



Ärende 20

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-12-14

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Oljan 1

Diarienummer: SBN-2015-00193

Fastighet: Oljan 1

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Oljan 1 utgörs till viss del av Parkmark. Ägaren har ansökt om ändring av gällande detaljplans Parkmark till Småindustrimark m m.

Detaljplanen hanteras enligt PBL2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015.

Normalt planförfarande.

Ärendet har varit ute på samråd. Länsstyrelsen har synpunkter. Se Samrådsredogörelsen.

Planen tas nu upp för beslut om Granskning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: 2016-11-17

Plankarta: 2016-11-17

Beskrivning: 2016-11-17

Samrådsredogörelse : 2016-11-17

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Handlingar tas fram av samhällsbyggnadskontoret och finansieras genom ett plankostnadsavtal mellan planenheten och ägaren till Oljan 1.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att sända ut detaljplanen för kv Oljan m m på Granskning.

Beslutet ska skickas till

Akten-Sbk, Plan

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2015-00193

Handläggare:

Bengt Lindskog

Planarkitekt

Telefon (direkt): 070-734 8707

E-post: bengt.lindskog@sodertalje.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kv Oljan m m
vid Gröndalsvägen inom Hovsjö
i Södertälje
P 2015-00193-214

Upprättad 2016-11-17

Beslut

2016-08-30. Stadsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kv Oljan m m, samt att sända ut förslaget på samråd.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har varit ute på samråd fram till och med den 24 oktober 2016. Samtliga tjänsteskrivelser och yttranden finns i sin helhet i arkivet på samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Föreslagen telemast bör åsättas en byggnadshöjd.

Miljökonsekvensnormerna (MKN) bör redovisas.

Hur hanteras farligt gods på E20.

Markens lämplighet för föreslagen bebyggelse.

Närheten till Vattenfalls högspänningsledning.

Kommentar: Befintlig skorsten är idag ca 40 meter hög. Tele2 har en "länk" ovanpå skorstenen. Tele2 vill ha egen mast. Byggnadshöjd för telemast, införs på plankartan. Beskrivningen kompletteras.

Av beskrivningen framgår att kvarteret idag ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt dagvatten. Beskrivningen kompletteras.

Avståndet mellan E20 och närmaste bebyggelse är idag ca 70 meter. E20 ligger på +56,0 och befintlig bebyggelse inom kv Oljan ligger på ca + 70,0. E20 ligger i kraftig skärning. Beskrivningen kompletteras.

Den föreslagna tillkommande industridelen är obebyggd. Marken utgörs

av berg i dag. Sprängning för ny bebyggelse kommer att ske. Kvarteret ligger i ett industriområde. Trafiksituationen är studerad.

Vattenfall har i närliggande detaljplan (kv Tillverkaren) angett 15 meter som minsta avstånd till ny bebyggelse.

Lantmäterimyndigheten

Det bör framgå att planen inte innehåller någon allmän plats.

Kommentar: Karta och beskrivning kompletteras.

Ställningstagande/Sammanfattning

Detaljplanen förs vidare för Granskning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström

Planchef

Bengt Lindskog

Arkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark

- E₁
 - J_m
 - H
- Inom oljan 1 får en telemast uppföras till en högsta höjd av 44 meter
- Småindustri
- Handel (ej livsmedel)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Utnyttjandegrad - högst en tredjedel av resp. fastighetsyta får byggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

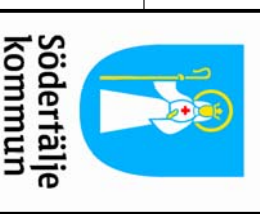
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

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

Detailplan för

KV OLJAN m m

Södertälje kommun Stockholm län



Bestuvsdatum

Godkännande

GRANSKNINGSHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret

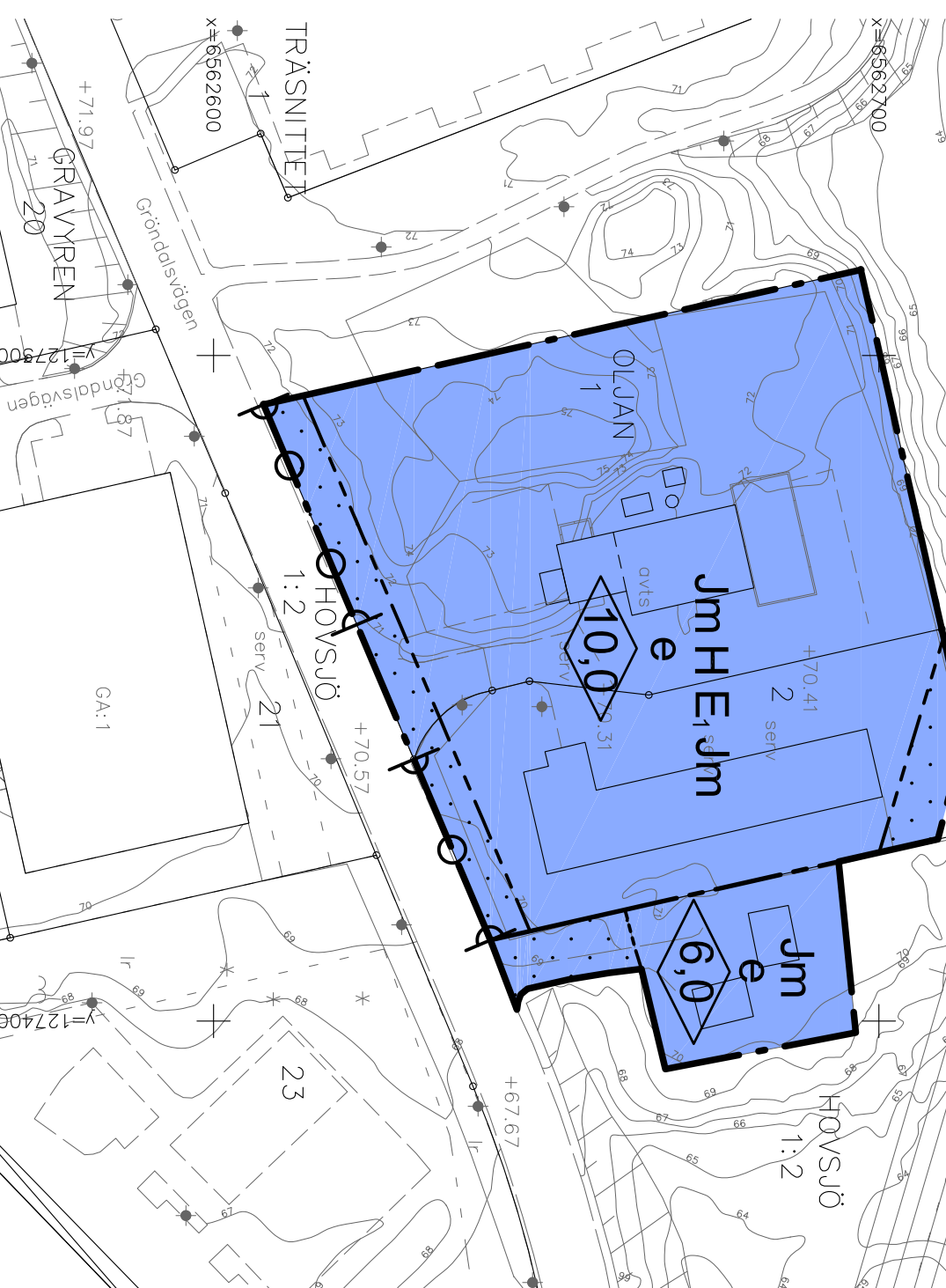
Antagande

Upprättad 2016-11-17

Reviderad

Laga kraft

Planen handläggs enligt PBL 2010:900



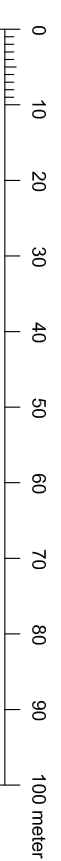
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, formlösning
- 1:1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktornamn
- ovts Avtalservitut
- ga:1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv Servitut
- Ir Ledningsrätt
- Byggnad i allmänhet
- Skidrmåk
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket, Stödmur, Heck
- Stemmur
- Silt
- Gata, väg
- Berg i dagen

- ** Barrskog resp lövskog
- * Barrträd
- ♦ Belysningsstolpe
- o Stolpe
- +0,0 Avvägd höjd
- 3 Höjdkurvor (med 1 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2016-06-17
Jenny Ernberg
Kortingenjör

Skala 1:1000 A3-format



Dnr:2015-00193-214

Andreas Klingström
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv Oljan m m

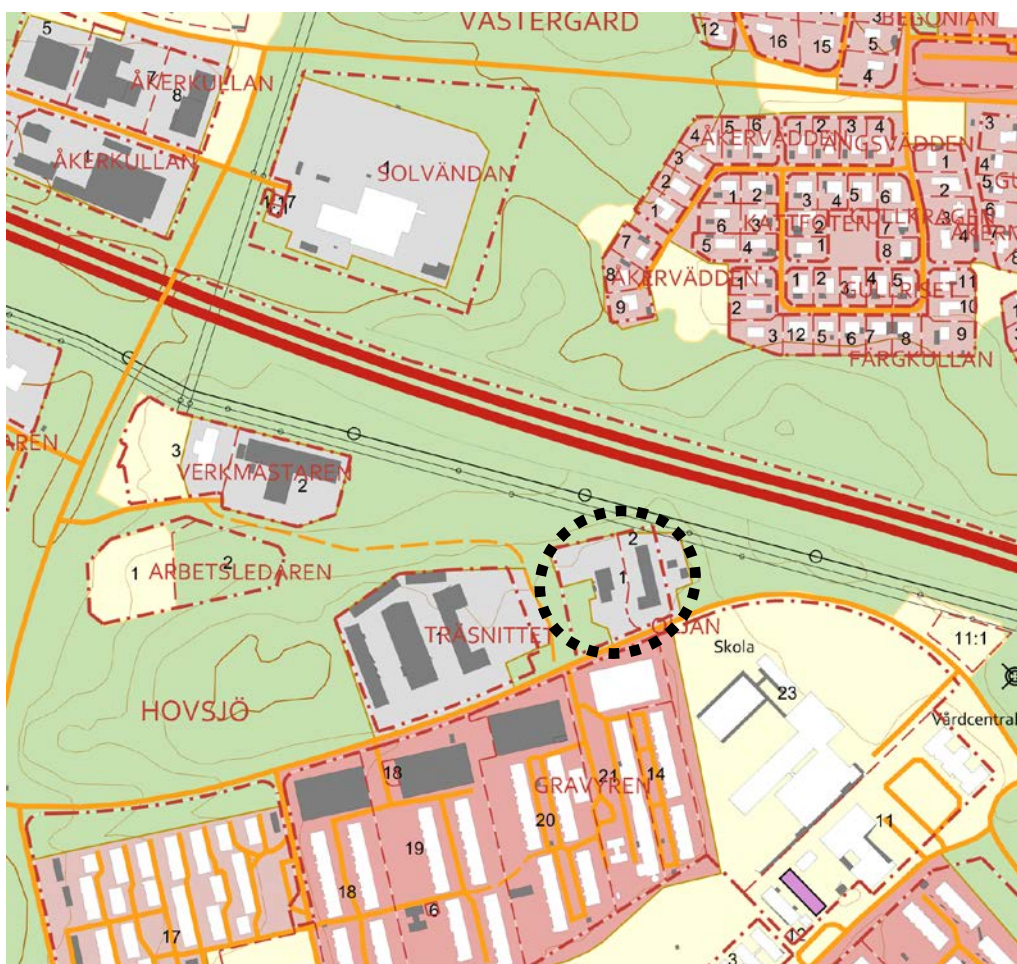
vid Gröndalsvägen

i Södertälje

2015-00193-214

Upprättad 2016-11-17

GRANSKNINGSHANDLING



Planen hanteras enligt PBL 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

Syftet med planen är att, för fastigheten Oljan 1, ändra parkmarken till JmH, (småindustri och handel), samt att planlägga befintliga förrådsbyggnader öster om kv Oljan.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering.

MKN beräknas inte överskridas inom området.

Behovsbedömning

Exploateringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 2010:900 kap 5, 11 § samt bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen 1998:905. Ingen formell miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

Plankarta

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Hovsjö, norr om Gröndalsvägen. Areal ca 8100 m²

Markägoförhållanden

Oljan 1 och 2 är privatägda. Övrig mark ägs av Södertälje kommun.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom område för Riksintresse.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Detaljplanen är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Planprogram behövs inte på grund av planens mindre omfattning och med stöd från Plan- och bygglag 2010:900.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-30 att upprätta detaljplanen för kv Oljan m m.

Gällande planer

För planområdet gäller stadsplan/detaljplan fastställd 1986-07-28 (884C).

Förutsättningar och förändringar

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i det obebyggda området består i huvudsak av berg i dagen.

Terräng och vegetation

Del av Naturområdet används idag som plats att rasta hundar.

Viss sly och buskvegetation förekommer

Bebyggelse

Befintlig Industrimark på Oljan 1 är ca 3000 m². Bebyggelse ca 500 m².

Vid planändringen utökas industrimarken på Oljan 1 med ca 1600 m².

Oljan 2 är ca 2500 m². Bebyggelse ca 570 m².

Kvarteret innehåller idag flera småföretag inom olika verksamheter.

Området öster om Oljan 2 är icke planlagt. Inom denna mark ligger två förrådsbyggnader. Marken redovisas som Småindustri med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter.

Tidigare panncentral, innehållande bl a en 40 meter hög skorsten, är ej i bruk..

Tele 2 har en ”länk” på skorstenen. Vill ha egen mast på fastigheten.

Prickmark redovisas mot Gröndalsvägen och mot kraftledningen.

Av respektive fastighet får högst en tredjedel (1/3) bebyggas.

Inom Oljan 1 får en telemast uppföras, till en högsta höjd av 44 meter.

Elektriska/magnetiska fält

Vattenfall har luftledningar i närheten av planområdet 70 kV-130kV högspänningsledning av regionsnätstyp som är viktig för den regionala elförsörjningen. Ett avstånd om 15 meter från ytterst spänningsförande del till närmaste byggnadsdel och 10 m till närmaste parkeringsplats skall hållas

Gator och trafik

Kollektivtrafiken

Hållplatser finns längs Gröndalsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet förses med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastigheten ligger idag inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp. Där finns vatten och dagvatten ledningar inom det befintliga planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt enligt ”Södertälje kommuns dagvattenpolicy”, så långt det är möjligt.

Fjärrvärme

Området är idag anslutet till fjärrvärme.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön.

Störningar

E20 är rekommenderad led för transporter av farligt gods.

Avståndet mellan E20 och närmaste bebyggelse är ca 70 meter. E20 ligger ca 15 lägre än marken inom planområdet. E20 ligger i kraftig skärning.

Naturmiljö och friluftsliv

Naturområdet som kommer förloras är försumbar och ej viktigt sett från ett rekreationsperspektiv

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nedan redovisas de obligatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärderna som behövs för att planen ska genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna som genomförandeåtgärderna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd: hösten 2016

Granskning: våren 2017

Antagande: våren 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. Kommunen är inte huvudman inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Oljan 1 förblir oförändrad.

Marken öster om Oljan 2, fastighetsbildas.

Oljan 2 är ej reglerad enligt detaljplan 884C, (hörn mot kraftledning).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader bekostas av exploatören/ beställaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Exploatören/beställaren ansvarar för kostnader som uppstår i samband med planens genomförande beträffande Oljan 1.

Fastighetsbildning utanför kv Oljan bekostas av Södertälje kommun.

Tekniska frågor

Värme

Planområdet är inom Telge Nät AB:s verksamhetsområde för fjärrvärme.

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Vatten och avlopp

Allmänt VA finns i området. Dagvatten ska omhändertas lokalt och i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy.

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark.

In- och utfart till kvarteret får endast ske vid, i planen anvisat läge.

Oljan 2 har tillfart via servitut över Oljan 1.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström
planchef

Bengt Lindskog
arkitekt