



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-07-12
Miljönämnden

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Remiss angående samråd för detaljplan för kv. Dagliljan del av Västergård 1:1 m.fl. inom Västergård i Södertälje

Dnr: 2017-1611

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd för kv. Dagliljan del av Västergård 1:1 m.fl. inom Västergård i Södertälje. Planens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus, vårdboende och förskola.

Miljökontoret framför synpunkter gällande miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten samt kretslopp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-07-12
Förslag till yttrande 2017-07-12
Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2015-00674
Plankarta

Ytterligare handlingar finns på kommunens hemsida:

<https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/planering/pagaende-detaljplaner/detaljplan-for-kv-dagliljan/>

Ärendet

Planområdet är beläget inom stadsdelen Västergård och omfattar 2,5 ha. Området omfattar del av fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1, vilka ägs av Södertälje kommun samt del av fastigheten Skogsliljan 4 vilken ägs av Telge Fastigheter.

Området innehåller ingen befintlig bebyggelse utan utgörs främst av skog samt en grusad bollplan. Genom området går två gång- och cykelvägar.

Inom området föreslås flerbostadshus med fyra våningar, ett vårdboende med ca 72 platser samt förskola med plats för 100 barn.

Miljökontorets synpunkter**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Miljökontoret anser att det ska framgå när den senaste klassningen gjordes.

Dagvatten

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas så att flödet ut från området inte ökar. Detta genom användning av regnbäddar och makadammagasin. För att ytterligare minska flödet av dagvatten ut från området och risken för ansamling av vatten i lågpunkter anser miljökontoret att lösningar som gröna tak, väggar eller liknande bör undersökas.

Miljökontoret anser att det av den föreslagna lösningen för hantering av dagvatten ska framgå vilka skötselåtgärder av magasinet som behövs för att det ska upprätthålla sin funktion. Det bör även påpekas att magasinerna måste vara åtkomliga för kontroll och skötselåtgärder i framtiden.

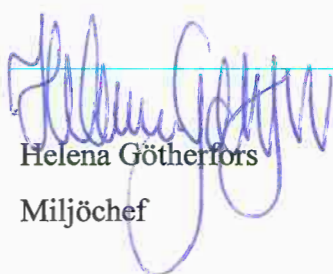
Kretslopp

Miljökontoret anser att byggnaderna inom planområdet bör förses med separata ledningar för svartvatten respektive gråvatten för att underlätta omställningen till hållbart VA.

Kontorets förslag till nämnden:

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.
2. Miljönämnden förklarar beslutsparagrafen omedelbart justerad.

I handläggningen av ärendet har även miljöinspektör Eva Ryblad medverkat.



Helena Götherfors
Miljöchef



Linn Andersen
Miljöinspektör

Handläggare: Linn Andersen
Miljöinspektör
Miljökontoret
Telefon (direkt): 08-523 039 33
E-post: linn.andersen@sodertalje.se



2017-07-12

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Förslag till yttrande angående samråd för detaljplan för kv. Dagliljan del av Västergård 1:1 m.fl. inom Västergård i Södertälje

Dnr: 2017-1611

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd för kv. Dagliljan del av Västergård 1:1 m.fl. inom Västergård i Södertälje. Planens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus, vårdboende och förskola.

Miljönämnden framför synpunkter gällande miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten samt kretslopp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-07-12

Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2015-00674

Plankarta

Ytterligare handlingar finns på kommunens hemsida:

<https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/planering/pagaende-detaljplaner/detaljplan-for-kv-dagliljan/>

Ärendet

Planområdet är beläget inom stadsdelen Västergård och omfattar 2,5 ha. Området omfattar del av fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1, vilka ägs av Södertälje kommun samt del av fastigheten Skogsliljan 4 vilken ägs av Telge Fastigheter.

Området innehåller ingen befintlig bebyggelse utan utgörs främst av skog samt en grusad bollplan. Genom området går två gång- och cykelvägar.

Inom området föreslås flerbostadshus med fyra våningar, ett vårdboende med ca 72 platser samt förskola med plats för 100 barn.

Miljönämndens synpunkter**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Miljönämnden anser att det ska framgå när den senaste klassningen gjordes.

Dagvatten

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas så att flödet ut från området inte ökar. Detta genom användning av regnbäddar och makadammagasin. För att ytterligare minska flödet av dagvatten ut från området och risken för ansamling av vatten i lågpunkter anser miljökontoret att lösningar som gröna tak, väggar eller liknande bör undersökas.

Miljönämnden anser att det av den föreslagna lösningen för hantering av dagvatten ska framgå vilka skötselåtgärder av magasinet som behövs för att det ska upprätthålla sin funktion. Det bör även påpekas att magasinerna måste vara åtkomliga för kontroll och skötselåtgärder i framtiden.

Kretslopp

Miljönämnden anser att byggnaderna inom planområdet bör förses med separata ledningar för svartvatten respektive gråvatten för att underlätta omställningen till hållbart VA.

Patrik Waldenstam

Miljönämndens ordförande

BREV

2017-05-15 | Dnr: 2015-00674-214
Samhällsbyggnadskontoret

SÖDERTÄLJE KOMMUN MILJÖKONTORET	
Ink.	2017 -05- 19
Dnr	2017-1611-1

Inbjudan till samråd samt öppet hus om detaljplan för kv. Dagliljan (Västergård 1:1 m.fl.) i Södertälje

Ett förslag till detaljplan för kv. Dagliljan (Västergård 1:1 m.fl.) har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus, vårdboende och förskola på del av fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1 samt del av fastigheten Skogsliljan 4.

Du/ni som får det här brevet är antingen en berörd sakägare genom att vara fastighetsägare inom eller i anslutning till planområdet eller remissinstans.

Förslaget finns uppsatt fram till den **25 juni 2017** i Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider). Alternativt kan man hitta förslaget på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/detaljplan/dagliljan

Ett öppet hus kommer att hållas på Stadshuset, Campusgatan 26. Under mötet finns representanter från Södertälje kommun på plats för att svara på frågor och lyssna på synpunkter som kommer upp.

Tid: 2017-06-12, kl.16.00 – 18.00

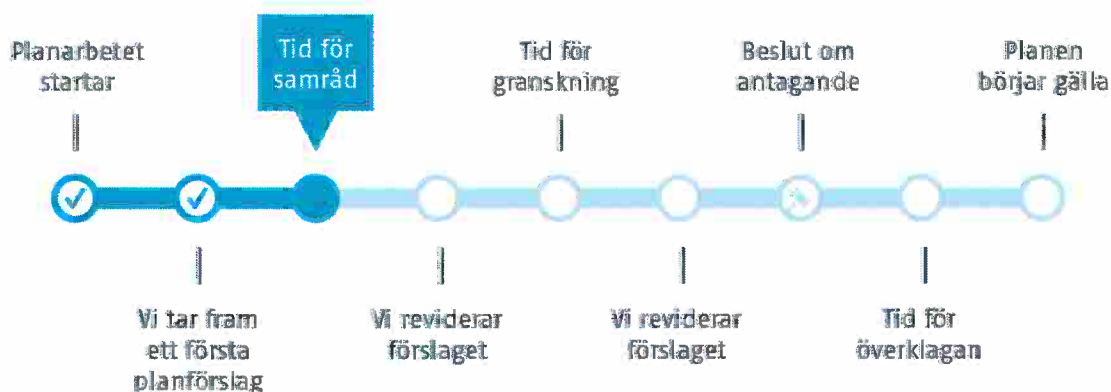
Plats: Stadshuset, Campusgatan 26

Planprocess för ärendet

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 2 januari 2015, genom standardförfarande.

Kontakta samhällsbyggnadskontoret om du har synpunkter i ärendet, via mail till sbk.plan@sodertalje.se eller med post. Hänvisa till ärendet via diarienummer 2015-00674.

Nuvarande skede i processen



Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under plansamråd eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Det går att skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret antingen via mail sbk.plan@sodertalje.se eller per telefon 08-523 010 00 (kommunens växel).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas med e-post eller brev och ska senast den 25 juni 2017 ha inkommit till:

E-postadress

sbk.plan@sodertalje.se

eller

Postadress

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 Södertälje

Vid frågor om förslaget kontakta

Allmänna frågor kontakta kommunens växel: 08-523 010 00.

Ansvarig handläggare: Elanor Holm, Planarkitekt, elanor.holm@sodertalje.se

Med vänliga hälsningar
Elanor Holm
Planarkitekt
Planenheten

Samrådskrets

Berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen

Fastigheter inom planområdet

Västergård 1:1

Blombacka 1:1

Skogsliljan 4

Fastigheter utanför området

Fjällviolen 1

Skogsliljan 2

Skogsviolen 2

Repet 4

Skogsviolen 1

Trossen 4

Remissinstanser

Länstyrelsen Stockholm

Lantmäterimyndigheten

Telge Nät AB

Södertörns Brandförsvarsförbund

Miljönämnden

Tekniska nämnden

Telia Sonera

Svenska kraftnät

Telge Återvinning AB

Kultur- och fritidsnämnden

Omsorgsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldreomsorgsnämnden

Kommunala Handikapprådet

Kommunala Ungdomsrådet

Vattenfall AB

Hyresgästföreningen

Villaägareföreningen i Södertälje

Kommunala Pensionärsrådet



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Dagliljan
del av Västergård 1:1 m.fl.
inom Västergård i Södertälje

Dnr: 2015-00674

Upprättad 2016-04-04

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Vad är en detaljplan

Planförfarande.....	4
Utökat förfarande.....	4

Inledning

Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	6

Förutsättningar

Pågående markanvändning.....	9
Bebyggelse utanför planområdet.....	9
Natur, kultur och rekreation.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	9
Gator och trafik.....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hälsa och säkerhet.....	11

Planförslaget

Ny bebyggelse	12
Grönstruktur.....	13
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
Geotekniska frågor.....	15
Hälsa och säkerhet.....	15

Konsekvenser

Miljökonsekvenser.....	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Sociala konsekvenser.....	16

Genomförande

Organisatoriska frågor.....	17
Tekniska frågor.....	17
Fastighetsfrågor.....	18

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande

Samråd: Kommunen redovisar planförslaget, skäl och det underlag som är relevant. Under samrådstiden samråds förslaget med berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Synpunkterna redovisas och sammanställs i en samrådsredogörelse. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Synpunkterna redovisas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningar kan förslaget till detaljplanen justeras ytterligare om det bedöms vara relevant utifrån inkomna synpunkter.

Antagande: Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A2) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus, vårdboende och förskola på del av fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1 samt del av fastigheten Skogsliljan 4.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse från 2 januari 2015.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljökvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller (i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare).

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under "Miljökonsekvenser" sida 14.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas. Området är inte bullerutsatt och exploateringen bedöms inte medföra att riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Plandata

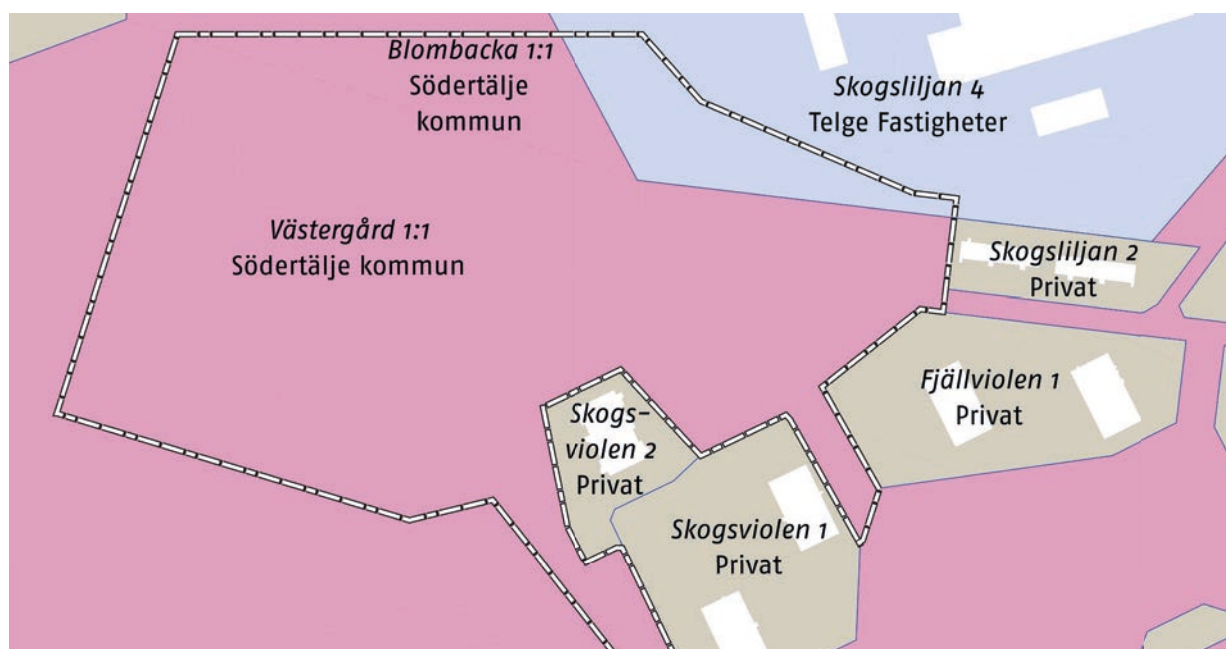
Lägesbestämning och areal

Planområdet, som har en areal om ca 2,5 ha, ligger inom stadsdelen Västergård och angränsar området Blombacka, beläget väster om Södertälje stadskärna. Planområdet nås från öster genom Liljevalchsgatan och från söder genom Lundbygatan. Planområdet avgränsas till väst av kraftledningar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1, vilka ägs av Södertälje kommun, samt fastigheten Skogsliljan 4 vilken ägs av Telge Fastigheter.

Planområdet angränsar privata fastigheter i sydöstra delen och till öster, men dessa ingår inte i planområdet.



Markägoförhållanden

Tidigare ställningstaganden

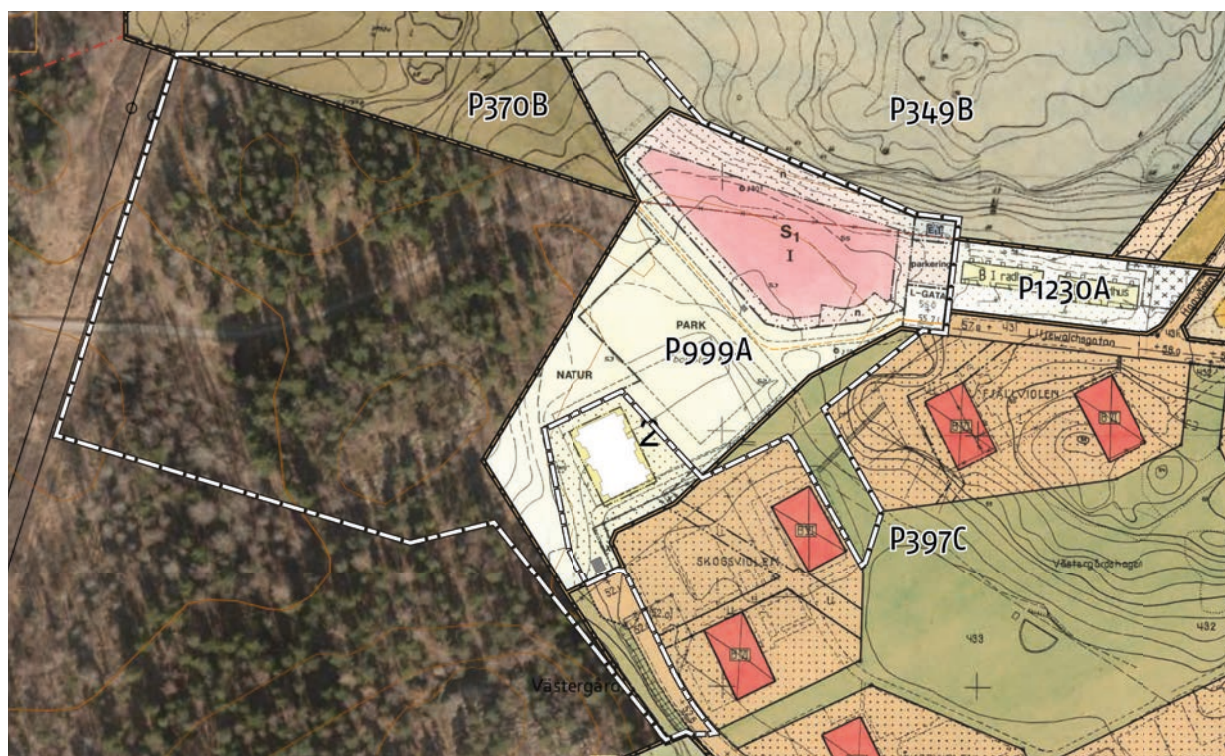
Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030 med avseende på följande: förtätning av stadsnära områden på ett sätt som tillför ett attraktivt och varierat utbud av boende samt förstärker tillgången till tätortsnära natur och den sociala sammanhållningen.

Gällande planer

För planområdet gäller följande planer:

- Detaljplan för del av Skogsviolen m.fl. (0181K-P999A, lagakraftvunnen 1991)
Område planlagt som naturmark, parkmark, område för teknisk anläggning och förskola.



Kartöversikt gällande planer inom området

- Stadsplan för kv Fjällviolen (O181K-P397C, fastställd 1966)
Område planlagt som parkmark.
- Stadsplan för Västra Blombacka (O181K-P370B, fastställd 1964)
Område planlagt som naturmark.
- Stadsplan för del av Blombacka (O181K-P349B, fastställd 1964)
Område planlagt för allmänt ändamål.

Området innehåller även natur som inte har planlagts, denna utgör en del av Västergårdsskogen. Se karta på sidan 7.

Grönplan

Det stora skogspartiet till väster om planområdet är inte planlagt. Kommunens Grönplan 2013 redovisar planområdet som tätortsnatur. Västergårdsskogen omnämns i denna plan som ett exempel på sparad natur som delvis kan utvecklas för en större social och rekreativ funktion.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje beslutade 2015-04-21 §74 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.



Vy från Västergårdshagen i riktning mot planområdet



Vy från parkeringsplats i anslutning till vändplan på Lundbygatan



Radhuslängor på Liljevalchsgatan.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse. Inom området finns idag en grusad bollplan och två gång- och cykelstråk som korsas. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor. Skogen används som rekreationsområde av de närboende.

Bebyggelse utanför planområdet

Intill planområdet, i sydöstra delen, finns privata fastigheter med flerbostadshus. Bebyggelsen runt Västergårdshagen består av så kallade hus i park, punkthus i fem våningar med förhöjd sockel och röda tegelfasader. Husen kantas av Västergårdshagen på parksidan och har stora parkeringsytor mot Lundbygatan respektive Liljevalchsgatan.

Väster om planområdet, på norra sidan om Liljevalchsgatan finns två radhuslängor, utförda i trä med fasader med stående träpanel. Norr om planområdet ligger Västergårds utbildningscentrum som är ett större komplex av sammanlänkade byggnader.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Terrängen är i huvudsak lågliggande med inslag av kuperad terräng. Den centrala delen av området utgörs av en grusad bollplan, vilken omges av skog. I de låglänta delarna är det främst lövskog, med al och asp. I de högre partierna finns tall och gran. I anslutning till Västergårdshagen finns ek.

Lek och rekreation

Området ligger nära Västergårdshagen och genomkorsas av GC-vägar som förbinder närliggande områden, vilket gör det till ett välanvänt område för lek och rekreation. Skogen används som rekreationsområde av de närboende.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära skolor, gymnasium och verksamheter med vuxenutbildning. En livsmedelsbutik finns sydöst om planområdet.

Gator och trafik

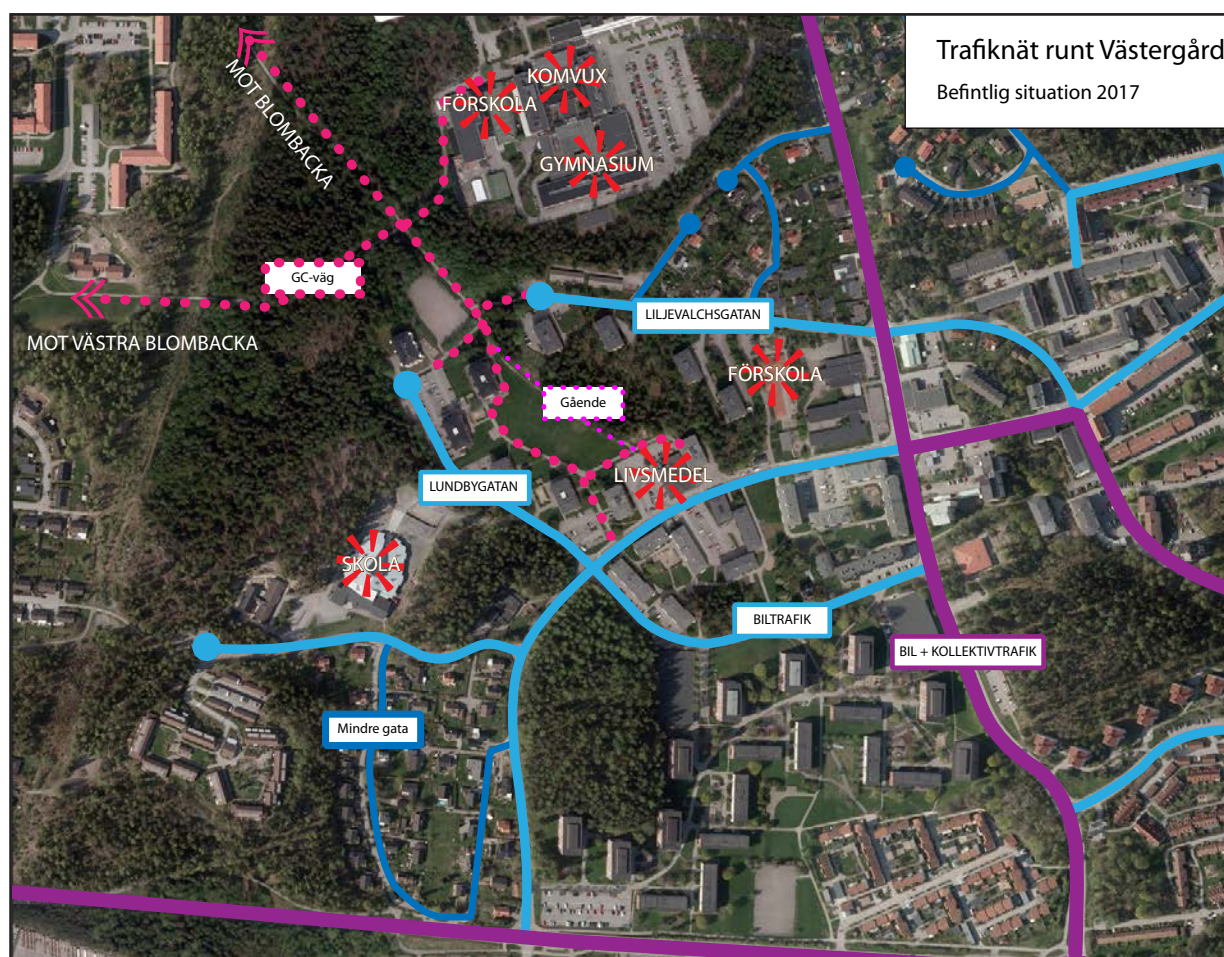
Idag ansluter Lundbygatan till planområdet i söder och Liljevalchsgatan ansluter från norr. Blivägar behöver byggas ut för att möjliggöra planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Området genomkorsas idag av gång- och cykelstråk. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor.

Kollektivtrafik

Delar av området ligger inom 400 meter från närmaste busshållplats på Västergatan.



Gatunät

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning finns för området som fastställer lämpliga grundläggningsmetoder.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan och/eller anmälan.

Hälsa och säkerhet

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

Risk för översvämning

Planen innehåller ett instängt område, möjligheterna för dagvattnet att ta sig ut från området är begränsade.

Buller

Närområdet har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av gatutrafikbuller överskrids inte riktvärdet för buller från väg (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid bostadsbyggnader i anslutning till planområdet.

Mark- och luftföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området. En miljöteknisk markundersökning anses därmed inte behövlig. Området är inte drabbat av luftföroreningar.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 500 meter från Genetaleden som är en primär transportled för farligt gods. Området omfattas därför inte av policy för riskutredning och riskhantering för farligt gods.

Planförslaget

Ny bebyggelse

Flerbostadshus

Inom området föreslås två bostadsområden med flerbostadshus i kvarter som kantar gång- och cykelvägen genom området. I exploatörens förslag är bostadshusen fyra våningar och bostäderna nås med loftgångar.

Områdena förses med beteckningen **B**, bostäder, samt egenskapsbestämmelsen **e₁ 30** som innebär att högst 30 procent per fastighetsarea kan bebyggas med bostadshus och komplementbyggnader. Högsta totalhöjd sätts till 15 meter.

Närmast gång- och cykelvägarna förses områdena med prickmark. Delar av prickmarken utgör u-område med allmänna underjordiska ledningar samt regnbäddar för omhändertagande av dagvatten.

Vårdboende och förskola

I nordöstra delen av området möjliggörs för vårdboende med ca 72 platser samt för en förskola med 100 platser, samt tillhörande gård med friyta för förskolan. Gården har en varierad terräng och vegetation, vilket främjar lek, rekreation och fysisk aktivitet. I exploatörens förslag förses byggnaden med en takterrass som möjliggör en tillgänglig och attraktiv utevistelse för brukarna.

Området förses med beteckningen **D₁S₁**, vårdboende samt förskola. Friytan för förskolan utgör en stor del av området och markeras med kryssmark där enbart byggnader för lekkomplement får uppföras. Genom området går ett område med allmänna underjordiska ledningar, runt dessa avsätts ett u-område med prickmark.



Illustrationsbild med vy över GC-vägen med vårdboendet till vänster och bostäder till höger.



Situationsplan över tänkt bebyggelse och vägdragning.

Grönstruktur

Park

Inom planområdet föreslås parkområden som i huvudsak begränsas till gång- och cykelvägarnas dragning genom planområdet samt område för skötsel av växtlighet. Planområdet angränsar till Västergårdshagen som används som park av de närboende.

Naturområden

Planen omfattar delar av ett större naturområde, Västergårdsskogen. Naturområdet inom planområdet tas tillvara som värdefull närnatur för boende i planområdet samt inom närliggande bostadsområden och får användningsbestämmelsen NATUR i plankartan.

Lek

Inom kvartersmark för förskola och äldreboende finns ett område avsatt som friyta för lek. Inom respektive kvartersområde för bostäder finns ytor för lekplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via infart från Liljevalchsgatan till öster, som avslutas med en vändplan samt en yta avsedd för parkering för bostäderna som byggs i kvarteret nordöst om gång- och cykelvägen, närmast Liljevalchsgatan.

Lundbygatan förlängs söderifrån in i planområdet och avslutas med en vändplan i anslutning till vårdboendet/förskolan och de bostäder som byggs i södra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ost-västlig gång- och cykelväg förskjuts norrut för att öka friytan för förskolan. Planförslaget bedöms vara väl förbundet med närområdet genom gång- och cykelvägarna. Det blir möjligt att lämna och hämta barn på förskolan utan att behöva ta bilen till området. Nord-sydlig gång- och cykelväg förblir separerad från biltrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik planeras inte in i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bostäderna kommer att vara belägna på ca 400 meters avstånd från närmaste bushållplats.

Parkeringsbehovet för flerbostadshusen har satts till 1 p-plats per lägenhet inklusive besökarparkering, det finns möjligheter till tillgänglig angöring till respektive trapphusentré.

För vårdboendet behövs 15 p-platser för personal och besökare och för förskolan behövs ytterligare ett antal platser för personal och besökare. Parkeringsplatserna bedöms till viss del kunna samnyttjas av verksamheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem.

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

Höjdsättningen av planområdet utförs så att instängda lågpunkter undviks, samtidigt som det säkerställs att dagvatten inte riskerar att rinna till lågpunkter på privata fastigheter. Dagvatten omhändertas inom kvartersmark i regnbäddar och renas innan det leds vidare. Parkeringar med gräsarmering kan även användas som en ytterligare metod att hantera dagvatten i området. Dagvatten vid extrem nederbörd leds utanför planområdet till Västergårdshagen. Dagvattenledningarna finns idag inom området, dessa ska byggas om för en förbättrad dagvattenhantering.

El och värme

Området är fjärrvärmeförsörjt av Telge Nät med möjlighet till nya anslutningar. Telge Nät har elledningar inom området.

Avfall och återvinning

Källsortering av sopor förutsätts i enlighet med Telge Återvinnings riktlinjer. Respektive område har förutsättningar för soprum eller miljöstugor i enlighet med riktlinjerna. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

Geotekniska frågor

Grundläggning

Översiktlig geoteknisk undersökning finns för området som fastställer lämpliga grundläggningsmetoder.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Höjdsättningen av planområdet utförs så att instängda lågpunkter undviks, samtidigt som det säkerställs att dagvatten inte riskerar att tillrinna lågpunkter på privata fastigheter. Dagvatten renas innan det leds vidare. Dagvatten vid extrem nederbörd leds utanför planområdet till Västergårdshagen.

Buller

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra bullernivåer som påkallar behov av skyddsåtgärder.

Magnetfält

Planområdet avgränsas i väst till kraftledningar. Bebyggelse ska placeras minst 100 meter från dessa. Bebyggelsen hamnar som närmast på 145 meters avstånd från luftledningarna.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Miljökonsekvensnormer för vatten

Dagvatten från området transporteras till recipienten och ytvattenförekomsten Igelstaviken. Länsstyrelsens klassning visar på övergödningsproblem med syrefattiga förhållanden och morfologiska förändringar till följd av en utbredd hamnverksamhet i området. God ekologisk status förväntas kunna uppnås 2021. God kemisk ytvattenstatus 2015, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige.

Planerad markanvändning förutsätter rening för att inte överskrida riktvärdena för dagvatten. Efter rening i regnbäddar och makadammagasin minskar koncentrationerna för alla ämnen jämfört med nuvarande markförhållanden (innan exploatering). Alla jämförda ämnen är efter föreslagna rening under koncentrationerna för de uppsatta riktvärdena och under koncentrationerna för nuvarande förhållanden. Ingen försämring av vattenkvaliteten för recipienten är att förvänta i och med en exploatering av planområdet.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, småpartiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. De flesta miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls oftast, bland annat på grund av renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM₁₀).

Planen möjliggör etablering av bostäder vilket medför en ökad trafikmängd, det bildas dock inte inneslutna gaturum enligt förslaget, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

Naturområden

Planen omfattar delar av ett större naturområde, Västergårdsskogen, som ingår i Grönplan för Södertälje tätort. Planens genomförande påverkar detta område i mindre utsträckning, tillgängligheten till naturområdet ökar.

Hälsa och säkerhet

Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med vägdragning och byggnation. Exploatören ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och omfattar skogsområden lämpade för spontan lek och utevistelse. Inom planområdet kommer det att finnas lekplatser inom kvarteretsmark, samt friytor för en förskola. Förskolans friytor kan nyttjas av närboende barn och barnfamiljer som lekytor när förskolan är stängd.

Närheten till skolor och passage genom området som ansluter till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet

Planens bebyggelse typer med både vårdboende och mellanstora flerbostadshus gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd för buss.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

2:a kv 2017	Samråd
3:e kv 2017	Granskning
1:a kv 2018	Antagande

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och förvaltning av byggnader och anläggningar på kvartersmark och för samtliga övriga åtgärder för projektets genomförande.

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen bygger ut gator och gång- och cykelvägar. Kostnader för utbyggnad regleras i genomförandeavtal. Kommunen ansvarar för skötsel av park, natur, gator och gång- och cykelvägar på allmän platsmark.

Ledningar och ledningsflytt

Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Detaljerade regleringar gällande hur flytt ska ske, kan regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Avtal

Planarbetet bekostas i enlighet med ett plankostnadsavtal av BoKlok Housing AB och Svenska Vårdbyggen AB. Ett Intentionsavtalet är upprättat med Boklok och med Svenska Vårdbyggen AB. Ett genomförandeavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

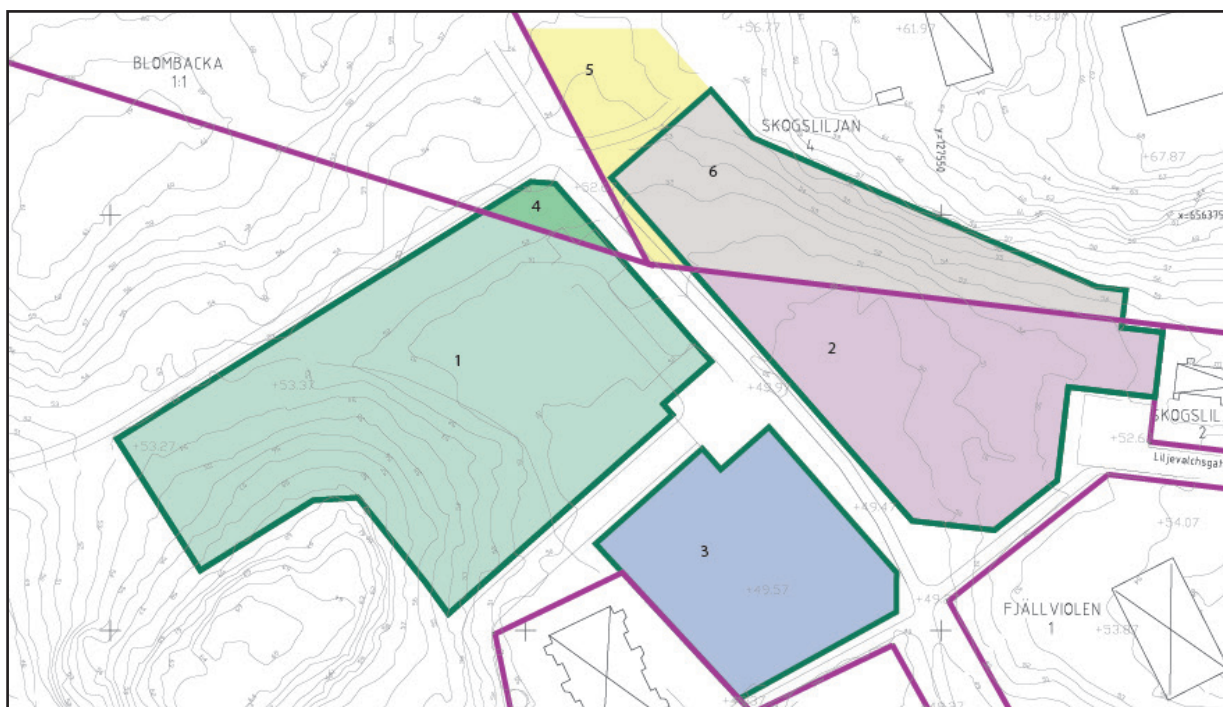
Under planarbetet har förprojekteringar för vägdragning, geotekniska utredningar och dagvattenutredningar genomförts. Utredningarna påvisar att planförslaget är möjligt att genomföra.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Det är möjligt att ansluta daljplaneområdet till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärmenät och försörjt med el. Inom planområdet avsätts ett område för teknisk anläggning, transformatorstation.

Fastighetsfrågor

För att säkerställa syftet med detaljplanen behövs en ny fastighetsreglering enligt illustrationen nedan. Fastighetsregleringen berör fastigheterna Skogsliljan 4 samt en del av kommunens mark, Västergård 1.1 och Blombacka 1:1. Fastighetsregleringen ska ske i princip enligt illustrationen nedan. Tre nya fastigheter behöver bildas. Fastigheterna som bildas är illustrerade med grön gräns i bilden nedan. Yta 1 och 4 bildar en fastighet, yta 2 bildar en fastighet och yta 2 och 6 bildar en fastighet.



Grön gräns illustrerar nya fastigheter och lilja linjer illustrerar fastighetsgränser

En del av fastigheten Skogsliljan 4 (omnämnd som 5 i bilden) som ligger i anslutning till Blombacka 1:1 behöver regleras så att den överförs till Blombacka 1:1.

En del av fastigheten Skogsliljan 4 (omnämnd som 6 i bilden) behöver regleras så att den överförs till nybildad fastighet och kvartersmark.

En del av fastigheten Blombacka 1:1 (omnämnd som 4 i bilden) behöver regleras så att den överförs från kommunal mark till nybildad fastighet och kvartersmark.

Frågor som berör fastighetsreglering av kommunens mark ska regleras i genomförandavtal. Fastighetsreglering som berör fastigheten Skogsliljan 4 ska ske genom överenskommelse och/eller frivilliga avtal mellan berörda fastighetsägare. Fastighetsreglering sker genom

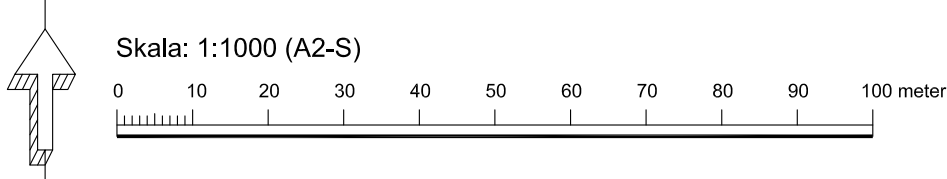
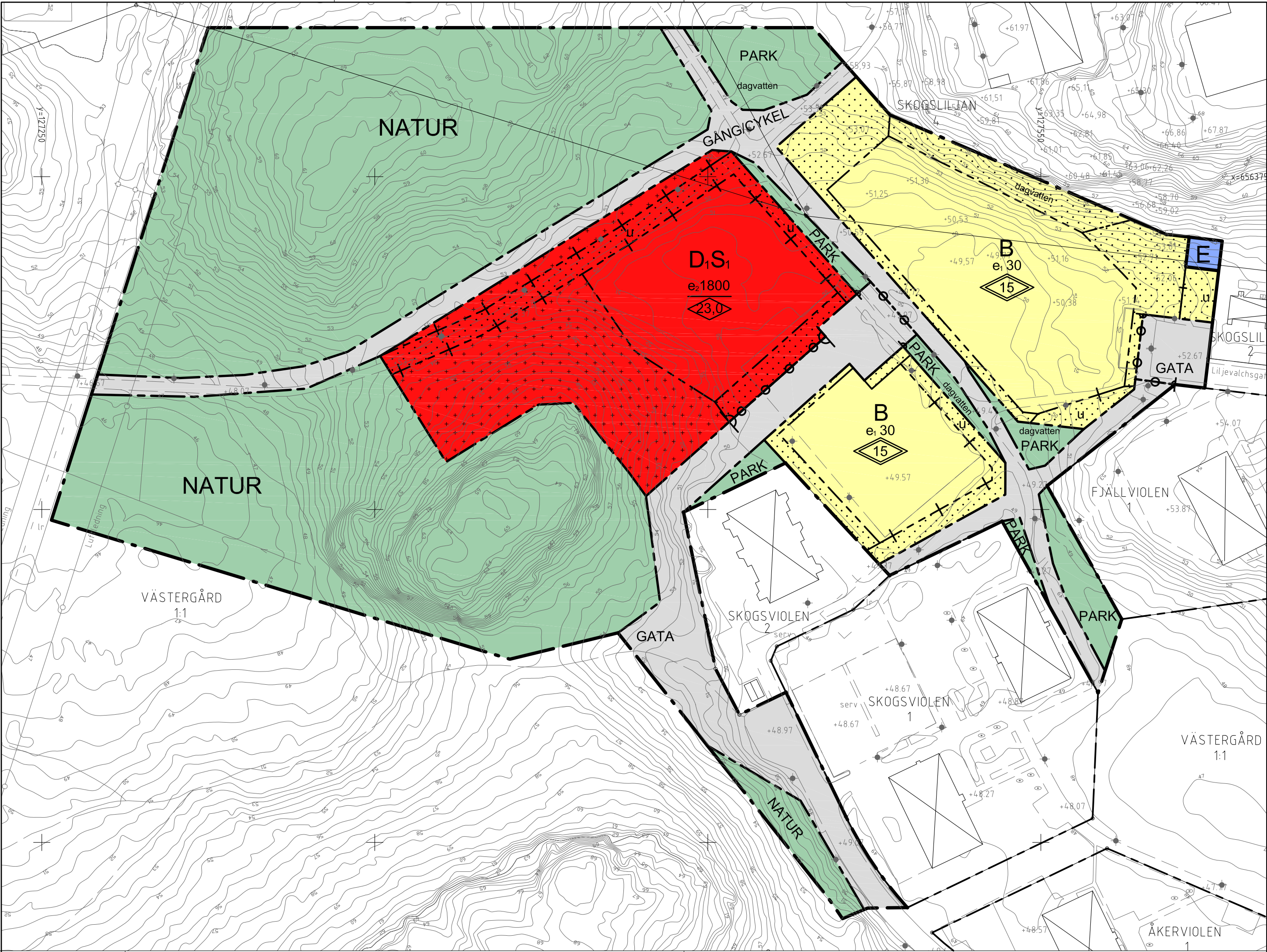
lantmäteriförättning hos Lantmäterimyndigheten i Södertälje på begäran av berörda fastighetsägare.

I samband med marköverlåtelse av kommunens mark behöver ett avtal mellan exploatörer och kommunen tecknas.

Medverkande tjänstemän

Håkan Zätterlund	Arkitekt
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare
Carolina Hillerdal Ljungqvist	Kommunekolog,
Anders Eklind	Trafikingenjör
Anneli Johnson	Landskapsarkitekt
Daniel Edvardsson	Lantmäterichef
Ana Camargo	Miljökontoret

Andreas Klingström	Elanor Holm
Planchef	Planarkitekt



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
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA: Lokaltrafik
- GÅNG/CYKEL: Gång- och cykelväg
- PARK: Park
- NATUR: Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B: Bostäder
- D: Vårdboende
- E: Tekniska anläggningar
- S: Förskola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- dagvatten: Anlagd damm/magasin för omhändertagande av dagvatten
- Utfartsförbud

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e, 30: Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea
- e,1800: Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter
- 0,0: Högsta nockhöjd i meter
- 0,0: Högsta totalhöjd i meter
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Marken får inte förses med byggnad

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.
- u: Område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Dnr: 2015-00674

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
- 1: Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1: Registernummer för fastighet med traktnamn
- s,m,f: Samfällighet
- s:1: Registernummer för samfällighet
- fs:1: Registernummer för fiskesamfällighet
- ga:1: Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv: Servitut
- lr: Ledningsrätt
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket, Stödmur, Häck
- Stenmur
- Dike
- Vattendrag
- Vattendrag, mindre
- Slänt
- Gata, väg
- Ägostagsgräns
- Barrskog resp lövskog
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidians)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2017-04-21
Jenny Ernberg
Kartingenjör

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning

Detaljplan för kv. Dagliljan

del av Västergård 1:1 m.fl.



Södertälje kommun

Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2016-04-04	Reviderad	Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef	Elanor Holm Planarkitekt		