planen inverkar negativt på de skjutövningar som utförs norr om planområdet. Utredningen bestod av en bullerkartläggning och den visade att skjutövningarna och ny skolverksamhet/bostäder inte står i motsättning till varandra.

Regional utvecklingsplan och Södertälje kommuns översiktsplan

RUFS 2010

Tidigare fritidshusbebyggelse i behov av samhällsservice och kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett område som enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) kategoriseras som övrig regional stadsbygd då det har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik än de områden som ligger närmst den regionala stadskärnan.

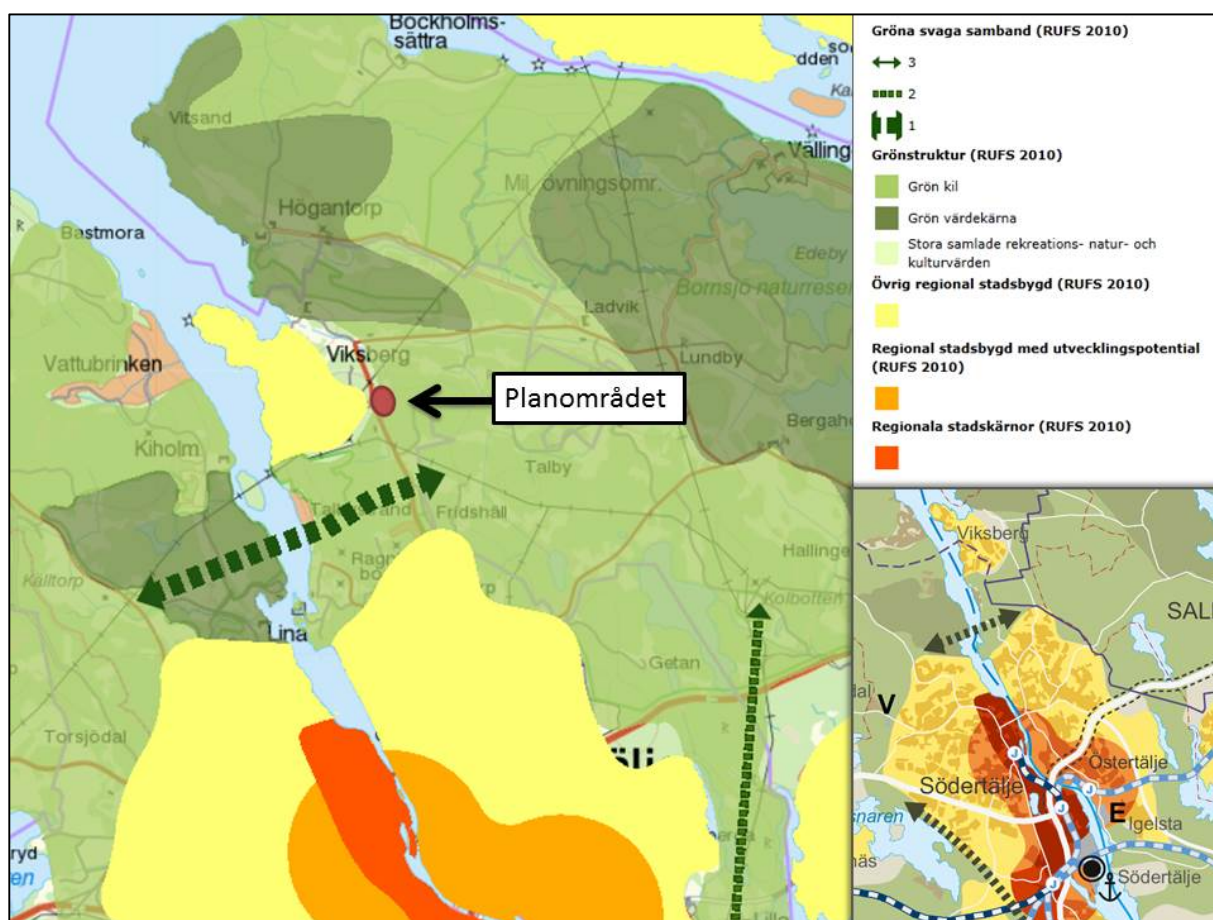


Bild: Utdrag ur RUFS 2010.

Norra Viksberg är ett så kallat omvandlingsområde, fritidshusbebyggelse som omvandlats till permanentbostäder. Till skillnad från många liknande fritidshusområden är norra Viksberg relativt tätbebyggt med många små bostadsfastigheter i ett större kluster. Idag finns omkring 580 villafastigheter planlagda. Viksberg är försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt ligger relativt nära Södertälje tätort (3 till 5 km till Brunnsäng centrum beroende på var i norra Viksberg man bor). Men liksom liknande områden så är kollektivtrafiken svag, samhällsservicen outbyggd och de nyinflyttande familjerna använder främst bilen som transportmedel.

Enligt RUFS 2010 bör bebyggelse som tillkommer i dessa områden (dvs övrig regional stadsbygd) utgöra en mindre del av regionens samlade bebyggelsetillskott. Det vill säga, bebyggelse är möjlig men det är inte i dessa områden som huvudfokus vid expansion ska ligga. Vidare poängteras att det ska finnas goda förutsättningar för gemensamma anläggningar för vatten och avlopp och att planförslag ska ge förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning.

De två planförslagen möjliggör för service (förskola, grundskola, idrottshall, minilivs) bättre förutsättningar för kollektivtrafik (rondell samt bussvändslinga) och en komplettering av bostäder (med kommunalt vatten och avlopp, i nära anslutning till busshållplats som också ger ytterligare underlag för kollektivtrafik). Sammantaget får båda planförslagen anses ligga i linje med RUFS 2010.

Planbeskrivning, antagandehandling

Hänsyn till grön kil och gröna värdekärnor

Planförslaget ligger i anslutning till ett område som är markerat som grön kil i RUFS 2010. Därför är det viktigt göra en noggrann bedömning av planförslagets påverkan.

För att behålla de gröna kilarnas storlek, läge och kvalitet nära bebyggelse bör vissa kriterier uppnås. Ny bebyggelse ska därför inte medverka till att en grön kil riskerar att bli mindre än 500 meter bred eller ytterligare försämma svaga gröna samband. Planförslag ska inte heller leda till negativ påverkan på gröna värdekärnor. Däremot är det positivt om planförslag kan göra grönområden mer tillgängliga för människor att vistas.¹

De två planförslagen ligger visserligen i kantzonen till den gröna kilen men medverkar inte till att den gröna kilen blir mindre än 500 meter bred eller att ett svagt samband försämras ytterligare och riskerar ej att påverka någon av de gröna värdekärnorna på ett negativt sätt. De två planerna ligger även i anslutning till befintlig bebyggelse och bör ses som ett komplement snarare än någon större expansion.

Vidare ökar planförslagen allmänhetens möjlighet att ta del av grönområdet. Skolan, idrottshallen och den nya busshållplatsen möjliggör för både elever och andra grupper att lättare kunna vistas i grönområdet på ett aktivt sätt.

Södertälje kommuns översiktsplan

Viksberg ligger i en zon mellan själva tätorten och kommunens landsbygdsområde och är snarast att beteckna som ett stadsnära omvandlingsområde. Området finns därmed inte med i karteringen av Södertälje tätort men finns med i strategikartan för Södertälje stad (se nedan).

¹ Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010, sid 148

Planbeskrivning, antagandehandling

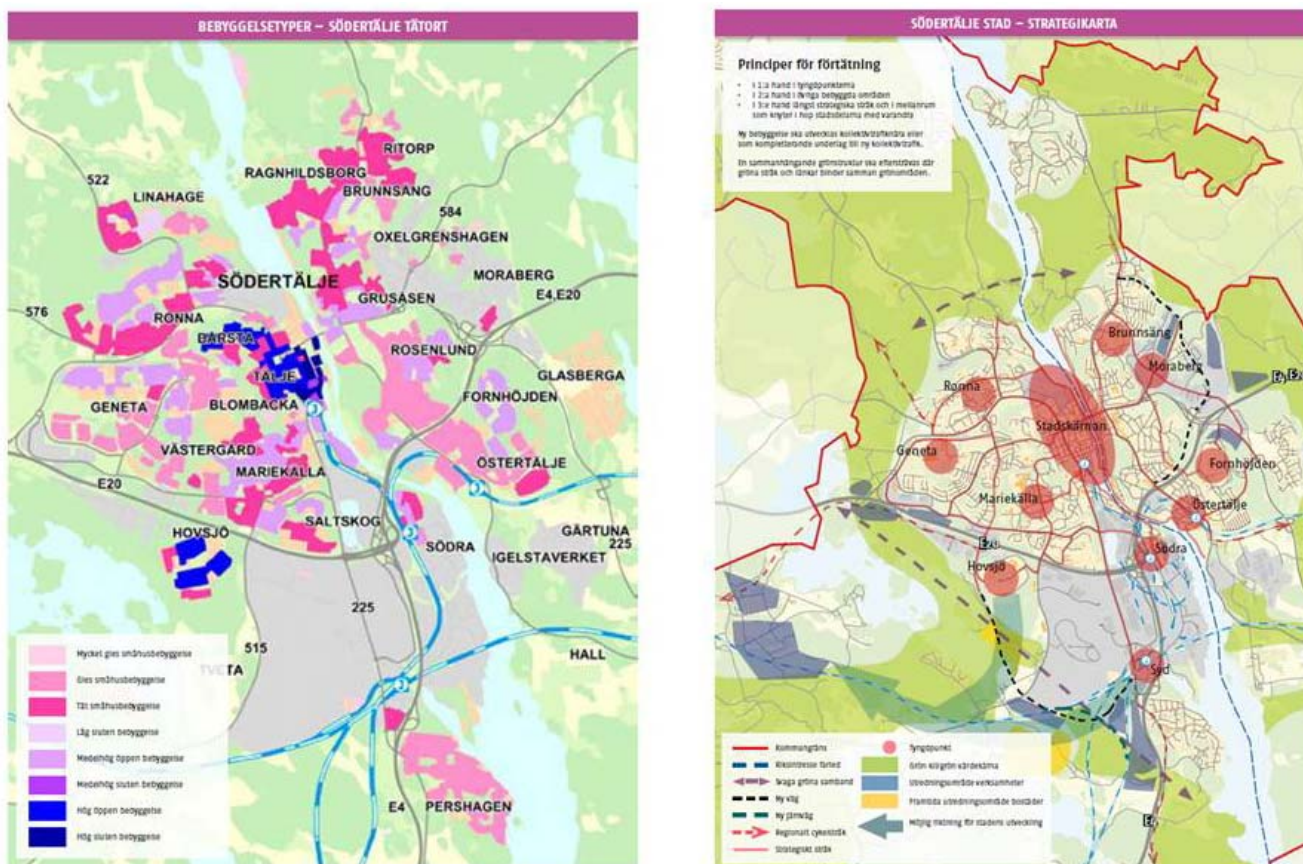


Bild: Karta över Södertälje tätort (tv) samt Södertälje stad som den definieras i Översiktsplan 2013-2030².

Det går med andra ord inte att rakt av kategorisera området som antingen stad eller landsbygd och det går därför inte heller att rakt av applicera riktlinjer för enbart stad eller enbart landsbygd. Istället bör de för området relevanta riktlinjer (för stad och landsbygd) appliceras. Samt självklart även ligga i linje med RUFS 2010.

Målsättningar och riktlinjer angivna i Översiktsplan 2013-2030 (sammanfattade):

- Motverka utspridd bebyggelse och binda ihop stadsdelar som idag är fysisk separerade
- Minskat bilberoende
- Förbättra den fysiska tillgängligheten till stadskärnan och till andra bostadsområde som idag upplevs som isolerade.
- Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden
- Utbyggnad bör ej ske i områden där det inte går att lösa VA-försörjningen på ett hållbart sätt.
- God tillgång till förskola, skola och mötesplatser för allmänhet och föreningslivet

² Översiktsplan 2013-2030, sid 28 samt Översiktsplan 2013-2030, sid 35

Planbeskrivning, antagandehandling

Minska bilberoendet, motverka utspridd bebyggelse och förbättra den fysiska tillgängligheten till isolerade bostadsområden

Som många andra omvandlingsområden är kollektivtrafiken svag idag och samhällsservicen outbyggd. De flesta boende i Viksberg idag använder bilen som transportmedel. Planförslaget ökar möjligheterna att åka kollektivt genom anläggandet av en ordentlig busshållplats samt möjliggör för att en busslinje kan förlängas ut till Viksberg (vänder i den nya rondellen). Den tillkommande bebyggelsen (obs! ingår i den andra detaljplanen) ligger i anslutning till befintliga Viksberg med sina ca 580 villafastigheter och kommer att stärka underlaget för kollektivtrafik. Planförslaget får därmed anses ligga i linje med intentionerna och målsättningen bakom de riktlinjer som finns för utbyggnad i staden och på landsbygden även om de inte helt uppfyller riktlinjerna gällande kollektivtrafik^{3 4}.

Hänsyn till natur- och kultvärden

Planförslaget ligger i anslutning till ett område som är markerat som grön kil i RUFS 2010. Därför är det viktigt göra en noggrann bedömning av planförslagets påverkan. För att behålla de gröna kilarnas storlek, läge och kvalitet nära bebyggelse bör vissa kriterier uppnås. Ny bebyggelse ska därför inte medverka till att en grön kil riskerar att bli mindre än 500 meter bred eller ytterligare försämrade svaga gröna samband. Planförslag ska inte heller leda till negativ påverkan på gröna värdekärnor. Däremot är det positivt om planförslag kan göra grönområden mer tillgängliga för människor att vistas.⁵

De två planförslagen ligger visserligen i kantzonen till den gröna kilen men medverkar inte till att den gröna kilen blir mindre än 500 meter bred eller att ett svagt samband försämras ytterligare och riskerar ej att påverka någon av de gröna värdekärnorna på ett negativt sätt. De två planerna ligger även i anslutning till befintlig bebyggelse och bör ses som ett komplement snarare än någon större expansion.

Vidare ökar planförslagen allmänhetens möjlighet att ta del av grönområdet. Skolan, idrottshallen och den nya busshållplatsen möjliggör för både elever och andra grupper att lättare kunna vistas i grönområdet på ett aktivt sätt.

Planförslaget för skolan är utformat på ett sådant sätt att det tar hänsyn till landskapet och den omgivande bebyggelsen på lämpligt sätt.

Under planläggningen har indikation om att stor vattensalamander eventuellt kan finnas inom eller i anslutning till planområdet. En utredning har därför tagits fram och de kompensationsåtgärder som utredningen ställer krav på har säkerställts bland annat genom ett naturvårdsavtal. Se vidare

³ Översiktsplan 2013-2030, sid 48

⁴ Översiktsplan 2013-2030, sid 33

⁵ Översiktsplan 2013-2030, sid 89-92 samt 99

Planbeskrivning, antagandehandling

under rubriken förutsättningar. Planförslaget anses därmed inte stå i strid med artskyddsförordningen.

Tillgång till kommunalt vatten och spillvatten

Planområdet kommer att kunna anslutas till det kommunala nätet för dricksvatten och spillvatten. Planförslaget innebär alltså att det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten kommer att utökas.

Tillgång till skola, förskola och mötesplats för allmänhet och föreningsliv

Planförslaget skapar möjlighet för utbyggnad av ny förskola, skola samt idrottsverksamhet. Någonting som inte finns i Viksberg idag.

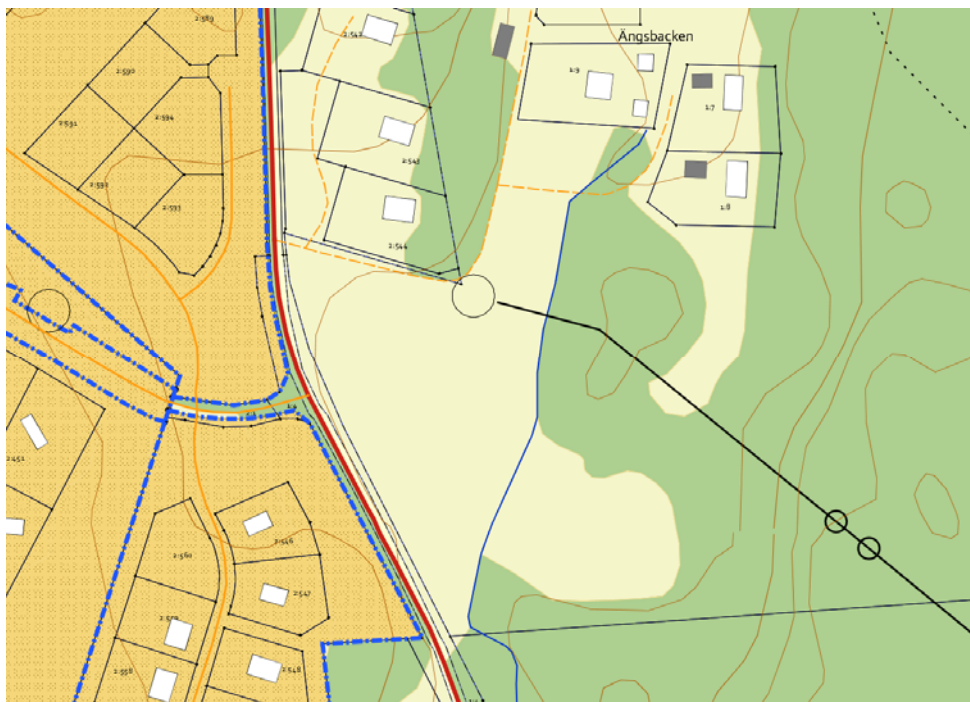
Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och programsamråd	2010-05-25
Stadsbyggnadsnämnden	Plansamråd	2014-02-25
Stadsbyggnadsnämnden	Utställning	2015-03-24

Gällande detaljplan

Planområdet är idag ej planlagt med undantag för en mycket liten del av det tänkta vägområdet (del av tänkt yta för rondell). Angränsande detaljplaner har aktbeteckningen 0181K-P1429C och 0181K-P1363B.



Planbeskrivning, antagandehandling

Bild: Planlagd mark i närområdet till planförslaget, utdrag ur Södertälje kommuns kartdatabas, 2015-02-19

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av något strandskydd enligt länsstyrelsens äldre beslutskartor och inte heller enligt något nyare beslut om utvidgat strandskydd.

Dagvattenpolicy

För att motverka att regnvatten och smältvatten, som av olika orsaker kan ha blivit förorenad, släpps ut i Södertäljes vattendrag ska nya detaljplaner som upprättas ta hänsyn till de rekommendationer som finns i kommunens dagvattenpolicy⁶.

Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där den uppstår.

Cykelplan 2013

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transportarbetet måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I kommunens cykelplan⁷ finns riktlinjer om att kommunens planering (bostäder och arbetsplatser) ska lokaliseras till platser där det finns goda förutsättningar för att resa cykla till viktiga målpunkter.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Området knyts till centrala Södertälje via Viksbergsvägen. Avståndet mellan planområdet och Brunnängs centrum (närmaste område för handel och service) är ca 3 km km.

Marken består idag av skog och gammal åker/hage som inte är i bruk.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hoxeltorp 1:5 är idag en privatägd fastighet.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns idag inga befintliga byggnader. Norr om planområdet finns ett mindre antal privata villafastigheter.

Natur, vegetation och kulturmiljö

Landskapsbilden inom och omkring planområdet är typiskt för Södermanland, ett sprickdalslandskap med förkastningsbranter och omväxlande långsträckta dalgångar. Den största

⁶ Dagvattenpolicy i Södertälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001

⁷ Cykelplan 2013 – den del i genomförandet av Framtid Södertälje, antagen av tekniska nämnden 2013-06-13

Planbeskrivning, antagandehandling

delen av planområdet är flack. I öster angränsar planområdet till en bergsrygg, som ramar om det nya skolområdet. En kulle finns i den norra delen av planområdet. Kullen är ett viktigt särdrag i landskapet.”



Bild: Planområdets utbredning redovisat på ortofot (2014)

Grön kil

Som tidigare nämnts i den här planhandlingen så ligger planområdet i utkanten av ett område som är utpekad som grön kil i RUFS 2010⁸ och Södertälje kommuns översiktsplan.

Rekreation och friluftsliv

I dag bedrivs inget aktivt eller organiserat friluftsliv inom planområdet.

Markbeskaffenhet

Markens sammansättning (jordarter, berg mm) består i planområdet framförallt av lera, sten-block och morän.

⁸ Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010

Planbeskrivning, antagandehandling

Den marktekniska undersökning⁹ som är gjord visar att jordlagerföljden i området generellt består av torrskorpelera överlagrande lera på friktionsjord på berg. Djupen till berg varierar mellan 0,5 till 8,5 meter i de olika undersökningspunkterna. Torrskorpeleran har en mäktighet på ca 2 meter inom hela området, förutom i områden då berg ligger grundare än så. Den underliggande leran är till stora delar varvig. Mot djupet innehåller leran både silt och finsandsskikt. Leran har generellt en låg vattenkvot, varierande kring 35%. Tjockleken på lerlagret varierar mellan 9 till ca 7 meter. Förekomsten av friktionsjord under leran på berg varierar mellan undersökningspunkterna, det troliga är att leran övergår till silt/finsand mot berg.

Byggnaderna behöver byggnadstekniskt anpassas efter platsens geotekniska förutsättningar, sannolikt pålning. Antal byggnader som uppförs, hur stora dessa är samt hur de utformas avgör vilken typ av byggnadsteknisk lösning som är mest lämpad. Det är därför inte lämpligt att i detaljplanen låsa fast vilka tekniska lösningar som ska användas.

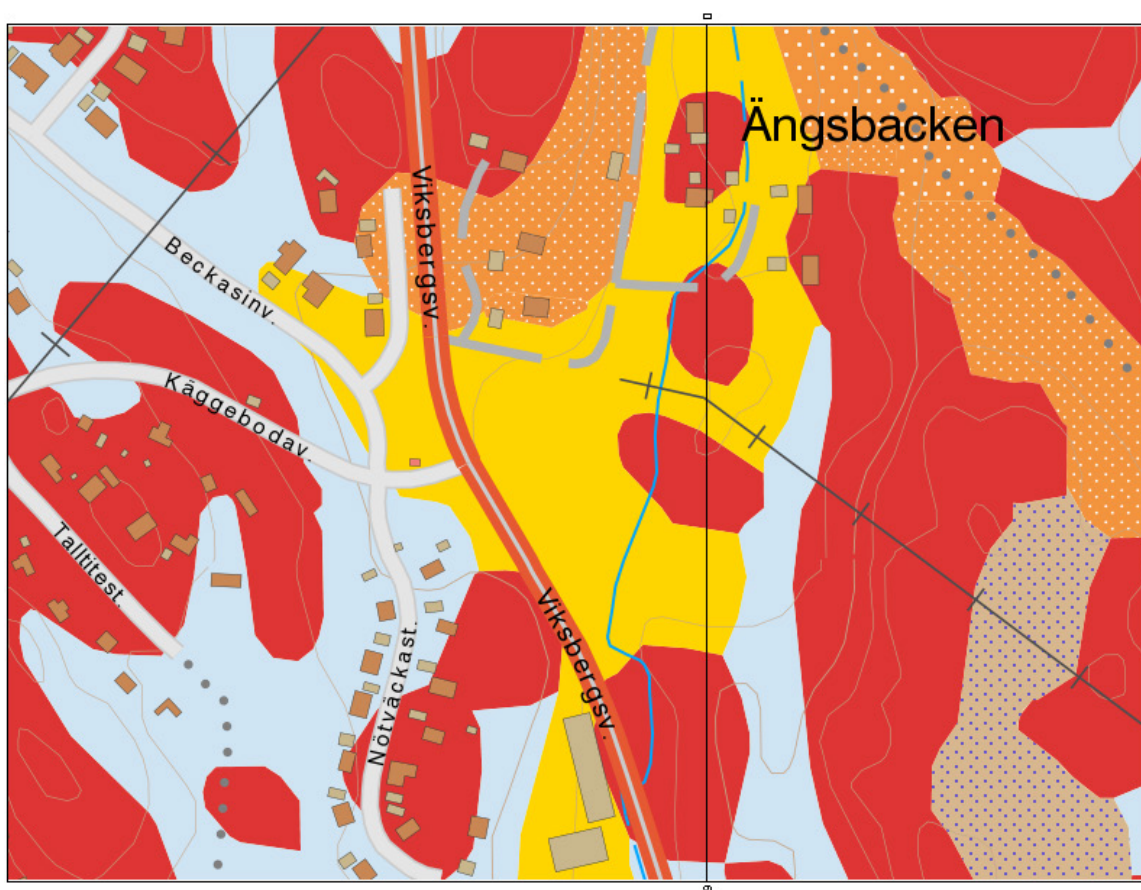


Bild: Karta över markens sammansättning. Lerjord = gult. Stenblock och morän = rött.

⁹ PM Geoteknik, NCC, 2015-06-30

Planbeskrivning, antagandehandling

Jordbruk

Planförslaget ligger inom ett område som enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering anses vara av klass 1. Det vill säga mark som kan brukas men som är av låg kvalitet vad gäller avkastning. Klass 1 beräknas ge 20% lägre normalskördar än medlet.

Lokalklimat

Området ligger på ett flackare område i en dalgång. Lokalklimatet anses lämpligt för skolverksamhet.

Eventuell förekomst av större vattensalamander

I samband med detaljplaneläggningen har det uppmärksamats att större vattensalamander förekommer på golfbanan i norr om området. Om de även finns inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet är däremot oklart. Det är inte möjligt att i dagsläget (eftersom det är vinter) göra en inventering. En separat utredning¹⁰ har tagits fram för att utreda vilka kompensationsåtgärder som krävs i det fall större vattensalamander påträffas även inom planområdet eller i direkt anslutning. Detaljplanen och det upprättade naturvårdsavtal utgår från att det finns en förekomst av större vattensalamander. Helt enkelt för att säkerställa att planförslagets genomförande inte står i strid mot Artskyddsförordningen.

I samband med detaljplanens genomförande kommer en mindre damm att. Utredningen tydliggör att det krävs åtgärder för att säkerställa god livsmiljö för de eventuella stora salamandrarna.



Bild: Befintlig damm som i och med den nya vägdragningen försvinner.

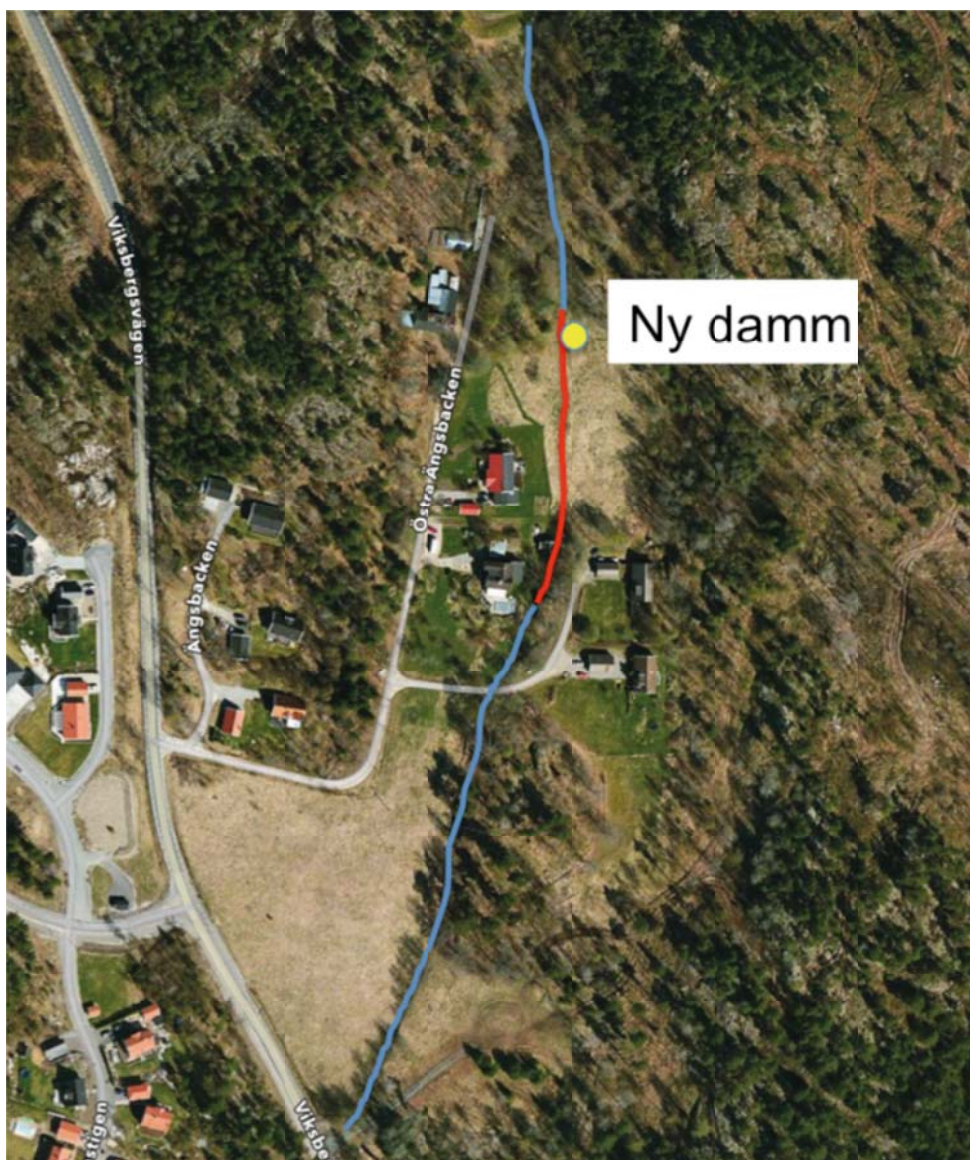
¹⁰ Salamander Viksberg, Södertälje Etapp 2. Ekologigruppen. 2015-11-10

Planbeskrivning, antagandehandling

Föreslagna åtgärder i utredningen:

- Anläggande av lekdamm
- Anläggande av salamanderhotell
- Förbättring av livsmiljö

Söder om golfbanan och norr om nuvarande damm finns en större yta med gräsmark. Norra delen av gräsmarken, nära platsen där vattendraget mynnar ut efter kulvert finns en fuktig sänka där en damm föreslås anläggas. Där finns det utrymme för en större damm med minst 10 meters diameter. Ängsmarken sluttar mot norr. En damm enligt förslaget innebär också att attraktiva vistelse- och övervintringsmiljöer finns nära intill samt att det går att anlägga ytterligare vistelsezoner. På östra sidan av ängsmarken finns en del lövskog i backe med bra livsmiljöer och även en del död lövved. Det finns också en del sten som kan vara passande för övervintring. På västra sidan av ängsmarken finns också möjliga övervintringsmiljöer. Läget innebär också att dammen får stora mängder sol vilket är en fördel när vattnet ska värmas upp på våren innan lek.



Planbeskrivning, antagandehandling

Bild: Placeringen av den nya lekdammen och salamanderhotellen. Vattendrag i blått och kulverterat dike i rött.

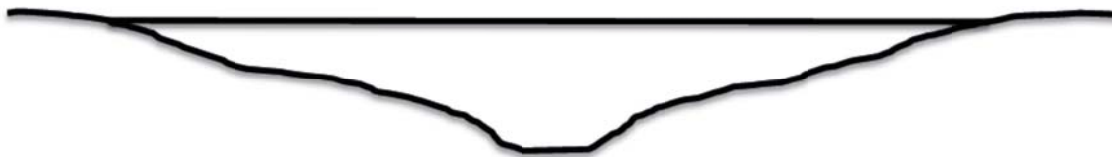


Bild: Skiss på profil för groddjursdamm.

Mer utförlig beskrivning av platsen samt hur den nya dammen, lekmiljöer och övervintringsmiljöer återfinns i utredningen.

Området där en ny damm föreslås ligger utanför planområdet. Därför har ett naturvårdsavtal upprättats för att säkerställa att den nya lekmiljön finns kvar på lång sikt. Upprättat naturvårdsavtal har en giltighetstid på 50 år. Naturvårdsavtalet baseras på utredningen.

Med de kompensationsåtgärder som är föreslagna och även reglerade i naturvårdsavtalet så bedöms genomförande av detaljplanen inte påverka vattensalamanderförekomsten negativt. Planförslaget anses därmed inte strida mot Artskyddsförordningen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Inte heller några särskilda värden gällande kulturmiljö finns inom eller i anslutning till planområdet.

En arkeologisk utredning¹¹ har tagits fram för planområdet. Utredningen har innefattat arkiv- och kartstudier samt fältinventering. Utifrån de begränsade resultaten av utredningens första etapp bedömdes ytterligare utredningsinsatser inte vara nödvändiga.

Vid inventeringen i samband med utredningen framkom fem tidigare oregistrerade objekt varav en osäker dammanläggning (objekt 1), en färdväg (objekt 2), en rökugn av tegel (objekt 3), ett gränsmärke (objekt 4) och en ugn till en kolarkoja (objekt 5). Samtliga objekt bedömdes som övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa beskrivs i detalj i den arkeologiska utredningen.

¹¹ Arkeologisk utredning för del av Hoxeltorp 1:5. Rapport 2015:18.

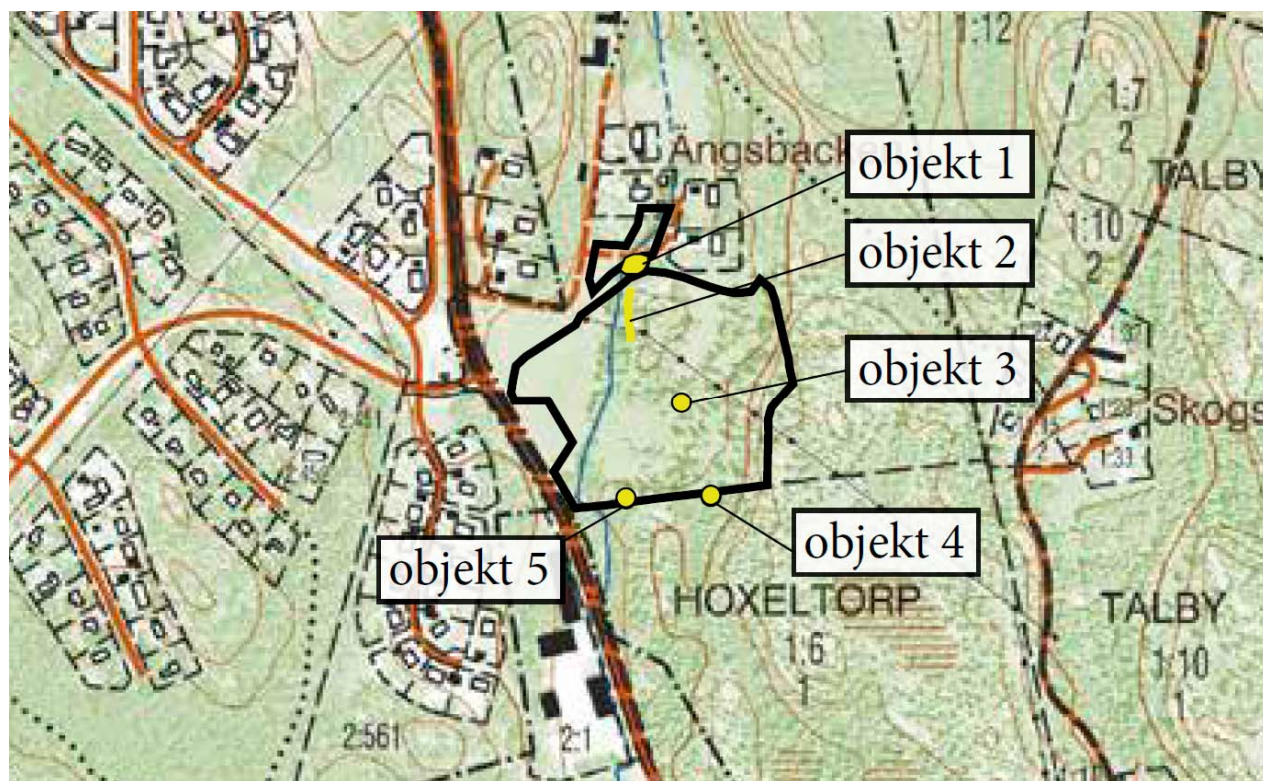


Bild: Utredningsområde, fornlämningar och objekt markerade på fastighetskarta. Arkeologisk utredning för del av Hoxeltorp 1:5. Rapport 2015:18.

Störningar och risker

Föroreningar i mark och vatten

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Buller från Vellinge skjutfält

Planområdet ligger i utkanten av försvarsmaktens så kallade influensområde från Vellinge skjutfält. En bullerutredning har därför tagits fram i syfte att mäta och beräkna buller från skjutfältet i relation till föreslagen plan samt intilliggande planförslag för bostäder. Utredningen visar att rekommenderade nivåer från Naturvårdsverket innehålls med god marginal för skott med skarp ammunition på skjutbanorna och med lös ammunition över hela militärövningsområdet.

Buller från Viksbergsvägen

Idag överskrids bullernivåerna 55 dBA inom en zon på 40 meter från Viksbergsvägen varför inga undervisningslokaler eller personalutrymmen bör placeras där utan särskilda krav på placering och teknisk utformning av byggnaderna.

Idrottsaktiviteter har inte samma behov av tyst ljudmiljö som vanliga klassrum varför idrottshall kan placeras inom zonen med högre bullernivåer.

Risk för skred och höga vattenstånd

Risk för skred bedöms inte finnas med hänsyn till befintliga marknivåer och markbeskaffenhet.

Planbeskrivning, antagandehandling

Skolområdet placeras ovanpå en befintlig bäck som därför måste omledas alternativt kulverteras under skolbyggnader. En dagvattenutredning¹² finns framtagen för området i syfte att beräkna årsmedelflöden och behovet av åtgärder i form av fördröjningsmagasin och liknande. Efter utställningen har även ytterligare en dagvattenutredning¹³ tagits fram i samband med förprojekteringen av Viksbergsvägen, cirkulationsplatsen samt lokalgatan in till skolan och de framtida bostadsområdena. För att uppnå en hållbar dagvattenhantering ska avrinning från exploaterade ytor fördröjas så att utflödet inte ökar jämfört med befintliga förhållanden. Dimensionerande återkomsttid föreslås till 10 år avseende fördröjningsåtgärder. Magasinvolymen beräknas enligt Svenskt Vatten publikation P2014. Alla värden på regnintensitet ska inkludera en säkerhetsfaktor om 1,2 med hänsyn till ökad nederbörd på grund av klimatförändringar.

Planområdet omfattas idag inte av något kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Radon

Kommunens kartering över markradon visar att planförslaget ej ligger inom något högriskområde för radon. Planområdet ligger till störst del inom lågrisk/normalrisk-område. Inga särskilda krav på byggnationerna behöver därför ställas.

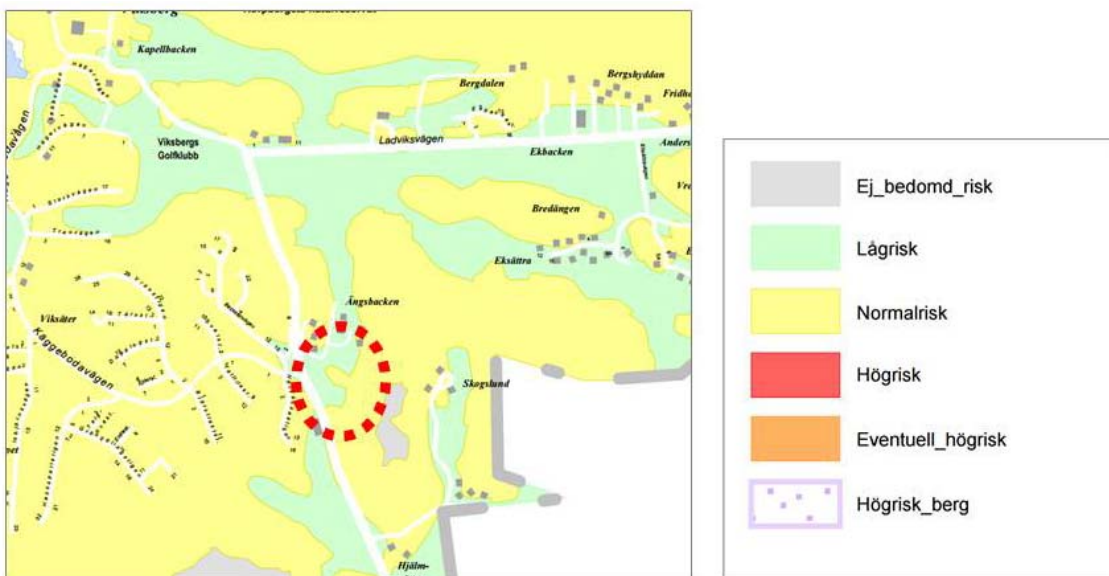


Bild: Kartering över riskområden för markradon, utdrag ur Södertälje kommuns kartdatabas, 2015-04-20

¹² Dagvattenutredning för Hoxeltorp 1:5 mfl, Vectura, 2012-10-16

¹³ PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)

Planbeskrivning, antagandehandling

Trafik och kommunikationer

Gångvägar och cykeltrafik

Det finns en utbyggd gång- och cykelbana utmed Viksbergsvägen som förbinder planområdet med Brunnsås centrum och Södertälje centrum.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av buss 750 med tio turer under vardagar och tre under helgdagar. Närmaste busshållplats ligger i dag på Viksbergsvägen i anslutning till planområdet.

Biltrafik

Den senaste trafikmätningen för Viksbergsvägen utfördes i april 2013. På sträckan mellan Käggebodavägen och Fridshällsvägen passerade då ca 2 200 fordon/veckovardagsdygn. Andelen tung trafik var vid det tillfället ca 2%.

Planerade förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för etablering av skolverksamhet. Framtagen illustrationsplan redovisar hur området skulle kunna se ut i det fall en skolverksamhet (F-6) för ca 420 elever.

De delar av planområdet där bebyggelse tillåts är av flack karaktär. Några stora förändringar i marknivåer kommer därför inte att ske.

Utformning av skolområdet

Planförslaget gör det möjligt att uppföra en byggnad för grundskoleverksamhet och en idrottshall. Det är även möjligt att i framtiden (när behov finns) att uppföra en förskolebyggnad på det område som på illustrationsplanen nedan beskrivs som fotbollsplan.

I området närmre vägen så är det lämpligt att placera en idrottshall eftersom den typen av verksamhet inte är lika bullerkänslig som exempelvis andra typer av undervisningsverksamhet.

Byggnadernas höjd begränsas till en nockhöjd på max +11 m för idrottshallen och +11,5 för skolbyggnaderna. Skolbyggnaderna ska byggas med röd träfasad. Maximal byggnadsarea inom hela skolområdet är totalt 5000 m². Idrottshallen ska även den utföras i rött och med betydande inslag av trä (30% av fasaden).

De flacka delarna av planområdet ges byggrätt medan de mer kuperade och skogsbeklädda delarna föreslås vara lek- och vistelseytor för eleverna. Det gäller både kullen i den norra delen och slänten (som sedan övergår i brant) i den östra delen av planområdet.

Planbeskrivning, antagandehandling



Bild: Illustrationsplan för skolområdet. Wi landskap.



Bild: Illustration av byggnaden för grundskolan sedd från entréplatsen till skolan. Comarc arkitekter.

Planbeskrivning, antagandehandling



Bild: Illustration av byggnaden för grundskolan, öst och norrfasad. Comarc arkitekter.



Bild: Illustration över hur entréerna kan komma att utformas på den nya grundskolan. Comarc arkitekter.



Bild: Illustration över hur varumottagningen kan komma att utformas på den nya grundskolan. Comarc arkitekter.



Bild: Illustration över hur idrottshallen kan komma att utformas. Comarc arkitekter.

Planbeskrivning, antagandehandling

Trafikmängd

Den senaste trafikmätningen för Viksbergsvägen utfördes i april 2013 och då passerade ca 2 200 fordon/veckovardagsdygn. Elevunderlaget för den nya skolan kommer främst att vara från Viksbergsområdet och den nordöstra delen av Södertälje tätort.

Beräkning av antal elever och transportsätt till och från skolan

Gång- eller cykel	35%
Skjuts av föräldrar, boende norr om cirkulationsplatsen	15%
Skjuts av föräldrar, boende söder om cirkulationsplatsen	25%
Kollektivtrafik	25%

Beräknat på att den nya grundskolan samt förskola rymmer sammanlagt (fullt utbyggd) ca 500 elever så ger det en sannolik ökning på trafik om ca 80 bilrörelser (enkel riktning). Detta beräknat på att föräldrar som skjutsar sina barn många gånger skjutsar fler än ett barn till skola när det är en F-9 skola och att äldre barn antingen åker buss eller går/cyklar på egen hand.

Det här ger en ökning av trafik utmed Viksbergsvägen men anses vara inom ramen för vad som är möjligt i relation till trafiksäkerhet och kringliggande bebyggelse.

Arbetet med att i framtiden bredda Viksbergsvägen fram till den nya cirkulationsplatsen är påbörjat. Det hanteras i ett parallellt planprojekt (dnr: 2015-01820-214).

Trafiksäkerhet

Planläggning av skolverksamhet ställer krav på att en god trafiksäkerhet kan uppnås. Särskilt gäller det trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i form av minderåriga gång- och cykeltrafikanter. I förutsättningarna har antagits att elever, personal och besökare kommer att angöra skolan dels via kollektiva trafikmedel, dels via bil och dels gående eller via cykel.

För att skapa en trafiksäker avlämningsyta för de som anländer med buss byggs en bussvändslinga i direkt anslutning till Viksbergsvägen. Denna vändslinga möjliggör för bussen att angöra på samma sida som skolan är belägen på oavsett från vilket håll bussen kommer. Detta innebär att bussresenärer till skolan inte behöver korsa någon väg för att komma till skolan. Från bussvändslingan kommer sedan skilda gång- och cykelvägar att leda till skolan respektive korsningspunkt av Viksbergsvägen.

För avlämning av elever, personal och besökare till skolan som väljer att komma via bil kommer en avlämningsplats att färdigställas inne på fastigheten. Denna kommer att nås från den nya väg som byggs från Viksbergsvägen. Genom denna placering kommer avlämningen att ske utan att vara i konflikt med övrig trafik då detta sker inne på fastigheten på en särskild planerad avlämningsyta. I anslutning till denna avlämningsyta kommer även parkeringen att finnas.

Planbeskrivning, antagandehandling

För att ytterligare höja trafiksäkerhetsstandarden på Viksbergsvägen kommer en cirkulationsplats att byggas i korsningen med Käggebodavägen. Detta innebär att hastigheterna utanför skolan och vid korsningen kommer att reduceras i jämförelse med dagens situation. I denna cirkulation kommer även finnas säkrade övergångsställen och cykelpassager, för att tillgodose behovet från resenärer som angör från befintligt gång- och cykelvägnät.

Sammanfattning av åtgärder:

- **Ny gemensam infartsväg** för den nya skolan och Ängsbacken med separat gång- och cykelväg.
- **Cirkulationsplats** i korsningen Viksbergsvägen, Käggebodavägen och infarten till skolan/Ängsbacken. Uppförande av cirkulationsplats verkar hastighetsdämpade på biltrafiken utmed Viksbergsvägen och möjliggör även för en trafiksäker övergång för oskyddade trafikanter som ska passera över Viksbergsvägen.
- **Bussvändslinga** på samma sida som skolområdet. Uppförande av vändslingan säkerställer att busstrafik kan angöra skolområdet från båda hållen. Vilket gör att elever som åker till skolan med buss inte behöver passera Viksbergsvägen för att ta sig från busshållplatsen till skolan.
- **Gång- och cykeltrafikanter separeras från biltrafik.** Planförslaget möjliggör att gång- och cykeltrafikanter separeras från vårdnadshavare i bil som angör skolområdet. Separering är också möjlig mellan gång- och cykeltrafikanter och annan biltrafik i form av varutransporter och sophämtning.
- **Hastighetsbegränsning vid skolområdet på max 40 km/h.** Hastigheter regleras däremot inte i detaljplan utan i kommunens lokala trafikföreskrifter.
- **Cykelparkering vid bussvändslingan** är ytmässigt möjlig men ritas inte in på detaljplanekartan då det inte är något som ska regleras med planbestämmelser.

Förprojektering för Viksbergsvägen och lokalgata

En förprojektering¹⁴ finns framtagen för hela den utbyggnad som är tänkt för Viksbergsvägen. Syftet med utbyggnaden av Viksbergsvägen är att höja standarden och öka trafiksäkerheten i och med den pågående utvecklingen i Viksberg, framtida exploateringar och föreslaget nytt skolområde. De gator som ligger inom detaljplanen för skolan är en del av den här förprojekteringen. Nedan finns de delar av förprojekteringen som berör den nya skolan.

¹⁴ PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)

Planbeskrivning, antagandehandling



Bild: Föreslagen utformning av cirkulationsplats samt bussvändslinga.



Bild: Föreslagen utformning av lokalgata samt vändplats.

Framtida tillkommande trafik

I anslutning till detaljplanen för den nya skolan pågår planläggning¹⁵ av ett nytt bostadsområde öster om skolan samt förtätning av befintliga bostadsområdet norr om skolan. Tillkommande bebyggelse kommer att ansluta till den lokalgata som föreslås i detaljplanen för skolan. Lokalgatan för skolan är både dimensionerad och utformad för att klara av den tillkommande trafiken från de nya bostäderna. Exempelvis genom separerad gång- och cykelväg.

Vilka konsekvenser de tillkommande bostäderna får för Viksbergsvägen hanteras i detaljplaneärendet för bostäderna.

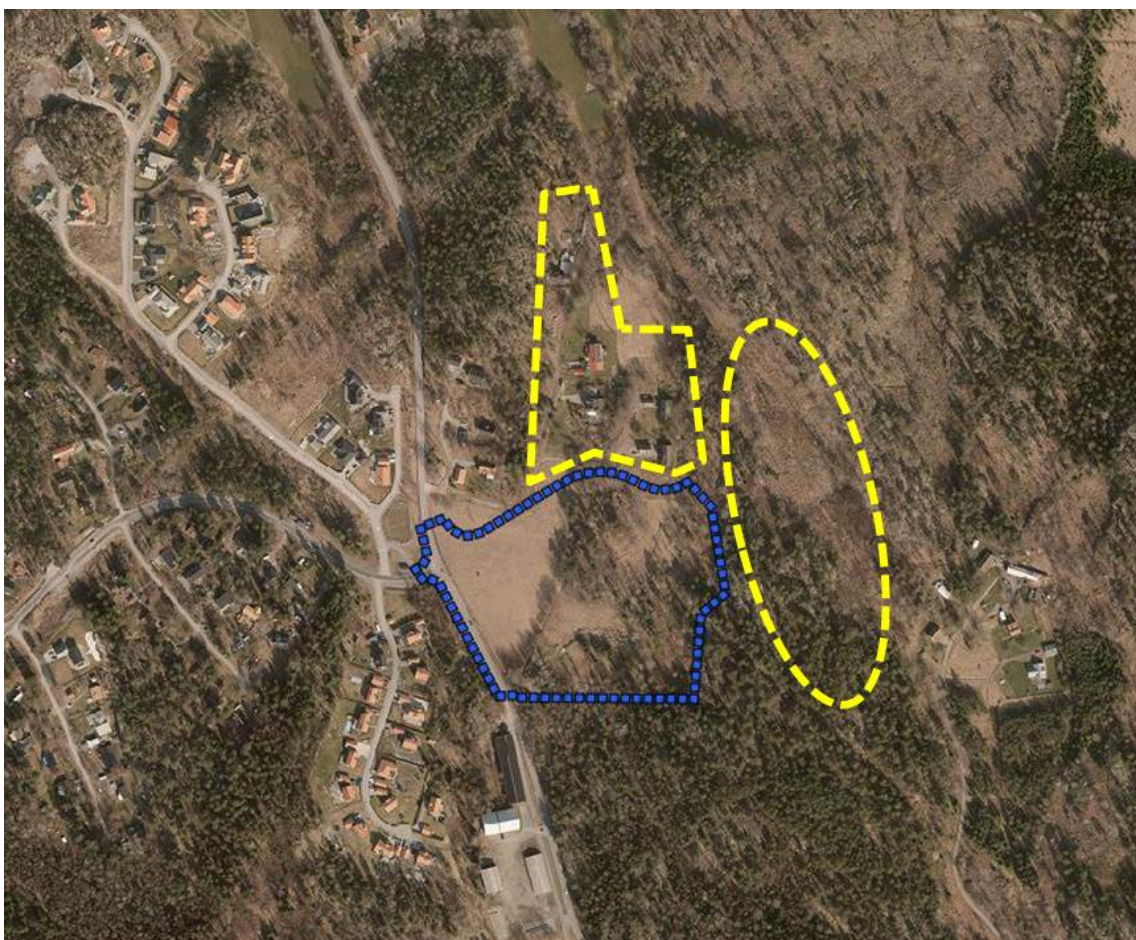


Bild: Planområdet för skolan (blått) och ungefärliga områden för där nya bostäder kan komma att byggas (gult).

¹⁵ Detaljplan för Hoxelltorp 1:5 mfl (bostäder), dnr: 2010-00229-214

Tillgänglighet för räddningstjänst

Cirkulationsplatsen har en väl tilltagen dimension om detaljplanen möjliggör för att byggnaderna ska kulla placeras på ett lämpligt sätt vad gäller framkomlighet för räddningsfordon. Den del av den framtida skolfastigheten som innehar byggrätt är också av flack karaktär vilket också ger god framkomlighet. Någon exakt placering av byggnader och infarter regleras dock inte i detaljplan varför det är viktigt att dialog förs med brandförsvaret under bygglovsskedet.

Kollektivtrafik

En av målsättningarna med den nya detaljplanen är att möjliggöra för utökad kollektivtrafik. Idag finns inga möjligheter att utöka busstrafiken då standarden på Käggebodavägen är för låg och det inte finns några andra vändplatser dimensionerade för bussar. På grund av den låga turtätheten på busstrafiken reser de boende i Viksberg till stor del med bil. Vilket utifrån ett hållbarhetsperspektiv är problematiskt.

Genom en ny rondell och bussvändslinga skapas goda möjligheter för att exempelvis förlänga en busslinje från Brunnsäng till planområdet. Vilket inte bara gynnar eleverna på den nya skolan utan även de boende i Viksberg i stort.

Dagvatten

Avrinnande vatten från planområdet rinner mot Södertäljeviken i Mälaren. Recipienten klassas om god ekologisk och kemisk status enligt miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger inom primär och sekunder skyddszon för vattenskyddsområdet Södra Mälaren. Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet reglerar bland annat hantering och utsläpp av avloppsvatten, jordbruk, bekämpningsmedel och petroleumproduktioner, väghållning och dess dagvatten, schaktnings- och pålningsarbeten, muddring, spontning och snöupplag.

En dagvattenutredning¹⁶ för planförslaget har tagits fram i syfte att:

- Beräkna flöden och föroreningar i och med genomförande av planförslaget.
- Utreda om det är möjligt att kulvertera eller leda om bäcken som rinner genom föreslaget skolområde.
- Ge förslag på åtgärder i det fall det krävs för att minska risken för översvämningar vid höga vattenflöden.

Efter utställningen har även ytterligare en dagvattenutredning¹⁷ tagits fram i samband med förprojekteringen av Viksbergsvägen, cirkulationsplatsen samt lokalgatan in till skolan och de

¹⁶ Dagvattenutredningen för Hoxeltorp 1:5 mfl, Vectura, 2012-10-15

¹⁷ PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)

Planbeskrivning, antagandehandling

framtida bostadsområdena. För att uppnå en hållbar dagvattenhantering ska avrinning från exploaterade ytor fördröjas så att utflödet inte ökar jämfört med befintliga förhållanden. Dimensionerande återkomsttid föreslås till 10 år avseende fördröjningsåtgärder. Magasinvolymen beräknas enligt Svenskt Vatten publikation P2014. Alla värden på regnintensitet ska inkludera en säkerhetsfaktor om 1,2 med hänsyn till ökad nederbörd på grund av klimatförändringar.

Kulvertar och trummor föreslås dimensioneras för flöden med 20 års återkomsttid. Motivet att välja en högre återkomsttid för trummor är att skapa en marginal dels för ökad nederbörd i framtiden och för att uppnå en säkerhet för skador på byggnader och vägar. Enligt Svensk Vattens rekommendationer i kommande publikation P110 ska områden i tätortsbebyggelse dimensioneras för 20 års återkomsttid vid risk för marköversvämning och 100 år vid risk för skada på byggnader. Detta överensstämmer också med Trafikverkets råd i publikation MB310 Hydraulisk dimensionering som anger att genomledning av dagvattenflöden genom väg ska dimensioneras för regn med 20 års återkomsttid.

Nya dagvattendiken utformas för att skapa en trög avledning av dagvatten, genom fördämningar där en trumma av mindre dimension begränsar flödet i vanliga fall och vid kraftigare regn finns en bräddmöjlighet så att vattennivån i diket inte kan stiga okontrollerat.

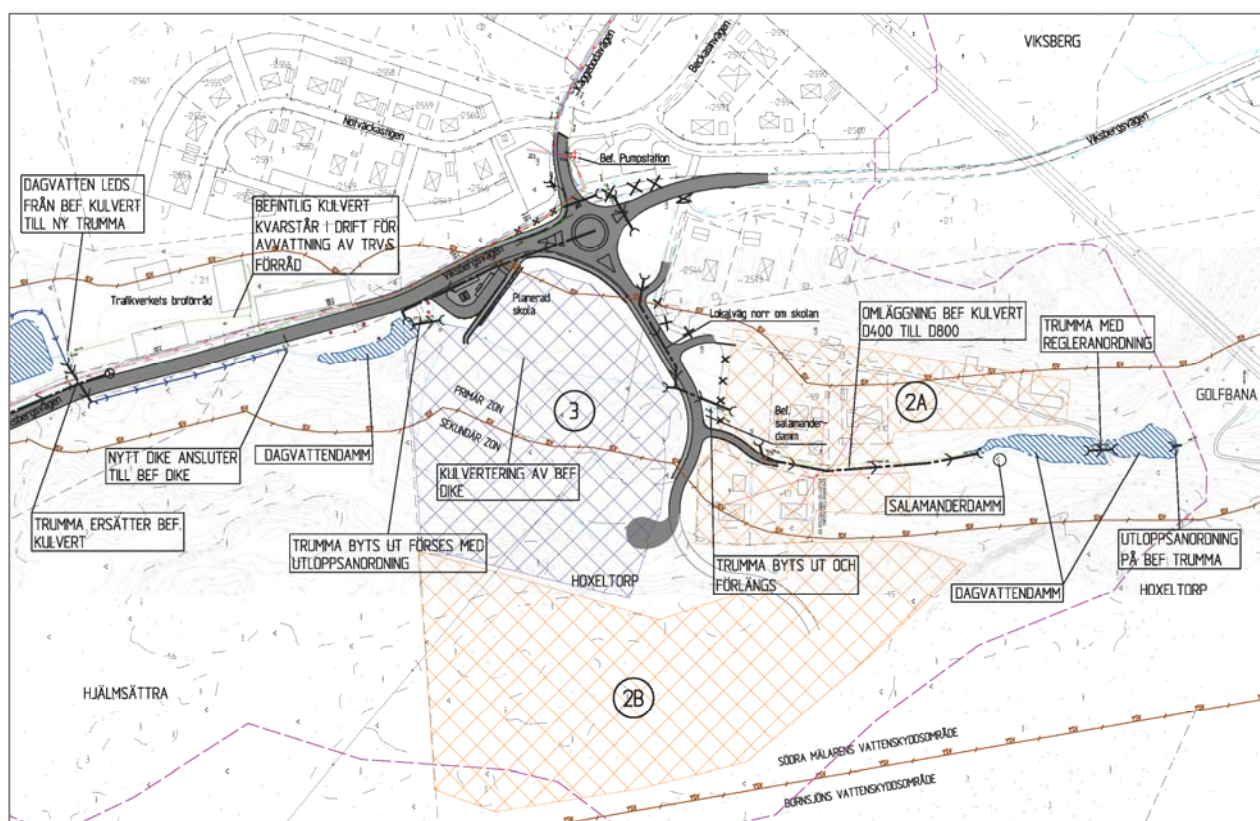


Bild: Föreslagen hantering av dagvatten i och med utbyggnad av skola och framtida bostäder. Utdrag ur PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)

Planbeskrivning, antagandehandling

Genom planderad skolfastighet rinner idag det dike som avvattnar område 1 och området med naturmark som avrinner mot Mälaren. Diket kommer behöva grävas om och kulverteras till viss del inne på fastigheten. Omledning eller kulvertering kan klassificeras som vattenverksamhet och är då tillståndpliktig enligt kap. 11 miljöbalken.

Byggteknik

Området där skolan planeras och bäcken leds om eller kulverteras består till stor del av lera och är troligtvis ett utströmningsområde för grundvatten. Huruvida pålning krävs eller ej beror på lerans mäktighet. Grundvattennivån i området bör också undersökas innan byggskedet startas. Troligtvis ligger den ganska ytligt eftersom det är mycket berg i dagen intill. Utredningen visar att risken för att man vid pålning påverkar grundvattennivån eller slår hål på någon akvifer är liten. Detta eftersom leran sannolikt sluter tätt kring pålarna. Däremot kan det skapa problem i byggskedet med till exempel vibrationer.

Buller

Idag överskrids bullernivåerna 55 dBA inom en zon på 40 meter från Viksbergsvägen. Med etableringen av det nya skolområdet planeras en lågfartszon införas på anslutande del av Viksbergsvägen. Maxhastigheten blir då 40 km/h. Det minskar även bullernivåerna och krymper sannolikt zonen där 55 dBA överskrids. Men för att med marginal säkerställa en god ljudmiljö för eleverna och skolpersonalen har en reglering införts. Regleringen ställer krav på att byggnader där undervisning sker eller där det är personalutrymmen finns så ska bullerdämpande fasad och fönster uppföras.

Idrottsaktiviteter har inte samma behov av tyst ljudmiljö som vanliga klassrum och kan därför tillåtas inom zonen med högre ljudnivåer utan att krav ställs på bullerdämpande fasad och fönster.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Området ingår i dagsläget inte i det kommunala verksamhetsområdet. Befintlig vattenledning samt pumpstation i Viksbergsvägen har däremot tillräcklig dimension och kapacitet för att försörja det planerade skolområdet. Planförslaget innebär att verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten utökas till att även gälla skolområdet.

Fjärrvärme

I dagsläget finns ingen möjlighet till fjärrvärmeanslutning för fastigheten Hoxelorp 1:5. Telge Nät har inga fjärrvärmeledningar i Viksberg.

Elförsörjning

Möjlighet att elförsörja skolan finns. Plats för transformatorstation finns på plankartan (E-område).

Planbeskrivning, antagandehandling

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. I det fall upphämningsplatser för avfall uppförs på platser där vändplan krävs ska dessa uppföras med en diameter på 21 meter (inkl överhäng). Planförslaget är utformat på ett sådant sätt att detta är möjligt. Enligt planförslaget kommer sophämtning att ske inom fastigheten.

Befintliga ledningar

Befintlig luftledning inom planområdet behöver flyttas vid planens genomförande. Kostnad för detta tas ut av exploatören. Ett u-område finns på plankartan vilket möjliggör för att nuvarande luftledning läggs i kanten av den framtida skoltomten och leds fram till lokalgatan.

Skanova har luftburna samt markförlagda ledningar inom detaljplaneområdet. Ledningarna försörjer befintlig bebyggelse.

Se bifogad bilaga (ledningskarta) för placering av befintliga ledningar.

Källhänvisning

Utredningar

- PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)
- Bullerutredning för området Hoxeltrorp, AkustikMiljö, 2014-10-03
- Arkeologisk utredning för del av Hoxeltrorp 1:5 rapport 2015:18.
- Salamander Viksberg, Södertälje Etapp 2, 2015-11-10
- PM Geoteknik, NCC, 2015-06-30
- Dagvattenutredning Hoxeltrorp 1:5 mfl, Vectura, 2012-10-16

Kommunala policydokument och riktlinjer

- Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030, antagen av kommunfullmäktige 2013
- Dagvattenpolicy i Södertälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001

Nationella och regionala policydokument och planeringsunderlag

- RUFS 2010, Stockholms läns landsting TMR, 2010
- Regional klimatsammanställning – Stockholms län, Rapport Nr 2010-78, SMHI.
- VISS (Vatteninformationssystem i Sverige, Vattenmyndigheten) - webb
- Fornsök, Riksantikvarieämbetet – webb

Planbeskrivning, antagandehandling

Medverkande tjänstemän

Isak Ericsson	Planarkitekt
Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Emma Tibblin	Stadsantikvarie

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovsenheten

Isak Ericsson
Planarkitekt

Pia Forsell
Tf Planchef

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Envisat ansvaret för användning och utformning är tillämn. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- BUSSGATA
- skog
- HOXELTORP

Kvartersmark

- E
- S
- Skala

BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas men stömmur, trappor och liknande får uppföras
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underförstådda ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0
- Fotokrynen höjd över nollplanet
- Högtaljanedegrad/fastighetsindelning
- Högtaljanedegrad i byggnadsareal 5000 m²

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- Skogsgränser för gallras men ej avverkas. Gärningsgränser för uppföras

Uttart, stängsel

- Kökar utifrån för riktning
- Uttart, stängsel

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nöckhöjd i meter

Utseende

- f₁ Ny bebyggelse med en byggnadsareal större än 30 m² skall utformas med rättsfärdigt fält
- f₂ Ny bebyggelse med en byggnadsareal större än 30 m² skall utformas i fält med riktning 50% av riktningen 100

Byggnadsteknik

- b Fasad och fönster ska utföras på ett sådant sätt att de kan användas som skuggskydd för byggnaden och dess inre utrymme. Innehålls i undervisningsbelysning (undervisning i fält) samt personalkölar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är (5) år från den dag planen vinner laga kraft
- Huvudmannaskap

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Gränspunkt, inre eller utre
- Ännu ej givet för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förföring
- Registernummer för fastighet med rättsakt
- Registernummer för gemenskapsanläggning
- g₁ 1:1
- g₂ 1:2
- g₃ 1:3
- g₄ 1:4
- g₅ 1:5
- g₆ 1:6
- g₇ 1:7
- g₈ 1:8
- g₉ 1:9
- g₁₀ 1:10
- g₁₁ 1:11
- g₁₂ 1:12
- g₁₃ 1:13
- g₁₄ 1:14
- g₁₅ 1:15
- g₁₆ 1:16
- g₁₇ 1:17
- g₁₈ 1:18
- g₁₉ 1:19
- g₂₀ 1:20
- g₂₁ 1:21
- g₂₂ 1:22
- g₂₃ 1:23
- g₂₄ 1:24
- g₂₅ 1:25
- g₂₆ 1:26
- g₂₇ 1:27
- g₂₈ 1:28
- g₂₉ 1:29
- g₃₀ 1:30
- g₃₁ 1:31
- g₃₂ 1:32
- g₃₃ 1:33
- g₃₄ 1:34
- g₃₅ 1:35
- g₃₆ 1:36
- g₃₇ 1:37
- g₃₈ 1:38
- g₃₉ 1:39
- g₄₀ 1:40
- g₄₁ 1:41
- g₄₂ 1:42
- g₄₃ 1:43
- g₄₄ 1:44
- g₄₅ 1:45
- g₄₆ 1:46
- g₄₇ 1:47
- g₄₈ 1:48
- g₄₉ 1:49
- g₅₀ 1:50
- g₅₁ 1:51
- g₅₂ 1:52
- g₅₃ 1:53
- g₅₄ 1:54
- g₅₅ 1:55
- g₅₆ 1:56
- g₅₇ 1:57
- g₅₈ 1:58
- g₅₉ 1:59
- g₆₀ 1:60
- g₆₁ 1:61
- g₆₂ 1:62
- g₆₃ 1:63
- g₆₄ 1:64
- g₆₅ 1:65
- g₆₆ 1:66
- g₆₇ 1:67
- g₆₈ 1:68
- g₆₉ 1:69
- g₇₀ 1:70
- g₇₁ 1:71
- g₇₂ 1:72
- g₇₃ 1:73
- g₇₄ 1:74
- g₇₅ 1:75
- g₇₆ 1:76
- g₇₇ 1:77
- g₇₈ 1:78
- g₇₉ 1:79
- g₈₀ 1:80
- g₈₁ 1:81
- g₈₂ 1:82
- g₈₃ 1:83
- g₈₄ 1:84
- g₈₅ 1:85
- g₈₆ 1:86
- g₈₇ 1:87
- g₈₈ 1:88
- g₈₉ 1:89
- g₉₀ 1:90
- g₉₁ 1:91
- g₉₂ 1:92
- g₉₃ 1:93
- g₉₄ 1:94
- g₉₅ 1:95
- g₉₆ 1:96
- g₉₇ 1:97
- g₉₈ 1:98
- g₉₉ 1:99
- g₁₀₀ 1:100
- g₁₀₁ 1:101
- g₁₀₂ 1:102
- g₁₀₃ 1:103
- g₁₀₄ 1:104
- g₁₀₅ 1:105
- g₁₀₆ 1:106
- g₁₀₇ 1:107
- g₁₀₈ 1:108
- g₁₀₉ 1:109
- g₁₁₀ 1:110
- g₁₁₁ 1:111
- g₁₁₂ 1:112
- g₁₁₃ 1:113
- g₁₁₄ 1:114
- g₁₁₅ 1:115
- g₁₁₆ 1:116
- g₁₁₇ 1:117
- g₁₁₈ 1:118
- g₁₁₉ 1:119
- g₁₂₀ 1:120
- g₁₂₁ 1:121
- g₁₂₂ 1:122
- g₁₂₃ 1:123
- g₁₂₄ 1:124
- g₁₂₅ 1:125
- g₁₂₆ 1:126
- g₁₂₇ 1:127
- g₁₂₈ 1:128
- g₁₂₉ 1:129
- g₁₃₀ 1:130
- g₁₃₁ 1:131
- g₁₃₂ 1:132
- g₁₃₃ 1:133
- g₁₃₄ 1:134
- g₁₃₅ 1:135
- g₁₃₆ 1:136
- g₁₃₇ 1:137
- g₁₃₈ 1:138
- g₁₃₉ 1:139
- g₁₄₀ 1:140
- g₁₄₁ 1:141
- g₁₄₂ 1:142
- g₁₄₃ 1:143
- g₁₄₄ 1:144
- g₁₄₅ 1:145
- g₁₄₆ 1:146
- g₁₄₇ 1:147
- g₁₄₈ 1:148
- g₁₄₉ 1:149
- g₁₅₀ 1:150
- g₁₅₁ 1:151
- g₁₅₂ 1:152
- g₁₅₃ 1:153
- g₁₅₄ 1:154
- g₁₅₅ 1:155
- g₁₅₆ 1:156
- g₁₅₇ 1:157
- g₁₅₈ 1:158
- g₁₅₉ 1:159
- g₁₆₀ 1:160
- g₁₆₁ 1:161
- g₁₆₂ 1:162
- g₁₆₃ 1:163
- g₁₆₄ 1:164
- g₁₆₅ 1:165
- g₁₆₆ 1:166
- g₁₆₇ 1:167
- g₁₆₈ 1:168
- g₁₆₉ 1:169
- g₁₇₀ 1:170
- g₁₇₁ 1:171
- g₁₇₂ 1:172
- g₁₇₃ 1:173
- g₁₇₄ 1:174
- g₁₇₅ 1:175
- g₁₇₆ 1:176
- g₁₇₇ 1:177
- g₁₇₈ 1:178
- g₁₇₉ 1:179
- g₁₈₀ 1:180
- g₁₈₁ 1:181
- g₁₈₂ 1:182
- g₁₈₃ 1:183
- g₁₈₄ 1:184
- g₁₈₅ 1:185
- g₁₈₆ 1:186
- g₁₈₇ 1:187
- g₁₈₈ 1:188
- g₁₈₉ 1:189
- g₁₉₀ 1:190
- g₁₉₁ 1:191
- g₁₉₂ 1:192
- g₁₉₃ 1:193
- g₁₉₄ 1:194
- g₁₉₅ 1:195
- g₁₉₆ 1:196
- g₁₉₇ 1:197
- g₁₉₈ 1:198
- g₁₉₉ 1:199
- g₂₀₀ 1:200
- g₂₀₁ 1:201
- g₂₀₂ 1:202
- g₂₀₃ 1:203
- g₂₀₄ 1:204
- g₂₀₅ 1:205
- g₂₀₆ 1:206
- g₂₀₇ 1:207
- g₂₀₈ 1:208
- g₂₀₉ 1:209
- g₂₁₀ 1:210
- g₂₁₁ 1:211
- g₂₁₂ 1:212
- g₂₁₃ 1:213
- g₂₁₄ 1:214
- g₂₁₅ 1:215
- g₂₁₆ 1:216
- g₂₁₇ 1:217
- g₂₁₈ 1:218
- g₂₁₉ 1:219
- g₂₂₀ 1:220
- g₂₂₁ 1:221
- g₂₂₂ 1:222
- g₂₂₃ 1:223
- g₂₂₄ 1:224
- g₂₂₅ 1:225
- g₂₂₆ 1:226
- g₂₂₇ 1:227
- g₂₂₈ 1:228
- g₂₂₉ 1:229
- g₂₃₀ 1:230
- g₂₃₁ 1:231
- g₂₃₂ 1:232
- g₂₃₃ 1:233
- g₂₃₄ 1:234
- g₂₃₅ 1:235
- g₂₃₆ 1:236
- g₂₃₇ 1:237
- g₂₃₈ 1:238
- g₂₃₉ 1:239
- g₂₄₀ 1:240
- g₂₄₁ 1:241
- g₂₄₂ 1:242
- g₂₄₃ 1:243
- g₂₄₄ 1:244
- g₂₄₅ 1:245
- g₂₄₆ 1:246
- g₂₄₇ 1:247
- g₂₄₈ 1:248
- g₂₄₉ 1:249
- g₂₅₀ 1:250
- g₂₅₁ 1:251
- g₂₅₂ 1:252
- g₂₅₃ 1:253
- g₂₅₄ 1:254
- g₂₅₅ 1:255
- g₂₅₆ 1:256
- g₂₅₇ 1:257
- g₂₅₈ 1:258
- g₂₅₉ 1:259
- g₂₆₀ 1:260
- g₂₆₁ 1:261
- g₂₆₂ 1:262
- g₂₆₃ 1:263
- g₂₆₄ 1:264
- g₂₆₅ 1:265
- g₂₆₆ 1:266
- g₂₆₇ 1:267
- g₂₆₈ 1:268
- g₂₆₉ 1:269
- g₂₇₀ 1:270
- g₂₇₁ 1:271
- g₂₇₂ 1:272
- g₂₇₃ 1:273
- g₂₇₄ 1:274
- g₂₇₅ 1:275
- g₂₇₆ 1:276
- g₂₇₇ 1:277
- g₂₇₈ 1:278
- g₂₇₉ 1:279
- g₂₈₀ 1:280
- g₂₈₁ 1:281
- g₂₈₂ 1:282
- g₂₈₃ 1:283
- g₂₈₄ 1:284
- g₂₈₅ 1:285
- g₂₈₆ 1:286
- g₂₈₇ 1:287
- g₂₈₈ 1:288
- g₂₈₉ 1:289
- g₂₉₀ 1:290
- g₂₉₁ 1:291
- g₂₉₂ 1:292
- g₂₉₃ 1:293
- g₂₉₄ 1:294
- g₂₉₅ 1:295
- g₂₉₆ 1:296
- g₂₉₇ 1:297
- g₂₉₈ 1:298
- g₂₉₉ 1:299
- g₃₀₀ 1:300
- g₃₀₁ 1:301
- g₃₀₂ 1:302
- g₃₀₃ 1:303
- g₃₀₄ 1:304
- g₃₀₅ 1:305
- g₃₀₆ 1:306
- g₃₀₇ 1:307
- g₃₀₈ 1:308
- g₃₀₉ 1:309
- g₃₁₀ 1:310
- g₃₁₁ 1:311
- g₃₁₂ 1:312
- g₃₁₃ 1:313
- g₃₁₄ 1:314
- g₃₁₅ 1:315
- g₃₁₆ 1:316
- g₃₁₇ 1:317
- g₃₁₈ 1:318
- g₃₁₉ 1:319
- g₃₂₀ 1:320
- g₃₂₁ 1:321
- g₃₂₂ 1:322
- g₃₂₃ 1:323
- g₃₂₄ 1:324
- g₃₂₅ 1:325
- g₃₂₆ 1:326
- g₃₂₇ 1:327
- g₃₂₈ 1:328
- g₃₂₉ 1:329
- g₃₃₀ 1:330
- g₃₃₁ 1:331
- g₃₃₂ 1:332
- g₃₃₃ 1:333
- g₃₃₄ 1:334
- g₃₃₅ 1:335
- g₃₃₆ 1:336
- g₃₃₇ 1:337
- g₃₃₈ 1:338
- g₃₃₉ 1:339
- g₃₄₀ 1:340
- g₃₄₁ 1:341
- g₃₄₂ 1:342
- g₃₄₃ 1:343
- g₃₄₄ 1:344
- g₃₄₅ 1:345
- g₃₄₆ 1:346
- g₃₄₇ 1:347
- g₃₄₈ 1:348
- g₃₄₉ 1:349
- g₃₅₀ 1:350
- g₃₅₁ 1:351
- g₃₅₂ 1:352
- g₃₅₃ 1:353
- g₃₅₄ 1:354
- g₃₅₅ 1:355
- g₃₅₆ 1:356
- g₃₅₇ 1:357
- g₃₅₈ 1:358
- g₃₅₉ 1:359
- g₃₆₀ 1:360
- g₃₆₁ 1:361
- g₃₆₂ 1:362
- g₃₆₃ 1:363
- g₃₆₄ 1:364
- g₃₆₅ 1:365
- g₃₆₆ 1:366
- g₃₆₇ 1:367
- g₃₆₈ 1:368
- g₃₆₉ 1:369
- g₃₇₀ 1:370
- g₃₇₁ 1:371
- g₃₇₂ 1:372
- g₃₇₃ 1:373
- g₃₇₄ 1:374
- g₃₇₅ 1:375
- g₃₇₆ 1:376
- g₃₇₇ 1:377
- g₃₇₈ 1:378
- g₃₇₉ 1:379
- g₃₈₀ 1:380
- g₃₈₁ 1:381
- g₃₈₂ 1:382
- g₃₈₃ 1:383
- g₃₈₄ 1:384
- g₃₈₅ 1:385
- g₃₈₆ 1:386
- g₃₈₇ 1:387
- g₃₈₈ 1:388
- g₃₈₉ 1:389
- g₃₉₀ 1:390
- g₃₉₁ 1:391
- g₃₉₂ 1:392
- g₃₉₃ 1:393
- g₃₉₄ 1:394
- g₃₉₅ 1:395
- g₃₉₆ 1:396
- g₃₉₇ 1:397
- g₃₉₈ 1:398
- g₃₉₉ 1:399
- g₄₀₀ 1:400
- g₄₀₁ 1:401
- g₄₀₂ 1:402
- g₄₀₃ 1:403
- g₄₀₄ 1:404
- g₄₀₅ 1:405
- g₄₀₆ 1:406
- g₄₀₇ 1:407
- g₄₀₈ 1:408
- g₄₀₉ 1:409
- g₄₁₀ 1:410
- g₄₁₁ 1:411
- g₄₁₂ 1:412
- g₄₁₃ 1:413
- g₄₁₄ 1:414
- g₄₁₅ 1:415
- g₄₁₆ 1:416
- g₄₁₇ 1:417
- g₄₁₈ 1:418
- g₄₁₉ 1:419
- g₄₂₀ 1:420
- g₄₂₁ 1:421
- g₄₂₂ 1:422
- g₄₂₃ 1:423
- g₄₂₄ 1:424
- g₄₂₅ 1:425
- g₄₂₆ 1:426
- g₄₂₇ 1:427
- g₄₂₈ 1:428
- g₄₂₉ 1:429
- g₄₃₀ 1:430
- g₄₃₁ 1:431
- g₄₃₂ 1:432
- g₄₃₃ 1:433
- g₄₃₄ 1:434
- g₄₃₅ 1:435
- g₄₃₆ 1:436
- g₄₃₇ 1:437
- g₄₃₈ 1:438
- g₄₃₉ 1:439
- g₄₄₀ 1:440
- g₄₄₁ 1:441
- g₄₄₂ 1:442
- g₄₄₃ 1:443
- g₄₄₄ 1:444
- g₄₄₅ 1:445
- g₄₄₆ 1:446
- g₄₄₇ 1:447
- g₄₄₈ 1:448
- g₄₄₉ 1:449
- g₄₅₀ 1:450
- g₄₅₁ 1:451
- g₄₅₂ 1:452
- g₄₅₃ 1:453
- g₄₅₄ 1:454
- g₄₅₅ 1:455
- g₄₅₆ 1:456
- g₄₅₇ 1:457
- g₄₅₈ 1:458
- g₄₅₉ 1:459
- g₄₆₀ 1:460
- g₄₆₁ 1:461
- g₄₆₂ 1:462
- g₄₆₃ 1:463
- g₄₆₄ 1:464
- g₄₆₅ 1:465
- g₄₆₆ 1:466
- g₄₆₇ 1:467
- g₄₆₈ 1:468
- g₄₆₉ 1:469
- g₄₇₀ 1:470
- g₄₇₁ 1:471
- g₄₇₂ 1:472
- g₄₇₃ 1:473
- g₄₇₄ 1:474
- g₄₇₅ 1:475
- g₄₇₆ 1:476
- g₄₇₇ 1:477
- g₄₇₈ 1:478
- g₄₇₉ 1:479
- g₄₈₀ 1:480
- g₄₈₁ 1:481
- g₄₈₂ 1:482
- g₄₈₃ 1:483
- g₄₈₄ 1:484
- g₄₈₅ 1:485
- g₄₈₆ 1:486
- g₄₈₇ 1:487
- g₄₈₈ 1:488
- g₄₈₉ 1:489
- g₄₉₀ 1:490
- g₄₉₁ 1:491
- g₄₉₂ 1:492
- g₄₉₃ 1:493
- g₄₉₄ 1:494
- g₄₉₅ 1:495
- g₄₉₆ 1:496
- g₄₉₇ 1:497
- g₄₉₈ 1:498
- g₄₉₉ 1:499
- g₅₀₀ 1:500
- g₅₀₁ 1:501
- g₅₀₂ 1:502
- g₅₀₃ 1:503
- g₅₀₄ 1:504
- g₅₀₅ 1:505
- g₅₀₆ 1:506
- g₅₀₇ 1:507
- g₅₀₈ 1:508
- g₅₀₉ 1:509
- g₅₁₀ 1:510
- g₅₁₁ 1:511
- g₅₁₂ 1:512
- g₅₁₃ 1:513
- g₅₁₄ 1:514
- g₅₁₅ 1:515
- g₅₁₆ 1:516
- g₅₁₇ 1:517
- g₅

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Hoxeltorp 1:5 (skola Viksberg)

Inom Viksberg i Södertälje

Dnr: 2013-01576-214

Upprättad 2016-03-07

Upprättad enligt ÄPLB 1987:10

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. De är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, ett så kallat detaljplaneprogram.

Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de kommentarer (yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen förslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de nya synpunkter som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Utställning

Kommunen bearbetar återigen förslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Samrådskretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste stadsbyggnadsnämnden och i vissa fall kommunfullmäktige ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir möjligt att exempelvis ansöka om bygglov.

Innehållsförteckning

VAD ÄR KOMMUNAL PLANERING.....	2
PROGRAMSAMRÅD	2
PLANSAMRÅD	2
UTSTÄLLNING.....	2
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
HANDLINGAR	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH DESS HUVUDDRAG.....	4
CENTRALA FRÅGESTÄLLNINGAR	4
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	4
GÄLLANDE PLANER.....	4
TIDPLAN	4
GENOMFÖRANDETID	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN – RÄTTIGHETSHAVARE	5
ANSVARSFÖRDELNING	5
HUVUDMANNASKAP.....	5
AVTAL.....	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTNING	7
EKONOMISKA FRÅGOR.....	7
PLANEKONOMI	7
GENOMFÖRANDE	7
TEKNISKA FRÅGOR	8
BYGGANDE PÅ KVARTERSMARK	8
GATOR OCH PARKERING	8
VATTEN OCH SPILLVATTEN	8
YT- OCH DAGVATTEN	8
EL	8
TELE	8
GEOTEKNIK, RADON MM	9
PARKERING	9
AVFALLSHANtering	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	9

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- PM Förprojektering Viksbergsvägen, Norconsult, 2015-12-18 (rev 2016-01-22)
- Bullerutredning för området Hoxeltrorp, AkustikMiljö, 2014-10-03
- Arkeologisk utredning för del av Hoxeltrorp 1:5 rapport 2015:18.
- Salamander Viksberg, Södertälje Etapp 2, 2015-11-10
- PM Geoteknik, NCC, 2015-06-30

Detaljplanens syfte och dess huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för en ny grundskola och förskola. Men även att tillgängliggöra grönområdet och skapa bättre förutsättningar för utökad kollektivtrafik till Viksberg.

Centrala frågeställningar

Förutom de vanliga frågeställningarna som alltid är viktiga att belysa vid planläggning (exempelvis regional utvecklingsplan, vatten och avlopp, risker, terräng mm) finns särskilda frågor som är centrala inför planläggning för skolverksamhet inom Hoxeltrorp 1:5.

- Lämplig lokalisering i relation till upptagningsområde och elevunderlag
- Säkra skolvägar
- Hantering av dagvatten
- Bullernivåer från Vellinge skjutfält
- Placering av skolbyggnader i relation till trafikbuller från Viksbergsvägen
- Förbättra för angöring och vändning av kollektivtrafik – möjliggöra för utökad kollektivtrafik med buss.

Organisatoriska frågor

Gällande planer

Området är till största del inte detaljplanlagt. En mindre del av västra delen av planområdet är planlagt som allmänplats mark med enskilt huvudmannaskap. Enligt översiktsplan för Södertälje kommun Framtid Södertälje, antagen i oktober 2013, finns inga speciellt utpekade värden inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen har under 2014-03-14 till 2014-04-25 varit utsänd för plansamråd. Utställning skedde under 2015-05-07 till 2015-06-08. Detaljplanen planeras komma antas under våren 2016.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

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).

Markägoförhållanden – rättighetshavare

Fastigheten Hoxeltorp 1:5 ägs av Junior Shahho AB. Hjärmsättra 1:4 ägs av Södertälje Kommun. Hoxeltorp 1:6 ägs av HSB Södertälje Ekonomiska Förening. Viksbergsvägen inom planen är en inaktiv marksamfällighet, Viksberg S. Genom planområdet går en starkströmsledning, som Vattanfall AB har ledningsrätt för. Telge Fastigheter AB, nedan kallad Exploatören, kommer att äga den framtida skolfastigheten.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen och framtagandet av exploateringsavtal.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan och den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark samt framtida förvaltning av anläggningarna. Exploatören ansvarar också för genomförandet av ett antal åtgärder som krävs för projektets genomförande. Dessa åtgärder omfattar dels ombyggnad av dagvattenanläggningar och dels genomförande av anläggningar för större vattensalamandrar utanför planområdet.

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmänplatsmark (huvudgata, bussgata, lokalgata). Vilket inkluderar utbyggnad av del av Viksbergsvägen, cirkulationsplatsen, bussvändlingen och infartsvägen till skolan.

Planområdet ligger inom Södra Mälarens tillrinningsområde, varför anmälan och tillstånd kan komma att krävas innan vissa arbeten påbörjas.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB kommer att vara huvudman för det allmänna vatten- och spillvattensnätet fram till tomtgräns inom planområdet efter att detaljplanen antas.

Avtal

Ett köpekontrakt mellan nuvarande fastighetsägaren till Hoxeltorp 1:5 och Exploatören har tecknats om köp av den del av fastigheten Hoxeltorp 1:5 som kommer att bilda den framtida skolfastigheten (kvartersmark enligt detaljplanen). Köpekontraktet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft och att lantmäteriförrättningen kan genomföras.

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

Ett avtal om fastighetsreglering har tecknats mellan fastighetsägaren till Hoxeltorp 1:6 och Exploatören angående förvärv av en mindre del av fastigheten Hoxeltorp 1:6 som ska regleras in i den framtida skolfastigheten.

Exploatören tecknar vid behov avtal med berörda ledningsägare (Teliasonera Skanova Access AB, Telge Nät AB och Vattenfall AB) angående flytt av ledningar inom planområdet.

Anslutning till kommunens stads-, fjärrvärme, el- och vatten-/avloppsnät ska regleras i en särskild överenskommelse mellan Exploatören och Telge Nät AB.

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Exploatören, Junior Shahho AB och Södertälje Kommun. Avtalet reglerar genomförande av både denna detaljplan och en pågående detaljplan för bostäder på del av Hoxeltorp 1:5. De delar av exploateringsavtalet som gäller denna detaljplan för skolan innefattar bland annat följande:

- Fastighetsbildning
 - Avtalet reglerar att allmänplatsmark inom planområdet ska regleras från Hoxeltorp 1:5 till kommunens fastighet Hjälsättra 1:4 när detaljplanen vinner laga kraft. Vidare upplåter Exploatören servitut för vändplan i framtida skolfastigheten till förmån för kommunens fastighet Hjälsättra 1:4.
- Utbyggnad och finansiering av allmänplats,
 - Kommunen bygger ut allmänplatsmark för gata inom planområdet. Exploatören och Junior Shahho AB förbinder sig att betala del av utbyggnaden. Exploatören betalar sin andel när anläggningarna är utbyggda och Junior Shahho AB betalar sin andel när detaljplan för bostäder inom Hoxeltorp 1:5 vinner laga kraft och anläggningarna är utbyggda.
- Dagvatten
 - Exploatören förbinder sig i avtalet att lägga om och bygga ny kulvert för dagvatten och bygga en ny översvämningssyta för dagvatten i linje med genomförd dagvattenutredning.
- Anläggningar för salamandrar
 - Exploatören ska bygga en damm och övervintringsmiljö för större vattensalamandrar utanför planområdet inom del av fastigheten Hoxeltorp 1:5 innan exploatering sker. Detta är för att säkerställa att de större vattensalamandrarnas miljö inte försämras, utan snarare förbättras, i samband med utbyggnaden av skolan. Utbyggnaden av anläggningarna ska ske i enlighet med Ekologigruppens rapport (2015-11-04).

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

Ett naturvårdsavtal på 50 år har tecknats där Junior Shahho AB (ägare till Hoxeltorp 1:5) upplåter ett område om 850 kvm inom fastigheten Hoxeltorp 1:5 åt Exploatören för att anlägga och drifta anläggningarna för den större vattensalamanderns fortbestånd. Junior Shahho AB (ägare till Hoxeltorp 1:5) åtar sig i exploateringsavtalet att betala 50 % av kostnaden för att anlägga och bygga om anläggningarna för dagvatten (utanför kvartersmark för skola) och större vattensalamandrar när detaljplan för bostäder inom fastigheten Hoxeltorp 1:5 vinner laga kraft. Exploatören har skickat in en ansökan om vattenverksamhet i enlighet med gällande föreskrifter och riktlinjerna Södra Mälarens vattenskyddsområde för utförande av åtgärderna gällande dagvatten och större vattensalamandrar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet, nedan kallad skolfastigheten, ska bildas för kvartersmarken för skola. Detta sker genom avstyckning av del av fastigheten Hoxeltorp 1:5 och fastighetsreglering mellan styckningslotten och Hoxeltorp 1:6. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för skolfastigheten

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning där allmänplats mark inom ska markregleras från Hoxeltorp 1:5 in i kommunens fastighet Hjälmstättra 1:4. Ett servitut ska bildas för vändplan genom lantmäteriförrättning inom del inom den förvärvade skolfastigheten, till förmån för Södertälje Kommuns fastighet Hjälmstättra 1:4. Exakt utbredning av servitutet bestäms efter projekteringshandlingarna för vändplanen. Södertälje kommun ansöker och bekostar bildandet av servitutet. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning, där berörd del av Viksbergs marksamfällighets mark förs över till kommunens fastighet Hjälmstättra 1:4.

Om ledningshavare önskar så kan hen söka och bekosta ledningsrätt för ledningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader, utredningar och åtgärder föranledda av detaljplaneringen och plangenomförandet ska bekostas av Exploatören.

Genomförande

Exploatören svarar för kostnader föranledda av planläggningen inom kvartersmark. Exploatören svarar för att bekosta och iordningställa anläggningar för dagvatten och vattensalamandrar för att genomföra planen. Ägare till Hoxeltorp 1:5 ersätter exploatören för del av kostnaderna när detaljplan för bostäder inom Hoxeltorp 1:5 vinner laga kraft.

Kommunen svarar för alla kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande inom allmänplats mark. Exploateringsavtalet reglerar exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänplats mark.

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

Telge Nät AB svarar för kostnader vid projektering, bildandet av ledningsrätter och utbyggande av det allmänna vatten- och spillvattensnätet och eventuellt stads-, fjärrvärmenät fram till tomtgräns. Utbyggnaden av kommunal infrastruktur finansieras genom anslutningsavgifter från Exploatören enligt gällande taxa.

Innan planerade skolverksamheten öppnar inom planområdet ska anslutningsvägen till Viksbergsvägen med trafikplats vara utbyggd med tillräckligt god standard.

Tekniska frågor

Byggande på kvartersmark

Södertälje Kommun bygger en vändplan inom del av framtida skoltomten. I övrigt svarar Exploatören för all utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören svarar för att kulvertera och i iordningställa diket inom skoltomten på ett säkert sätt för skolverksamheten.

Gator och parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Kommunen bygger ut och förvaltar cirkulationsplatsen, gång och cykelvägar, gatan till skolan och framtida bostadsområdet, Viksbergsvägen och bussvändplatsen inom detaljplan.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger strax utanför Telge Nät AB:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten idag. Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten kommer att utökas så att skolan och förskolan ansluts till näten. Spillvatten pumpas upp till befintlig pumpstation intill framtida cirkulationsplats. Vatten ansluts med självfall. Anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns.

Yt- och dagvatten

Yt- och dagvatten inom kvartersmarken ska i första hand renas, infiltreras och fördröjas på tomtmark innan det avleds till dagvattensystemet.

Ett befintligt dike har identifierats, som går utmed Viksbergsvägen, över skoltomten och vidare norr ut över fastigheten Hoxeltorp 1:5. Dagvattenutredningarna kommer fram till att hanteringen av dagvatten går att lösa lokalt. Exploatören kulverterar och bygger om befintligt dike och säkerställer att nödvändiga översvämningstors funktion fungerar i enlighet med genomförda dagvattenutredningar. Diket genom skolfastigheten kulverteras och förläggs så att det är säkert för barn.

Ei

Vattenfall ABs nuvarande starkströmsledning inom planområdet måste läggas om. Ledningen ska läggas ner inom u-området inom kvartersmarken i detaljplan. Kostnaden för ledningsflytten regleras mellan Exploatören och Vattenfall AB.

Tele

Teliasonera Skanova Access AB har luftburna och markförlagda ledningar inom kvartersmarken. Ledningen ska läggas ner inom u-området inom kvartersmarken i detaljplan. Kostnaden för eventuell ledningsflytt regleras mellan Exploatören och Teliasonera Skanova Access AB.

Genomförandebeskrivning, antagandehandling

Geoteknik, radon mm

Exploatören har genomfört en geoteknisk utredning för skoltomten som grund för hur fastigheten ska exploateras.

Parkering

All parkering som krävs för verksamheten ska lösas inom kvartersmark.

Avfallshantering

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun. En vändplan byggs inom skoltomten för att möjliggöra för återvinningsfordon att vända. Samråd sker mellan Telge Återvinning AB och Exploatören för konkret utformning av avfallsanläggningarna.

Medverkande tjänstemän

Isak Ericsson	Planarkitekt
Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör
Malin Hultman	Exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovsenheten

Isak Ericsson
Planarkitekt

Pia Forsell
TF planchef