



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-03-06 | ALLM.2019.776

Miljökontoret

Miljönämnden

Remiss angående granskning av detaljplan för del av kv Löjan m fl inom Mariekälla i Södertälje.

Dnr: ALLM.2019.776

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss angående granskning av detaljplan för del av kv Löjan m fl inom Mariekälla i Södertälje. Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändning från industriändamål till skola alternativt kontor.

Miljökontoret framför synpunkter gällande förorenad mark och dagvatten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-03-06

Förslag till yttrande 2019-03-07

Plankarta

Planbeskrivning, granskningshandling 2, P 2013-02311-214

Ärendet

Planområdet är beläget i ett befintligt bostads- och industriområde, centralt i Södertälje.

Området är bebyggt och har tidigare använts för industriändamål. Befintliga byggnader A-D används idag för skola med tillfälligt bygglov.

Förslaget till detaljplan har varit på samråd under juli-augusti 2016. Miljönämnden yttrade sig i samrådsskedet och framförde då synpunkter gällande att skötselprogram för dagvattenanläggningen behövs samt att mark och byggnad behöver undersökas med avseende på föroreningar då det tidigare legat industri på platsen och fastigheten är misstänkt förorenad. Miljönämnden framförde också att eventuella föroreningar kan vara av den typ som även förorenar inomhusmiljön.

Samhällsbyggnadskontoret skickade planförslaget på remiss för granskning i juli 2017. Ärendet skulle ha tagits upp på miljönämnden den 26 september 2017. I miljökontorets tjänsteskrivelse föreslogs att miljönämnden skulle avstyrka planen då det saknades resultat från undersökning av mark och inomhusluft. Det var därmed inte heller möjligt att bedöma om eventuella föroreningar gick att sanera till en acceptabel nivå.

Miljökontorets synpunkter

Förorenad mark

Under 2018 har det genomförts undersökningar gällande förorenad mark och byggnad på fastigheten. I planbeskrivningen anges att miljötekniska markundersökningen visar förhöjda halter av bl.a. petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) i mark samt att bensen låg strax över Naturvårdsverkets riktvärde i inomhus luften (i källaren). I rapporten från undersökningarna framgår även att föroreningar har påträffats i grundvattnet.

I rapporten görs även en förenklad riskbedömning (liten risk vid korttidsperspektiv och med nuvarande markanvändning). Rapporten anger även rekommendationer för hur man ska gå vidare med sanering och kontrollprogram.

Miljökontoret anser att resultat, riskbedömningar och åtgärdsförslag ska framgå i planbeskrivningen, som ett underlag till och förtydligande av, planbestämmelsen *Bygglov får ej ges förrän markföroreningarna åtgärdats*. I planbeskrivningen ska det även framgå att det är möjligt att avhjälpa föroreningarna så att föreslagen markanvändning är lämplig.

Dagvatten

I dagvattenutredningen föreslås makadammagasin för fördröjning av dagvatten. Om magasinet utformas till att vara 1 meter djupt behöver ytan enligt dagvattenutredningen vara 400m². På plankartan finns två områden mark avsatt för dagvattenmagasin men hur magasinen ska utformas framgår inte av planbeskrivningen och det är därmed inte möjligt att bedöma om den avsatta ytan är tillräcklig.

I dagvattenutredningen rekommenderas även att det ska finnas en översvämningsyta i form av en nedsänkt basketbollplan för att minska risken för översvämning vid ett 100-års regn. Denna yta finns inte på plankartan och nämns inte i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen färdigställdes år 2016, vilket är innan undersökningen gällande förorenad mark och byggnad blev klar (2018). I dagvattenutredningen föreslås makadammagasin där utformningen bygger på att dagvattnet infiltreras. Infiltration av vatten kan i vissa fall bidra till att befintliga föroreningar sprids.

I planbeskrivningen anges Mälaren som recipient för dagvatten, det stämmer inte. Planområdet avrinner mot Igelstaviken.

Miljökontoret anser att utformning av dagvattenmagasinen ska framgå av planhandlingarna för att visa att den avsatta ytan i plankartan är tillräcklig samt hur risk för översvämning ska hanteras. Miljökontoret anser även att det behöver göras en riskanalys med fokus på risken för att föroreningar sprids gällande placering av dagvattenmagasinen.

Kontorets förslag till nämnden:

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

I handläggningen av ärendet har även miljöinspektörerna Nilüfer Biçen och Eva Ryblad deltagit.

Helena Götherfors

Miljöchef

Handläggare: Linn Andersen

Miljöinspektör

Miljökontoret

Telefon (direkt): 08-523 039 33

E-post: linn.andersen@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planenheten (Sbk.plan@sodertalje.se)

2019-03-07

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Yttrande över Remiss angående granskning av detaljplan för del av kv Löjan m fl inom Mariekälla i Södertälje

Dnr: ALLM.2019-776

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss angående granskning av detaljplan för del av kv Löjan m fl inom Mariekälla i Södertälje. Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändning från industriändamål till skola alternativt kontor.

Miljönämnden framför synpunkter gällande förorenad mark och dagvatten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-03-07

Plankarta

Planbeskrivning, granskningshandling 2, P 2013-02311-214

Ärendet

Planområdet är beläget i ett befintligt bostads- och industriområde, centralt i Södertälje.

Området är bebyggt och har tidigare använts för industriändamål. Befintliga byggnader A-D används idag för skola med tillfälligt bygglov.

Förslaget till detaljplan har varit på samråd under juli-augusti 2016. Miljönämnden yttrade sig i samrådsskedet och framförde då synpunkter gällande att skötselprogram för dagvattenanläggningen behövs samt att mark och byggnad behöver undersökas med avseende på föroreningar då det tidigare legat industri på platsen och fastigheten är misstänkt förorenad. Miljönämnden framförde också att eventuella föroreningar kan vara av den typ som även förorenar inomhusmiljön.

Samhällsbyggnadskontoret skickade planförslaget på remiss för granskning i juli 2017. Ärendet skulle ha tagits upp på miljönämnden den 26 september 2017. I miljökontorets tjänsteskrivelse föreslogs att miljönämnden skulle avstyrka planen då det saknades resultat från undersökning av mark och inomhusluft. Det var därmed inte heller möjligt att bedöma om eventuella föroreningar gick att sanera till en acceptabel nivå.

Miljönämndens synpunkter

Förorenad mark

Under 2018 har det genomförts undersökningar gällande förorenad mark och byggnad på fastigheten. I planbeskrivningen anges att miljötekniska markundersökningen visar förhöjda halter av bl.a. petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) i mark samt att bensen låg strax över Naturvårdsverkets riktvärde i inomhus luften (i källaren). I rapporten från undersökningarna framgår även att föroreningar har påträffats i grundvattnet.

I rapporten görs även en förenklad riskbedömning (liten risk vid korttidsperspektiv och med nuvarande markanvändning). Rapporten anger även rekommendationer för hur man ska gå vidare med sanering och kontrollprogram.

Miljönämnden anser att resultat, riskbedömningar och åtgärdsförslag ska framgå i planbeskrivningen, som ett underlag till och förtydligande av, planbestämmelsen *Bygglov får ej ges förrän markföroreningarna åtgärdats*. I planbeskrivningen ska det även framgå att det är möjligt att avhjälpa föroreningarna så att föreslagen markanvändning är lämplig.

Dagvatten

I dagvattenutredningen föreslås makadammagasin för fördröjning av dagvatten. Om magasinet utformas till att vara 1 meter djupt behöver ytan enligt dagvattenutredningen vara 400m². På plankartan finns två områden mark avsatt för dagvattenmagasin men hur magasinerna ska utformas framgår inte av planbeskrivningen och det är därmed inte möjligt att bedöma om den avsatta ytan är tillräcklig.

I dagvattenutredningen rekommenderas även att det ska finnas en översvämningssyta i form av en nedsänkt basketbollplan för att minska risken för översvämning vid ett 100-års regn. Denna yta finns inte på plankartan och nämns inte i planbeskrivningen.

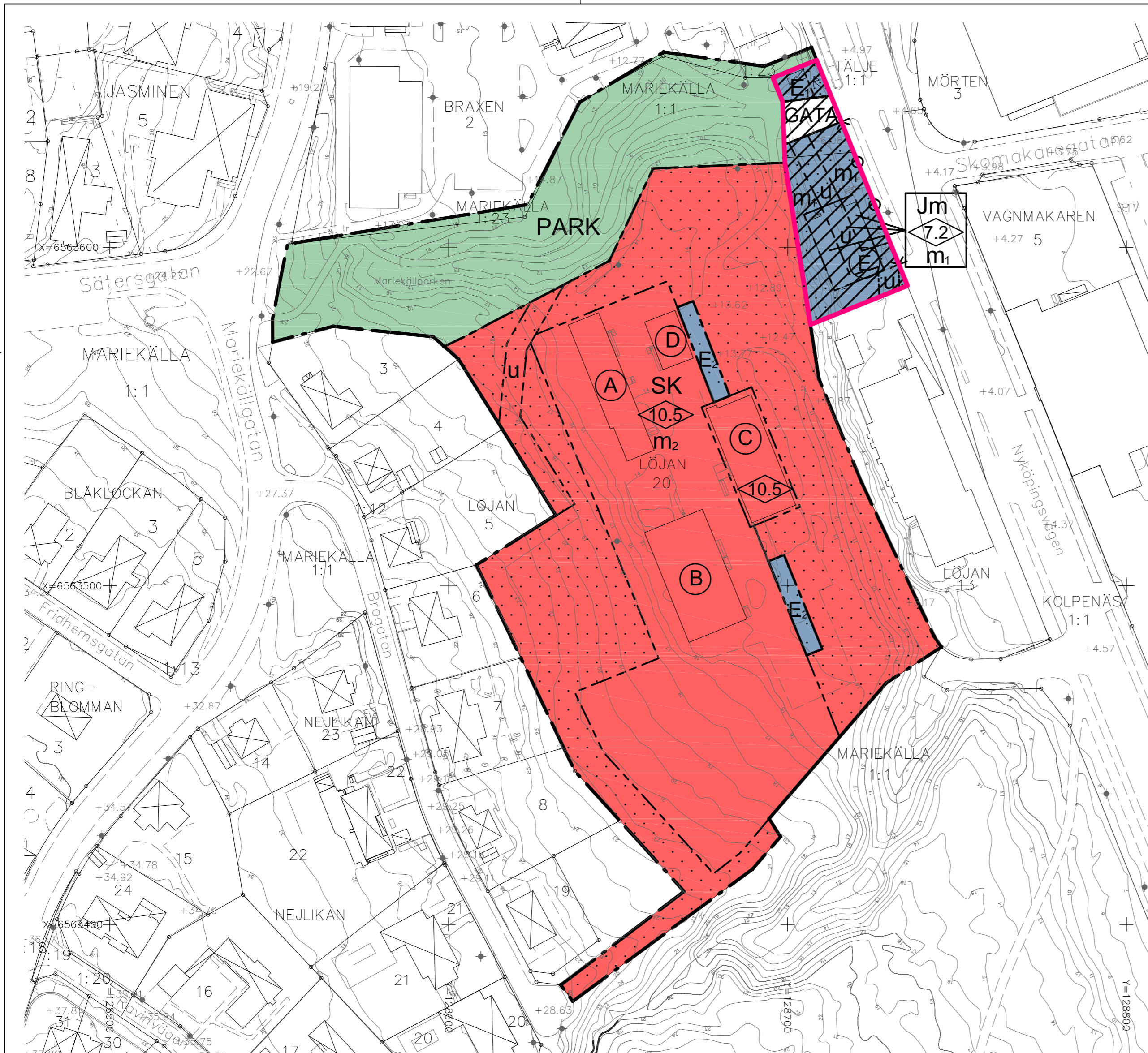
Dagvattenutredningen färdigställdes år 2016, vilket är innan undersökningen gällande förorenad mark och byggnad blev klar (2018). I dagvattenutredningen föreslås makadammagasin där utformningen bygger på att dagvattnet infiltreras. Infiltration av vatten i vissa fall kan bidra till att befintliga föroreningar sprids.

I planbeskrivningen anges Mälaren som recipient för dagvatten, det stämmer inte. Planområdet avrinner mot Igelstaviken.

Miljönämnden anser att utformning av dagvattenmagasinen ska framgå av planhandlingarna för att visa att den avsatta ytan i plankartan är tillräcklig samt hur risk för översvämning ska hanteras. Miljönämnden anser även att det behöver göras en riskanalys med fokus på risken för att föroreningar sprids gällande placering av dagvattenmagasinen.

Lars Greger

Miljönämndens ordförande



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

○ Gränspunkt, inmätt eller beräknad	Transformatorbyggnad	◆ Belysningsstolpe
— Fastighetsgräns	Jordkällare	○ Stolpe
- - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt	Trappa	○ Avvägd höjd
1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn	Staket, Stödmur, Häck	+ 0,0
1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn	Stenmur	Höjdkurvor (med 1 m ekvidistans)
ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning	Dike	
serv, sv Servitut	Vattendrag, mindre	
lr Ledningsrätt	Slänt	
Byggnad i allmänhet	Gata, väg	
Bostadshus med takkontur resp husliv	Ägoslagsgräns	
Uthus med takkontur resp husliv	Barrskog resp lövskog	
Skärmtak		

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000
Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2016-05-02
Jenny Ernberg
Kartingenjör

Område som undantas i granskningskedet och senare i antagandet

Skala 1:1000 A2-format

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

PLANBESTÄMMELSER

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

Planen handläggs enl. PBL 2010:900

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Gatutrafik
PARK	Anlagd park

Kvartersmark

E ₁	Tekniska anläggningar
E ₂	Dagvattenmagasin
Jm	Småindustri
SK	Skola, kontor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras (gäller prickmark)
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

Risk- och störningsskydd

m₁ Ej stadigvarande utvistelse. Utrymningsväg bort från Nyköpingsvägen och bensinstation. Ej personintensiv verksamhet

m₂ Utrymningsväg från ny bebyggelse skall ske bort från Nyköpingsvägen och bensinstation

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får ej ges förrän markföreningarna åtgärdats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

A - E Befintliga hus

<input type="checkbox"/> Till planen hör: <input type="checkbox"/> Planprogram <input type="checkbox"/> Planbeskrivning <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input type="checkbox"/> Illustrationskarta		<input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Detaljplan för del av kv LÖJAN m m inom Mariekälla i Södertälje			 Södertälje kommun		
Södertälje kommun		Sockholms län			
GRANSKNINGSHANDLING			Godkännande		
Samhällsbyggnadskontoret			Antagande		
Upprättad 2017-05-09		Reviderad 2018-12-13		Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef			Bengt Lindskog Arkitekt		

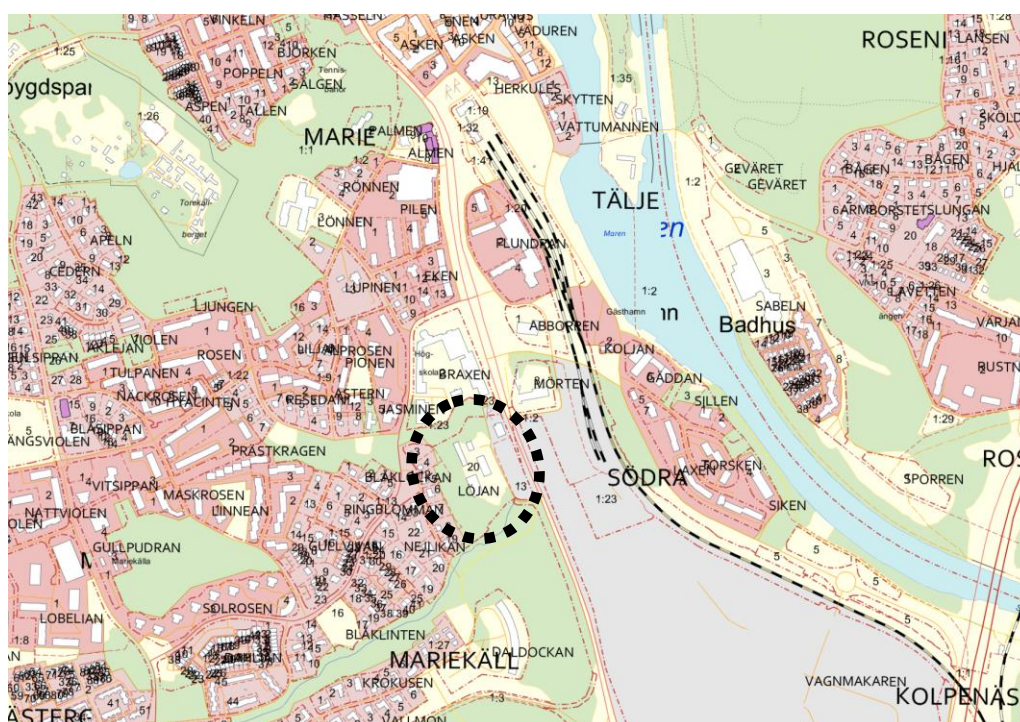
PLANBESKRIVNING

P 2013-02311-214

Detaljplan för del av
KV LÖJAN m m
inom Mariekälla
i Södertälje

Upprättad 2017-05-09
Reviderad 2018-12-13
Rev. igen 2019-02-22

GRANSKNINGSHANDLING, 2



Handlingar

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

- Denna planbeskrivning

Övrigt planeringsunderlag

Översiktlig Riskbedömning för bebyggelse inom kv Löjan. (Brandskyddslaget)
Geosigmas dagvattenutredning.

Miljöteknisk markundersökning (Structor)

PBL

Beslut om att upprätta detaljplan för del av kv Löjan m m fattades i
Stadsbyggnadsnämnden 2014-05-27. PBL (2010:900) tillämpas.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande Jm (industriändamål) till S,
(skola) alternativt K (kontor). Befintliga byggnader A-D används idag för skola
med tillfälligt bygglov.

Miljöpåverkan

Allmänt

Planområdet är beläget i ett befintligt bostads- och industriområde, centralt i
Södertälje. Gällande plan redovisar industriverksamhet och bostäder.

Föreslagen ny markanvändning (skola och kontor) bedöms inte medföra
någon påverkan på miljön men ställer krav på riskhantering i form av
skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder för att dessa nya användningar
ska vara möjliga.

Öster om planområdet bedrivs bland annat bilverkstad och en obemannad
bensinstation och i den västra delen ligger villabebyggelse.

I den norra delen av området ligger ravinen, Rännillunden (Ågårderavinen).

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Löjan 20.
Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig 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.

Planområdets centrala placering i Södertälje tätort och nära anslutning till
stadskärnan gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att
göra detaljplanens markanvändning mer flexibel genom att tillåta skola och
kontorsverksamhet.

I och med att planförslaget ställer krav på lämpliga skyddsåtgärder, alternativt
skyddsavstånd till den intilliggande bensinstation anses planförslaget vara
förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.

Farligt gods

Farligt gods till och från bensinstationen påverkar omgivningen. Likaså den trafik som går längs Nyköpingsvägen och passerar området. I och med att planen möjliggör skola kommer flertalet barn att röra sig kring bensinstationen.

Förenlighet med 5 kap 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

Planområdet är centralt beläget och har god försörjning av kollektivtrafik. De kompletterande markanvändningar som föreslås anses inte leda till ökade fordonsrörelser varför planförslaget inte bedöms leda till att MKN för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Området ligger inom högriskområde för sårbarhet av grundvattnet. MKN beräknas inte överskridas inom området.

Mälaren har idag god ekologisk status men inte god kemisk status. Gränsvärden för kvicksilver överskrids, vilket det idag gör i alla Sveriges ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte leda till någon ökad belastning på Mälarens ekologiska eller kemiska status. Den skyddade grundvattenförekomsten Södertäljeåsen angränsar planområdets södra del (den geometriska noggrannheten är endast översiktlig varför exakt avgränsning är oklar). Planförslaget bedöms inte påverka det skyddade området eller grundvattenförekomsterna negativt.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Det finns inte heller några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet eller infarterna till planområdet. Verksamheten är i sig är inte bullerskapande.

Behovsbedömning

Vid detaljpaneläggning ska enligt Miljöbalken en behovsbedömning göras för att ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska Plan- och Bygglagen 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap, tillämpas och miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken (1998:808).

Ställningstagande

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Bedömningen grundar sig på att planområdet omfattar ett redan ianspråktaget industriområde och ingen av de nya markanvändningarna som föreslås (skola och kontor) bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. I de områden där nya markanvändningar föreslås ställs krav på att lämpligt skyddsavstånd upprätthålls.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger strax söder om Södertälje centrum, i anslutning till Campus Telge. Planområdet innefattar ca 25000 kvm mark. Terrängen inom planområdet utgörs av en östsluttning. Inom kvarteret Löjan bildar marken två markerade terrasser med Södertälje Friskolas anläggningar på en höjd av ca 10 meter över Nyköpingsvägen. Kvarteret Löjan är i gällande detaljplan planlagd som industriområde. Idag har Södertälje Friskola tillfälligt bygglov i lokalerna. I lokalerna längs med Nyköpingsvägen inhyses bl a Mekonomen, en obemannad bensinstation samt inom Löjan 20, Certego och Gösens fiske och Natur.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge fastigheter och Södertälje kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Gällande planer.

Detaljplan för kvarteret Löjan m.m. från 1961, (273B). Industriändamål.

Detaljplan från 1935, (42B) Mariekällaravinen.

Detaljplan från 1979, (738A) Småhus

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadskontoret tog beslut 2014-05-27 §105, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Löjan m m.

PBL

Planen handläggs enligt PBL 2010:900

Förutsättningar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Inom och i anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännillunden (Ågårderavinen).

Mariekällravinen är en mindre ravin än Rännillunden. Här finns en liten stensatt bäck som mynnar i en konstgjord damm. Miljön har parkkaraktär med klippta gräsytor och stora lövträd. Här finns en bollplan och det har funnits en lekplats. Mariekällravinen har nyligen röjts och stensättningen har lagats efter att anläggningen hade tillåtits växa igen. Lundväxter har planterats i slänterna. Nedanför Mariekällgatan är bäcken kulverterad och en gångväg går i ravinens botten fram till Nyköpingsvägen. I området ligger också Mariekälla, som tidigare har använts som vattenställe.

Rännillunden (Ågärderavinen) är en djup, lång ravin med en bäck omgiven av gallrad skog. Ravinen sträcker sig från Tvetavägen i väster till Nyköpingsvägen i öster. Slänterna är mycket branta. Längs bäcken i ravinens botten går en gångstig. Ravinen är en spännande, trolsk och lummig miljö med många lövträd. Ravinens undanskymda läge gör att nedskräpning och vandalisering förekommer.

Broar med räcken av betong leder över ravinen. Broarnas räcken skymmer sikten ned i ravinen och är ofta nedklottrade vilket stör upplevelsen av miljön.

Fornlämning

Fornlämning inom E-tomten är en milsten (RAÅ-nr Södertälje 112-1). Den är skyddad som fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen och får ej rubbas, tas bort, grävas ut, täckas över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Bebyggelse (skoltomten)

Inom området finns en skola för årskurs F-9, Södertälje Friskola.

Skolbyggnader betecknade med A,B,C och D på plankartan.

Löjan 20 (skoltomten) är ca 20000 kvm. Befintliga skolbyggnader är ca 800 kvm.

Skolan har ca 300 elever.

Byggnaden E är en industribyggnad, innehållande småföretag.

Byggnad C, före detta Keros glödstrumpefabrik.

Byggnad B, före detta Samuelssons kemtvätt.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i området består av grovmo, sand och grus. Den bebyggda delen av området utgörs till största delen av utfyllnad.

Structor har i sin undersökning klassat marken som "Känslig

Markanvändning" där det inte finns några begränsningar för hur marken kan användas och där grundvattnet skyddas.

Kontrollprogram beträffande markrörelser bör upprättas.

Förorenad mark

På fastigheten har Keros glödstrumpefabrik (1938-45) och Samuelssons kemtvätt (1958-70) funnits

Den miljötekniska markundersökningen visar att förhöjda halter av bl a petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) har påträffats.

I inomhusluften påträffades bensen som låg strax över Naturvårdsverkets riktvärden.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

I anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännilslunden (Ågärderavinen). En damm har byggts i slutet av Rännilslunden för att samla upp och bromsa dagvattnets framfart vid större nederbörd.

Tillgänglighet

Området ligger i en ostsluttning med en höjdskillnad på ca 18 meter från östra till västra delen. Den centrala delen ligger på en platå.

Gator och trafik

Tillfart till skola/kontor-tomten sker via infart söder om Löjan 13. Tillfart i norra delen till Jm-tomten och E-området sker idag från Nyköpingsvägen. Flera gångvägsalternativ till ravinen och skolorna ansluter till den nya vägdelen. Gångväg ansluter även från Brogatan och Mariekällgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

Teknisk försörjning

Inom området finns kommunalt VA

Dagvatten

Dagvatten relaterat till skolanläggningen samlas förslagsvis upp i makadamdiken som leder till makadammagasin inom området.

Störningar

Området berörs av:

Bensinstation vid Nyköpingsvägen

Farligt gods på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

Förändringar

Gällande planbestämmelse Jm (industri) utgår och ersätts med S (skola) och K (kontor). Befintliga skolbyggnader kan behållas.

Byggnaden vid Nyköpingsvägen behåller bestämmelsen Jm.

Användningen förtydligas med beteckningen m1

Transformatorstationen i norra plandelen betecknas med E1 (teknisk anläggning). Inom E-området ligger en fornlämning på prickmark.

Befintlig och ny bebyggelse anpassas till de olika störningarna. Se störningar nedan.

Fyra villatomter i gällande plan från 1980, utgår. Området inordnas i skoltomten.

Parkering anordnas inom fastigheten.

Gatan i norra delen av området reglerar tillfart till Jm-tomten och transformatorstationen. Viss trafik till skolan på Braxen 2 går över parkmark. Gångvägar från ravinen och skolorna leder ner mot Nyköpingsvägen. Dagvattenmagasin föreslås, E2.

En Administrativ bestämmelse angående bygglov, införs.

Störningar

Brandskyddslaget har upprättat en Riskanalys.

Antalet transporter av farligt gods på angränsande vägar är relativt begränsad och bedöms huvudsakligen utgöras av leveranser till den intilliggande bensinstationen. Risknivån är relativt låg.

Befintlig bensinstation.

Avståndet mellan pumpar och närmaste skolbyggnad inom planområdet är 50 meter. Skolgården ligger ytterligare ca 10 meter från bensinstationen. Skolorområdet ligger ca 10 meter högre än Nyköpingsvägen. Avståndet till skolverksamheten bedöms vara tillräckligt stort för att inte någon större risk ska föreligga för skada inom skolorområdet. Avståndet innebär också att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd följs.

Vid ny bebyggelse inom Löjan 20 rekommenderas att följande åtgärder vidtages:

- Områden utomhus inom 25 meter från Nyköpingsvägen skall inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning skall vara möjlig bort från Nyköpingsvägen och bensinstationen.
- Nya byggnader placeras minst 25 meter från centralpåfyllnadsplats vid bensinstationen.

Området som omfattar den befintliga bensinstationen lyfts ur gransknings- respektive antagandeskedet.

Sevesoanläggning.

Anläggningen inom Scania är klassad utifrån Sevesolagstiftningen, den lägre graden.

Avstånd till närmaste hantering av farliga ämnen inom Scania är ca 200 meter. Enligt Scantias konsekvensbedömning bedöms verksamheten inte kunna bidra till en allvarlig kemikalieolycka.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: sommaren 2016

Granskning: våren 2017

Antagande: hösten 2018

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge Fastigheter AB och Södertälje kommunen.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Avtal

Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas i den mån de behövs på initiativ av respektive ledningsägare.

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Anslutningsavgifter

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Löjan 20 avstyckas Jm-tomten vid Nyköpingsvägen.

Till Löjan 19 regleras mark enligt gällande plan (738A). Ligger utanför planområdet.

Mariekälla 1:23 kan regleras som Naturmark till Mariekälla 1:1.

E-området bildar egen fastighet

Gatan inom området regleras till Tälje 1:1

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt