

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-04-04
Miljönämnden

Ärende 8**Remiss vid plansamråd för del av Brunnsäng 1:1**

Dnr: 2017-673

Sammanfattning av ärendet

Miljönämnden har fått ett förslag till detaljplan på remiss från Samhällsbyggnadskontoret. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom del av Brunnsäng 1:1.

Miljönämnden föreslås anta miljökontorets tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-04-04
Planhandlingar 2012-00298-214

Ärendet

Miljökontoret har följande synpunkter med anledning av planförslaget:

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet. Utredningen har föreslagit åtgärder så att avrinningen från planområdet inte ska öka efter exploatering. Det är viktigt att dessa åtgärder faktiskt utförs för att säkerställa flöden nedströms och för att minimera belastningen på vattenförekomsten. Gröna tak har föreslagits på vissa mindre byggnader, vilket är positivt och som bidrar till flera viktiga ekosystemtjänster.

När dagvattenutredningen genomfördes var inte plangränsen, höjdsättningar och taklutningar fastställda. SWECO anger i utredningen att vissa detaljer behöver utredas ytterligare i samband med bygglov och projektering. Detta behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Avfall/återvinning

Närhet till återvinningsstationer är av yttersta vikt om sortering och återvinning ska fungera optimalt. I planhandlingarna anges att den närmast belägna återvinningsstationen är vid

panncentralen på Väpnarevägen i Ronna. Kan detta stämma? För att klara målen kring avfallshantering som fastställts i kommunens avfallsplan bör fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial samt elektronik och farligt avfall införas inom planområdet.

Kretslopp

För att underlätta omställningen till hållbart VA bör byggnaderna förses med separata ledningar för svartvatten respektive grävatten inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden är god ekologisk status, inte god ekologisk potential.

Kontorets förslag till nämnden:

Miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Helena Götherfors Westman

Miljöchef

panncentralen på Väpnarevägen i Ronna. Kan detta stämma? För att klara målen kring avfallshantering som fastställts i kommunens avfallsplan bör fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial samt elektronik och farligt avfall införas inom planområdet.

Kretslopp

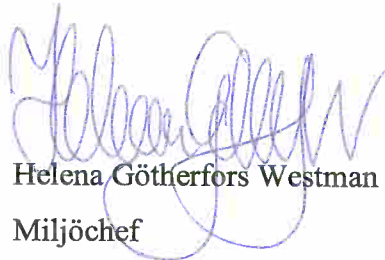
För att underlätta omställningen till hållbart VA bör byggnaderna förses med separata ledningar för svartvatten respektive grävatten inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden är god ekologisk status, inte god ekologisk potential.

Kontorets förslag till nämnden:

Miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse som sitt yttrande.



Helena Götherfors Westman
Miljöchef

PLANBESKRIVNING

Dnr 2012-00298-214

Detaljplan för
del av Brunnsäng 1:1
i Södertälje

Upprättad 2012-10-04

SAMRÅDSHANDLING, hanteras genom
normalt planförfarande enligt
PBL 2010:900



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
Vad är kommunal planering?.....	5
De olika processerna.....	5
<i>Programsamråd</i>	5
<i>Samråd</i>	5
<i>Granskning</i>	6
<i>Antagande och Laga kraft</i>	6
Handlingar	6
Övrigt planeringsunderlag	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	7
Lägesbeskrivning och areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan.....	7
Program för planområdet.....	7
Detaljplan.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
Miljöpåverkan	8
Allmänt.....	8
Miljökvalitetsnormer för luft.....	8
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	8
Miljökvalitetsnormer för buller.....	8
Behovsbedömning.....	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Naturmark och friytor.....	10
<i>Terräng och vegetation</i>	10
<i>Lek och rekreation</i>	10
Markbeskaffenhet.....	11
<i>Geotekniska förhållanden och jordarter</i>	11
<i>Radon</i>	11
<i>Förorenad mark</i>	11
Fornlämningar.....	11
Gator och trafik.....	14
<i>Biltrafik</i>	14
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	14
<i>Kollektivtrafik</i>	14
Bebyggelseområden	15
<i>Befintlig bostadsbebyggelse samt offentlig och kommersiell service</i>	15

FÖRÄNDRINGAR.....	16
Gator och trafik.....	16
Gatunät.....	16
Parkering.....	16
Gång- och cykeltrafik.....	16
Bebyggelse.....	16
Bostäder.....	16
Komplementbyggnader.....	16
Byggnadskultur och gestaltning.....	16
Teknisk försörjning.....	18
Vatten och avlopp.....	18
Värme.....	18
El.....	18
Avfall/Återvinning.....	18
Dagvatten.....	18
KONSEKVENSER.....	21
Miljö och hälsa.....	21
Barn och ungdomar.....	21
Trafiken.....	21
Tillgänglighet.....	21
Stads- /landskapsbild.....	21
GENOMFÖRANDE.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Tidplan.....	22
Genomförandetid.....	22
Markägoförhållanden.....	22
Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap.....	22
Avtal.....	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	23
Kvartersmark.....	23
Gemensamhetsanläggning.....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Planekonomi.....	23
Kostnaderförlantmäteriförrättning.....	23
Bygglov.....	23

Tekniska frågor.....	24
Tekniska utredningar.....	24
Dagvatten.....	24
Vattenochavlopp.....	24
El.....	24
Stadsnät och uppvärmning.....	24
Avfallshantering.....	24
Parkering.....	24
Medverkande tjänstemän.....	25

INLEDNING

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. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

De olika processerna

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret ser också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detaljplaneprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer(yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Samråd

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 tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Granskning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samråds-kretsen 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 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 till exempel möjligt att ansöka om bygglov.



Planprocesspil

Detaljplanen hanteras enligt normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Om planen efter samrådet bedöms sakna intresse för allmänheten kan processen komma att ändras från normalt till enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. § 7.

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Rapport: Dagvattenutredning, 2016-06-28, Sweco Environment AB
- Rapport: Översiktlig Markundersökning, 2016-04-27, Sweco Environment AB
- Rapport: Tekniskt PM Geoteknik, 2016-04-08, Sweco Environment AB
- Rapport: Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2016-04-08, Sweco Environment AB

Planens syfte och huvuddrag

Planläggning av området innebär en förtätning av staden. Planen strider inte mot gällande översiktsplan (ÖP) Framtid Södertälje, 2013 . Planområdet ligger i naturmark som är ansluten till befintlig bostadsbebyggelse. I gällande detaljplan från 1961 anges området som parkområde.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Brunnsäng i de nordöstra delarna av Södertälje tätort. Området gränsar till befintligt bostadsområde med villor och flerbostadshus.

Planområdet är ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Brunnsäng 1:1 ägs av kommunen och Cittran 1 ägs av Telge bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i stadsdelen Brunnsäng. I gällande översiktsplan "Framtid Södertälje", antagen 2013, nämns stadsdelen som ett område där det på sikt ska ske utvecklingsinsatser och där förtätning ska ske.

Program för planområdet

Ett program till ett tidigare detaljplaneärende för området upprättades 2003 och var ute på programsamråd samma år. Programmet föreslog en utökning för bostadslägenheter i en eller flera huskroppar

Detaljplan

Området är tidigare detaljplanlagt. Planen ersätter mindre del av detaljplan 0181K-P265C fastställd 1961, där markanvändningen är park, och detaljplan 0181K-P275B fastställd 1962, där markanvändningen är bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2012-09-25 §8 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 samt skicka planen på samråd.

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön då delarna närmast planområdet redan är ianspråktaget av befintlig bostadsbebyggelse. Planområdets placering i tätorten är optimal då det ger möjlighet att nyttja befintligt va-nät och övrig infrastruktur. Den nya bebyggelsen placeras i den del av det nuvarande parkområdet som är i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) som syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun, kommer utsläppen av koldioxid i Södertälje kommun primärt från transporter och från uppvärmning. I Södertälje överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det är osannolikt att grundvattnet påverkas vid genomförande av planförslaget. Miljökvalitetsnormerna för att yt- och grundvatten kommer inte att överskridas.

Planområdet ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom huvudavrinningsområdet Norrström och delavrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden. Dagvattenrecipienter är vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden.

Mälaren-Prästfjärden har god ekologisk status. Under augusti 2015 uppnådde den inte god kemisk. Vattnet är inte försurat eller eutrofierat men har problem med miljögifter. Den är satt att uppfylla god ekologisk potential år 2021. Kemisk ytvatten status exklusive kvicksilver är satt till god.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det är omgivet av mycket bostadsbebyggelse och gröna stråk. Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Den nya bebyggelse kopplas in på det kommunala vatten- och avloppsnätet (eller utsläppsmässigt likvärdig lösning) och att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden.
- Planområdet uppvisar inga unika naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på övrigt park-/naturområde.
- Utanför planområdet finns den "omtyckta" gångstigen men stråket ingår inte i detaljplanen.
- Placering av områdets tillfartsväg ska vara utformad så att få fysiska ingrepp i nuvarande gatuum och naturområde sker.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Genomförande av detaljplanen för bostadsändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB). Miljökvalitetsnormerna beräknas inte överskridas till följd av föreslagen exploatering.

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Områdets terräng har en kraftig sluttning mot sydväst. Planområdet består av blandskog med främst björkar eller granar.



1) Mälaren

2) Hanstabrukskogen

3) Ragnhildsskogskogen

4) Vandringsstig

Lek och rekreation

Planområdet fungerar delvis som närnatur för framför allt boende i närliggande hus och inom området finns flertalet stigar som till större delen sträcker sig ner till det belysta stråket sydväster om planområdet. Planområdet har inga självklara och tydliga mötesplatser och/eller målpunkter.

*Vandringsstigen sydväst om planområdet
(se punkt 4 på kartan ovan)*

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet består till stora delar (enligt SGU:s jordartskarta) av morän och berg. Sweco Environment AB har genomfört en geoteknisk undersökning, Tekniskt PM Geoteknik, 2016-04-08. Enligt den har området jordlagren som är av mulljord/växtdelar och med underliggande lager av friktionsjord. Friktionsjorden består av sand, grus och morän med inslag av silt. Undersökta punkter i planområdet visar att djup till berg varierar mellan ca 4,0 till 6,5 meter under markytan.

I området finns mycket stora stenblock. Dessa bör beaktas vid schaktarbeten men bör dock tas bort i slänter för att undvika att de kan komma i rörelse och skada människor.

Förorenad mark

Miljöteknisk utredning är gjord av Sweco Environment AB och redovisas i rapporten Översiktlig Markundersökning, 2016-04-27.

Analyserade jordprover har uppmätt låga metallhalter och halterna av oljeprodukter är under laboratoriets rapporteringsgränser och under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Markkvaliteten begränsar därmed ej valet av kommande markanvändning, i detta fall bostäder.

Mera om jordproverna och analyserna går att läsa om i rapporten Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2016-04-08, Sweco.

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för normalrisk i Södertälje kommun enligt undersökning gjord 2010. Nivån normalrisk kräver ej införande av ökade krav på den nya bebyggelsen.

Fornlämningar

Fornlämningar är hittills inte funna inom planområdet.



Norra delarna av planområdet



Vy inne i planområdet, norrut



Vy inne i planområdet, söderut



Vy inne i planområdet, västerut

Gator och trafik

Biltrafik

Till planområdet sträcker sig Mikaelsvägen/Tegelhusvägen. Vägen är en smal 30-väg och som längre österut ansluts till Birkavägen.



1) Birkavägen 2) Tegelhusvägen 3) Mikaelsvägen 4) Vandringsstig 5) Busshållplatser

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har bra anknötning till flertalet gång- och cykelvägar som finns i närområdet. Sydväst om planområdet sträcker sig dessutom en välskött stig.

Kollektivtrafik

Storstockholm Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser. Dessa avstånd ska ej överstiga 700 meter.

Längsmed Birkavägen har SL flera busshållplatser. Avstånden till dessa är från planområdet ca 600 meter. Från hållplatserna ansluts bussar som går vidare mot bland annat Ritorp/Högantorp/Södertälje C.



Mikaelsvägen

Bebyggelseområden

Befintlig bostadsbebyggelse samt offentlig och kommersiell service

Planområdet är inte bebyggt men ligger i ett bostadsområde och är omgivet av villor och flerbostadshus.



1) Båtklubb 2) Förskola 3) Äldreomsorg 4) Brunnköpings centrum 5) Skola 6) Fotbollsplan



Flerbostadshus i öster



Villabebyggelse i väster

Ca 200 meter nordost om planområdet finns dels en byggnad med förskola och en annan med servicehus. Närmaste grundskola ligger öster om Birkavägen. Skolan ligger ca en km österut. Inte långifrån planområdet finns även Brunnköpings centrum.

FÖRÄNDRINGAR

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs via Mikaelsvägen/Tegelhusvägen. I planförslaget redovisas ny in-/utfart mot Mikaelsvägen/Tegelhusvägen och den kommer anslutas även till fastigheten Klari-netten 1. Den befintliga in-/utfart Kottstigen vid kv Cittran kommer flyttas något österut. Dessa anläggs lämpligen som gemensamhetsanläggning.

Parkering

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget är inte planlagt för nya gång- och cykelvägar.

Bebyggelse

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för två nya flerbostadshus i Brunnsäng.

Planen avses när det är fullt utbyggt, ge 38 lägenheter i olika storlekar.

Komplementbyggnader

Parkeringshus får uppföras.

Anknytning till parkeringshuset görs via den befintliga utfarten Kottstigen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadshusen får uppföras i högst 5-6 våningar och med en nockhöjd över nollplanet på +43,4 och +47,7 meter. Fasaderna på samtliga hus ska vara utformade med omsorg. Det är av stor betydelse att val av färg görs med hänsyn till de befintliga som finns i planområdets omgivning.

Rapporten Tekniskt PM Geoteknik av Sweco rekommenderas att vid grundbottenbesiktning bör jordens fasthet under grundläggningsnivå kontrolleras. Om källare byggs förutsätts att grundläggningsnivån hamnar över berg och att husen föreslås grundläggas på sulor på moränen.



Illustrationsskiss- Bergkrantz arkitekter (2017-02-07)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet ska anslutas till befintligt nät.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

Avfall/Återvinning

Sophämtning sker vid fastigheten genom tömning av hushållens soptunnor.

Planområdet kan nyttja befintliga återvinningsstationer som finns utan för området. Den närmsta stationen finns vid panncentralen på Väpnarevägen i Ronna. Vid denna station finns det möjlighet för sortering av glas, kartong, metall, plast och tidningar.

Dagvatten

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

Enligt Södertäljes dagvattenstrategi ska i första hand åtgärder vid källan ske för den typen av område som fastigheterna kommer att utgöra efter utbyggnad. Infiltration och avledning i öppna diken förordas. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkeringar ska tas om hand inom kvartersmark.

Till planområdet är en dagvattenutredning framtagen. Rapporten Dagvattenutredning för del av Brunnsäng 1:1, 2016-06-28, av Sweco Enviroment AB. Den planerade byggnationen i planområdet innebär en större andel hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen.

Dagvattenutredningen syftar till att utreda vilka förändringar den planerade exploateringen kan ha på dagvattenbildningen samt bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration eller fördröjning. Vid framtagandet av dagvattenrapporten var inte till exempel plangränsen, höjdsättningar och taklutningar fastlagd. Vissa detaljer kan därför behövas utredas vidare i samband med bygglov och projektering.

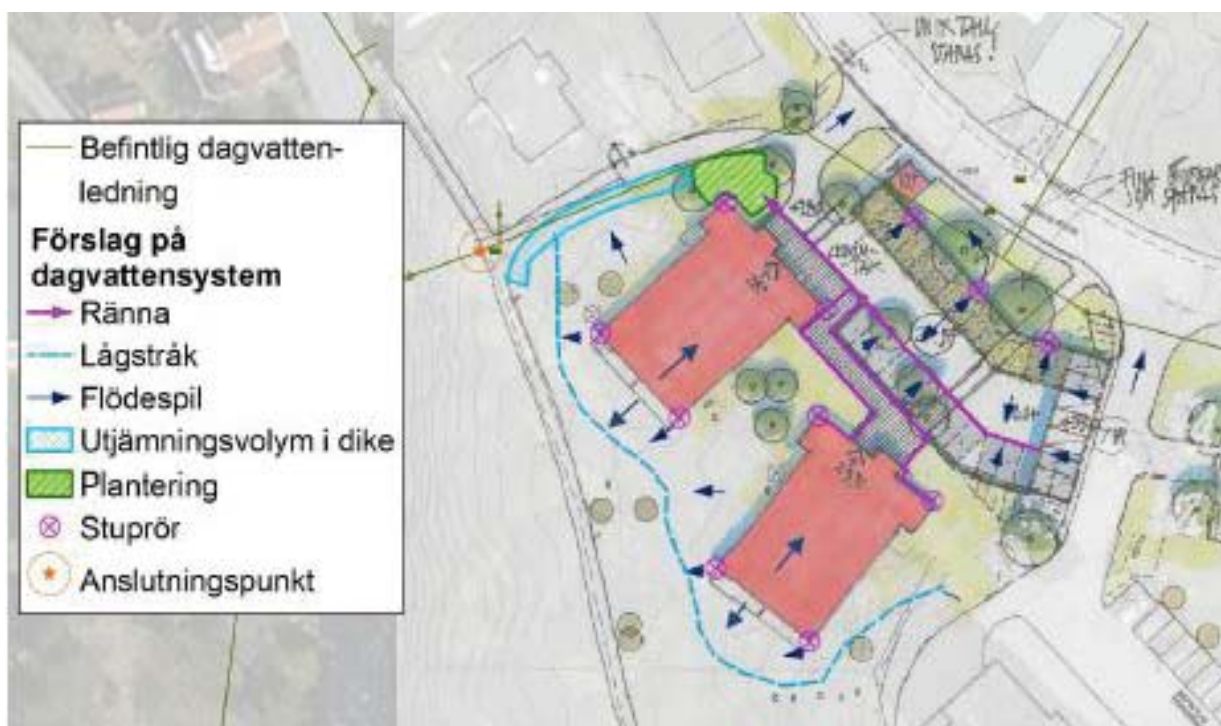
Planområdet består till stora delar (enligt SGU:s jordartskarta) av morän och berg. Under 2016 genomfördes av Sweco en geoteknisk undersökning som visar att jordlagren är av mulljord/växtdelar och med underliggande lager av friktionsjord (läs under rubriken *Geotekniska förhållanden och jordarter* på sida 11 i denna planhandling).

Dagvattensystemet ska fördröja dagvattnet nära källan. Dagvattenavrinningen ska efter exploatering förbli oförändrad mot befintlig naturmarksavrinning, vilket kräver en utjämningsvolym. Detta föreslås ske i ett uppsamlingsdike innan anslutning till befintligt dagvattennät.

Reningsåtgärder anses inte nödvändigt för det planerade bostadsområdet då föroreningsbelastningen är låg och uppkomster av föroreningar ska begränsas redan vid källan. Detta genom att undvika byggnadsmaterial som släpper tungmetaller, så som till exempel koppar, zink, bly och nickel, och/eller andra föroreningar till dagvattnet.

De geologiska förutsättningarna för infiltration inom planområdet är goda. Ytlig avledning och infiltration av dagvattnet förespråkas därför som dagvattenhantering. Dessa dagvattenlösningar bidrar med en tröghet i systemet och minskar genom det den direkta belastningen på ledningsnätet och recipienten. Denna dagvattenlösning gynnar även grundvattenbildningen som bidrar till bättre stabilitetsförhållanden och ett renare dagvatten.

Det är viktigt att höjdsättning av mark och bebyggelse görs noggrann så att dagvattnet har andra avrinningsvägar. Det möjliggör för dagvattnet att avledas ytledes utan att skada bebyggelse. Marken ska lutas från bebyggelse så att vattenansamlingar intill byggnaden undviks. Det är viktigt att ha detta i åtanke vid höjdsättning av marken kring den södra huskroppen. Risken finns annars att den belastas av stor markavvattning.



Bilden är från Swecos dagvattenutredning; Rapport Dagvattenutredning för del av Brunnsäng 1:1, 2016-06-28, se sida. 14 (Figur 8) och är baserad på en planskiss av Bergkrantz arkitekter (2016-03-15).

Taken på bostadshusen föreslås avvattnas till dagvattenrännor och lågstråk i grönområdet bakom hus via stuprörsutkastare. Därifrån ska dagvattnet leda till en plantering som tillåter dagvattnet att infiltreras och magasineras innan det leds vidare till det öppna uppsamlingsdiket. Om sopsorteringshuset är beklädd i grönt tak, bidrar det till en minskad årlig dagvattenavrinning. Dess takvatten leds över gräsytan via stuprörsutkastare. Gångvägarna vid bostäderna anläggs med lutning mot rännorna för avledning av dagvattnet.

Marken ska på bostadsparkeringen höjdsättas så att dagvattnet ytledes kan rinna till dagvattenrännorna. Därifrån ska det sedan ledas vidare till planteringen och slutligen uppsamlingsdiket. Dagvattenutredningen föreslår även att parkeringsytorna på parkeringshusets tak ska avvattnas via stuprännor till dagvattenrännorna.

Dagvatten vid grönytor avleds via lågstråk till uppsamlingsdiket. Lågstråket ska även skydda bebyggelse mot dagvatten från grönytor men även befintligt exploaterat område uppströms i planområdet. För att kunna fånga upp dagvatten från uppströmsliggande bebyggelse och naturmark så ska marken lutas från huskropparna.

Kapaciteten som finns nedströms i den befintliga dagvattenledningen i Bergviksgatan mot kanalen är i nuläget begränsad. Det fanns i mitten av junimånad 2016 ingen känd kapacitetsbrist i föreslagen anslutningspunkt. Dagvattnet bör fördröjas innan anslutning till nätet för att inte skapa kapacitetsbrist. Dagvattnet föreslås att utjämnas och fördröjas i ett uppsamlingsdike med anslutning till dagvattennätet.

Uppsamlingsdiket ska vara försett med ett strypt utlopp för ca 8,6 l/s och ett extra utlopp om dikets kapacitet överskrids eller om problem skulle uppstå med det strypta utloppet. Diket ska även skydda för att inget dagvatten från planområdet rinner vidare ytledes och belastar nedströms befintligt bostadsområde.

Dagvatten som avleds från detaljplanelagt område är i miljöbalken (9 kap 1§ och 2§) definierat som avloppsvatten. Utsläpp av sådant dagvatten är att betrakta som miljöfarlig verksamhet. Det innebär därför anmälningsplikt vid nyanläggning av en dagvattenanläggning och förändring av en befintlig dagvattenanläggning, se 13 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Anläggningar vars enda funktion är att utjämna flödet, till exempel rörmagasin, behöver inte anmälas. Inte heller ska anläggningar där dagvattnet inte samlas upp innan behandlingen anmälas, till exempel svackdiken eller genomsläppliga ytor. Takvatten som avleds och omhändertas separat definieras inte som avloppsvatten och anläggningar för omhändertagande av takvatten behöver inte anmälas.

KONSEKVENSER

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på miljön eller påverka människors hälsa negativt.

Barn och ungdomar

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

Trafiken

Planområdets utfart måste utformas så att det inte sker negativa konsekvenser med trafiksäkerheten i gatumiljön.

Tillgänglighet

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

Boverkets byggregler (BBR) kommer att reglera byggnaders och tomters tillgänglighet och att de uppfylls vid bygglov.

Placering och utformning av ett område, i det här fallet ett bostadsområde, ska planeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till människor som har nedsatt orientering- och/eller rörelseförmåga.

Stads- / landskapsbild

Planläggning av området leder inte till att nya element eller fysiska ingrepp sker i den nuvarande stadsmiljön. Tomtstorlekarna och husens byggnadsvolymer/arkitektur ska vara anpassade efter de förutsättningar som finns i planområdet. Planområdet har idag ingen funktion och är dåligt belyst. Planläggning av området kommer leda till att den ödsliga tomten försvinner och att dess yta får en funktionell användning.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 1:a kvartalet 2017

Granskning 2:a kvartalet 2017

Antagande/Laga kraft: 3:e kvartalet 2017

Om planen efter samrådet bedöms sakna intresse för allmänheten kan processen komma att ändras från normalt till enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. § 7.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 till exempel förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Fastigheten Brunnsäng 1:1 ägs av kommunen och fastigheten Cittran 1 ägs av Telge bostäder.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvarteretsmark.

Avtal

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) har tecknats mellan kommunen och exploatören som reglerar betalningen av plankostnader.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt m.m. lämnas in till Lantmäteriet.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att överensstäm- ma med detaljplanen och intentionsavtalet.

Kvartersmark

Fastighetsbildning ska ske så att kvartersmarken inom planområdet styckas av och bildar en ny fastighet som överläts till exploatören. All fastighetsbildning inom kvartersmark ska ske genom initiativ från exploatören och bekostas av denne.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas för in-och utfart till fastighet Brunnsäng 1:1, Klarinetten 1 och Cittran 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal med exploatören.

Kommunen svarar för eventuella kostnader för miljösanering eller arkeologisk utgrävning. Ex- ploatören står för övriga kostnader förenade med planens genomförande inom kvartersmark och för anslutningar till allmän platsmark.

Kostnader för lantmäteriförrättning

Lantmäterimyndigheten debiterar fastighetsbildning efter taxa. Kostnaden för fastighetsbild- ning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Lantmäteriåtgärder inom allmän plats ska bekostas av kommunen medan lantmäteriåtgärder inom kvartersmark ska bekostas av exploatören.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar ska genomföras under planprocessen

- Geoteknisk utredning
- Miljöutredning för att säkerställa att inga föroreningar finns inom området.
- Dagvattenutredning

Dagvatten

En dagvattenutredning ska göras under planprocessen för att utreda förutsättningarna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen ska främst pröva möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD anläggning.

Vatten och avlopp

Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA systemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Kostnaden debiteras fastighetsägaren enligt vid betalningstillfället gällande taxa. Fastighetsägaren bekostar all VA-utbyggnad inom kvartersmark och anslutningar till allmänplatsmark.

El

Bebyggelsen kan anslutas till elnäten. Byggnaden kommer att anslutas till Telge Nätets befintliga transformatorstation.

Stadsnät och uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till stadsnät och fjärrvärmenätet som finns tillgängligt i området.

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att ny bebyggelse förbereds för att kunna anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark. Samråd ska ske med Telge återvinning.

Parkering

Exploatören ska lösa parkering inom kvartersmark.

Medverkande tjänstemän

Jenny Åberg
planhandläggare

Anna Johansson
landskapsarkitekt

Tomas Lindgren
landskapsarkitekt

Nils Rundqvist
exploateringsingenjör

Anders Eklind
trafikingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Planenheten

Andreas Klingström
planchef

Jenny Åberg
planarkitekt