

## Ärende 18

### TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-04-20

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

## Detaljplan för Kolpenäs 1:1 samt del av Södra 1:2

Diarienummer: SBN-2014-01575

Fastighet: Kolpenäs 1:1 samt del av Södra 1:2

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny kontorsbyggnad med tingsrätt i Södertälje.

### Beslutsunderlag

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Tjänsteskrivelse                   | 2017-04-20 |
| Granskningsutlåtande               | 2017-04-20 |
| Plankarta, antagandehandling       | 2017-05-30 |
| Planbeskrivning, antagandehandling | 2017-05-30 |

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal. Planförslaget innebär inga större kommunala investeringar vad gäller exempelvis utbyggnad av gator eller liknande.

### Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingarna.

### Beslutet ska skickas till

Akten- Sbk, Plan

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Jenny Åberg

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523-013 07, [extrainfo om telefon, ex telefontider]

E-post: [jenny.berg@sodertalje.se](mailto:jenny.berg@sodertalje.se)

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr 2014-01575-214

Detaljplan för

### **Del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2**

i Södertälje

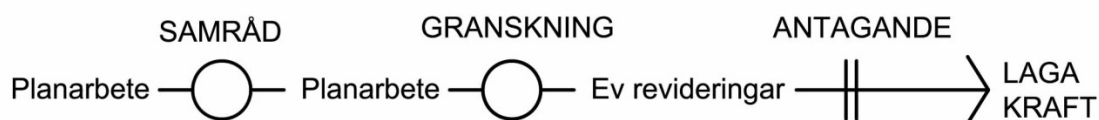
Upprättad 2017-04-20

### **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2014-08-26 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 samt att sända ut den på samråd.

### **Hur granskningen har bedrivits**

Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under 2017-03-15 till och med 2017-04-09, då detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 har varit ute på granskning.



Detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 har varit på granskning till och med 2017-04-09.

Remissinstanser fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Under granskningstiden inkom 7 yttranden, vilka redovisas i granskningsrutlåtandet.

Vi har i detta utlåtande bara tagit upp frågor som berör planhandlingen och eventuellt kommande planers utformning och utförande.

Övriga frågor som rör kommunens verksamhet så kommer dessa att skickas vidare till respektive förvaltning. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

## **Inkomna yttranden med kommentarer**

### **1. Länsstyrelsen**

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av detaljplanen blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet och risken för översvämning.

För att detaljplanen ska vara lämplig och antas behöver dels riskåtgärder tydliggöras och regleras i plan men även åtgärder för geotekniken måste utredas och säkerställas. Tillgodoses inte synpunkterna bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen kommer att tas upp för prövning och kommer då kunna upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### *Människors säkerhet*

Länsstyrelsen förutsätter att byggnaden är tillgänglighetsanpassad enligt gällande regler men tycker att det tydligare ska framgå hur lösningen för varningsmeddelande ska fungera.

Den största risken är urspårning från järnvägen men de åtgärder som beskrivs är inte tydliga. Länsstyrelsen saknar resonemang om hur planerade åtgärder kommer att ha effekt. Likaså om riskerna efter vidtagna åtgärder är acceptabla. I riskanalysen samt planbeskrivningen föreslås åtgärder så som brandtålig fasad, förstärkta fönster och väggkonstruktioner. Dessa måste förtydligas och regleras i plankartan. För de strategiskt placerade tilluftsöppningarna måste riktningen på dessa klargöras för att de ska ha effekt.

#### *Förändrat klimat och översvämning*

Länsstyrelsen kan inte se att höjdsättning utförts för planområdet. Av plankartan framstår det dessutom som om att lokalgatan lutar i riktning mot den planerade Tingsrätten. Övriga åtgärder för dagvattenhantering behöver föras in i plankartan. För att skydda planerad bebyggelse från skador vid stora regn (100-årsregn) föreslås att tomtmarken lutar uppåt från gatumarken vid tomtgräns med minst 5% och att färdigt golv ligger högre än den gatunivån som anges på nybyggnadskartan.

## *Geoteknik*

Det har inte tydliggjorts hur geotekniska förutsättningar och vibrationer ska hanteras. I geoteknikutredningen "PM Geoteknik, Sweco 2016" är inte golvnivån bestämd och ingen källare är där planerad men hur det påverkar byggnadens stabilitet och möjligheter till grundläggning framgår inte. Med anledning av lera i marken kan byggnaden komma kräva pålning. Dock i utredningen "PM för vibrationer" framgår det att pålning kan vara olämpligt på grund av vibrationer från en växel vid järnvägen i närheten av planområdet.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat länsstyrelsens yttrande. Plankarta och planbeskrivning i antagandehandlingarna kommer att kompletteras med riktvärdet för vibrationer och skyddsåtgärder för fasad, fönster och luftintag. I planbeskrivningen finns även ett förtydligande om hur varningsmeddelande kommer fungera. Plankartan kommer kompletteras med planbestämmelse om lutning minst 5% och plushöjder.*

*Trafikverket ska (i ett annat projekt än denna detaljplan) i spårområdet genomföra förändringar, där bland annat nuvarande växel byts ut mot en ny. Vibrationmätningarna som genomfördes utgick från nuvarande växel. Vibrationerna kommer bli lägre efter den nya växeln och i bygglovsskedet kommer kontrollprogram genomföras för att klargöra att riktvärde för vibrationer uppnås.*

*Kommunen har genomfört åtgärder med dagvattnet i samband med att polishuset på grannfastigheten byggdes. Åtgärderna gjordes vid Nyköpingsvägen för att kunna omhänderta dagvattenflöden och för att inte påverka polishuset negativt. Således är dagvatten västerifrån hanterat.*

## **2. Lantmäterimyndigheten**

### ***Sammanfattande bedömning***

*Planbeskrivning/ Genomförande/Fastighetsrättsliga frågor*

Befintliga utfartsservitut 0181K-79/2008.1 ska behandlas. Tydliggör vad som kommer hända med servitutet, vem som ansöker och bekostar en eventuell fastighetsbildning.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer i planbeskrivningens antagandehandling komplettera text under rubriken Fastighetsrättsliga frågor i GENOMFÖRANDE.*



### **3. Miljönämnden och miljökontoret**

#### *Sammanfattande bedömning*

Miljönämnden tillstryker planförslaget. Miljönämndens och miljökontorets yttrande i samrådsskedet bedöms vara tillgodosedd i granskningsskedet avseende markföroreningar, dagvattenproblem och buller.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.*

### **4. Telge nät AB**

#### *Sammanfattande bedömning*

Telge elnät och fjärrvärme har inget att erinra.

Telge stadsnät har ledningar i Skomakaregatan och stadsnätet till tingsrätten kan erbjudas men har i övrigt inget att tillägga.

Telge vatten och avlopp har inga synpunkter.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttranden*

### **5. Kommunala pensionärsrådet**

#### *Sammanfattande bedömning*

Kommunala pensionärsrådet avstår att yttra sig gällande detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande*

### **6. Trafikverket**

#### *Sammanfattande bedömning*

##### Riksintresse

Banan Södertälje H- Södertälje C är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse. Riksintresse ska skydda mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av den samt framtida utbyggnadsbehov. I planbeskrivningen saknas fortfarande information om detta.

##### Vibrationer

Trafikverket tillämpar det riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårbunden trafik, som de och Naturvårdsverket har beslutat om. Riktvärdena anger att 0,4 mm/s(RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Nivån bör klaras när ny bebyggelse uppförs vid järnvägen. Det är exploatörens skyldighet att utföra grundläggning av ny bebyggelse så att

vibrationsnivåerna underskrider riktvärdet. I planbeskrivningen bör riktvärdet för vibrationer framgå och om det uppfylls. Trafikverket avser inte anpassa järnvägsanläggningen för omgivningens krav. Krävs vibrationsdämpande åtgärder måste dessa genomföras inom planområdet och genom byggnadstekniska åtgärder.

#### Markarbeten vid järnväg

I SWECO's framtagna geotekniska undersökning daterat 2016-09-21 framgår det att markförhållandena på platsen är besvärliga. Trafikverket vill därför att kommunen kan visa att Trafikverkets anläggning inte på något sätt påverkas negativt av planerade exploateringen. Kontrollprogram och riskanalys som identifierar risker med den valda grundläggningsmetoden med de geotekniska förhållandena, inklusive vibrationsrisk och påverkan på grundvattenförhållanden behöver tas fram. I ett senare skede behöver avtal, avseende Trafikverkets bevakning av genomförandet, tecknas mellan Trafikverket och Södertälje kommun.

#### Plankartan

Fastighetsgränserna på plankartan behöver förtydligas, särskilt mot bakgrund av att marköverlåtelse kommer genomföras. Plankartan måste kompletteras med planbestämmelser för samtliga skyddsåtgärder som föreslås vid fasader, fönster och luftintag med mera. På plankartan ska det även framgå vilka riktvärden för vibrationer som ska klaras.

Vid plankartan ska det även finnas en bestämmelse som redogör att inga markarbeten som kan inverka på riksintresset får utföras innan riskutredning och kontrollprogram för detta har godkänts av Trafikverket.

*Kommentar: Plankarta och planbeskrivning ska i antagandehandlingarna kompletteras med riktvärdet för vibrationer och skyddsåtgärder för fasad, fönster och luftintag. I plankartans antagandehandling ska även fastighetsgränser förtydligas och planbeskrivningen ska kompletteras med riksintresset för järnvägen och dess betydelse nu och framöver.*

*I bygglovsskedet kommer kontrollprogram och riskanalys som identifierar risker med den valda grundläggningsmetoden med de geotekniska förhållandena, inklusive vibrationsrisk och påverkan på grundvattenförhållanden tas fram. Likaså får inga markarbeten som kan inverka på riksintresset (järnvägen) utföras innan riskutredning och kontrollprogram är framtagna.*

## **7. SLL Trafikförvaltningen**

### *Sammanfattande bedömning*

SLL Trafikförvaltning har inga synpunkter gällande detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

*Kommentar:* Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

### **Ställningstagande/Sammanfattning**

Efter genomförd granskning kan samhällsbyggnadskontoret konstatera att inga invändningar har inkommit som har talat mot en fortsatt planläggning av området. Mindre revideringar ska utföras i antagandehandlingarna.

### **Medverkande tjänstemän**

Granskningsutlåtandet är upprättat av planarkitekt Jenny Åberg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström  
Planchef

Jenny Åberg  
Planarkitekt

## PLANBESKRIVNING

Dnr 2014-01575-214

Detaljplan för  
del av Kolpenäs 1:1 och  
Södra 1:2  
i Södertälje, Södertälje kommun

Upprättad 2017-05-30  
ANTAGANDEHANDLING, hanteras  
enligt Plan- och bygglagen PBL  
2010:900



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |    |
|---|----|
| INLEDNING.....                                      | 4  |
| Vad är kommunal planering?.....                     | 4  |
| De olika processerna.....                           | 4  |
| <i>Programsamråd</i> .....                          | 4  |
| <i>Plansamråd</i> .....                             | 4  |
| <i>Granskning</i> .....                             | 5  |
| <i>Antagande och Laga kraft</i> .....               | 5  |
| Handlingar.....                                     | 5  |
| Övrigt planeringsunderlag.....                      | 5  |
| Planens syfte och huvuddrag.....                    | 6  |
| <br>  |    |
| Miljöpåverkan.....                                  | 7  |
| Allmänt.....  | 7  |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.....   | 7  |
| Miljö kvalitetsnormer för luft.....                 | 7  |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten.....               | 7  |
| Miljö kvalitetsnormer för buller.....               | 7  |
| Behovsbedömning.....                                | 8  |
| <br>  |    |
| Plandata.....                                       | 9  |
| Lägesbeskrivning och areal.....                     | 9  |
| Markägoförhållanden.....                            | 9  |
| <br>  |    |
| Tidigare ställningstaganden.....                    | 9  |
| Översiktsplan.....                                  | 9  |
| Program för planområdet.....                        | 9  |
| Detaljplan.....                                     | 9  |
| Kommunala beslut i övrigt.....                      | 9  |
| <br>  |    |
| FÖRUTSÄTTNINGAR och PLANFÖRSLAG.....                | 10 |
| Naturmark och friytor.....                          | 10 |
| <i>Terräng och vegetation</i> .....                 | 10 |
| Markbeskaffenhet.....                               | 12 |
| <i>Geotekniska förhållanden och jordarter</i> ..... | 12 |
| <i>Förorenad mark</i> .....                         | 12 |
| <i>Radon</i> .....                                  | 12 |
| <i>Elektromagnetiska fält</i> .....                 | 12 |
| Fornlämningar.....                                  | 12 |
| Gator och trafik.....                               | 13 |
| <i>Befintligt och nytt gatunät</i> .....            | 13 |
| <i>Parkering, varumottagning, utfarter</i> .....    | 13 |
| <i>Kollektivtrafik</i> .....                        | 13 |
| Bebyggelseområden .....                             | 15 |
| <i>Befintlig</i> .....                              | 15 |
| <i>Offentlig och kommersiell service</i> .....      | 15 |

|   |    |
|---|----|
| <i>Tillgänglighet</i> .....                 | 16 |
| <i>Byggnadskultur och gestaltning</i> ..... | 16 |
| Störningar och risker.....                  | 18 |
| <i>Elektromagnetiskt fält</i> .....         | 19 |
| <i>Buller och vibrationer</i> .....         | 20 |
| Teknisk försörjning.....                    | 20 |
| <i>Vatten och avlopp</i> .....              | 20 |
| <i>Dagvatten</i> .....                      | 20 |
| <i>Värme</i> .....                          | 21 |
| <i>El</i> .....                             | 21 |
| <i>Telenät</i> .....                        | 21 |
| <i>Avfall/Återvinning</i> .....             | 21 |
| Administrativa frågor.....                  | 21 |
| <br>KONSEKVENSER.....                       | 22 |
| Allmänt.....                                | 22 |
| Miljö och hälsa.....                        | 22 |
| Säkerhet och trygghet.....                  | 22 |
| Buller.....                                 | 22 |
| Barn och ungdomar.....                      | 22 |
| Trafiken.....                               | 22 |
| Stads-/landskapsbild.....                   | 22 |
| <br>GENOMFÖRANDE.....                       | 23 |
| Organisatoriska frågor.....                 | 23 |
| Tidplan.....                                | 23 |
| Genomförandetid.....                        | 23 |
| Markägoförhållanden.....                    | 23 |
| Ansvarsfördelning.....                      | 23 |
| Huvudmannaskap.....                         | 23 |
| <br>Avtal.....                              | 23 |
| Köpeavtal.....                              | 23 |
| Ledningsrättsavtal/servitutsavtal.....      | 24 |
| Upplåtelseformer.....                       | 24 |
| <br>Fastighetsrättsliga frågor.....         | 24 |
| Fastighetsbildning.....                     | 24 |
| <br>Ekonomiska frågor.....                  | 24 |
| Planekonomi.....                            | 24 |
| Genomförande.....                           | 24 |
| Anslutningsavgifter.....                    | 24 |
| <br>MEDVERKANDE.....                        | 25 |

## INLEDNING

### Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

### De olika processerna

#### ***Programsamråd***

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

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

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

#### ***Plansamråd***

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de nya tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

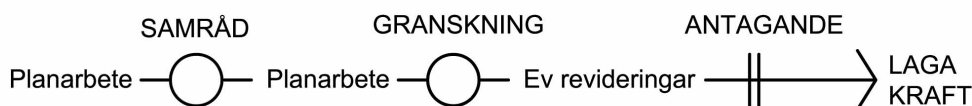


### Granskning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samrådskretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

### Antagande och Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.



*Planprocesspil*

**Detaljplanen hanteras enligt normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.**

### Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

### Övrigt planeringsunderlag

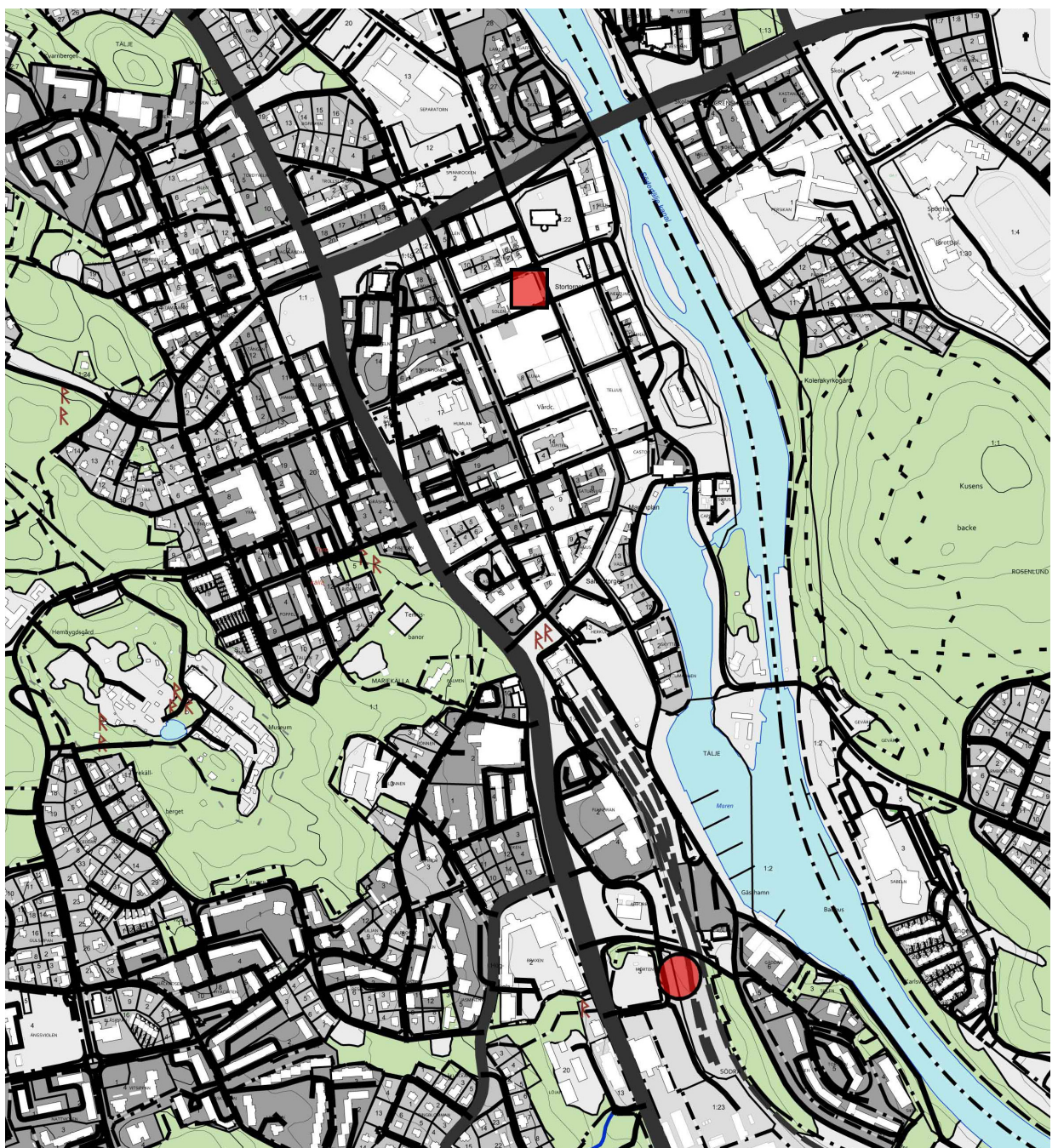
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Kv Kolpenäs 1:2 och Södra 1:2, Sweco, 2016-09-21
  - Bilaga 100GO101
  - Bilaga 100GO201
  - Bilaga 100GO202
- PM Geoteknik, Kv Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-09-21
- Markradonundersökning, Kolpenäs 1:1 & Södra 1:2, Sweco, 2016-09-23
- Dagvattenutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-11-04
  - Bilaga 1 Befintliga ledningar
  - Bilaga 2 Principförslag för dagvattenhantering
- PM om Vibrationer, WSP, 2016-10-10
- Bullerutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-12-20
- Riskanalys



### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny byggnad med tingsrätt i Södertälje. Befintlig tingsrätt kommer flytta drygt en km söderut, från kvarteret Solen till delar av fastigheterna Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

Planområdet ligger i ett befintlig verksamhetsområde med bland annat polishuset. Strax norr om planområdet finns den stora trafikleden Hertig Carls väg.



 Kvarteret Solen

 Planområdet

## Miljöpåverkan

### Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön då närområdet redan är ianspråktaget av annan verksamhetsbebyggelse.

Planområdets placering ger möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur däribland vägar och va-ledningar.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Planområdet ligger i centrala Södertälje har bra tillgång till kollektivtrafik samt offentlig- och kommersiell service. Tekniska system så som till exempelvis olika kommunala ledningsnät finns utbyggt intill planområdet.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för området är Södertälje kanal (Igelstaviken) och Södertäljeåsen-Södertälje. Vattenförekomster är Igelstaviken och Södertäljeåsen-Södertälje. Igelstaviken har måttlig ekologisk potential och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Vattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje har otillfredsställande kemisk status pga av klorid och god kvantitativ status.

Målsättning är för

- Igelstaviken: God ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015
- Södertäljeåsen- Södertälje: God kemisk status 2021 och god kvantitativ status

### Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet. Planområdet ligger intill stora trafikstråk. Det buller som kommer påverka planområdet är därmed från vägrafik och spårtrafiken. Verksamheten i planområdet är i sig inte bullerskapande.

### Behovsbedömning

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande.

Detaljplanen innebär att planområdet planläggs för kontorsändamål.

Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömning har följande aspekter funnits viktiga att framhålla

- Dagvatten
- De stora trafiklederna; järnvägen, Hertig Carls väg och Nyköpingsvägen
- Buller, en utredning kan komma att behövas tas fram,
- Geotekniska förutsättningar. Marken består av sand enligt kommunens jordartskarta. En geoteknisk utredning ska genomföras.
- Den nya bebyggelse kopplas in på det kommunala vatten- och avloppsnätet (eller utsläppsmässigt likvärdig lösning).
- Att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden. En dagvattenutredning ska genomföras och den ska redovisa hur de hårdgjorda ytorna påverkar omgivningen.
- Planområdet uppvisar inga unika eller särskilt biologiskt värdefulla naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på omgivningen. Området ingår ej heller Grönplan.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Södertäljes tätort. Området gränsar till befintligt verksamhetsområde med Polishuset och olika företag. Planområdet är ca 5800 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Del av Kolpenäs 1:1 och del av Södra 1:2 ägs av kommunen och Trafikverket.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Planläggning av området innebär en förtätning av staden.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan, Framtid Södertälje, från 2013.

### Program för planområdet

Programhandlingar ska inte upprättas för planområdet.

## Detaljplan

Området är planlagt sedan tidigare och har två gällande detaljplaner. Den ena planen är från 1954 och har bestämmelserna järnvägsändamål (Tj). Den andra planen är från 1959 och har bestämmelserna industriändamål (J) och gata.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2014-08-26 §159 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastighet Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 samt skicka planen på samråd.



## FÖRUTSÄTTNINGAR och PLANFÖRSLAG

### Naturmark & Friytor

#### *Terräng och vegetation*

Grönstrukturen i planområdet är mycket knapphändig men det finns några enstaka träd och buskar utspridda. Ytan i området saknar gräs och består mest bara av grus och stenar. I planområdets norra delar finns två branta slänter. En finns vid en parkering samt en mot Hertig Carls väg men i området finns annars i övrigt inga andra stora höjdskillnader.

Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller med i Grönplan. Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna "Grön värdekärna" eller "Grönt svagt samband". Planområdet är heller inte Natura 2000-område eller är biotopskyddat.



Vy söderut





Planområdet under sommaren (bilden är tagen genom ett fönster på ett pendeltåg)



Planområdet under vintern (bilden är tagen genom ett fönster på ett pendeltåg)

## Markbeskaffenhet

### *Geotekniska förhållanden och jordarter*

I planområdet finns det inga krav på bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv.

Sweco har genomfört en geoteknisk undersökning, PM Geoteknik, Kv Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-09-21. Den beskriver geotekniska förutsättningar för grundläggning av planerad byggnation samt ger rekommendationer för omkringliggande ytor och anläggningar i planområdet.

Den del där byggnaden är tänkt att stå har ett ytlager av grus medan övriga ytor inom planområdet är av asfalterade parkeringsplatser. Planområdet har ca 1-4 meter fyllning som överlappar en siltig finsand med tunna lerskikt.

### *Förorenad mark*

Sweco har även genomfört en Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Kv Kolpenäs 1:2 och Södra 1:2, 2016-09-21. Den har som syfte att dels klargöra de geotekniska förhållandena men även utreda förekomsten av förorenade fyllningsmassor. Resultatet av miljötekniska undersökningen visar att värdena inte överstiger gränsvärdena för mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

### *Radon*

För planområdet är inför granskningsskedet en radonutredning framtagen. Rapporten Markradonundersökning, Kolpenäs 1:1 & Södra 1:2, 2016-09-23, visar resultat och åtgärdsförslag för planområdet.

Områdets uppmätta halter klassificeras som normalradonmark. Kommunens radonkarta från 2010 redovisar att området har normalrisk och eventuell högrisk, där den sist nämnda halten troligen beror på områdets närhet till Södertäljeåsen.

Swecos rapport redovisar åtgärder som kan vidtas vid byggnation i området. Rapporten rekommenderar att vid byggnation ska bottenplattan uppföras på ett sätt som minimerar risken för sprickor.

## Fornlämningar

Fornlämningar är hittills inte funna inom planområdet.



## Gator och trafik

### Befintligt och nytt gatunät

Till planområdet finns Skomakargatan och norr om planområdet finns trafikleden Hertig Carls väg. Öster om planområdet finns spårområde och väster om planområdet sträcker sig i nord-sydlig riktning trafikleden/ infartsvägen Nyköpingsvägen. Planområdet kommer nyttja befintlig lokalgata. I spårområdet finns banan Södertälje H- Södertälje C. Denna sträcka är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse. Riksintresse ska skydda mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjande av den samt framtida utbyggnadsbehov.



A) Nyköpingsvägen      C) Skomakargatan  
B) Hertig Carls väg      D) Spårområdet

### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Parkeingsplatserna utanför planområdet kommer också kunna användas.

### Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser. Dessa avstånd ska ej överstiga 700 meter. Planrådets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avstånden mellan planområdet och hållplatserna för kollektivtrafiken är under 100 meter.



Spårområdet





Gatan mellan Polishuset och planområdet



Verksamheter (Dynamate)



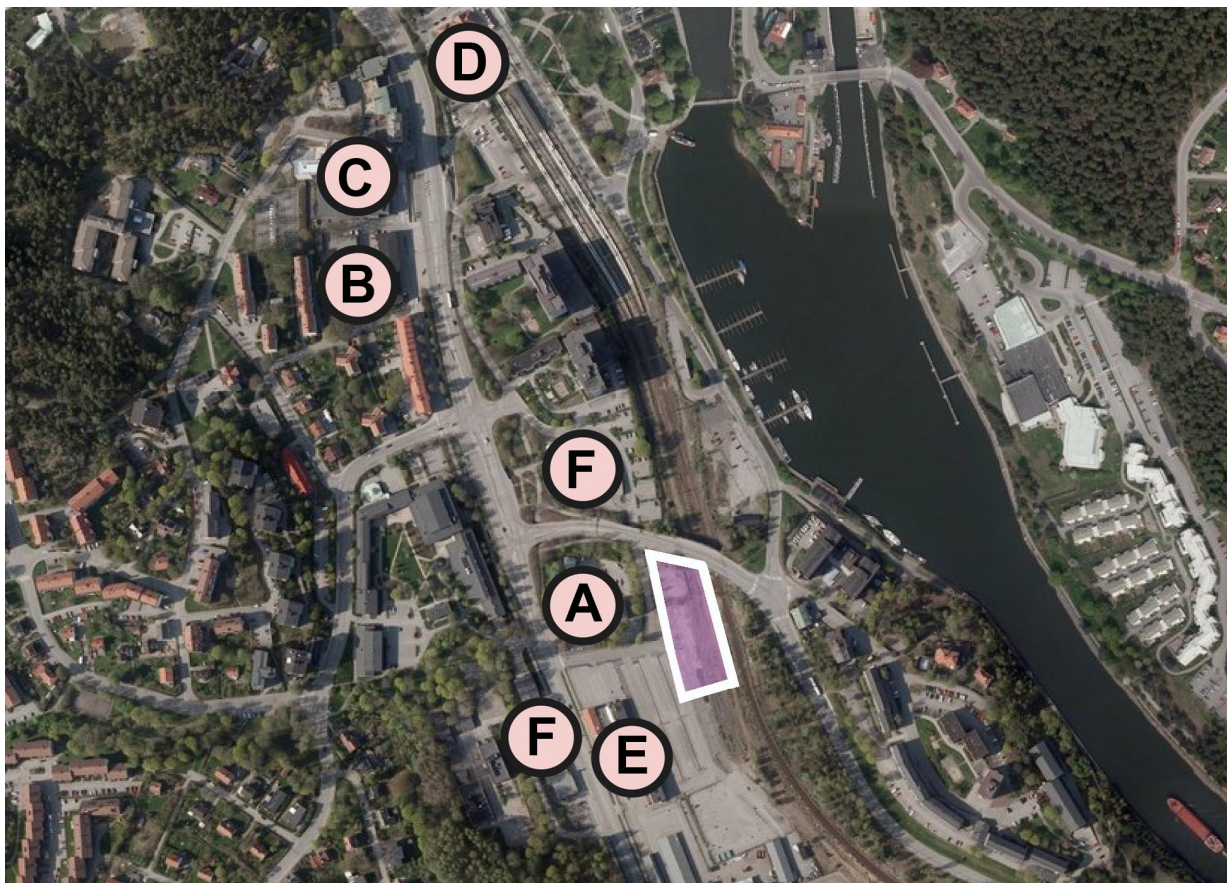
## Bebyggelseområden

### *Befintlig*

Planområdet ligger i ett bebyggt verksamhetsområde med flera olika verksamheter.

### *Offentlig och kommersiell service*

Strax norr om planområdet finns Södertäljes resecentrum. Från planområdet är det även nära till Polishuset och Stadshuset.



- A) Polishuset
- B) Brandstationen
- C) Stadshuset

- D) Södertäljes resecentrum
- E) Verksamheter
- F) Bensinstation

### *Tillgänglighet*

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

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Detaljplanen ger möjlighet för byggnad med kontorsverksamhet (tingsrätt).

Detaljplaneförslaget placerar tingsrätten mellan polishuset samt järnvägen. Byggnadens långsidor kommer finnas längsmed dessa platser. Byggnadens placering är även vald med hänsyn till de befintliga dagvattenledningar som finns i norra delarna av planområdet.

Tingsrättens placeringen möjliggör även att ha en transportväg, för framtida underhåll och tillgänglighet, mellan huset och spårområdet. I och med tingsrättens placering kommer fasader uppföras i obrännbart material och där det kommer finnas möjligheter för separata utrymningsvägar från byggnaden i riktning bort från spårområdet.

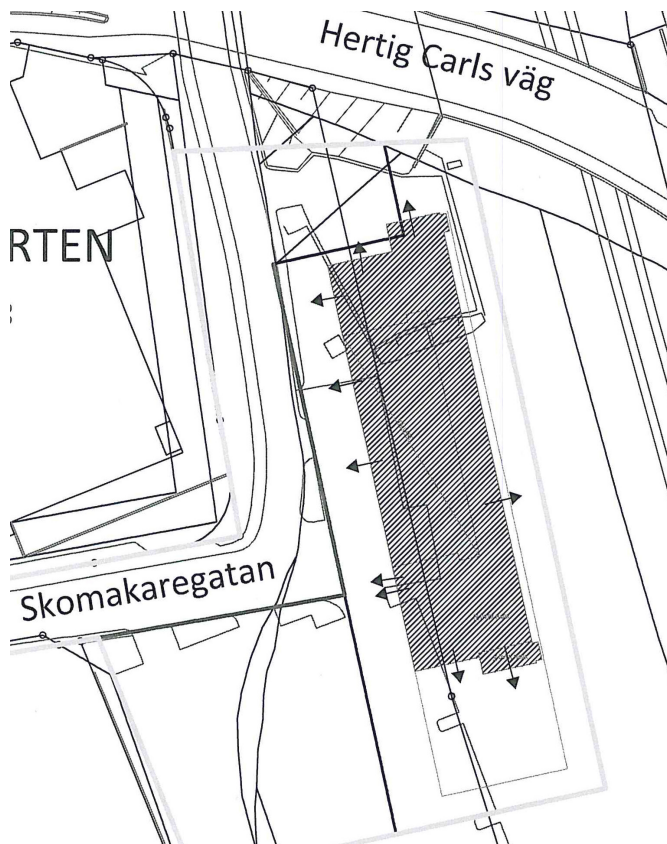
Ventilationssystem skall utföras med mekanisk till- och frånluft och det ska vara möjligt att manuellt stänga av ventilationssystemet. Byggnaden ska försörjas av luftbehandlingsaggregat som ska vara placerade i fläkrum i källaren. Aggregatens uteluft tas in via uteluftgaller på taket. Placering är vald för att minska sabotagerisken att en obehörig ska komma åt luftintaget och på så sätt slå ut verksamheten i byggnaden.

Huset får uppföras i högst sex våningar. Varav en våning är källare med installationsutrymme och som till ytan är max 50% av byggnadsarean. Plan VI är ett takplan som kommer bestå av ett uppstickande trapphus, kylmaskin samt solpaneler. Huset kommer få möjlighet till en takterass mot sydväst.

Husets färdiga golv ska ligga högre än den gatunivån som anges på nybyggnadskartan.

I de norra delarna av fastigheten kommer det bli möjligt att föra in intagna och där kommer det även finnas utrymme för uppställning av transportfordon.

Byggnaden kommer byggas tillgängligt enligt Boverkets byggregler (BBR).



Illustrationsskiss utrymningsvägar- AG arkitekter



Illustrationsskiss Tingsrätten- AG arkitekter



### Störningar och risker

Till planområdet har samhällsbyggnadskontoret gjort en kortfattad riskanalys som syftar till att visa om planområdet är lämpligt att planlägga för kontorsändamål.

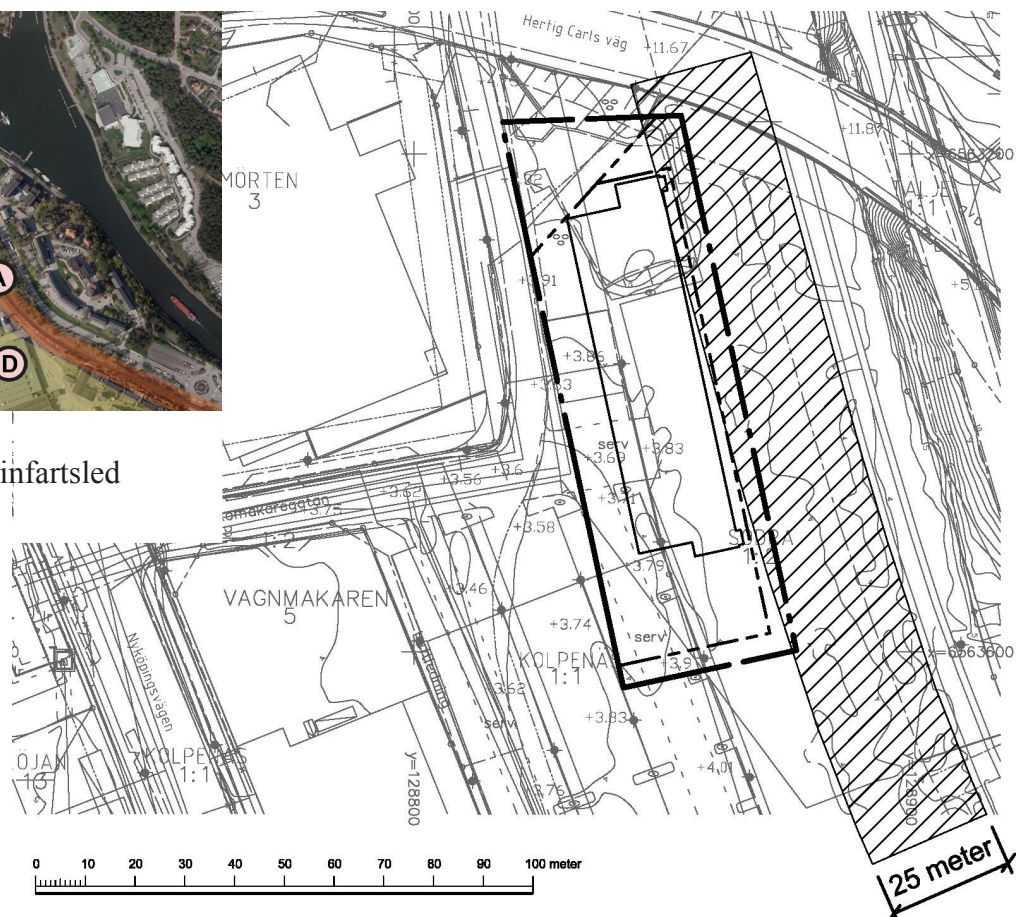
Risikfaktorerna som är studerade är spårområdet, transportleder, bensinstationen samt övrig verksamhet. Resultatet är att urspårningsrisken för de trafikerande pendeltågen är den största riskfaktorn.

Slutsatsen i analysen är ändå att avsteg kan göras för planområdet under förutsättning att följande punkter uppfylls:

- Byggnader i planområdet ska förses med flera utrymningsvägar och installation av sprinkler m.m.
- Byggnader i planområdet får manuellt avstängningsbar ventilation.
- Byggnader i planområdet byggs med brandtålig fasad, förstärkta fönster och väggkonstruktioner.
- Varningsmeddelande i planområdet ska vara konstruerat så att det går att uppfatta signal genom ljus och ljud.
- Planområdet ligger inom föreskriven insatstid för räddningstjänst.
- Byggnader i planområdet har med hänsyn till brand- och explosionsrisken uppförts med ett miniavstånd på 25 meter från: tankfordonets lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas.
- Inget farligt gods transporteras på järnvägen.



- A) spårområdet
- B) transportled/ infartsled
- C) bensinstation
- D) verksamhet



Om byggnaden konstrueras och uppförs med hänsyn till risken för en eventuell urspårning av pendeltåg, enligt bestämmelserna i plankartan, kan dessa åtgärder tillsammans med övriga åtgärder i enlighet med planens bestämmelser minska risken för personskador vid en eventuell tågurspårning.

Övriga risker är mycket små eller inga, vilket sammanfattningsvis gör att ovanstående åtgärder minskar den totala riskbilden så att riskbilden kan anses bli acceptabel.

#### *Elektromagnetiskt fält*

Internationella strålskyddskommissionen, har publicerat en översikt om magnetfältens hälsoeffekter. De har konstaterat att det inte finns något entydigt samband mellan exponering för svaga, lågfrekventa magnetfält och någon kronisk sjukdom.

Trafikverket arbetar för att begränsa magnetfälten och använder en försiktighetsprincip. Syftet är på sikt att reducera exponeringen för magnetfält i vår omgivning och att då även minska risken för att människor eventuellt kan skadas.

Socialstyrelsen har konstaterat att utredningar som är utförda inte kan se någon ökad risk för sjukdom om personer utsätts för elektromagnetiska fält med ett långtidsmedelvärde under 0,4  $\mu\text{T}$ .

#### Fält och enheter

- Elektriska fält alstras av spänning och mäts i enheten volt/meter (V/m).
- Magnetfält alstras av elektriska strömmar och mäts i enheten tesla (T) och när det är en stor enhet används mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ) som är en miljondels tesla.

Elektriska fält kan delvis avskärmas av byggnadsmaterial och växtlighet medan magnetfält är svårare att avskärma. Ligger byggnader med ett längre avstånd än tjugo meter från järnvägens kontaktledning är magnetfältet från järnvägen generellt så svagt att störningar är ovanliga.

Runt järnvägar uppstår elektromagnetiska fält. När tåg passerar skapas elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning.

Magnetfältet från kontaktledningen är svagt när det inte är något tåg är i närheten, men ökar när tåg passerar. Magnetfältet varar några minuter och är starkast vid järnvägen men avtar i samband med avståndet från banan.

- Elektromagnetisk strålning har korta våglängder (hög frekvens) över 300 MHz
- Elektromagnetiska fält har långa våglängder (lägre frekvens), under 300 MHz

### *Buller och vibrationer*

Till granskningskedet tog Sweco fram Bullerutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-12-20. Utredningens bedömningsgrunder är de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inne i tingsrättsbyggnaden, samt skillnaden i ljudnivå vid närliggande bostäder före och efter planerad tingsrättsbyggnad.

Utredningens slutsats är att tillkommande byggnad inte kommer reflektera betydande ökad ljudnivå till närliggande område samt till bostäderna. Detta då möjlig ökning av ljudnivå beror på ökade mängder av väg- och järnvägstrafik.

Trafikverket och Naturvårdsverket har beslutat om riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårbunden trafik. Riktlinjen för vibrationer anger att 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Nivån bör klaras när ny bebyggelse uppförs vid järnvägen.

Det är exploatörens skyldighet att utföra grundläggningen av ny bebyggelse så att vibrationsnivåerna kommer att underskrida riktvärdet. Vibrationsdämpande åtgärder måste tillämpas dessa inom planområdet och genom byggnadstekniska åtgärder.

Trafikverket genomför i ett annat ärende förändringar i spårområdet, där bland annat nuvarande växel och omkringliggande underlagsmaterial kommer att bytas ut.

Inför granskningskedet genomförde WSP en vibrationsmätning i planområdet. Resultatet av denna mätning är redovisad i rapporten PM om vibrationer, WSP, 2016-10-10.

Rapporten visade att vibrationer från växeln spreds till planområdet men vibrationsmätningen utfördes vid växeln som ska bytas ut. Vibrationerna från den nya växeln blir lägre. I bygglovs-skedet kommer kontrollprogram att genomföras för att klargöra att riktvärde för vibrationer uppnås. Bestämmelse i planakartan reglerar högsta tillåtna vibrationsmängder.

Ljudnivåer gör att byggnadens fasader inklusive fönster och fasadventiler behöver dämpa bullret med upp till 31 dB(A) för att riktvärden inomhus skall innehållas.

### *Teknisk försörjning*

Befintliga ledningar finns i anslutning till planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Ledningar som kommer att finnas inom kvartersmark blir säkerställda genom nya ledningsrätter med u-områden.

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ska anslutas till befintligt nät.

### *Dagvatten*

Till granskningshandlingen är en dagvattenutredning framtagen. Rapporten Dagvattenutredning, Del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-11-04, är framtagen av Sweco. Den rekommenderar flera åtgärdsalternativ för omhändertagandet av dagvatten. Dagvattnet i planområdet leds i nuläget till brunnar i Skomakargatan medan regn som faller på gruset infiltreras i marken. Fördröjningsmagasin i form av rörmagasin föreslås placeras inom planområdet. Genom maga-

sinen får de hårdgjorda ytorna möjligheten att avvattnas. Två rörmagasin ska placeras i planområdet, en på södra samt en på östra sidan. Magasinen ska förses med bräddningsfunktion och med brunnar så att sediment och fastlagda föroreningar kan avlägsnas. Innan anslutning till kommunala VA-ledningar bör en backventil monteras för att skydda planområdet vid större regn än 10-årsregn.

Extra hänsyn måste tas vid höjdsättning av fastigheten för att undvika att dagvatten negativt påverkar densamma. För att skydda planerad bebyggelse vid stora regn (100-årsregn) förs en bestämmelse in på plankartan, att marken från fasad ska luta nedåt gatan med minst 5 %. Dessutom införs en bestämmelse om att färdigt golv ska ligga högre än nybyggnadskartans påvisade gatunivå.

I samband med att polishuset på grannfastigheten byggdes, gjordes åtgärder vid Nyköpingsvägen för att kunna omhänderta dagvattenflöden, för att inte påverka polishuset negativt. Således är dagvatten västerifrån hanterat.

Flödesberäkningar visar att gröna tak har positiv påverkan av dagvattenhanteringen. Dels reducerar gröna tak mängden på flödena men har även en reningsförmåga på föroreningar. Fastigheten ska gestaltas så att det blir möjligt att utforma lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark. Ytor med materialval med genomsläppligt material, till exempel gräs eller grus, kommer att prioriteras medan hårdgjorda ytor kommer att undvikas.

#### *Värme*

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

#### *El*

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

#### *Telenät*

Planområdet ansluts till befintligt nät i närområdet.

#### *Avfall/Återvinning*

En mindre återvinningsstation kommer placeras inom planområdet.

#### **Administrativa bestämmelser**

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



## KONSEKVENSER

### Allmänt

Planområdet är utsatt för bullerstörningar från Carl Hertigs väg, Nyköpingsvägen och spårområdet. Nyköpingsvägen är upplåten väg för farligt gods och vissa avstånd till intilliggande bebyggelse måste beaktas från vägen.

### Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av några betydande hälso- eller miljökonsekvenser i miljöbalkens mening.

### Säkerhet och trygghet

Planområdets utfart måste utformas så att det inte sker negativa konsekvenser med trafiksäkerheten i gatumiljön. Ökat antal verksamheter i området bidrar till ökad trygghetskänsla i den befintliga bebyggelsen.

### Buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Planområdet ligger intill stora trafikstråk. Det buller som kommer påverka planområdet är därmed från vägrafik. Föreslagen verksamhet i planområdet är inte av känslig art (till exempelvis bostad) men en bullerutredning ska tas fram till granskningsskedet.

### Barn och ungdomar

En barnchecklista är gjord och den visar att planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller ungdomar.

### Trafiken

Befintligt vägnät kan komma påverkas då ökningen av antalet bilar efter planläggning av området blir större.

### Stads-/ landskapsbild

Planläggning av området leder inte till att nya element eller fysiska ingrepp sker i den nuvarande stadsmiljön.

Tingsrätten har med dess placering möjlighet att bli ett viktigt landmärke för Södertälje, varav dess arkitektur kommer spela en viktig roll i området.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 3:e kvartalet 2016

Granskning: 1:a kvartalet 2017

Antagande/Laga kraft: 2:a kvartalet 2017

### Genomförandetid

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar dels en del av fastigheten Södra 1:2 som ägs av Staten Trafikverket, samt dels en del av fastigheten Kolpenäs 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

### Huvudmannaskap

I planområdet finns ingen allmän platsmark. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

### Avtal

Ett intentionsavtal, daterat 2014-04-11 och 2014-06-09 har upprättats mellan Specialfastigheter Sverige AB och Södertälje kommun.

Avtal med Trafikverket ska tecknas som ska reglera bevakning av genomförandet och bevakningskostnader.

### Köpeavtal

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett köpeavtal upprättas mellan Staten Trafikverket och Södertälje kommun för den del av fastigheten Södra 1:2 som skall ingå som kvartersmark och övergå till kommunens ägo. Köpeavtal kommer även att upprättas mellan Södertälje kommun och Specialfastigheter AB som reglerar det fysiska genomförandet av detaljplanen t ex utbyggnad av anläggningar och överlåtelse av marken. Avtalet kommer även att reglera genomförande frågor och ekonomiska frågor.

### Ledningsrättsavtal/servitutsavtal

Ledningsrättsavtal/servitutsavtal tecknas i den mån det behövs på initiativ av respektive ledningsägare eller för ändring av servitut för tillfartsvägar till berörda områden utanför planområdet.

### Upplåtelseformer

Ny fastighet kommer att bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Kolpenäs 1:1 samt att den del av Staten Trafikverkets fastighet, Södra 1:2, överföres genom fastighetsreglering till fastigheten Kolpenäs 1:1.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Södertälje kommun ansöker och bekostar förrättning för avstyckning från fastigheten Kolpenäs 1:1 samt fastighetsreglering från fastigheten Södra 1:2 till styckningslotten. I samband med förrättningen kommer även frågor om ledningsrätt/servitut att beaktas. Befintliga utfartsservitut kommer att påverkas.

Servitutet, bildat 2006-03-30 med aktbeteckning O181K-37/2006 kommer att ändras alternativt upphävas och ersättas med nytt.

Södertälje kommun och Trafikverket är överens om att en särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas i samband med att Södertälje kommun förvärvar del av fastigheten Södra 1:2 av Trafikverket som visar vägens nya sträckning. Detta kommer att framgå i kommande avtal om överlåtelse av fastighetsdelen.

I servitutet, bildat 2017-03-31 med aktbeteckning O181K-79/2008.1 är Södertälje kommun och Trafikverket överens om in- och utfartsväg för fastigheten Södra 1:23. Kommunen och Trafikverket har träffat avtal om ändring av servitutets sträckning så att den inte skall belasta den fastighet som kommer att bildas för den nya tingsrätten. Avtalet har lämnats till Lantmäteriet som har genomfört ändring. Kommunen står för samtliga kostnader.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

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

### Genomförande

Utbyggnaden inom kvartersmark ansvarar Specialfastigheter Sverige AB för. Eventuella justeringsarbeten på gatunätet i anslutning till kvartersmarken ansvarar kommunen för men kommer att regleras i kommande avtal med Specialfastigheter Sverige AB.

### Anslutningsavgifter

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

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Jenny Åberg  
planhandläggare

Bengt Larsson  
exploateringsingenjör

Rang Zuhdi  
bygglovshandläggare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström  
Planchef

Jenny Åberg  
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  
 - - - - - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Kvartersmark

**K** Kontor

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e, 2000 Största byggnadsarea i kvm

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

+ + + + + Mur/stängsel/plank får uppföras till en höjd av 3,0 meter inom fastigheten.

u<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningar får dock överbyggas med mur/stängsel/plank enligt ledningsägarens anvisningar.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

p<sub>2</sub> Byggnad skall placeras med långsidan parallell med gatan resp. spårområdet

#### Utformning

28,0 Högsta nockhöjd i meter

27 Största taklutning i grader

serviceväg Område för serviceväg

#### Byggnadsteknik

b<sub>1</sub> Fasader skall byggas med brandtåligt material, förstärkta fönster och väggkonstruktioner.

Till- och frånluft ska vara mekanisk samt möjlig att manuellt stängas av. Byggnaden ska försörjas av luftbehandlingsaggregat som ska vara placerade i fläktrum i källaren. Aggregatens uteluft tas in via uteluftgaller på tak.

Höjd på färdigt golv för byggnad får inte understiga 4,5 meter i RH2000. Källare eller liknande som uppförs under denna nivå ska utföras vattentäta upp till 4,5 meter.

Från fasad till gata ska marken luta minst 5%.

### STÖRNINGSSKYDD

m<sub>1</sub> Möjlighet för separata utrymningsvägar från byggnad ska kunna ske i riktning bort från spårområdet.

m<sub>2</sub> För vibrationer från järnväg gäller maximalt 0,4 mm/s vid nybebyggelse. Exploatör måste bekosta vibrationsdämpande åtgärder.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

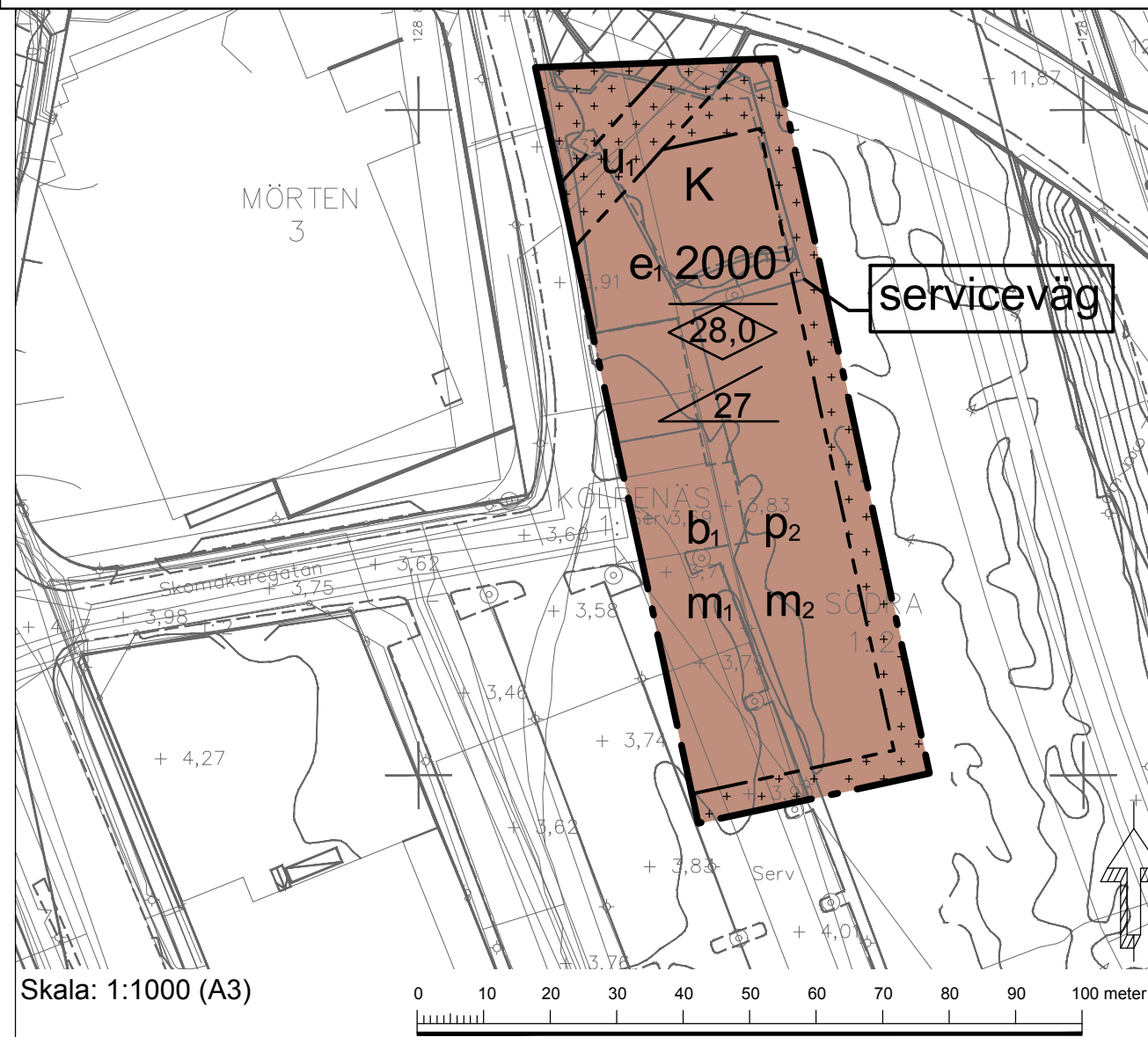
|           |   |  |   |
|-----------|---|--|---|
| o         | Gränspunkt, inmätt eller beräknad   |  | Trappa                                  |
| —         | Fastighetsgräns   |  | Staket, Stödmur, Häck                   |
| - - - - - | Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning |  | Stenmur                                 |
| 1         | Registernummer för fastighet med kvartersnamn                                 |  | Dike                                    |
| 1:1       | Registernummer för fastighet med traktnamn                                    |  | Vattendrag                              |
| samf      | Samfällighet  |  | Vattendrag, mindre                      |
| s:1       | Registernummer för samfällighet   |  | Slänt                                   |
| ga:1      | Registernummer för gemensamhetsanläggning                                     |  | Gata, väg                               |
| serv, sv  | Servitut  |  | Järnväg, skalriktig bredd               |
| K         | Fornlämning   |  | Järnväg, mittlinje                      |
| lr        | Ledningsrätt  |  | Bro över vattendrag                     |
| vy        | Vattenyta   |  | Ägoslagsgräns                           |
|           | Byggnad i allmänhet   |  | Färskvattenbrunn                        |
|           | Bostadshus med takkontur resp husliv  |  | Lövträd                                 |
|           | Uthus med takkontur resp husliv   |  | Belysningsstolpe                        |
|           | Skärmtak  |  | Stolpe                                  |
|           | Transformatorbyggnad  |  | Polygonpunkt                            |
|           |   |  | Avvägd höjd                             |
|           |   |  | Höjdkurvor                              |
|           |   |  | Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans) |

**UPPLYSNING!**  
 Befintliga ledningar finns i anslutning till planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Ledningar som kommer att finnas inom kvartersmark blir säkerställda genom u-områden.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2017-03-07

George Touma  
 Kartingenjör



Detaljplanen hanteras genom normalt planförfarande, enligt PBL 2010:900.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> TILL PLANEN HÖR            | <input type="checkbox"/> MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING       | <input checked="" type="checkbox"/> UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING |
| <input type="checkbox"/> PLANPROGRAM                | <input checked="" type="checkbox"/> FASTIGHETSFÖRTECKNING | <input type="checkbox"/>                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING | <input checked="" type="checkbox"/> SAMRÅDSREDOGÖRELSE    | <input type="checkbox"/>                                       |
| <input type="checkbox"/> GENOMFÖRANDEBESKRIVNING    | <input type="checkbox"/> ILLUSTRATIONSKARTA               | <input type="checkbox"/>                                       |

## Detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 i Södertälje

|                                |                             |              |         |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|---------|
| <b>SÖDERTÄLJE</b>              | <b>STOCKHOLM</b>            |              |         |
| Kommun                         | Län                         | Beslutsdatum | Instans |
| Samhällsbyggnadskontoret       |                             | Samråd       |         |
| <b>ANTAGANDEHANDLING</b>       |                             | Granskning   |         |
| Upprättad: 2017-05-30          |                             | Antagande    |         |
|                                |                             | Laga kraft   |         |
| Andreas Klingström<br>Planchef | Jenny Åberg<br>Planarkitekt |              |         |