

Ärende 16

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-01-03

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Detaljplan för Fasaden 5 m fl

Diarienummer: SBN-2015-00987

Fastighet: Fasaden 5 m fl

Sammanfattning av ärendet

På Fasaden 5 i Saltskog centrum har en livsmedelsaffär brunnit ner för flera år sedan och sedan dess har där varit endast en tom grusplan. Fastighetsägaren vill nu bygga bostäder på platsen. Planförslaget innebär ca 65-70 bostäder i flerfamiljshus. Planens syfte är även planläggning för en befintlig förskola på fastigheten som driver verksamhet med tidsbegränsat bygglov. Ett gång- och cykelstråk av stort allmänintresse som i dag ligger på kvartersmark var i samrådsförslaget planerat som allmänplatsmark men ändrades efter samrådet till x-område då fastighetsägaren motsätter sig planläggning av gång- och cykelstråket som allmänplatsmark. X-området innebär att gång- och cykelstråket kommer att ligga på privat mark men ska var tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Planförslaget har därefter varit på granskning. Kvarstående synpunkter finns från lantmäterimyndigheten som förespråkar allmänplatsmark i stället för x-områden, speciellt när det gäller huvudgångvägnätet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner granskningen och att kommunfullmäktige antar detaljplanen under förutsättning att planen tillstyrkts till antagande i stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-01-03

Plankarta, antagandehandling

Planbeskrivning, antagandehandling

Granskningsutlåtande

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren enligt särskilt tecknat plankostnadsavtal.

Kontorets förslag till stadsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner granskningen och tillstyrker planen till antagande.

Diarienummer
SBN-2015-00987

Kontorets förslag till Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker planen till antagande.

Kontorets förslag till kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Beslutet ska skickas till

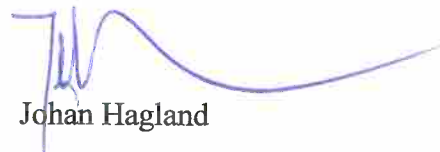
Akten

Handläggaren



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

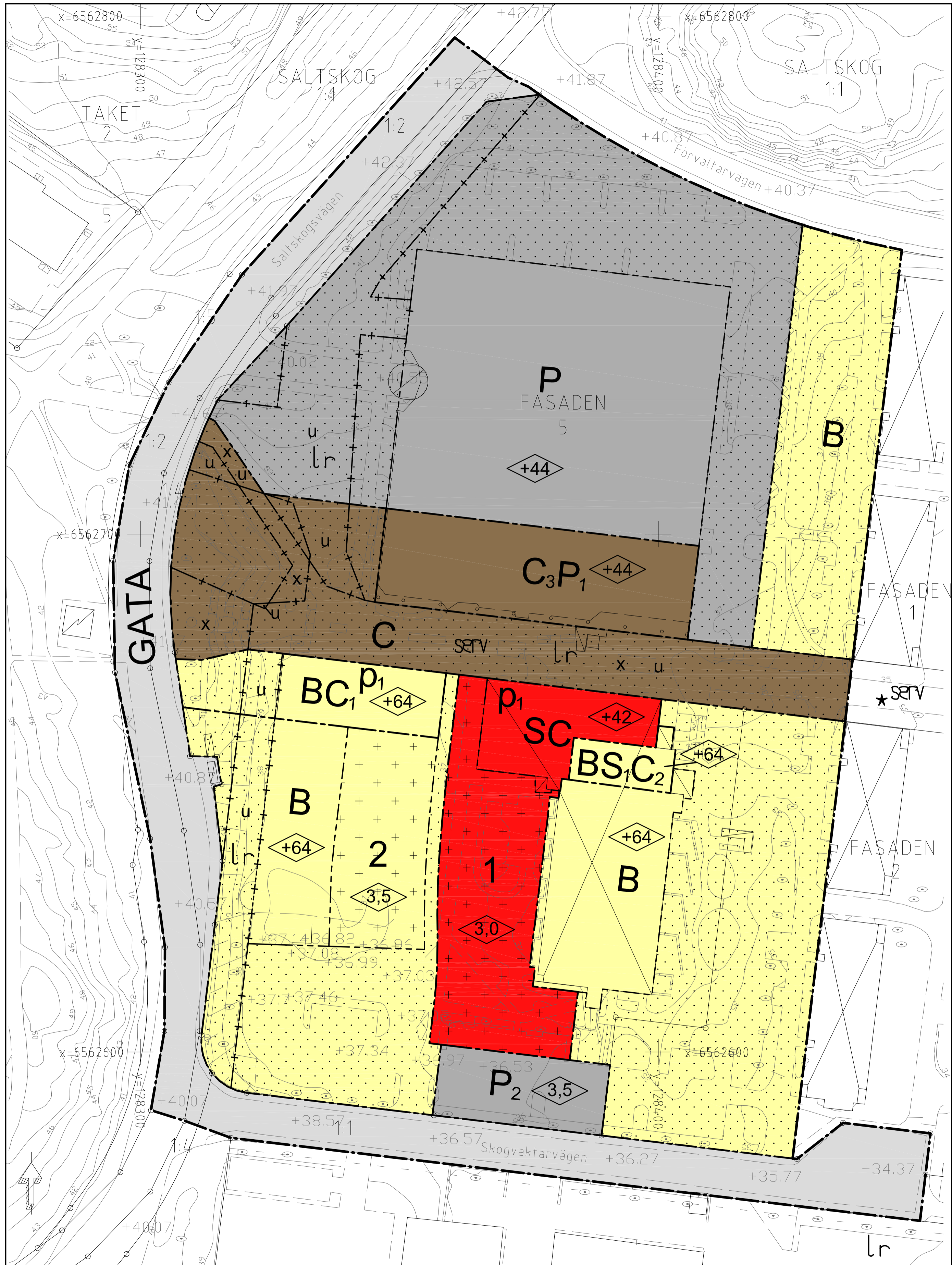
Handläggare:

Christina Rask

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 037 30, [extrainfo om telefon, ex telefontider]

E-post: christina.rask@sodertalje.se



Skala: 1:500 (A1)

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- samf Samfällighet
- s:1 Registernummer för samfällighet
- fs:1 Registernummer för fiskesamfällighet
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv Servitut
- lr Ledningsrätt
- ny Nyttjanderätt
- Byggnad i allmänhet
- ▣ Bostadshus med takkontur resp husliv
- ▤ Skärmtak
- ▥ Transformatorbyggnad
- ▧ Trappa
- ▨ Staket, Stödmur, Häck
- ▩ Stenmur
- Dike
- ▬ Slänt
- Gata, väg
- ⊙ Enstaka träd
- ⊙ Belysningsstolpe
- Stolpe
- + 0,0 Avvägd höjd
- ~ Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 20151023

Jenny Ernberg
Kartingenjör

PLANBESTÄMMLER

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 gräns
- + - + - Administrativ- och egenskapsgräns

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

- GATA Gata

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

- B Bostäder
- BC_i Bostäder. Centrum får finnas i bottenplan.
- BSC_i Bostäder. Förskola och/eller Centrum får finnas i bottenplan.
- C Centrum
- C_iP_i Centrum i bottenplan. Parkering i plan 1.
- P Parkering
- P_i Markparkering och/eller carport
- SC Förskola och/eller Centrum.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- ◊_{0,0} Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- ◊_{<0,0} Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- p_i Byggnadernas fasader mot centrumstråket i norr ska vara placerade i liv med varandra. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- + 1 --- På marken får endast komplementbyggnader placeras med max BYA 40 m² (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- + 2 --- På marken får endast komplementbyggnader placeras med max BYA 90 m² (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- a₂ Kommunen är huvudman för allmänplatsmark (PBL 4 kap 7 §)
- a₁ Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dag då planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- x Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §)

Till planen hör:	Miljökonsekvensbeskrivning	Utåtande efter granskning
□ Planprogram	□ Fastighetsförteckning	□
□ Planbeskrivning	□ Samrådsredogörelse	□
□ Genomförandebeskrivning	□ Illustrationskarta	□

Detaljplan för Fasaden 5 m fl

Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
2016-05-03	Reviderad 2016-11-15	Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef	Christina Rask Planarkitekt		

PLANBESKRIVNING

2015-00987-214

Detaljplan för
Fasaden 5 m fl
inom Saltskog
i Södertälje

Upprättad 2016-05-03
Reviderad 2016-11-15

ANTAGANDEHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Tafikbulerutredning Fasaden 5 - Niras 2016

Geotekniskt PM Kv Fasaden 5 Flerbostadshus - VAP 2016

Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet

Gör plats för barn och unga - Boverket 2015

Manual utemiljö förskola och skola - Södertälje kommun 2014

Viss-vatteninformationssystem Sverige

Dygnsmedelhalter kvävedioxid och partiklar (PM10), SLB 2010

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är bostäder i flerbostadshus i Saltskog centrum på mark tidigare planlagd för handelsändamål. Samtidigt planeras för en upprustning av centrum. Planens syfte är även planläggning för förskola gällande befintlig förskola med tidsbegränsat bygglov för ändrad markanvändning.

Miljöpåverkan

Allmänt

Den nya bostadsbebyggelsen i kombination med en upprustning av centrum bidrar på ett positivt sätt till miljön i Saltskogs centrum. Detta gäller för såväl trygghet, service och utemiljö.

MKN luft och vatten

Luft

Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds senaste kartläggning (år 2010) är NO₂ dygnsmedel $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vid planområdet 18-24 och PM₁₀ dygnsmedel $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vid planområdet 18-20. Detta visar att värdena för bägge ämnena, med god marginal, underskrider gränsen för att klara miljökvalitetsnormerna för respektive ämne.

Vatten

Planområdet hör till Igelstavikens delavrinningsområde. Preliminär statusklassning 2015 för Igelstaviken är "måttlig ekologisk status/potential" med tillförlitlighet "medel" och "uppnår ej god kemisk status" med tillförlitlighet "mycket bra". Preliminär riskbedömning 2015 är att det

finns risk att ekologisk potential/status och kemisk status inte uppnås måläret 2021.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på MKN för luft och vatten. Planläggning för bostadsändamål bedöms alstra mindre trafik än nuvarande markanvändning "handel". Byggrättens utbredning är även mindre i den nya planen vilket innebär att andelen ej hårdgjord yta (bostadsgård och förskolegård), med möjlighet att ta emot dagvatten, ökar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

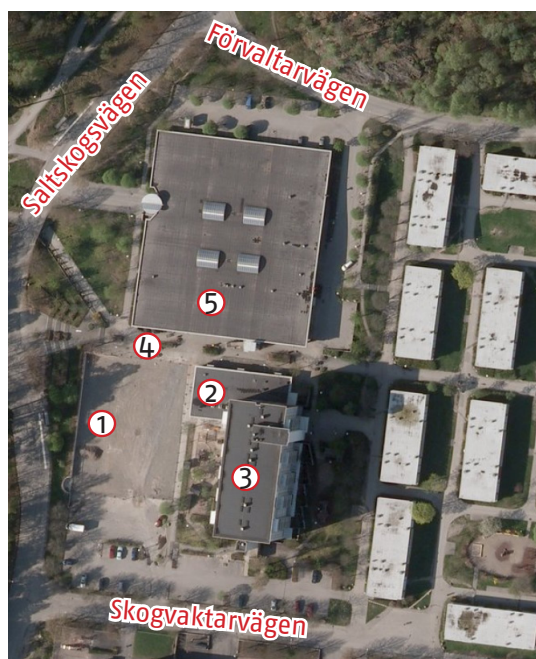
Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning

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.



1. Plats för nytt bostadshus
2. Förskola
3. Befintligt bostadshus
4. Centrumstråk
5. Parkeringshus med handel i markplan mot centrumstråk



Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Saltskog centrum och är beläget norr om Skogvaktarvägen, öster om Saltskogsvägen och söder om Förvaltarvägen. Planområdet omfattar fastigheten Fasaden 5 samt del av fastigheterna Fasaden 1 och 2 samt Saltskog 1:1, 1:2 och 1:4. Områdets areal är ca 2.6 ha.

Markägoförhållanden

Fasaden 5 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Fasaden 1 och 2 ägs av K/B Fasaden Saltskogs fastighets AB & Co. Saltskog 1:1, 1:2 och 1:4 ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Framtid Södertälje-översiktsplan 2013-2030" anger att utveckling av stadens etablerade områden ska prioriteras och att nya bostäder ska tillkomma främst genom förtätning av Södertälje stad och tätorterna på landsbygden. Ny bebyggelse ska utvecklas kollektivtrafiknära eller som kompletterande underlag för ny kollektivtrafik. I målbilden för samhällsbyggandet i Södertälje kommun ingår varierade och flexibla miljöer. Flexibiliteten innebär att ett område kan fungera väl i ett längre perspektiv, även när förutsättningarna för områdets ursprungliga användning förändras. I målbilden ingår också att förstärka stadens kvaliteter där vikten av att identifiera och förstärka stråk som kopplar i hop stadens olika områden framhålls. Kommunen ska verka för att stärka och utveckla kvaliteter i befintliga bostadsområden och bostadsområden ska utformas med beaktande av barns rätt till trygghet och utveckling.

Detaljplan

Gällande detaljplan är O181K-P1236B fastställd 1999. Markanvändningen anges till bostäder, handel, parkering och lokalgata. Den nya detaljplanen ersätter gällande plan i sin helhet.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdets sydvästra del består av en parkeringsyta och en stor plan grusyta där tidigare en livsmedelsbutiken som brunnit ner har legat. V och NV om denna yta ligger en trädbevuxen slänt. Den nordvästra delen är delvis terrasserad med trappor, träd och planteringar. Ett plattbelagt stråk med planteringar går tvärs igenom planområdet. Området har en grön karaktär med träd och annan växtlighet kring parkeringar, gångstigar osv.

Lek och rekreation

Det finns ingen stadsdelspark eller kommunal lekplats i området. Mindre lekplatser och en hel del halvprivata gröna ytor finns i bostadsområdena som ligger runt planområdet. I närheten av planområdet, ca 300 m åt öster, ligger Saltskogs gård med en kulturhistorisk parkanläggning. Parken ligger på tomtmark men är öppen för allmänheten. Strax intill ligger Saltskogshöjden med utsikt över staden. Området har tidigare varit natureservat, och består till en del av gammal planterad bokskog. I västra delen av Saltskog finns ett allaktivitetshus med bland annat simbassäng. Badplats finns vid Eklundsbadet i Måsnaren ca 2,5 km från Saltskogs centrum. Södertälje bollhall med banor för bowling, tennis och badminton samt en boulehall ligger vid Tvetavägen ca 1 km från Saltskogs centrum.

Förutom gångstråket i centrum saknas en central, gemensam, samlingsplats.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken inom planområdet består enligt jordartskartan av lera-finmo. En geoteknisk undersökning har utförts av marken där det nya bostadshuset planeras att uppföras. Undersökningen har omfattat tryck- och slagsonderingar i 7 punkter och störd provtagning med skruvborr i två punkter. Översta jordlagret består av 0,3-0,6 m sand/grusfyllning. Denna vilar på finsediment, lera och silt med lös-halvfast lagring, vilken blir fastare på mellan 2-5 meters djup i olika delar av området. Vid slagsondering har stopp erhållits mot förmodad sten, block eller berg 4,2-7,3 meter under markytan. Markförhållandena gör det olämpligt med plattgrundläggning som skulle medföra risk för oacceptabla sättningar. Byggnaden föreslås grundläggas på spetsbärande pålar stoppslagna i fast lagrad friktionsjord eller mot berg.

Förorenad mark

Ingen känd eller misstänkt förorenad mark finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

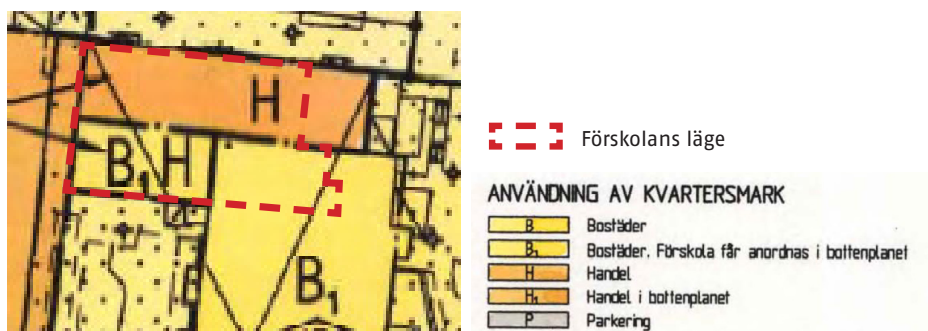
Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet ligger ett nio våningar högt bostadshus precis öster om den tomma grusplan där en numera nedbrunnen livsmedelsbutik tidigare låg. De nya bostäderna planeras ligga på denna grusplan och omfatta ca 65-70 lägenheter i ett flerbostadshus. Öster om planområdet ligger ett område med smala tvåvånings bostadshus och på höjderna väster och norr om planområdet ligger områden med flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

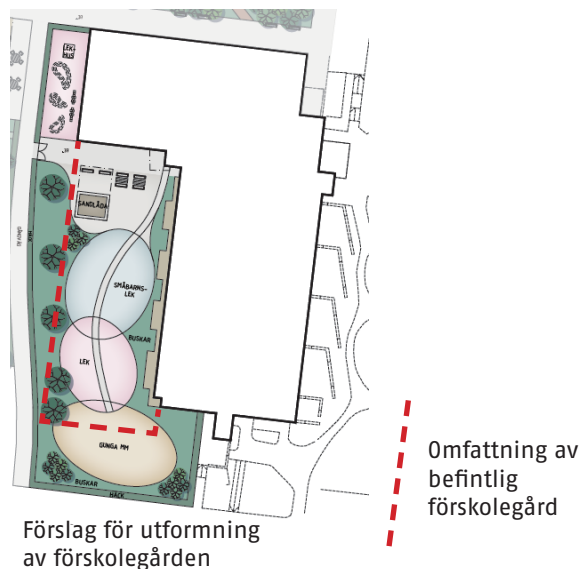
På norra sidan av centrumstråket ligger ett stort parkeringsgarage. Lokaler för butiker och service finns längst centrumstråket i markplan på parkeringshuset och i lågdelen till bostadshuset. I lågdelen till bostadshuset ligger även en förskola. Förutom några få arbetsplatser knutna till handel och service i centrum saknas arbetsplatser och planområdet är att betrakta som ett rent bostadsområde.



Ur gällande detaljplan P 1236B

Förskolan

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen där förskolan bedriver sin verksamhet B₁, B₁H och H. För B₁ gäller att förskola får anordnas i bottenplanet. Förskolan driver i dag verksamhet med tillfälligt bygglov för ändrad markanvändning inom de delar som ligger inom markanvändning H. Markanvändningen ska i den nya detaljplanen regleras och planläggning görs för förskola. Den gård som förskolan använder sig av i dag är mark för bostadsändamål som inte får bebyggas. Gården är ca 650 kvm. Förskolan har plats för 60 barn. Södertälje kommuns riktlinjer är 45 kvm friyta/barn. Boverkets vägledning anger 40 kvm friyta/barn. Detta skulle innebära 2400 kvm friyta. Diskrepansen mellan denna yta och befintlig är för stor, även om inte 40 kvm friyta/barn kan uppnås vid denna planläggning i befintlig miljö, behöver friytan som planläggs för förskolan utökas och kvalitetsförstärkas. Enligt Boverkets allmänna råd ska friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet beaktas. Vid placering och anordnande av friyta på bebyggd tomt bör Boverkets allmänna råd beaktas i skälig utsträckning. Särskilt viktigt är då att friytan är placerad så att barnen självständigt kan ta sig mellan byggnad och gård och att friytan ger förutsättningar för ändamålsenlig verksamhet. Förskolegården är i dag ca 650 kvm vilket innebär drygt 10 kvm / barn. I och med den nya detaljplanen utökas förskolegården till ca 1200 kvm vilket innebär ca 20 kvm/barn. Detta medför i det närmaste en fördubbling av yta/barn jämfört med befintlig förskolegård. Tillsammans med en kvalitetsutveckling av gården, och då hela förskolegården ligger i direkt anslutning till förskolans lokaler, bedöms det under rådande förhållanden som en godtagbar förskolegård.



Offentlig och kommersiell service

Förutom förskolan finns en låg- och mellanstadieskola, Stålhamraskolan, som ligger direkt söder om planområdet. I centrum finns viss kommersiell service som tobaksbutik/jourlivs, frisör och en pub/restaurang. Planförslaget tillåter centrumverksamhet (C) i bottenplan på det befintliga bostadshuset och i bottenplan på det nya bostadshuset mot centrumstråket. Detta möjliggör för utökad kommersiell och offentlig service liksom för kultur- och föreningsverksamhet.



Parkeringshus med lokaler mot centrumstråket



Höghus i Saltskogs centrum

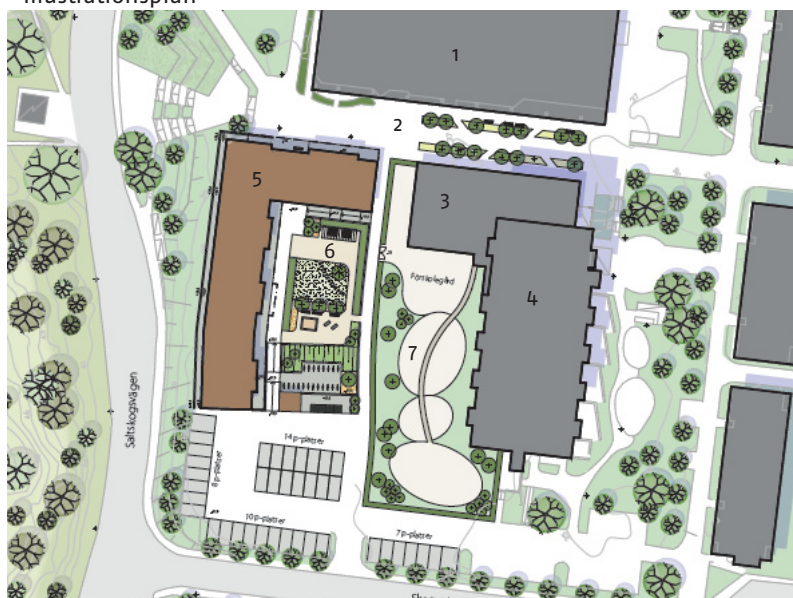


Låghus öster om planområdet

Byggnadskultur och gestaltning

Saltskogsområdet tillkom under 1960-talet då industrin i Södertälje behövde bostäder för sina anställda. I Saltskog bodde till största del anställda på Scania. I låghusdelen öster om planområdet bodde familjer och det höga bostadshuset på Fasaden 5 fanns mindre lägenheter för anställda utan familj. Parkeringshuset i planområdets norra del är väl tilltaget för att kunder till handeln i Saltskogs centrum skulle kunna parkera där och ta en hiss direkt ner till centrumstråket. Handelsmönstrena har förändrats, parkeringen används nu som boendeparkering och hissen är numera borttagen.

Illustrationsplan



1. P-hus
2. Centrumstråk
3. Förskola
4. Befintligt bostadshus
5. Nytt bostadshus
6. Bostadsgård
7. Förskolegård

Det nya bostadshuset som föreslås har en smal vinklad byggnadskropp i åtta våningar med en bostadsgård i öster. I norr ansluter byggnaden till centrumstråket. Byggnadens norra fasad ligger i liv med centrumstråket och definierar detta. Här finns möjlighet till offentliga lokaler. Entréerna till bostäderna sker från terrassgångar mot gården och mot centrumstråket. Lägenheterna är genomgående och alla bostäder har även generösa privata balkonger. Förskolegården utvidgas och mellan bostadsgården och förskolegården går en gångväg (se illustrationsplan föregående sida). Mot norr och öster dominerar tegel i byggnadens fasader, mot söder och öster ligger balkongerna med ljusa väggar och glasträcken.



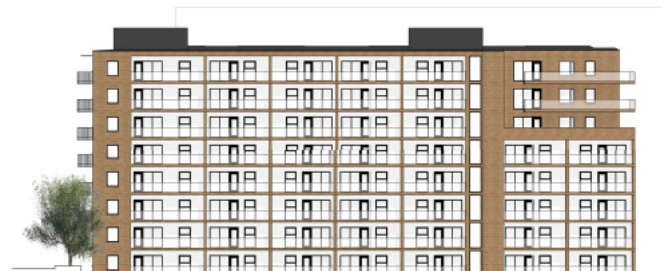
Fasad mot norr



Fasad mot öster



Fasad mot söder



Fasad mot väster



Mot Saltskogsvägen



Mot gården



Mot centrumstråket

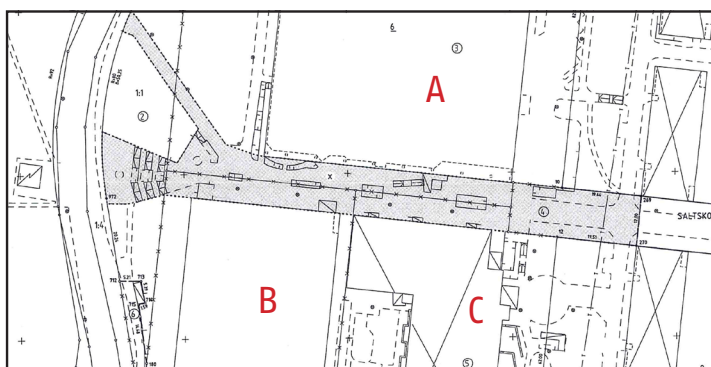


--- Gång- och cykelväg

Gator och trafik

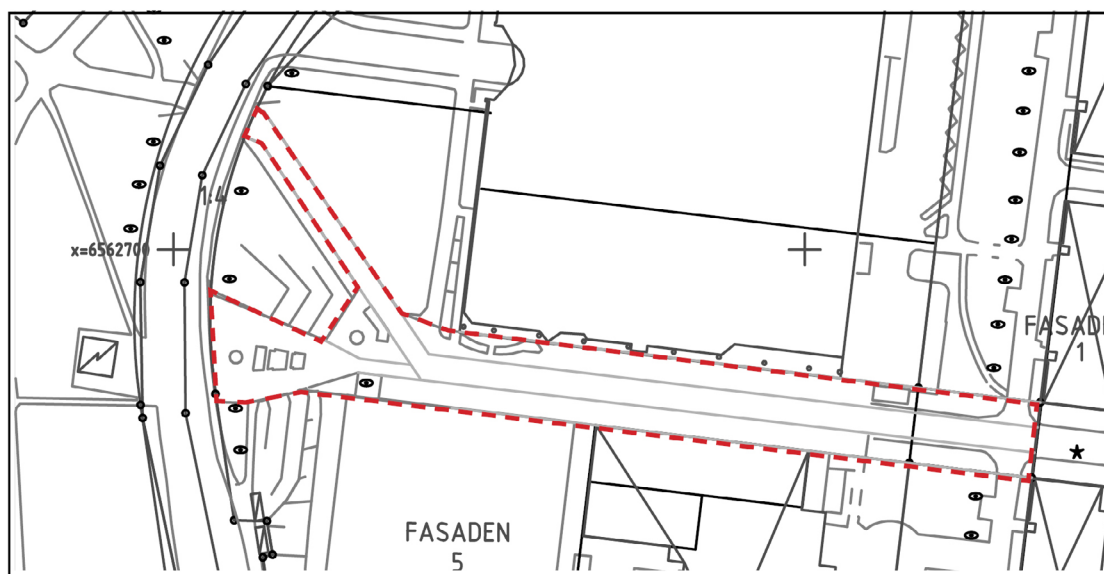
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik


Saltskog nås från Genetaleden i norr eller Stålhamravägen i söder, via Saltskogsvägen. Planområdet har lokalgatorna Förvaltarvägen i norr och Skogvaktarvägen i söder. Båda gatorna är så kallade säckgator för angöring till området och avslutas med en vändplan. Gång- och cykelväg från Saltskog väster om Saltskogsvägen går via bilfri passage under Satskogsvägen in i Saltskog centrum och fortsätter genom centrum och bostadsområdet i östra Saltskog. Denna gång- och cykelväg är av mycket stort allmänintresse då det är den gång- och cykelväg som förbinder den här delen av staden med centrum i Södertälje. Inom Fasaden 5 går gång- och cykelvägen på kvartersmark i gällande detaljplan betecknad med x för tillgänglighet för allmän gångtrafik. Ett servitut finns för "rätt att för allmän gång och cykeltrafik använda område x". Servitutet gäller till förmån för Saltskog 1:1 och belastar Fasaden 5 (se karta nedan). Servitutet innebär att hela det gråmarkerade området ska hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.



Gråmarkerat område=servitut för allmän gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråket är av stort allmänintresse som även berör andra än boende i planområdet. Området planläggs med x ”område som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik”.



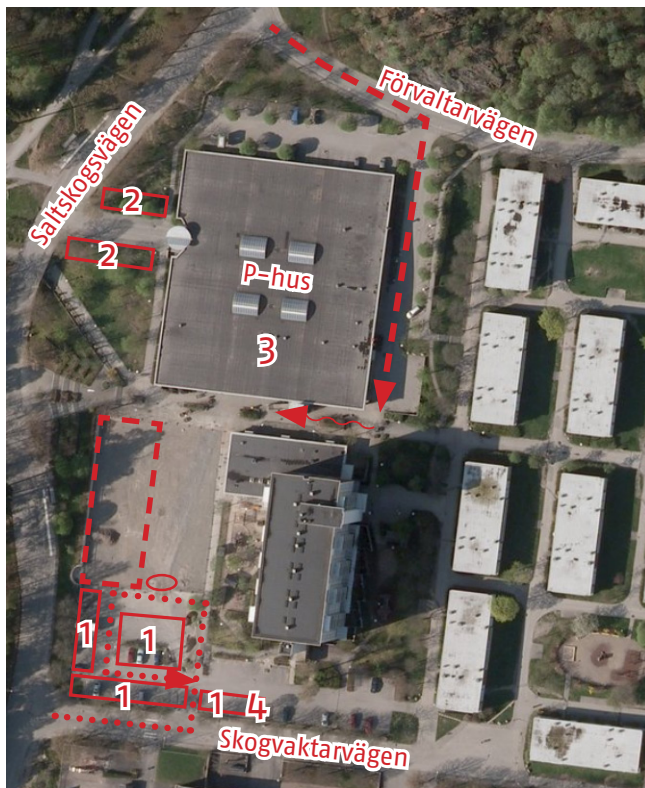
 Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

En busslinje, buss 753, trafikerar området. Busshållplats finns i direkt anslutning till Saltskog centrum. Bussen ansluter till pendeltåg i Södertälje Centrum. Restid till Södertälje Centrum är ca 7-8 minuter.

Parkering, varumottag, utfarter

Planförslaget innebär 65-70 lägenheter i ett nytt bostadshus. Parkering för de nya bostäderna löses med markparkering i direkt anslutning söder om bostadshuset (37 p-platser) med angoring från Skogvaktarvägen samt 15 p-platser på markparkering i anslutning till parkeringshuset. Dessa kompletteras med 13 p-platser i befintligt parkeringshus som i dag hyrs ut till externa hyresgäster. För lämning/hämtning på förskolan finns p-platser för gästparkering på parkeringen söder om förskolan samt samnyttjande av boendeparkeringen. Förutom bilparkering finns totalt 120 cykelplatser. Det nya bostadshuset har cykelutrymme för 60 cyklar samt plats för 40 cyklar på bostadsgården. På bostadsgården finns dessutom plats för 20 cyklar i låsbart förråd. Leverans till verksamheterna vid gågatan/torget sker med angoring från Förvaltarvägen längs parkeringshuset till gågatan.



-  Nytt bostadshus
-  Markparkering
- 1** Boendeparkering 37 platser
- 2** Boendeparkering 15 platser
- 3** Boendeparkering 13 platser
- 4** Gästparkering 2 platser
-  Leveransväg bil
-  Leveransväg manuell
-  Angöring sophantering
-  Sopor/Återvinning

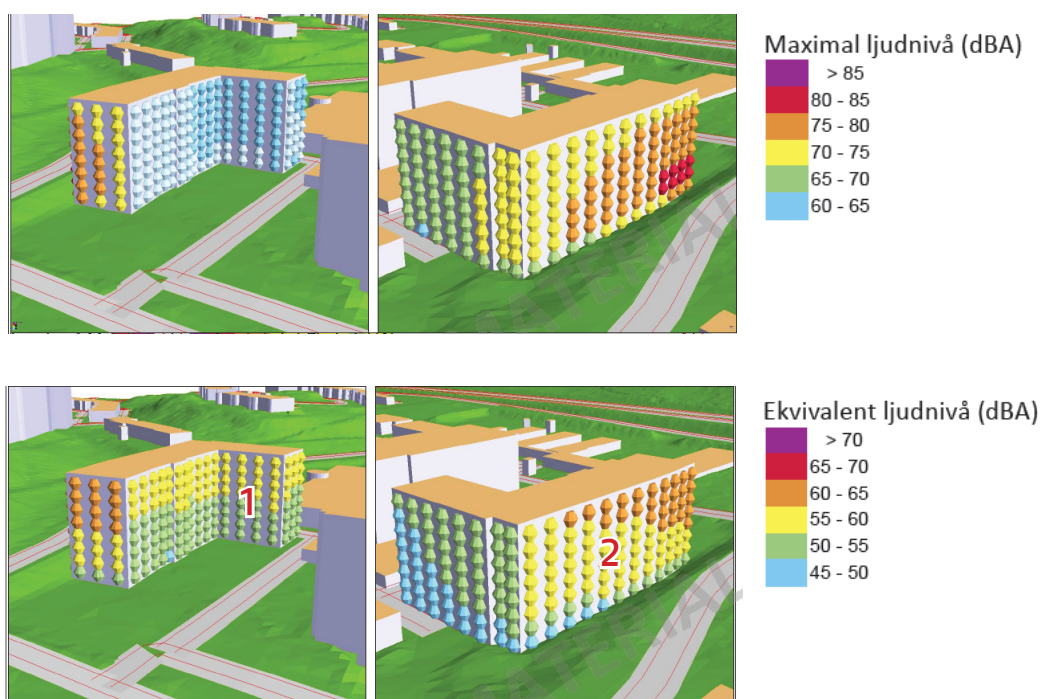
Störningar och risker

Trafikbuller

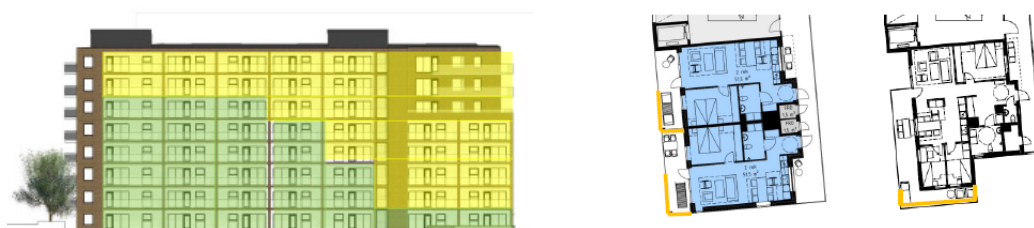
Trafikmätningar utfördes år 2013. På sträckan mellan Saltskogsvägen och Nyköpingsvägen uppgick antal fordon per veckovardagsdygn till ca 12.300. På Saltskogsvägen utfördes två trafikmätningar år 2013. På den första mätpunkten, vid Skogvaktarvägen uppgick antalet fordon per veckovardagsdygn till ca 1.700 och andel tung trafik var 12%. På den andra mätpunkten, vid Förvaltarvägen uppgick antalet fordon per veckovardagsdygn till nästan 1.800 och andelen tung trafik var 13%. Trafiksiffrorna för E20 utanför Saltskog (och parallellt med Stålhamravägen) är enligt kommunens modellberäkning 26 000 och enligt NVDB ca 23 000 – 24 000. Då det är några år gamla siffror (2012) så bedöms 25000 eller 26 000 fordon vara rimligt.



En trafikbullerutredning har utförts. Samtliga siffror har i utredningen även räknats upp med 2% per år till 2030. Beräkningar har gjorts med programvaran SoundPLAN. Dessa visar att hela fasaden mot väster och den övre delen av fasaden mot söder och öster exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent nivå. Lägenheterna är genomgående, samtliga lägenheter har tillgång till stora balkonger på ena sidan och terrassgångar på andra sidan, som i sig fungerar som viss bullerdämpning. Beräkningsmodellen kan inte hantera effekten av balkonger, loftgångar och inglasning. Därför bedöms effekten av balkonger och loftgångar baserat på erfarenhet och mätningar.



På den södra fasaden mot gården (nr 1 ovan) klaras 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå enbart med hjälp av ett tätt balkongräcke och absorber i balkongtaket. Detta dämpar ljudnivån med minst 3 dBA vid fasad vilket är tillräckligt för plan 5 – 8. Plan 1 – 4 klarar riktvärdena helt utan åtgärder. Mot Saltskogsvägen (nr 2 ovan) är ljudnivåerna högre. I figuren nedan visas vilka lägenheter som klarar riktvärdena med hänsyn även taget till balkongernas skärmande effekt (3 dBA) och var åtgärder måste vidtas för att skapa en bullerskyddad sida.



Exempel på inglasning av balkongerna

De lägenheter som är grönmärkerade i figuren ovan har inte ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA på gårdssidan heller om hänsyn tas till loftgången. De beräknas därmed klara riktvärdena utan

avsteg. För de gulmarkerade lägheterna uppnås riktvärdena för såväl ekvivalent ljudnivå som för maximal ljudnivå till exempel genom inglasning av 50 % av balkongerna samt ljudabsorbenter i balkongtaken.

Uteplatsen klarar riktvärdena med en 2.5 meter hög lokal avskärmning runt del av uteplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Ledningsrätter för vatten och avlopp finns på Fasaden 5. U-områden som motsvarar ledningsrätterna finns i detaljplanen.

Värme

Området är fjärrvärmeförsörjt. U-områden som behövs för ledningsrätter/servitut finns i detaljplanen.

El

Elledningar finns i området.

Avfall/Återvinning

Miljöstation för sopor och återvinning kommer att finnas i södra delen av bostadsgården. Angöring sker från Skogvaktarvägen med vändning/rundkörning på via markparkeringen (se karta sidan 11)

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Planprocess

Planarbetet påbörjades 2015-08-25 och är upprättat med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Konsekvenser

Säkerhet och trygghet

En upprustning av centrumområdet och nya bostäder i stället för den ödsliga grusplanen har en positiv inverkan på säkerhet och trygghet i området. Planen medför även möjlighet till utökad centrumverksamhet vilket också är positivt ur trygghets- och säkerhetssynpunkt.

Barn och ungdomar

Planläggning för förskolan som i dag drivs med tillfälligt bygglov innebär en påtaglig förbättring då förskolegårdens yta blir nästan dubbelt så stor som i dag.

Stads-/ landskapsbild

Planens genomförande är av största vikt för stadsbilden i området. Den nya byggnaden ersätter en tom och ödslig yta och definierar centrumstråket. Likaså skapas gårdsmiljöer till det nya bostadshuset och förskolan med en gångpassage som förbinder centrumstråket med Skogvaktarvägen och Stålhamraskolan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd beräknas ske juni 2016, granskning hösten 2016 och antagande kvartal 2 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fasaden 5 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Fasaden 1 och 2 ägs av K/B Fasaden Saltskogs fastighets AB & Co. Saltskog 1:1, 1:2 och 1:4 ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan och den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvarter-smark och ska utforma anslutning av tomtmark till kommunens mark enligt kommunal standard. Fastighetsägaren ska hålla marken som betecknas som x-område i detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Fastighetsägaren kommer behöva ta bort både fasta och lösa installationer på den mark som betecknas som x-område så att den är tillgänglig för allmänheten.

Kommunen har ansvar för drift och underhåll av allmän plats. Kommunen har även ansvar för drift och underhåll av x-området. Underhållsansvaret för x-området kan komma att regleras med fastighetsägaren genom ett skötselavtal.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät.

Avtal

Ett avtal avseende drift och skötsel av x-området kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga servitut på fastigheten kommer att finnas kvar.

De servitut och den ledningsrätt som finns omnämnda i fastighetsregistret berörande fastigheten Fasaden 5 är följande:

- Officialservitut avseende spillvatten- och dagvatten ledningar mm., 0181K-11/2001.1, till förmån för Fasaden 5 och belastar Fasaden 2 och Saltskog 1:1.
- Officialservitut avseende allmän gång och cykeltrafik, 0181K-11/2001.2, till förmån för Saltskog 1:1 och belastar Fasaden 5.
- Ledningsrätt avseende allmänna vatten- och avloppsledningar, 0181K-11/2001.3, till förmån för Södertälje kommun och belastar Fasaden 5.
- Avtalsservitut avseende ledningar, 01-IM9-73/815.1, till förmån för Saltskog 1:1 och belastar Fasaden 5.
- Avtalsservitut avseende bilplatser mm., 01-IM9-73/2781.1, till förmån för Fasaden 2 och belastar Fasaden 5.
- Avtalsservitut avseende bilplatser mm., 01-IM9-73/2780.1, till förmån för Fasaden 1 och belastar Fasaden 5.

Anläggningskostnader

Inga nya allmänna anläggningar behövs för planens genomförande.

Drift och skötsel

Ett särskilt avtal avseende drift och skötsel av x-området kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighets AB LE Lundberg bekostar upprättandet av detaljplan i enlighet med upprättat plan kostnadsavtal.

Exploatering

Exploatören står för samtliga kostnader i samband med exploatering på kvartersmarken.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Håkan Zetterlund, bygglovarkitekt

Åsa Tjusberg, exploateringsingenjör

Per Bråmå, trafikingenjör

Daniel Edvardsson, lantmäterichef

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
planchef

Christina Rask
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

2015-00987-214

Detaljplan för

Fasaden 5 m fl

I Saltskog

i Södertälje

Upprättad 2017-01-27

Granskning

Detaljplanen har under tiden 2016-11-29 – 2016-12-19 varit ute för granskning. Planförslaget har skickats ut till remissinstanser enligt remisslista och berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har under samrådtiden också funnits att ta del av i Södertälje stadshus samt på Södertälje kommuns webbsida.

Planprocessen för Fasaden 5 m fl

Plansamråd 2016-06-10 – 2016-07-07

Granskning 2016-11-29 – 2016-12-19

Synpunkter inkomna under granskningstiden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten förespråkar allmänplatsmark i stället för x-områden. Speciellt när det gäller huvudgångnätet. Det är otydligt i lag vad som gäller när driftavtal tecknas för x-områden. Möjligheten enligt lag (1998:814) *med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning* att överlåta visst driftansvar på fastighetsägarna är inte tillämpligt när det gäller x-områden.

Stadsbyggnadsnämnden bestämde att den mark som var utlagd som allmänplatsmark för gång och cykel i samrådsförslaget skulle betecknas som x-område då fastighetsägaren protesterat mot allmänplatsmarken.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen ser positivt på planen och har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. LFV har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från samt CNS-utrustning ägd av flygplatser. Berörda flygplatser ska tillfrågas. Med berörd flygplats avses etablering ca 60 km ut från flygplatsen.

Telge Nät

Elnät

Inget att erinra.

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Stadsnät

Stadsnät har ledningar inom området. Om dessa behöver flyttas bekostas det av exploatören.

Fjärrvärme

Inga synpunkter.

Privatperson

Anger i sitt yttrande att det finns stor risk att det skapas ett "hängställe" under tak för ungdomar vid det nya huset. Anger även att lokala HGF Barret/Myntet (TB) har i en medborgarfråga till kommunen i april 2016 aktualiserat behovet av en samlingslokal med personal för unga i stadsdelen. Denna fråga har ännu inte besvarats.

Ovan nämnda frågor är inte frågor som löses i detaljplanearbetet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planen kan tas till antagande.

Synpunkter inkomna under plansamråd eller granskning som inte tillgodosetts

Lantmäterimyndighetens förespråkande av allmänplatsmark för gång och cykelstråket har inte tillgodosetts.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
Planchef

Christina Rask
Planarkitekt