

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-01-18

Samhällsbyggnadskontoret

Ändring av detaljplan för Grävmaskinen 6 (del av Ekensbergsområdet, 346B) i Södertälje

Diarienummer: SBN-2017-02026

Fastighet: Grävmaskinen 6

Sammanfattning av ärendet

Ändring avser endast fastigheten Grävmaskinen 6.

Syftet med planändringen är att ändra byggnadshöjden från 8 till 9 meter.

Ändra byggnadsarean från 1/3 till 40 % av fastighetens areal,

samt att upphäva gällande fastighetsindelning för Grävmaskinen 6.

Telge Nät ifrågasätter hur dagvattnet hanteras, samt saknar ett u-område.

Kommentar: En dagvattenutredning har gjorts. Beskrivningen kompletteras.

Utfartsförbud införs på viss del,

Beskrivningen kompletteras med gällande plan och bestämmelser (346B)

Plankartan justeras.

Ändringen har varit ute på samråd och tas nu upp för beslut om granskning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-01-18

Plankarta 2018-01-18

Beskrivning 2018-01-18

Dagvattenutredning 2017-12-04

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen finansieras genom ett plankostnadsavtal mellan planenheten och fastighetsägaren.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att sända ut förslaget på granskning.

Beslutet ska skickas till

Akten-Sbk, Plan

Diarienummer
SBN-2017-02026

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

T f samhällsbyggnadsdirektör

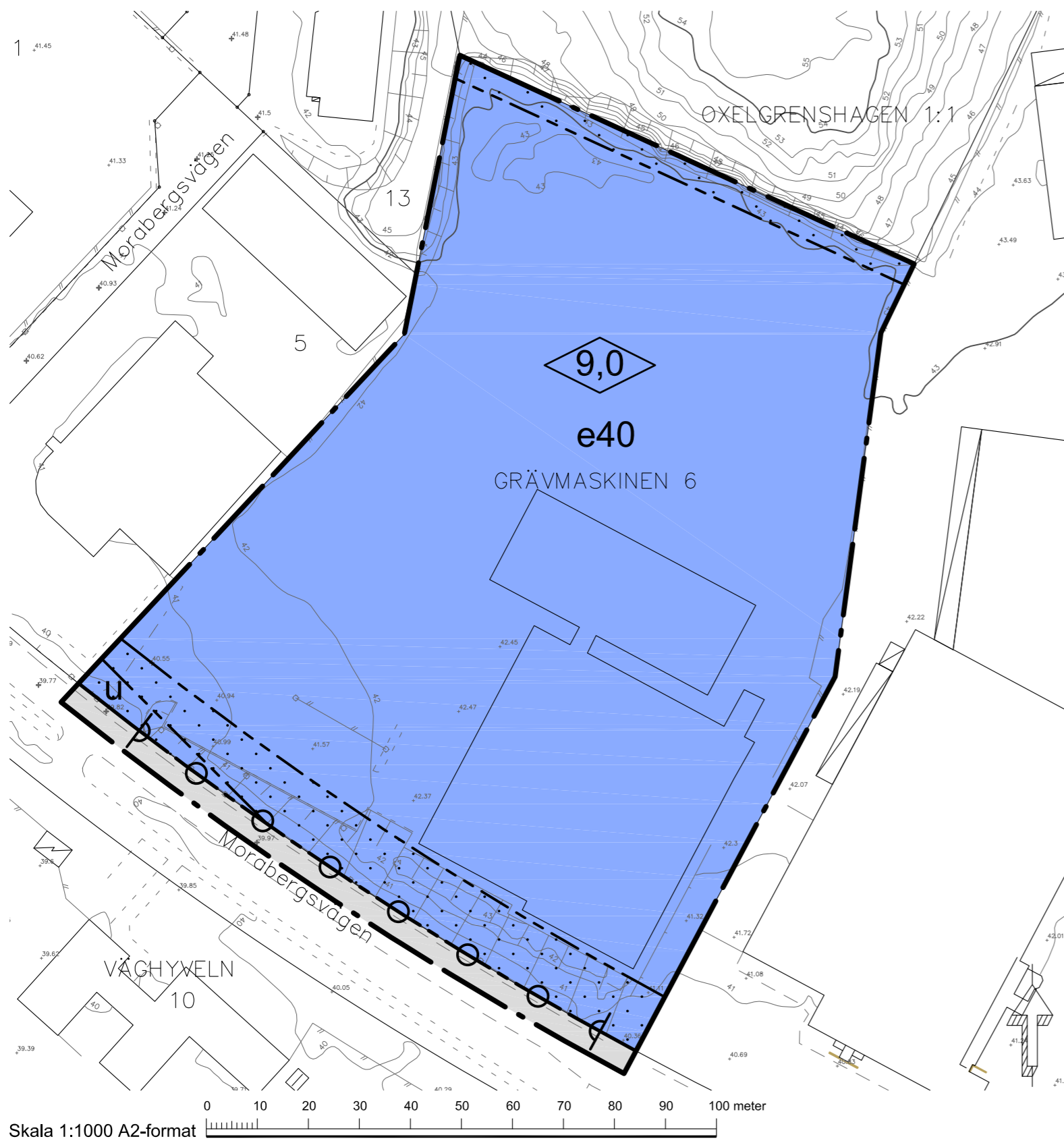
Handläggare:

Bengt Lindskog

Planarkitekt

Telefon (direkt): 070-734 87 07

E-post: bengt.lindskog@sodertalje.se



Upphävande av tomtindelning
(0181K-271/1964 fastställt 1964-08-18)
inom området för detaljplan

PLANBESTÄMMELSER

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

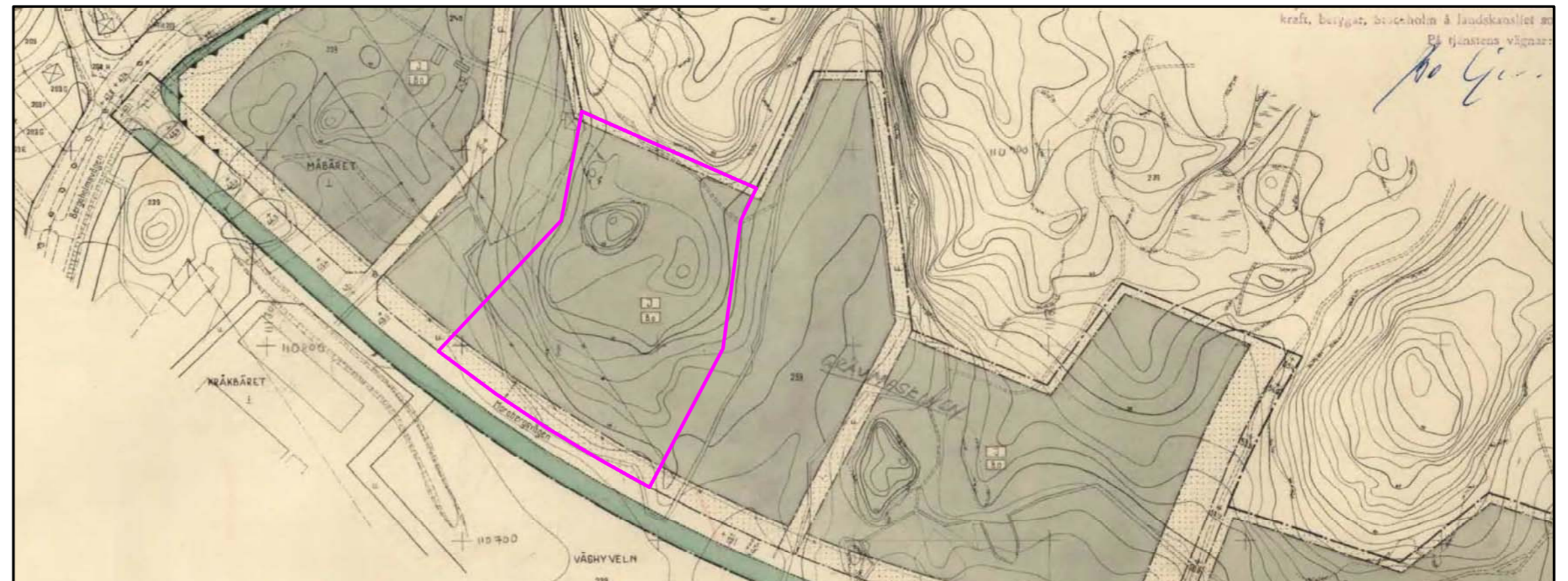
Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

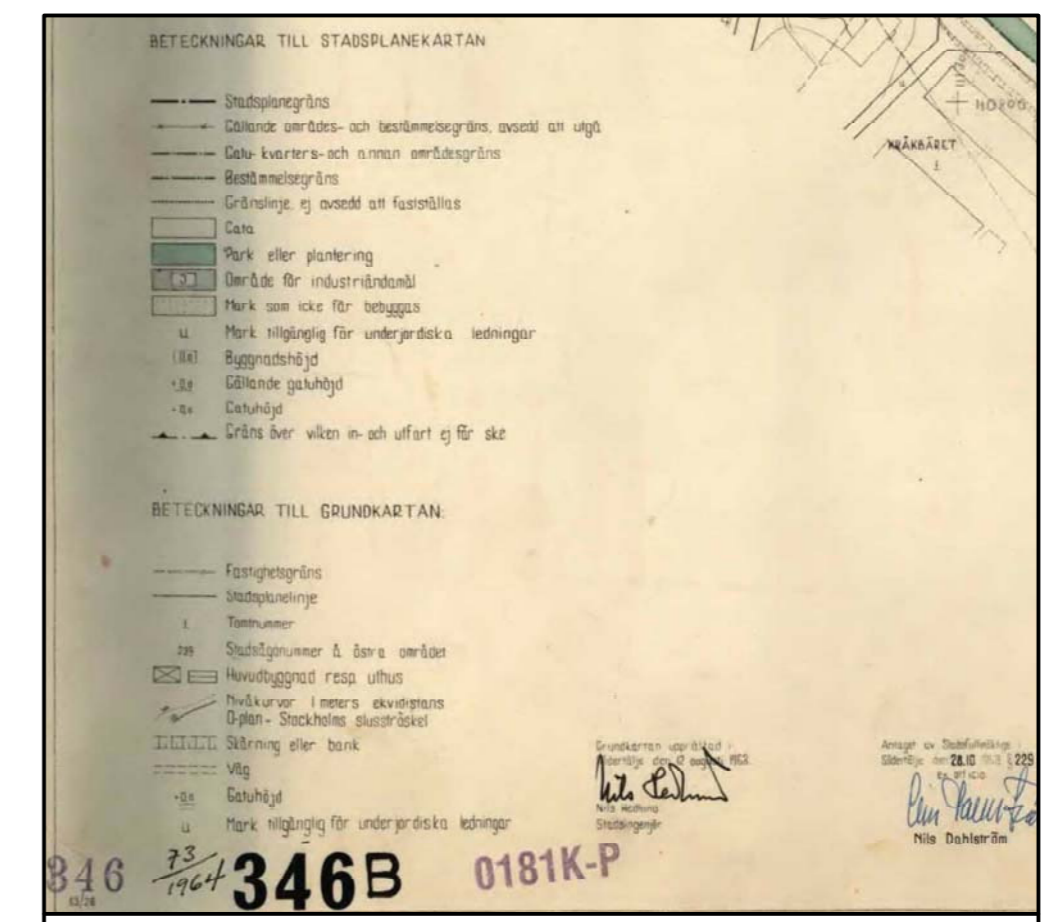
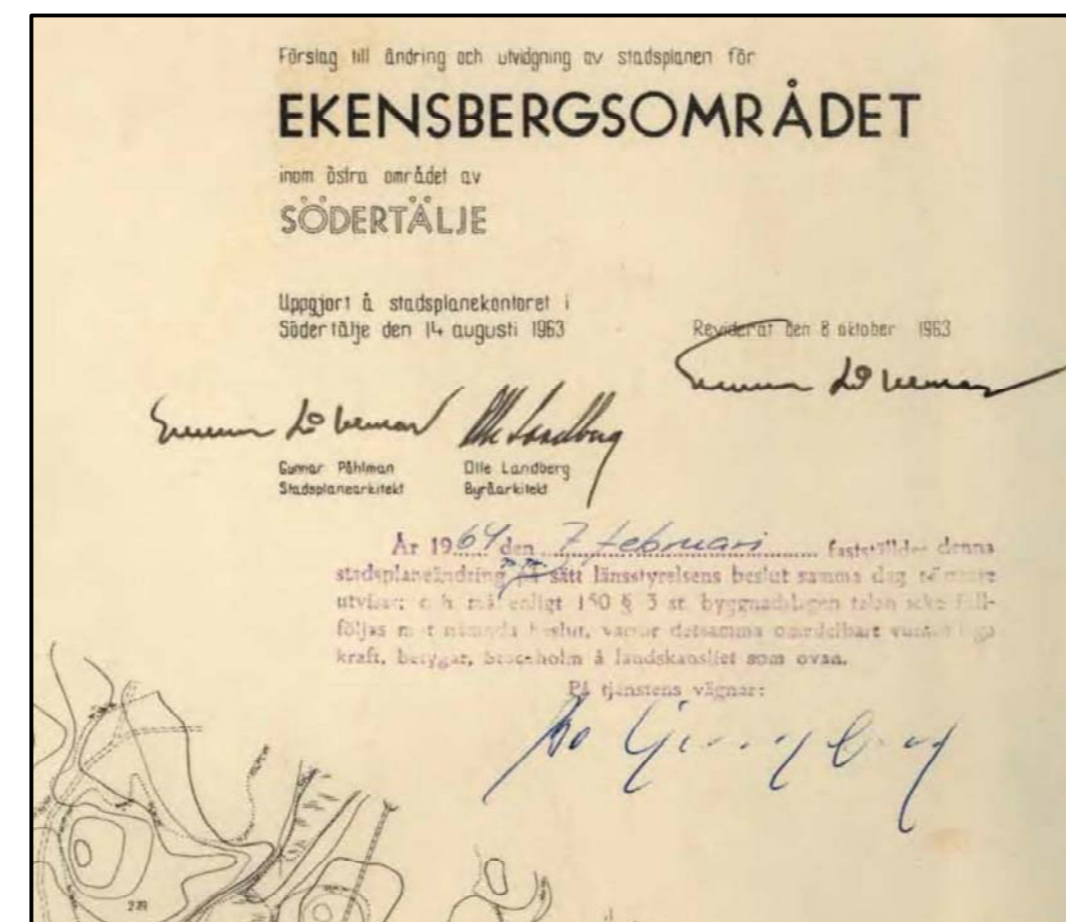
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e40 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

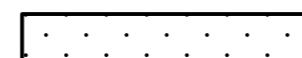
Dnr: 2017-02026-214



Ändringsområde



Underliggande detaljplan laga kraft 1964-02-07, (346 B)
gäller jämsides med denna ändring
Se beskrivningen



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

Administrativa bestämmelser

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

- u Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Ändring av detaljplan samt upphävande av fastighetsplan för

GRÄVMASKINEN 6
(del av Ekensbergssområdet 346 B)

Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
GRANSKNINGSHANDLING			
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2018-01-18	Reviderad	Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef		Bengt Lindskog Arkitekt	



Södertälje
kommun

PLANBESKRIVNING

Dnr. 2017-02026-214

Ändring av Detaljplan samt
upphävande av fastighetsplan för

Grävmaskinen 6

del av Ekensbergsområdet, 346B
i Södertälje

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad 2018-01-18

Handlingar

Plankarta 2018-01-18

Beskrivning 2018-01-18

Planens syfte

Syftet med planändringen är att justera byggnadshöjd och byggnadsarea samt att upphäva fastställd fastighetsindelning för Grävmaskinen 6. Ändringen skall möjliggöra byggande av flexibla verksamhetslokaler för småföretagare. Ändringen bidrar till en positiv utveckling av verksamhetsområdet.

PBL

Beslut om upprättande av ändring av detaljplan för Grävmaskinen 6 fattades i Stadsbyggnadsnämnden 2017-11-21.

PBL 2010-900 tillämpas. Standardförfarande.

Underliggande detaljplan/stadsplan, fastställd 1964-02-07, gäller jämsides med nedan beskriven planändring.

Ändringen av detaljplanen anses inte vara i strid med kommunens översiktsplan eller vara av betydelse för angränsande fastigheter men anses vara av intresse för allmänheten.

Ändringen anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

Befintliga byggnader på fastigheten kommer att rivras.

Antalet tillfarter till fastigheten skall begränsas.
Utfartsförbud på vissa delar infös.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts.
I den föreslås:
Dagvattnet från asfalterade ytor skall fördröjas och renas.
Ett underjordiskt dagvattenmagasin om ca 200 m³ skall anläggas.
Magasinet förses med flödesregulator med 15 l/s för att inte momentant belasta det kommunala dagvattennätet.

Bestämmelser som ändras inom ändringsområdet:

Högsta byggnadshöjd ändras från 8,0 till 9,0 meter
Största sammanlagda byggnadsarea ändras från 1/3 till 40 % av respektive fastighets areal.
Gällande fastighetsindelning upphävs för Grävmaskinen 6.

Genomförande

De åtgärder som föranleds av ändringen av gällande detaljplan genomförs helt och hållet av berörd fastighetsägare.

Underliggande detaljplan/stadsplan, fastställd 1964-02-07, gäller jämsides med denna planändring.

Standardförfarande tillämpas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planbesked och samråd: hösten 2017

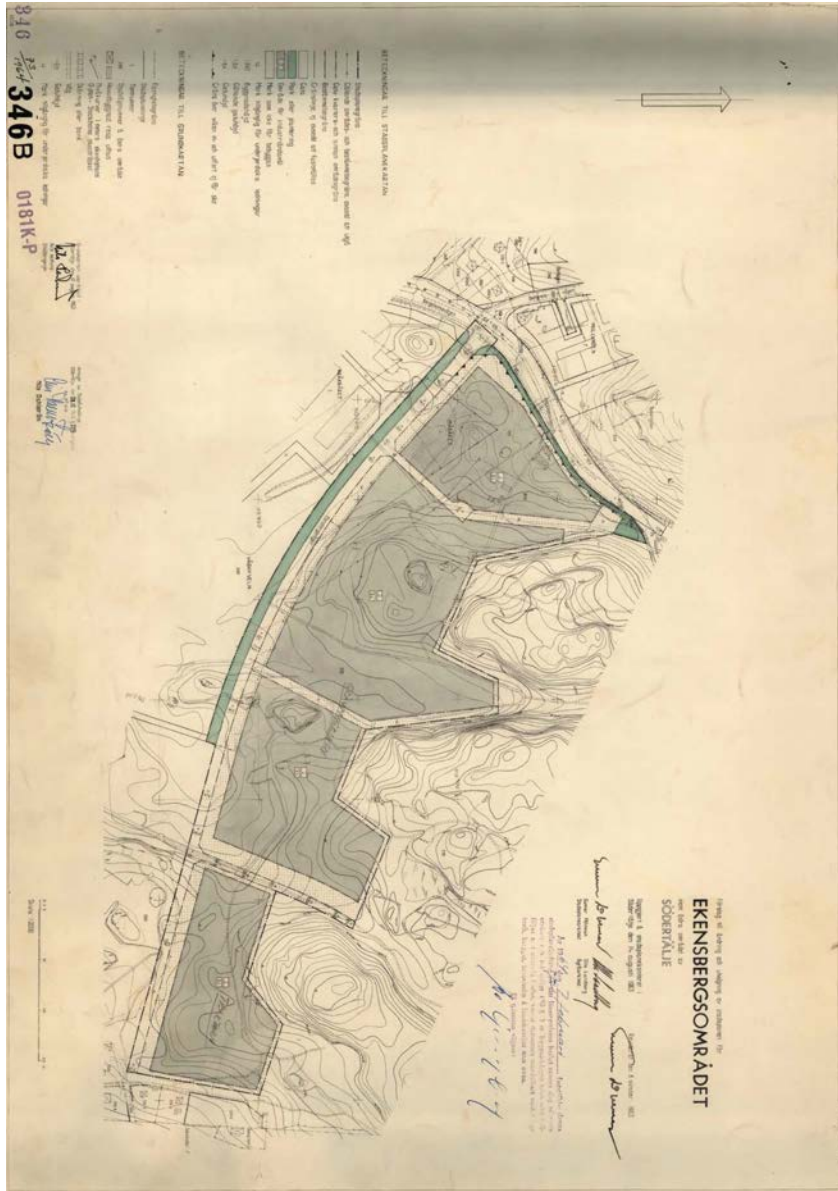
Granskning och antagande: våren 2018.

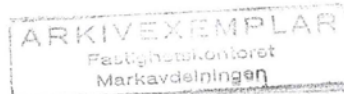
Eventuell fastighetsindelning bekostas av fastighetsägaren.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen för Grävmaskinen 6 är fem (5) år från och med det datum planen har vunnit laga kraft.

Gällande plan (346B) med beskrivning och bestämmelser.





B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av
stadsplanen för
E K E N S B E R G S O M R Å D E T
inom östra området av
SÖDERTÄLJE

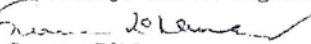
Förslaget berör gällande av Kungl. Maj:t den 3 februari 1951 och den 6 november 1952 samt av länsstyrelsen den 7 augusti 1961 fastställda stadsplaner.

Förslaget utgör ett led i utvecklingen av ett tämligen omfattande område för industriändamål som i överensstämmelse med föreliggande generalplanutredningar för staden avses vidareutbildas mellan Bergaholmsvägen i väster och Europaväg 4 i öster. Förevarande område är närmast avsett att upplåtas bl.a för bilverkstäder, byggnadsmaterialfirmor och liknande rörelser från vilka föreligger en betydande efterfrågan på lämpliga markområden.

Vid utarbetandet av gällande stadsplan för Ekensbergsområdet, södra delen, avsågs att Förrådsvägen skulle förena funktionerna som tillfartsväg till industriområdet och som länsväg via Östertälje mot angränsande kommuner sydost om staden. För det senare ändamålet upptogs i nämnda plan ett betryggande markreservat för vägen. Då numera framkommit förslag om att anlägga en länsväg mot Södertörn i ett annat läge med en avsevärt gynnsammare anslutning till staden, blir det möjligt att ändra karaktären av Förrådsvägen så att denna enbart kommer att tjänstgöra som matargata till industriområdet. Gatumarken har därmed kunnat minskas till sin bredd. In- och utfartsförbud har föreslagits i kvartersgräns mot Bergaholmsvägen.


Olle Landberg

Södertälje den 14 augusti 1963.


Gunnar Pahlman

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R
tillhörande förslag till ändring och utvidgning
av stadsplanen för
E K E N S B E R G S O M R Å D E T
inom östra området av
SÖDERTÄLJE

§ 1.

Stadsplaneområdets användning

Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

§ 2.

Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

Del av tomt som får bebyggas

Av tomt som omfattar med J betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 4.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 5.

Våningsantal

Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

§ 6.

Vindsinredning

Vind får icke inredas ovan det plan som bestämmes av medgiven högsta hushöjd.

§ 7.

Byggnads höjd

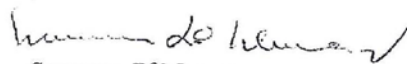
Å med siffra i kvadrat betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

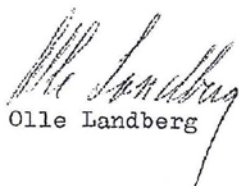
§ 8.

Anordnande av stängsel i visst fall

I kvartersgräns som betecknats med fyllda trianglar skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, var ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjd, läge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses.

Södertälje den 14 augusti 1963.


Gunnar Pählman


Olle Landberg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Planenheten

Andreas Klingström

Bengt Lindskog

Planchef

Arkitekt

DAGVATTENUTREDNING

GRÄVMASKINEN 6

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Datum: 2017-12-04

Upprättad av Bosse Heed

Biark Byggkonsult AB

1 Bakgrund

En ny detaljplan för fastigheten Grävmaskinen 6 är under framtagande. Fastigheten är belägen inom Södertälje kommun. I dagsläget är fastigheten hårdgjord till en grusplan där det finns permanenta byggnader med en BYA på ca 3425 m². Tanken är att bebygga tomten i enlighet med den nya byggrätten om totalt minst 40% BYA.

I och med den ökade exploateringen av området kommer användningen av marken förändras. När planområdets ytor hårdgörs kommer dagvattenflödet och föroreningstransporten att öka. I samband med denna exploatering behöver dagvattensituationen utredas.



2. Förutsättningar

Fastigheten ligger på en sprängstensbädd.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten tas om hand lokalt med fördröjning och LOD- lösning. Kommunen menar att dagvattnet kan avledas till kommunala dagvattennätet efter fördröjning.

I dagsläget leds all dagvatten till det kommunala nätet utan fördröjning.

Med det utökade exploateringen ska dagvattenhanteringen hanteras med kommunens policy, det vill säga att dagvattnet kommer att renas från föroreningar samt fördröjas och innan utsläpp flödesregleras till 15 l/s för att inte överbelasta det kommunala nätet. Även efter oljeavskiljning leds dagvattnet genom perkolationsbrunnar som möjliggör infiltration av dagvattnet på tomten.

2. Dagvattenberäkningar

2.1. Flödesberäkningar

Utredningen för dagvattenhanteringen baseras på Svenskt Vattens publikation P105. Flödesberäkningarna har utförts med hjälp av en beräkningsmodell som är baserad på regnintensitet och andelen hårdgjorda ytor enligt P110.

Området är ca 1,7 ha stort. Den tänkta markanvändningen enligt plankartan har använts som utgångspunkt vid bedömningen av andelen hårdgjorda ytor. Nästan all yta beräknas bli hårdgjord och består antingen av byggnader eller asfalt. Hälften av ytan beräknas utgöras av tak och resterande del beräknas bestå till största delen av asfalt. Avrinningskoefficienten 0,9 används för takytor och avrinningskoefficienten 0,8 för asfaltytor. En liten del av markytan (< 5 %) antas bestå av gröna ytor med avrinningskoefficienten 0,1.

Regnets varaktighet sätts till 10 min. Regnintensiteten ökas med en klimatkfaktor på 1,25 vilket medför 25 % större flöden. En klimatkfaktor används för anpassning till ett troligt framtida klimat.

2.1. Erforderlig fördröjningsvolym

Fördröjningsvolymen är beräknad enligt P110 med Dahlströms formel från 1979 eftersom den fungerar bättre än den nya formeln vid magasinsberäkningar för långa regn. Formlerna ger i princip samma flöde men vid magasinsberäkningar konvergerar inte Dahlströms nya formel för långa regn och ger därför orimliga resultat. Alltså har just magasinsberäkningarna utförts med Dahlströms formel från 1979 (med klimatkfaktor på 1,25).

Dagvattenmagasinet dimensioneras för ett utgående flöde av 15 l/s. Anledningen till den hårda strypningen är att dagvattnet ska ledas till kommunala ledningsnätet. Skillnaden mellan volymen vatten som rinner in och den som rinner ut under den mest kritiska tidsperioden ger den volym som fördröjningsåtgärderna behöver ha.

Dagvattensystemet dimensioneras för regn med en återkomsttid på 10 år. Intensitet, maxflöde och magasinsvolym beräknas för varaktigheter från 10 min till 48 h. Den maximala magasinsvolymen under detta tidsspänn väljs sedan som dimensionerande.

Totalt dagvattenmagasin = 200 m³ med utsläpp av 15 l/s.

3. Principförslag till dagvattenhantering

För att fördröja och rena dagvatten föreslås en kombination av åtgärder som sammanfattas nedan.

Dagvattnet från asfaltsytorna behöver fördröjas och renas. För att spara plats föreslås ett underjordiskt dagvattenmagasin som även kan hantera dagvatten från taket vid större eller mer långvariga regn. Som ett komplement föreslås regnbäddar/perkolationsbrunnar som möjliggör infiltration av dagvattnet efter oljeavskiljningen.

Dagvattenmagasinet förses med flödesregulator med 15 l/s för att inte momentant belasta det kommunala dagvattennätet.

4. Slutsats och rekommendation

Erforderlig fördröjningsvolym för fastigheten för ett 10-årsregn är ca 200 m³.

Det blir en avsevärd förbättring av nuvarande hantering av dagvatten då det idag leds direkt till det kommunala dagvattennätet.

Med den redovisade hanteringen av dagvatten enligt ovan efter den utökade exploateringen kommer dagvattenhanteringen att ske i enlighet med den kommunala policyn.

Dagvattnet renas från föroreningar, infiltreras och fördröjs och sedan släpps ut till det kommunala dagvattennätet under kontrollerade former med flödesregulator.

Se bilagor med beräkningar.

ENKÖPING den 4 december 2017

BIARK BYGGKONSULT AB
Stockholmsvägen 26
749 41 Enköping

Bosse Heed

Mobil: 070 – 311 85 10

e-post: bosseheed@gmail.com