



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-04-21

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Brunnsäng 1:1 (Bovieran)

Diarienummer: SBN-2015-00397

Fastighet: Brunnsäng 1:1

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger i Brunnsäng i de östra delarna av Södertälje. Syftet med planen är att möjliggöra marken för användning av flerbostadshus för +55-boende. Platsen har tidigare använts som rugbyplan men är numera en spontanidrottsplats. I närområdet finns bland annat bostadsbebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-04-21

Plankarta 2017-05-24

Planbeskrivning 2017-05-24

Granskningsutlåtande 2017-05-15



Diarienummer
SBN-2015-00397

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 Granskningsutlåtande 2017-05-15 godkänns.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår beslut om att anta detaljplan för del av Brunnsång 1:1 (Bovieran).

Beslutet ska skickas till

Akten-Sbk, Plan

Andreas Klingström

Planchef

Johan Andrade Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Jenny Åberg

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523-013 07

E-post: jenny.berg@sodertalje.se

Granskningsutlåtande

Dnr 2015-00397-214

Detaljplan för

Del av Brunnsäng 1:1 (Bovieran)

inom Brunnsäng

i Södertälje

Upprättad 2017-05-15

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2015-03-24 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 samt att sända ut den på samråd.

Hur samrådet bedrivits

Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under höst 2016, då detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 har varit ute på plansamråd.



Detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 har varit på granskning 12 april-9 maj.

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 samrådstiden inkom **9** yttranden, vilka redovisas i granskningsutlåtandet.

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp frågor som berör planhandlingen och eventuellt kommande planers utformning och utförande. Övriga frågor som rör kommunens verksamhet kommer 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 har inget att erinra planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat länsstyrelsens yttrande.

2. Lantmäterimyndigheten

Sammanfattande bedömning

Lantmäteriet har inget att erinra planförslaget.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat lantmäteriets yttrande.

3. Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattande bedömning

Kultur- och fritidsnämnden bedömer att Brunnsängshage (dvs planområdet) inte längre behövs för organiserad idrott, varav det inte utgör något hinder för detaljplanen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat Kultur- och fritidsnämndens yttrande.

4. Miljönämnden och miljökontoret

Sammanfattande bedömning

Miljönämndens yttrande under samrådsskedet bedöms vara beaktade i granskningshandlingen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat miljönämndens yttrande.

5. Kommunala Pensionärsrådet

Sammanfattande bedömning

Kommunala pensionärsrådet är positivt till att Bovieran etablerar sig i Södertälje men gillar inte planområdets placering då det har långa avstånd till kollektivtrafik och dagvaruhandel. Planområdets placering förutsätter att alla boende har bil för att kunna göra sina ärenden, vilket inte är i nivå med kommunens miljömål.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret är medvetet om att planområdets läge inte är idealistisk i för nyttjandet av kollektivtrafik och handel. Samhällsbyggnadskontoret har i denna detaljplan vägt fördelar och nackdelar för planläggning av området. Prioriterade mål i Södertälje är att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. Det är viktigt att det i Södertälje kommun planeras olika typer av boende som tillgodoser olika människors behov. Att det finns olika former av boende i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheten att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

6. Telge Nät (TN)

Sammanfattande bedömning

Fjärrvärme Stadsnät har inget att tillägga.

Elnät och Vatten och avlopp har inget att erinra.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat Telge näts yttrande.

7. Telge Återvinning (TÅ)

Sammanfattande bedömning

Avfallet hanteras i den egna fastigheten. Renhållningsföreskrifterna ska följas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat Telge återvinnings yttrande

8. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Sammanfattande bedömning

Trafikförvaltningen påpekar att planområdets långa avstånd till kollektivtrafiken leder till behov av färdtjänst för boende och vill därför avråda planens genomförande.

Kommentar: Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns, Det är viktigt att det i Södertälje kommun planeras olika typer av boende som tillgodoser olika människors behov. Att det finns olika former av boende i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheten att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

Samhällsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att närheten till kollektivtrafiken är en viktig faktor vid planering av ny bostadsbebyggelse.

Närområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder men platsen är vald utifrån de förutsättningar, stor plan yta, som är till fördel för exploatörens typ av hus. I detta fall har behovet av +55-bostäder vägt tynger än avståndet till kollektivtrafiken.

9. Stenmurklan 8

Sammanfattande bedömning

Sakägare i fastigheten Stenmurklan 8 accepterar inte uppförandet av Bovieranbyggnaden och anser att deras yttrande under samrådsskedet inte har tagits i beaktning eller att justeringar av detaljplanen övervägts. Sakägare anser att deras synpunkter bör vägas högt då detaljplanen leder till störande förändringarna för dem och befintligt villaområde. Sakägare tycker att det är otydligt vilka förutsättningar som väger tyngre för Bovierans bostäder i planområdet?

Byggnad

Sakägare i fastigheten Stenmurklan 8 tycker att Bovierans hus är för dominant och att det inte passar in i den etablerade villabebyggelsen.

Miljö

Sakägare till fastigheten Stenmurklan 8 vill inte belasta närmiljön med ökad trafik och/eller buller och vill därför att kommande biltrafik till planområdet istället ska ledas via industriområdet. De känner stor oro för att planområdets långa avstånd till kollektivtrafiken samt Brunnängs centrum vållar till ökad biltrafik vilket leder till att deras närmiljö blir påverkat och att det även innebär trafikfara för deras barn.

Sakägare till fastigheten Stenmurklan 8 vill se alternativ till yta för parkeringsplats och framhäver att p-platsen inte måste finnas i direkt anslutning till Bovieran. Sakägare till fastigheten Stenmurklan 8 vill att p-platser istället kan anläggas närmast industriområdet med en infartsväg därifrån. Ett annat alternativ de vill att kommunen ska beakta är att ett billfritt boende uppförs. Där det istället blir ett fåtal p-platser för gäster samt service och där behovet av bil istället löses med bilpool och/eller parkeringsgarage i anslutning till närmaste busslinje.

Rekreatiomsområde

Planområdet är grönområde som idag bland annat används för hundpromenader, lek, samt pulkaåkning. Sakägare i fastigheten Stenmurklan 8 tycker inte att granskningens planförslag är justerat enligt deras önskemål i samrådsyttrandet, och vill fortfarande bevara området i dess nuvarande användning.

Sakägare i fastigheten Stenmurklan 8 ser heller inte att granskningshandlingen är sedd ur barnperspektiv med att göra området trafiksäkert.

Kommentar: Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns, vilket leder till förtätning och att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.

Att det är brist på bostäder leder till att det blir krav på att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer. Samhällsbyggnadskontoret planerar för en blandning av olika boendeformer i Södertälje. Detaljplanen innebär att nya bostäder skapas samtidigt som samhället får ett tillskott av andra bostäder men på andra platser.

Byggnad

Samhällsbyggnadskontoret planerar för olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att olika boendeformer finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheter att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på

en mindre yta. I detta ärende har Bovieran inkommit med ansökan om att planlägga området med bostäder i en byggnad liknande den som de har haft möjligheten att exploatera i andra städer.

Miljö

Planområdet är i detaljplanen anslutet till befintlig väg i bostadsområdet och inte till vägen i industriområdet. Detta leder till att det är bilfritt vid pulkabacken och de gröna ytorna öster om planområdet.

Enlig plan- och bygglagen kan inte etablering av nya bostäder hindras av att hastighetsanvisningar i nuläget inte följs av boende runt omkring planområdet. Inte heller möjliggör en ny detaljplan att hastigheterna inte behöver följas av de som ska till planområdet.

Planområdet är inte planlagt för ett visst antal parkeringsplatser däremot finns möjlighet för att parkera flertalet bilar i planområde. Placering av parkeringsplatser är till viss del gjord ut efter Boverkets byggregler (BBR). Där avståndet från p-plats till bostad ska vara tillgänglighetsanpassad och inte överstiga 25 meter. Samhällsbyggnadskontoret måste följa Plan- och bygglagen (PBL) och enligt den kan inte planläggning ske utanför planområdet. Val av bilpool är helt och hållet upp till kommande boende i planområdet och är inget som kan styras över i detta läge.

Rekreation

Förtätningar av städer ger möjligheten för en stad att växa resurseffektivt, med såväl miljömässiga som sociala vinster. En förtätning av staden kan strida mot behovet av gröna ytor i närheten av bebyggelsen men i detta fall har Samhällsbyggnadskontoret gjort avvägning och ser fortsatt möjlighet för barn och ungdomar att använda de gröna ytorna i planområdets närhet och där i bland annat pulkabacken.

Ställningstagande/Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter efter genomförd granskning kommer från boende i närområdet, kommunala pensionärsrådet och Stockholm läns landsting. Synpunkterna rör påverkan på befintlig bebyggelse, föreslagen arkitektur på föreslagen bebyggelse, befarade trafikökningar, avstånd till busshållplatser/ centrumverksamhet och minskad friyta.

Bland de positiva finns bland annat länsstyrelsen som har inget att erinra planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt fördelar och nackdelar med genomförandet av föreslagen detaljplan och gör bedömningen att det fortfarande är lämpligt att förtäta området enligt detaljplanens förslag.

Det är viktigt att det i Södertälje kommun planeras olika typer av boende som tillgodoser olika människors behov. Att det finns olika former av boende i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel möjligheten att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är upprättat av planarkitekt Jenny Åberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

2015-00397-214

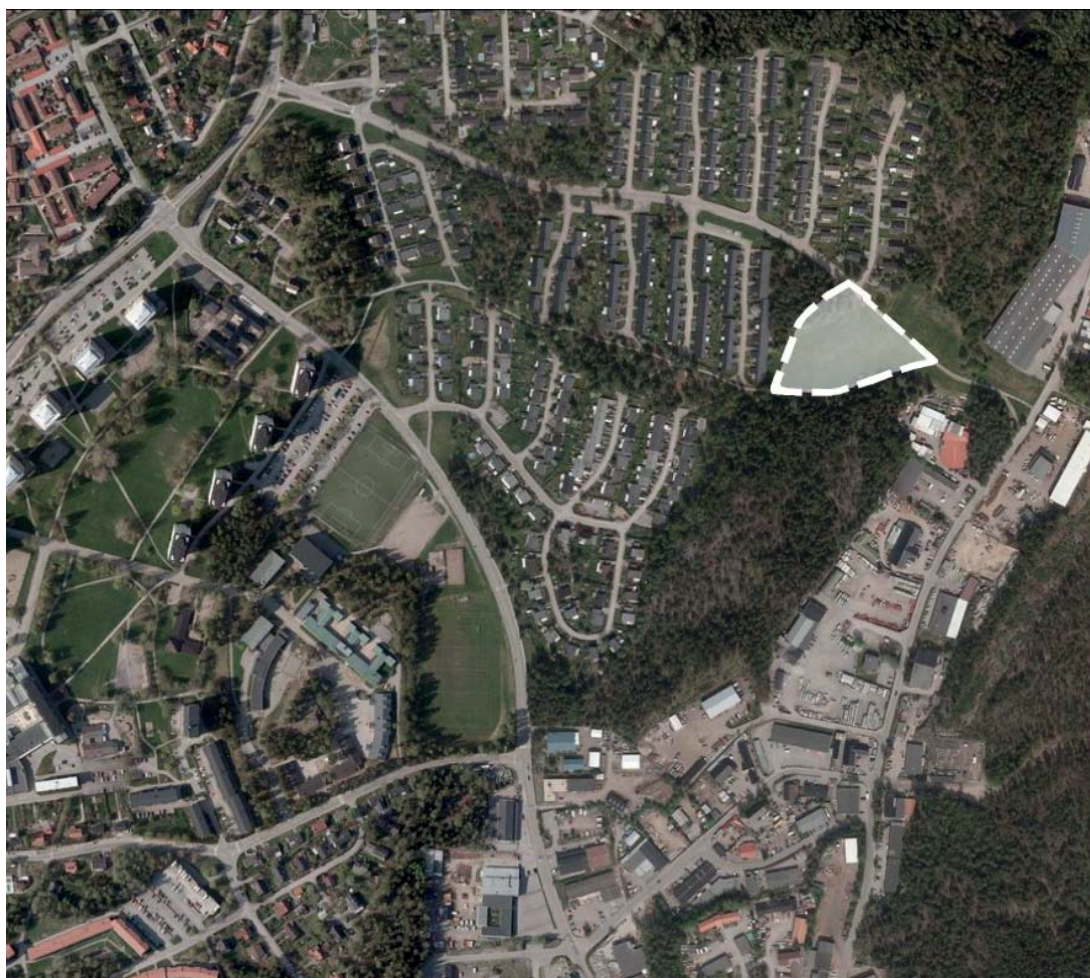
Detaljplan för

Brunnsäng 1:1 (Bovieran)

inom Brunnsäng
i Södertälje

Upprättad 2017-05-24

ANTAGANDEHANDLING – enligt PBL 2010:900, i
dess lydelse efter 1 januari 2015



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
Planprocessen	5
<i>Vad är kommunal planering?</i>	5
<i>Planprocessen</i>	5
Handlingar	6
Övrigt planeringsunderlag	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Miljöpåverkan	7
Allmänt.....	7
Miljökvalitetsnormer för luft.....	7
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	7
Miljökvalitetsnormer för buller.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	7
Behovsbedömning.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktplan.....	8
Detaljplan.....	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
Plandata	9
Lägesbeskrivning och areal.....	9
Markägoförhållanden.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	9
Naturmark och friytor.....	9
<i>Terräng och vegetation</i>	9
<i>Lek och rekreation</i>	9
Markbeskaffenhet.....	12
<i>Geotekniska förhållanden och jordarter</i>	12
<i>Förorenad mark</i>	12
<i>Radon</i>	12
Fornlämningar.....	12
Bebyggelseområden.....	14
<i>Befintlig och ny bebyggelse</i>	14
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	14
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	14
<i>Tillgänglighet</i>	14
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	14

Gator och trafik.....	16
<i>Befintligt och nytt gatunät.....</i>	16
<i>Kollektivtrafik.....</i>	16
<i>Parkering, varumottagning, utfarter.....</i>	16
Tekniskförsörjning.....	17
<i>Vatten och avlopp.....</i>	17
<i>Dagvatten</i>	17
<i>Fjärrvärme och stadsnät.....</i>	18
<i>El.....</i>	18
<i>Avfall/Återvinning.....</i>	18
Administrativa frågor.....	18
KONSEKVENSER.....	19
Allmänt.....	19
Miljö och hälsa.....	19
Säkerhet och trygghet.....	19
Buller.....	19
Barn och ungdomar.....	19
Park och rekreation.....	19
Stads-/landskapsbild.....	19
GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska frågor.....	20
Tidplan.....	20
Genomförandetid.....	20
Markögoförhållanden.....	20
Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap.....	20
Avtal.....	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	21
Kvartersmark.....	21
Ekonomiska frågor.....	21
Planekonomi.....	21
Kostnader för lantmäteriförrättning.....	21
Bygglov.....	21
Vatten och avlopp (VA).....	22
El.....	22
Fjärrvärme och stadsnät.....	22
Allmänt om ledningar.....	22

Tekniska frågor.....	22
Dagvatten.....	22
Tekniska utredningar.....	22
Vatten och avlopp (VA).....	22
El.....	22
Stadsnät och uppvärmning.....	22
Avfallshantering.....	23
Parkering.....	23
MEDVERKANDE.....	23

INLEDNING

Planprocessen

Vad är kommunal planering?

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark- och vattenområden inom kommunen är tänkt att användas. Genom en detaljplan prövar kommunen mark- eller vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. I detaljplaner som är juridiskt bindande, tillämpas miljöbalken samt plan- och bygglagen.

Planprocessen

Planer som är upprättade efter 1 januari 2015 ska hanteras enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplanprocessen kan ske genom utökat-, standard eller begränsat standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras av PBL 5 kap.

Begränsat standardförfarande (tidigare enkelt planförfarande): samråd, antagande, laga kraft.

Begränsat standardförfarande kan tillämpas när:

- planens förutsättningar för standardförfarandet är uppfyllda
- planförslaget godkänns av samrådskretsen

Standardförfarande: samråd, (underrättelse), granskning, (granskningsutlåtande), antagande,

Standardförfarande kan tillämpas när:

- planen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- planen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Utökat förfarande: kungörelse, samråd, (samrådsredogörelse), (underrättelse), granskning, (granskningsutlåtande) antagande, laga kraft

Utökat förfarande ska tillämpas när:

- planen inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande
- planen är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planen antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, utarbetar man med hjälp av den insamlade informationen fram ett planprogram som ska ange hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Detaljplanen ställs ut vid samråd och granskning, då kommunen samlar in synpunkter från berörda sakägare och myndigheter.

Denna detaljplan påbörjades 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Aktuell detaljplan upprättas enligt nya plan- och bygglagen genom standardförfarande.



Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politiskt i berörd nämnd (stadsbyggnadsnämnd eller kommundelsnämnd).

Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning för del av Brunnsäng 1.1 (Bovieran), rev. 2016-10-20, Geosigma AB
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, 2016-06-13, Geosigma AB
- Projekterings PM, Geoteknik, 2016-07-13, Geosigma AB
 - Kompletterande PM för geoteknisk undersökning, Geosigma AB

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra marken en användning för +55 boende. Området har bra placering och huset kan anslutas till befintlig bebyggelse. Det är ett lugnt och tryggt område mellan befintligt bostadsområde och industriområde. Planområdet har flack mark och är geografisk placerat så att det är promenadvänligt till service och buss.

Miljöpåverkan

Allmänt

Södertälje kommuns dagvattenpolicy, antagen 2001, ger anvisningar om hur dagvatten skall tas omhand.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) som syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun, kommer utsläppen av koldioxid i Södertälje kommun primärt från transporter och från uppvärmning. I Södertälje överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det är osannolikt att grundvattnet påverkas vid genomförande av planförslaget. Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer inte att överskridas.

Planområdet ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom huvudavrinningsområdet Norrström och delavrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden. Dagvattenrecipienter är vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden. Mälaren-Prästfjärden har god ekologisk status och uppnår god kemisk status exklusive kvicksilver. Vattnet är inte försurat eller eutrofierar men har problem med miljögifter. Den är satt att uppfylla god ekologisk potential år 2021. Kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver är satt till god.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planområdet har långa avstånd till trafiklederna Birkavägen (ca 600 m) och Bergaholmsvägen (ca 480 m). Planområdet bedöms inte bli utsatt av buller då det är omgivet av mycket bostadsbebyggelse och gröna stråk. Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Verksamheten är i sig inte bullerskapande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken, som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljökvalitet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplan anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap i Miljöbalken. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt Plan och Bygg lag 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är inte i sig utpekade i översiktsplan. Det är däremot stadsdelen Brunnstäng som beskrivs som en stadsdel som ska förtätas.

Detaljplan

Planområdet är tidigare planlagt för Park (0181K-P362C) och Park eller plantering (0181K-P344C).

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut 2015-03-24 § 52 att en detaljplan för bostäder ska upprättas och skickas ut för samråd.



1) Baggåsvägen

2) Birkavägen

3) Brunnstängsvägen

4) Oxelgrensvägen

Den stora (rosa) pricken = Brunnstängs centrum

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området är beläget i stadsdelen Brunnsäng i Södertälje tätort, ca en kilometer nordost om Brunnsängs centrum. Väster om planområdet finns Birkasvägen och norr om området finns Baggåsvägen. Planområdet omfattar ca 9.600 kvadratmeter och är ett lugnt och tryggt område mellan befintligt bostadsområde och industriområde.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Södertälje kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet är idag lättillgängligt utan några större lutningar. I övrigt finns inga särskilda naturvärden eller annat fysiskt att ta hänsyn till.



Planområdet

Lek och rekreation

Planområdet har tidigare använts som rugbyplan. Planområdet gränsar i söder till ett större grönområde. I nordost gränsar området till andra stora gröna lektytor, bland annat en pulka-backe.



Planområdets norra del



Gång- och cykelvägen och pulkabacken strax utanför planområdet



Delar av dungen i planområdets nordöstra del



Mål i planområdet

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet består till större delen av lera. Geoteknisk utredning är utförd i planområdet. Resultatet finns i Projekterings PM, Geoteknik, 2016-07-13, Geosigma AB. De har, genom Frank Willer, inkommit med ett förtydligande till deras PM inför granskningsskedet.

”Inga stora nivåskillnader finns inom planområdet och det föreligger ingen risk för skred på grund av klimatförändringar. Det kommer bli byggherrens uppgift att utföra eventuella markanläggningar under markytan så att de inte kommer påverka grundvattensituationen. Sättning i planområdet innebär ingen risk för stabiliteten utan handlar mer om utseende, tillgänglighet och eventuella underhåll av ledningar och liknande. Utförandet för att minska effekten av eventuella kommande sättningar är en fråga för byggherren.”



Jordartskarta

Förorenad mark

Miljöteknisk undersökning är utförd i planområdet. Resultatet av undersökningen finns i Markteknisk undersökningsrapport, MUR, 2016-06-13, Geosigma AB. Under fältarbete på plats noterades ingen lukt, missfärgning eller andra tecken på markförorening. I analyserade prover, tagna i planområdet, är föroreningshalterna av metaller och organiska ämnen under de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Resultaten har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för känslig markanvändning som är de tillämplade riktvärdena vid exempelvis bostadsbebyggelse.

Radon

Planområdet ligger inom tre olika områden för radon; lågrisk, normalrisk och hållmark. Inga särskilda byggtekniska krav kommer behöva ställas.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är hittills funna inom planområdet.



Befintlig bebyggelse norr om planområdet



Befintlig bebyggelse väster om planområdet

Bebyggelseområden

Befintlig och ny bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Området gränsar direkt i väster och norr till befintligt bostadsområde med en blandning av radhus, kedjehus och villor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Öster om planområdet ligger industriområdet Oxelgrenshagen

Offentlig och kommersiell service

Brunnsängs centrum har ett varierat utbud av affärer och ligger ca en kilometer sydväst om planområdet. Offentlig service så som vårdcentral finns närmast i Tallhöjden. Även förskolor och skolor finns i områdets närhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för fotgängare och cyklister (både till området och genom området) är bra. Det finns från planområdet promenadvänliga vägar till service och buss. Området är i sig lättillgängligt utan några större lutningar.

Boverkets byggregler (BBR) kommer att reglera byggnaders och tomters tillgänglighet och att de uppfylls vid bygglov.

Placering och utformning av ett område, i det här fallet ett bostadsområde, ska planeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till människor som har nedsatt orientering- och/eller rörelseförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdets exploatör har koncept som bygger på tre huskroppar i tre våningar runt en inglasad vinterträdgård på 1700 kvadratmeter.

Huskropparna består av 48 lägenheter i olika storlekar. Lägenheterna kommer ha en skyddad entré mot trädgården och en egen balkong alternativt uteplats på utsidan.

Exploatören eftersträvar att det kommer finnas gröna tak på cykel- och soprum. I övrigt föredrar exploatören att det är papptak i planområdet, då de samlar in allt takvatten i tankar för bevattning. Exploatören förbereder husen för framtida solceller/paneler genom att de låter betongvindsbjälklager följa yttertaket lutning.

Exploatörens hus byggs enligt samma koncept i hela landet. Husen byggs som lågenergihus. Trädgården erbjuder grönska med tropisk, mediterrän, japansk och skandinavisk miljö. I trädgården kommer det finnas bekväma sittgrupper i en miljö som är avkopplande och som kommer kunna ge harmoni i vardagen. Trädgården fungerar även som solfångare där värmen kan ackumuleras och användas i lägenheternas värmesystem. Deras byggnader kräver plana ytor och området är lättillgängligt utan några större lutningar. Husens placering har studerats noga för att anpassas på bästa möjliga sätt till platsens förutsättningar.

Byggnaden kommer kunna erbjuda ett tryggt boende. Den gemensamma entrén kommer vara kamerabevakad och kopplad till en display till varje lägenhet. Det är via displayen som boende kommer se vem som kommer på besök när besökare ringer på dörren. Varje lägenhet kommer vara utrustad med inbrottslarm som är kopplat till brandvarnare. Varje lägenhet kommer ha en ytterdörr som ska vara en säkerhetsdörr.

Det behövs inga riskreducerande åtgärder för planområdet. Den planerade bebyggelsen i planområdet är ur risksynpunkt acceptabelt. Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde och riskkällorna överstiger med god marginal det minsta avståndet för vad som är acceptabelt.



Exempelbild: Bovierans hus i Linköping



Illustrationsskiss över planområdet i Södertälje

Gator och trafik

Befintligt och nytt gatunät

Planområdet angörs från Baggåsvägen i norr. Den vägen sträcker sig väster ut bort mot Birkavägen. Ett stort antal gång- och cykelvägar finns i närområdet. Dessa kommer att serva dels planområdet men även omkringliggande bostadskvarter.

Kollektivtrafik

Området har ca 650 meter till närmsta hållplats för kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

I och med planens utformning så kommer entrén bli förlagd på norra sidan av mittenbyggnaden. Detta innebär att en anläggningssgata anläggs från Baggåsvägen fram till entréfasaden.

Detaljplaneområdets parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheteten.

I området ska 48 st boendeparkeringar anordnas, vilket motsvarar 1 plats/lägenhet. Utöver dessa boendeparkeringar ska 4 st handikapparkeringar och 8 st gästparkeringar anordnas.



1) Baggåsvägen 2) Birkavägen 3) Brunnsångsvägen 4) Oxelgrensvägen

De små (blå) prickarna = befintlig busshållplats

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten ska anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Södertälje kommun har riktlinjer för hantering av dagvatten som togs fram 2001.

Enligt Södertäljes dagvattenstrategi ska i första hand åtgärder vid källan ske för den typen av område som fastigheterna kommer att utgöra efter utbyggnad. Infiltration och avledning i öppna diken förordas. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkeringar ska tas om hand inom kvartersmark.

Till planområdet är en dagvattenutredning framtagen. Utredningen Dagvattenutredning för del av Brunnsäng 1:1 (Bovieran) 2016-04-28 av Geosigma AB.

Den planerade byggnationen i planområdet innebär en större andel hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen.

Dagvattenutredningen som är gjord av Geosigma syftar till att utreda vilka förändringar den planerade exploateringen kan ha på dagvattenbildningen samt bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration eller fördröjning.

Planområdet består till stora delar av lera, vilket medför sämre effektiv infiltration av dagvattnet i området. Planområdets omgivning saknar även lämplig dagvattenhantering i form av dammar, grönytor etc.

Dagvattenutredningen tar upp att planområdet har mindre effektiv infiltration av dagvatten samt att området saknar ytor där vattnet kan fördröjas. Utredningen föreslår därför att dagvattenhanteringen ska ske genom småskaliga lokala lösningar. Till exempel växtbäddar, träplantering, grönytor med porösa jordar och parkeringsytor som implementeras på små ytor.

För att maximera den mängd dagvatten som kan fördröjas och renas bör hanteringen utformas så att det efterliknar naturliga lösningar. Detta kan genomföras genom till exempel fördröjning i porösa jordar och genom upptagning av växter.

Hantering av dagvattnet bör ha konstruktion som gör det möjligt med infiltration till grundvattnet och därigenom minska belastningen för ledningsnätet. Det leder även till att föroreningsbelastningen på recipienten reduceras vid 10-årsregn.

Geosigas dagvattenutredning föreslår dessa 4 åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till ett makadammagasin som ska placeras under planerade parkeringsytor.
Magasinet ska rena, fördröja samt infiltrera dagvattnet och ska anslutas med ledning till kommunal dagvattenledning som finns längs Baggåsvägen.
- Parkeringsområdet ska anläggas med genomsläpplig beläggning. Mängden dagvatten som måste omhändertas kan på så sätt minskas och makadammagasinet får en utspridd tillrinning.
- Från vinterträdgårdens sadeltak rinner dagvattnet västerut. Dit dagvattnet rinner föreslås grönytor med porösa jordar och trädplantering.
- I planområdet bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas.

Fjärrvärme och stadsnät

Fjärrvärmeledning löper genom området. Uppvärmningen får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Fjärrvärme fodras.

El

Byggnaden kan anslutas till elnätet. Byggnaden kommer att anslutas till Telge Näts befintliga transformatorstation).

Avfall/Återvinning

Avfallet ska hanteras i den egna fastigheten. Inom fastigheten är det utrymme för insamling av källsorterad hushållsavfall inklusive förpackningsavfall från de boende. Renhållningsföreskrifter ska följas.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dagen planen vinner laga kraft

KONSEKVENSER

Allmänt

Planområdets placering i Brunnsäng är bra och kan med dess läge anslutas till befintligt bostadsområde och infrastruktur.

Området gränsar till en populär pulkabacke i nordost och har tidigare använts som rugbyplan.

Miljö och hälsa

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

Säkerhet och trygghet

Planläggning av området möjliggör uppförandet av nya lägenheter för äldre och en ökad möjlighet till trygghet för äldre. Området måste vara tillgänglighetsanpassat enligt svensk lag och den fysiska miljön kommer att ha god tillgänglighet.

Planområdet ligger i ett lugnt och tryggt område mellan befintligt bostadsområde och industriområde.

Buller

Planområdet har långa avstånd till trafiklederna Birkavägen (ca 600 m) och Bergaholmsvägen (ca 480 m). Planområdet bedöms inte bli utsatt av buller då det är omgivet av mycket bostadsbyggelse och gröna stråk.

Barn och ungdomar

Barn kommer att kunna ta sig säkert förbi området via befintliga gång- och cykelvägar. Detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för barn och/eller ungdomar.

Park och rekreation

Naturmiljön som kommer att förloras upplevs inte som viktig rekreationsskog och har inget stort naturvärde.

Stads- / landskapsbild

Den föreslagna exploateringen är relativt stor i volym och iögonfallande. Exploateringen av området kommer till viss del märkas eftersom ytan tidigare har fungerat som rugbyplan. Byggnaden kommer att fylla igen tomma ytor intill ett befintligt bostadsområde varpå stadsbilden delvis kommer upplevas som förändrad.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Granskningskedet kan komma att utgå efter samråd, om planen bedöms kunna hanteras genom begränsat standardförfarande. Planen genomförs först när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd: 3:e kv 2016

Granskning: 2:a kv 2017

Antagande/ Laga kraft: 2:a kv 2017

Om planen efter samrådet bedöms sakna intresse för allmänheten kan processen komma att ändras från standardförfarandet till begränsat standardförfarande. Detta enligt den Plan och bygglagen (PBL) 5 kap. som är gällande från och med 1 januari 2015.

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 byggrätt.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Brunnsäng 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvarteretsmark.

Avtal

Ett intentionsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören angående markförsäljning och att parterna gemensamt ska arbeta för att en ny detaljplan tas fram för bostäder. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan parterna och antas samtidigt som detaljplanen. Ett köpebrev upprättas mellan kommunen och exploatören efter att betalning skett i samband med tillträdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

För del av fastigheten Brunnsäng 1:1 kommer fastighetsanvändningen att ändras från naturmark till kvartersmark. I och med detaljplanen möjliggörs byggrätt i form av bostäder (Bovieran) inom del av planområdet.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt m.m. lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att överensstämna med detaljplanen och intentionsavtalet.

Kvartersmark

Fastighetsbildning ska ske så att kvartersmarken inom planområdet styckas av och bildar en ny fastighet som överläts till exploatören. All fastighetsbildning inom kvartersmark ska ske genom initiativ från exploatören och bekostas av denne.

Telge Nät ska söka ledningsrätt för sina ledningar som ligger inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal med exploatören.

Kommunen svarar för eventuella kostnader för miljösanering eller arkeologisk utgrävning. Exploatören står för övriga kostnader förenade med planens genomförande inom kvartersmark och för anslutningar till allmän platsmark.

Kostnader för lantmäteriförrättning

Lantmäterimyndigheten debiterar fastighetsbildning efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Lantmäteriatgärder inom kvartersmark ska bekostas av exploatören.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp (VA)

Utbyggnad av det kommunala VA-nätet bekostas av Telge Nät AB fram till tomtgräns. Exploatören bekostar VA-utbyggnad inom kvartersmark. Anslutningsavgifter betalas av exploatören när förbindelsepunkter är upprättade vid tomtgräns enligt kommunens gällande VA-taxa.

El

För uppgift om kostnad för anslutning till el kontakta Telge Nät AB.

Fjärrvärme och stadsnät

För uppgift om eventuell anslutning till fjärrvärme- och stadsnätet kontakta Telge nät AB.

Allmänt om ledningar

För flytt och skydd av ledningar (oavsett ledningstyp) inom planområdet är det exploatören som ska stå för kostnaden.

Tekniska frågor

Dagvatten

En dagvattenutredning ska göras under planprocessen för att utreda förutsättningarna för omhändertagandet av dagvatten. Utredningen ska främst pröva möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD anläggning.

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar ska genomföras under planprocessen

- Geoteknisk utredning
- Miljöutredning för att säkerställa att inga föroreningar finns inom området.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA systemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Exploatören bekostar all VA-utbyggnad inom kvartersmark och anslutningar till allmän platsmark.

El

Fastigheten ska anslutas till elnätet. Fastigheten kommer att anslutas till Telge Nät AB:s befintliga nät.

Stadsnät och uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till stadsnät och fjärrvärmenätet som finns tillgängligt i området. Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Kommunen rekommenderar att ny bebyggelse förbereds för att kunna anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark. Samråd ska ske med Telge återvinning.

Parkering

Exploatören ska lösa parkering inom kvartersmark.

MEDVERKANDE

Jenny Åberg
Planarkitekt

Sofie Sjögren
Bygglovshandläggare

Emelie Stigsson
Exploateringsingenjör

Annelie Johnson
Landskapsarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten




Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planhandläggare

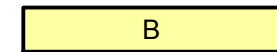
PLANBESTÄMMELSER

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


Gränser

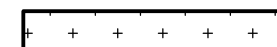
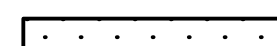
-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ- och egenskapsgräns

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

-  Bostäder













Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

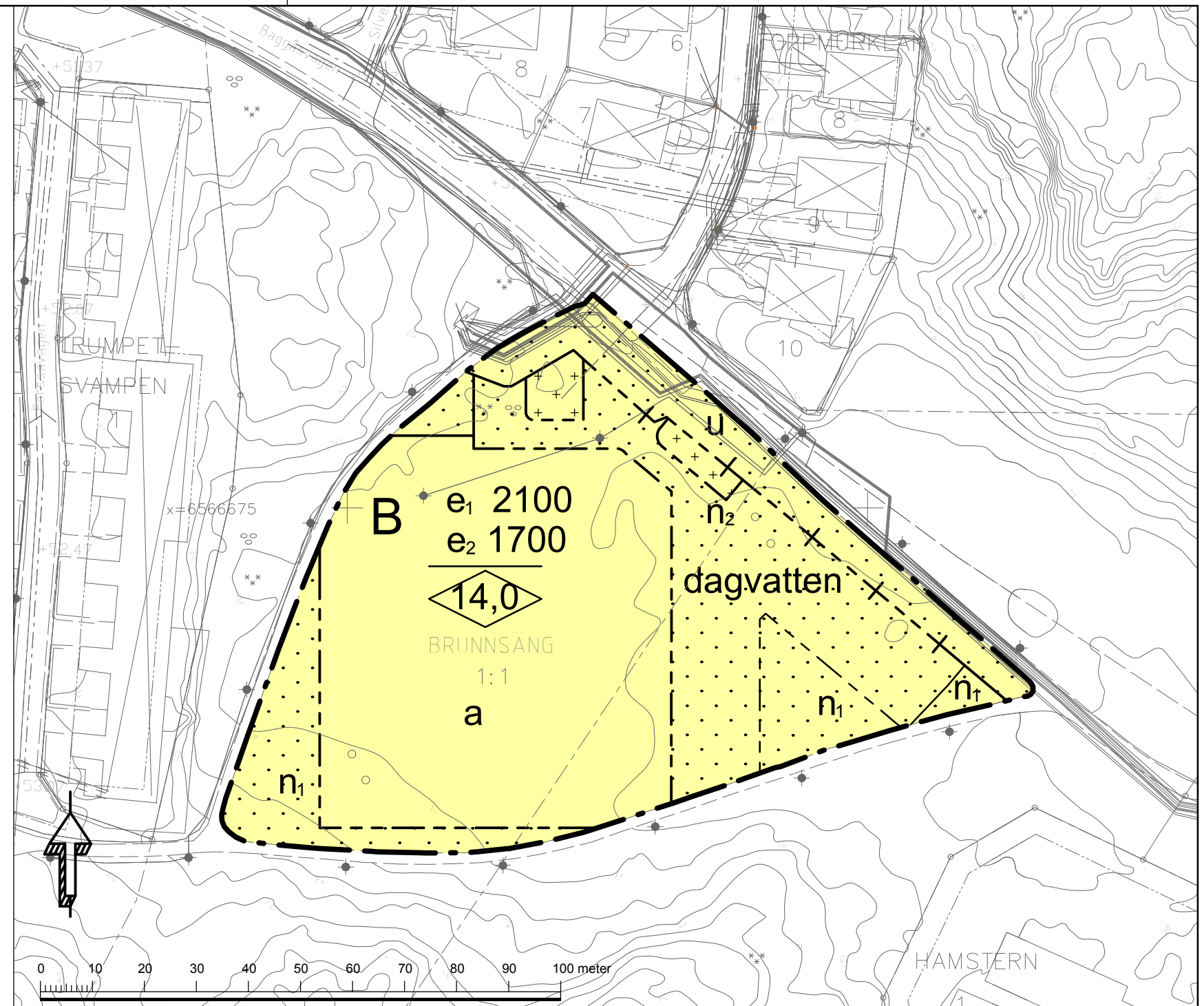
- e₁ 2100 Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter
- e₂ 1700 Största byggnads- och bruttoarea i kvadratmeter för inglasad innergård.
-  Högsta nockhöjd i meter
- n₁ Plantering skall finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₂ Parkering skall finnas
- dagvatten Dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till ett makadammagasin som ska placeras under planerade parkeringsytor. Magasinet ska rena, fördröja samt infiltrera dagvattnet och anslutas till kommunal dagvattenledning. Parkeringsområdet ska anläggas med genomsläpplig beläggning. Väster om byggnaden föreslås grönytor med porösa jordar och trädplantering.

-  Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
-  Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- a Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft
- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

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
	Byggnad i allmänhet
	Bostadshus med takkontur resp husliv
	Uthus med takkontur resp husliv
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Trappa
	Staket, Stödmur, Häck
	Stenmur
	Gata, väg
	Gångbana, Tomtdetalj
	Ägoslagsgräns
	Barrskog resp lövskog
	Belysningsstolpe
	Stolpe
	Avvägd höjd
	Höjdkurvor
	(med 0,5 meters ekvidistans)



Plankarta Skala: 1:1000 (A3)

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

(dnr.2015-00397-214)

Detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 (Bovieran) i Södertälje

HANTERAS ENLIGT PBL 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015.

SÖDERTÄLJE Kommun		STOCKHOLM Län		Beslutsdatum	Instans
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET				2015-03-24	
ANTAGANDE				Granskning 2016-11-22	
Upprättad: 2017-05-24		Reviderad:		Antagande	
Andreas Klingström Planchef				Jenny Åberg Planarkitekt	
				Laga kraft	

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000
Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2017-02-17

George Touma
Kartingenjör/Mätningingenjör