



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-08-30

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Repet 4 m.fl.

Diarienummer: SBN-2015-00514

Fastighet: Repet 4

Sammanfattning av ärendet



Detaljplanen syftar till att pröva möjligheterna att förtäta med bostäder i befintligt bostadsområde i västra Blombacka. Planförslaget möjliggör ca 300 nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Verksamheter ska vara möjligt i bottenvåningar mot Brolundavägen. Det är framförallt befintliga ytor för markparkering som tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Parkering löses främst genom parkeringsdäck och parkeringshus. Bebyggelse föreslås i flerbostadshus i tre till sju våningar samt ett flerbostadshus i tio våningar. Radhusbebyggelse föreslås mot Fjärilsstigen.

Den nya bebyggelsen inom kvarteren ramar in bostadsgårdarna och skapar en mer definierad rumsbildning. Grönytor sparas på bostadsgårdarna. Brolundavägen blir en mer definierad loklagata och förhoppningsvis ett mer trivsamt gaturum med bebyggelse och lokaler för

Diarienummer
SBN-2015-00514

verksamheter mot gatan. Angöring till området kommer fortsättningsvis ske via Brolundavägen och Fjärilsstigen.

Beslutsunderlag

Detaljplan för Repet 4 m.fl.

Tjänsteskrivelse (denna handling)

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen finansieras av Rikshem Blombacka AB

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att skicka ut detaljplan för Repet 4 m.fl. på samråd.

Beslutet ska skickas till

Sbk-plan/akten

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

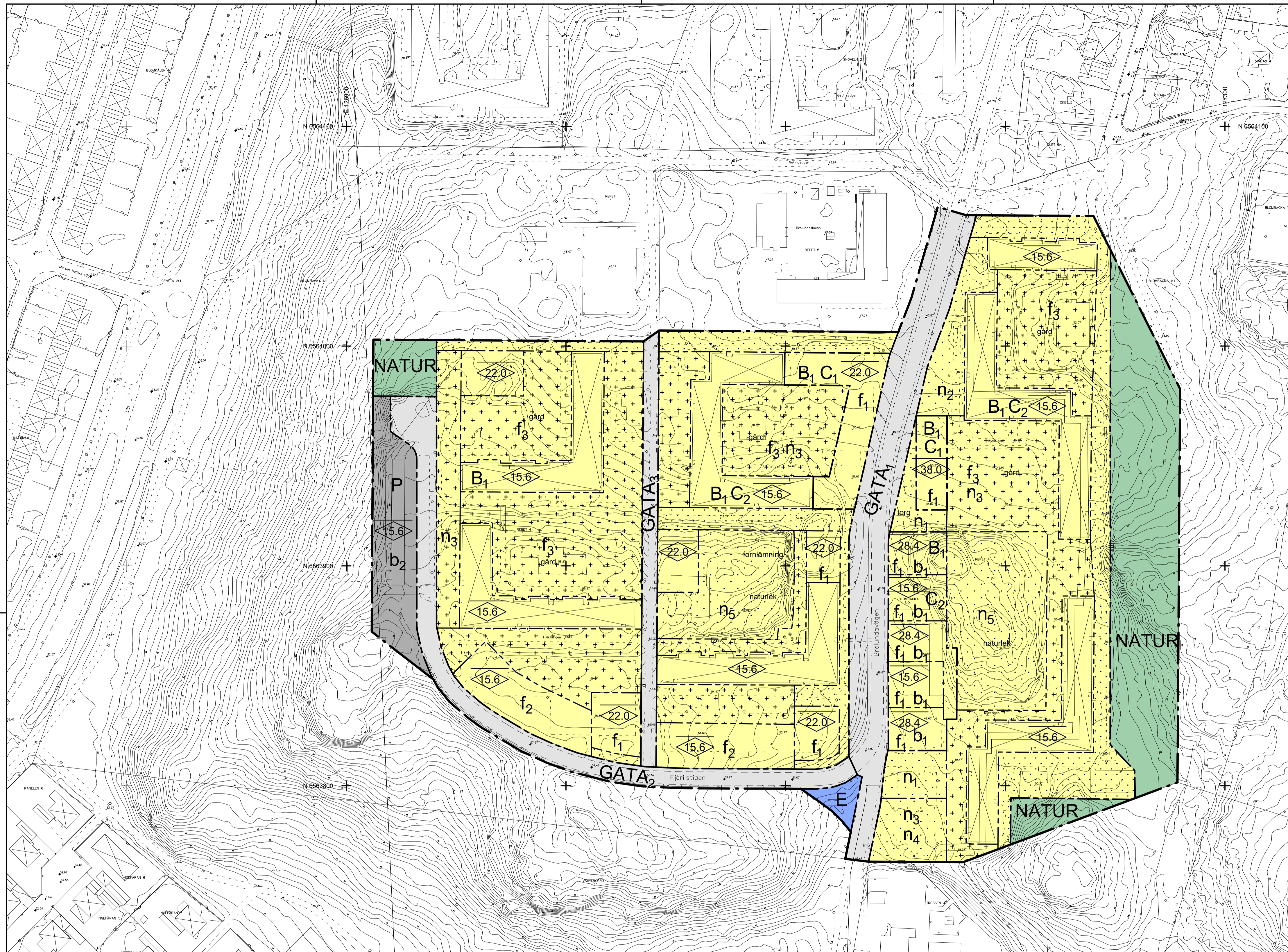
Handläggare:

Andreas Klingström

Planchef

Telefon (direkt): +46 08-523 071 31, [extrainfo om telefon, ex telefontider]

E-post: andreas.klingstrom@sodertalje.se



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med normalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- GATA₁ Huvudgata. Marken får ordnas med maximalt sex in- och utfarter
- GATA₂ Lokalgata
- GATA₃ Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B₁ Bostäder
Centrumändamål. I bottenvåning mot Brolundavägen ska minst 30 % per byggnad utgöras av lokaler lämpliga för centrumverksamhet och resterande ska utgöras av bostäder. Bottenvåning ska ges en invändig höjd som möjliggör verksamheter
- C₁ Centrumändamål. Bottenvåning mot Brolundavägen får utgöras av lokaler lämpliga för centrumverksamhet.
- C₂ Centrumändamål. Bottenvåning mot Brolundavägen får utgöras av lokaler lämpliga för centrumverksamhet.
- E Tekniska anläggningar
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap 11 § 1

Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter
 Högsta nockhöjd i meter

Utformning. 4 kap 16 § 1

- f₁ Entré till bostad och lokal ska vetta mot allmän platsmark längs Fjärilstigen och Brolundavägen
 - f₂ Flerbostadshus eller radhus med högst tre våningar
 - f₃ Bostadsgård för flerbostadshus ska finnas med planteringar samt plats för utvistelse och lek
- Balkong ska utformas så att balkongen kragnar ut med maximalt 2 meter över allmän platsmark. Balkonger ska placeras med frihöjd på 3 meter från marken. I markplan får mindre, privata, uteplatser anordnas för lägenheterna på markplan

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Utförande. 4 kap 16 § 1

- b₁ Parkering ska anordnas på tre nedersta våningarna enligt illustration 1.1
- b₂ Parkering ska utformas som ett parkeringsdäck

Markens anordnande och vegetation. 4 kap 10 §

- n₁ Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- n₂ Marken är avsedd för plantering
- n₃ Parkering får finnas
- n₄ Marken får användas för anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten
- n₅ Marken får inte härdgöras och markens höjd får inte ändras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap 21 §

Genomförandetiden är 10 år från och med planen vunnit laga kraft

Illustrationstext

gård Illustrationstext

- #### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
 - Fastighetsgräns
 - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
 - 1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
 - 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
 - samf Samfällighet
 - s:1 Registreringsnummer för samfällighet
 - fs:1 Registreringsnummer för fiskesamfällighet
 - ga:1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
 - serv, sv Servitut
 - R Fornlämning
 - lr Ledningsrätt
 - ny Nyttjanderätt
 - vy Vattenyta
 - Mn Noturminne
 - Byggnad i allmänhet
 - Bostadshus med takkontur resp husliv
 - Uthus med takkontur resp husliv
 - Skärmtak
 - Transformatorbyggnad

- Jordkällare
- Trappa
- Bassäng
- Perrong, lastbrygga eller kaj
- Kyrkogård, begravningsplats
- Färskvattenbrunn
- Väg räcke
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Stenmur
- Dike
- Vattendrag
- Vattendrag, mindre
- Slänt
- Gata, väg
- Stig
- Bro över vattendrag
- Ägodelsgräns
- Äker
- Ängs-, hag-, betesmark eller ospecificerad gräsyta
- Kärr, mosse eller sankmark
- Berg i dagen
- Barrskog resp lövskog
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Polygonpunkt
- Triangelpunkt
- + 0,0 Avvägd höjd
- 5 Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000
 Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2018-02-07
 Raffaele Mandoli
 Kartingenjör och Mätningingenjör

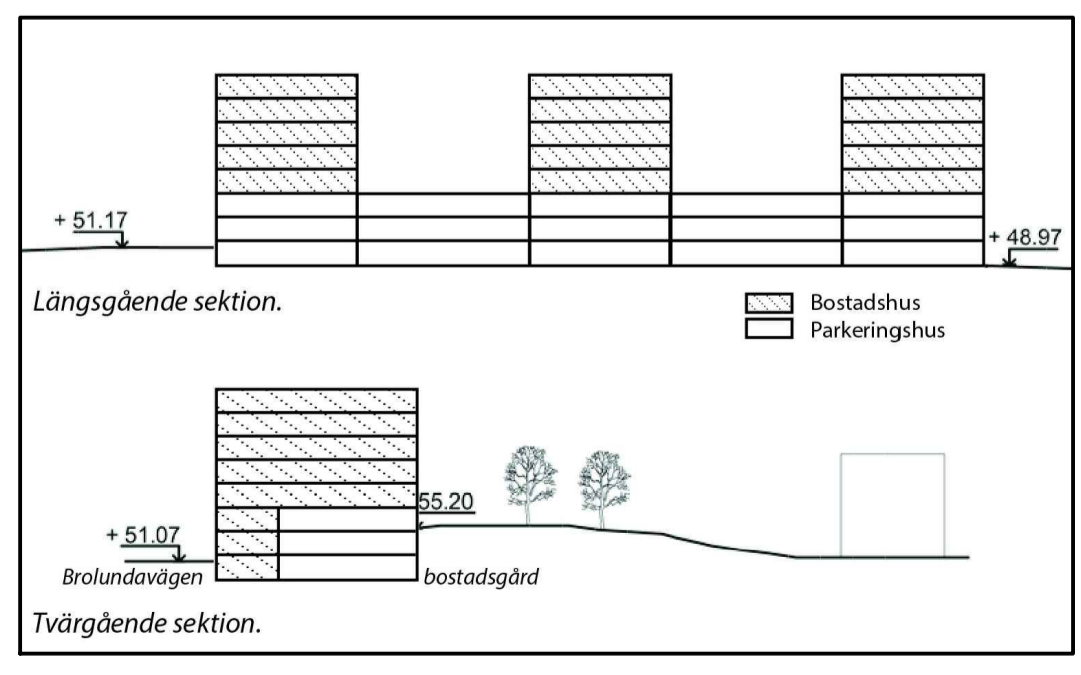
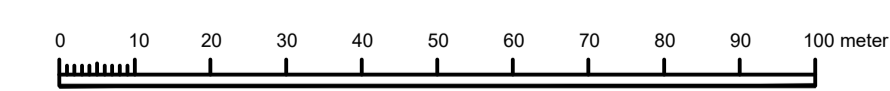


Illustration 1.1



Skala: 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsföreteckning	<input checked="" type="checkbox"/> Kvallitetsprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med planbestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/> Illustration	

Detailplan för			
Repet 4 m.fl., del av Västra Blombacka, inom Södertälje			
Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2018-08-30		Laga kraft	
Markus Brolin Planarkitekt, Norconsult AB	Andreas Klingström Planchef	Dnr 2015-00514	

Dnr: 2015-00514

Upprättad | 2018-09-13

Planbeskrivning

Detaljplan för

Repet 4 m.fl., del av Västra Blombacka

inom Södertälje, Södertälje kommun

SAMRÅDSHANDLING



Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Standardförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



Samråd: Inför samrådet ska kommunen kungöra i ortstidning och anslå på kommunens anslagstavla. Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Under samrådstiden, som ska pågå i minst tre veckor, ska kommunen samråda planförslaget med bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Samrådsredogörelse: Alla inkomna synpunkter som har kommit in under samrådsskedet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har

ytrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

INLEDNING	5
Planhandlingar	5
Övrigt planeringsunderlag	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	6
Tidigare ställningstaganden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Plandata	9
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
Pågående markanvändning	11
Stads- och landskapsbild	12
Natur, kultur och rekreation	12
Bostäder	14
Offentlig och kommersiell service	14
Tillgänglighet	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	16
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Hälsa och säkerhet	19
PLANFÖRSLAG	21
Bebyggelse	22
Grönstruktur	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
Geotekniska frågor	27
Hälsa och säkerhet	27
KONSEKVENSER	28
Behovsbedömning för MKB	28
Sociala konsekvenser	28
GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsfrågor	30
Tekniska frågor	31
MEDVERKANDE	31
BILAGOR	32
Utredningar	32

INLEDNING

Planhandlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning Repet 4, Blombacka, Sweco Environments AB, 2017-05-12
- Förprojektering väg, Bjerking AB, 2016-01-20
- Arkeologisk utredning inom fastigheterna Repet 4 och Västergård 1:1, ArkeoLogistik AB, 2016
- Översiktlig bullerkartering, Södertälje kommun, 2007
- PM Miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2016-12-21
- PM utökad miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2017-04-19
- Geoteknisk förstudie, Geosigma, 2017-06-28

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av det befintliga bostadsbeståndet på fastigheten Repet 4 i Västra Blombacka.

Planförslaget innebär huvudsakligen ny bostadsbebyggelse i tre till sju våningar samt en högre bostadsbyggnad i cirka 10 våningar. För att skapa förutsättningar för större utbud av lokalservice inom området möjliggörs centrumverksamhet i bottenplan på den planerade bebyggelsen längs Brolundavägen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3 kap. reglerar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 1 § 3 kap. MB anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 3 kap. med hänsyn till att området är förenligt med översiktsplanens intentioner, bostadsförsörjningsprogrammet och den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Inom planområdet finns inga riksintressen och planförslaget bedöms inte heller påverka några riksintressen.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 4 kap. reglerar värdefulla områden som är av särskilt intresse för riket. Dessa skyddas enligt detta kapitel med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, så kallade riksintressen. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 4 kap. då planen inte berör eller påverkar några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 5 kap. reglerar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Föreskrifterna är till för att varaktigt skydda och avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget innebär en förtätning av området med fler bostäder. Vid maximal utbyggnad av området bedöms inte bebyggelsen nämnvärt medföra omfattande utsläpp av föroreningar för luft, försämrad vattenkvalitet från området eller betydande alstring av buller.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Södertälje kommun 2013 föreslås att utbyggnad inom Södertälje stad ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden och i anslutning till befintlig bebyggelse. Vidare i översiktsplanen påpekas det bland annat att förtätning ska ske med utgångspunkt att:

- Öka utbud av offentliga mötesplatser och parker.
- Förbättra offentliga rum för att de ska bli mer användarvänliga och trygga.
- Förbättra tillgängligheten till stadskärnan och till andra bostadsområden.
- Sträva efter ett varierat bostadsutbud, funktionsblandning och förstärkning av handel och kommersiell service.
- God tillgänglighet till skola, förskola och vård- och omsorgsboende.



Bebyggelsen i Västra Blombacka definieras som medelhög och öppen, dvs typen av bebyggelse med störst förtättningsutrymme.

Det aktuella området pekas ut i översiktsplanen som ett område med medelhög öppen bebyggelse och det är i sådana områden som det största förtättningsutrymmet finns. I den medelhöga öppna bebyggelsen bedöms stor potential finnas att komplettera med nya bostäder genom förtätning.

Detaljplaneområdet är inte utpekad i översiktsplanen som en tyngdpunkt för ny exploatering. Men planområdet har ett bra läge med närhet till kollektivtrafik, infrastruktur och service i form av skolor, förskolor och handel. Dessutom är planområdet beläget i närheten till Södertälje centrum vilket ligger i linje med riktlinjerna i översiktsplanen och därmed motiverar vidare exploatering i området.

Gällande planer

För området gäller idag en stadsplan från juni 1964 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Västra Blombacka inom västra området av Södertälje" (0181K-P370B). Planen medger bostäder i två (7,2 m i byggnadshöjd) till tre våningar (11,0 m i byggnadshöjd) med möjlighet till källarvåning samt tillhörande markparkering. Planen reglerar även

markparkeringar samt ett område för allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd på 8,0 m. Utöver den redan utnyttjade byggrätten på fastigheten medger detaljplanen inte någon ytterligare byggrätt.

För förskolan söder om området gäller en stadsplan från augusti 1971 "Förslag till ändring av stadsplanen för Kvarteret Trossen m.m. inom Blombacka i Södertälje" (0181K-P570A). Planen reglerar ett 5300 kvm stort område för allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd på en våning (4,4 m).

Grönplan

Grönplan för Södertälje tätort blev antagen 2011 och sammanställer de värden parker och naturmark har för människor och för växt- och djurliv i staden. Den ska utgöra ett kunskapsunderlag för den fysiska planeringen där grönstrukturen sammanvägs med andra markanspråk. Grönplanen beskriver Västergårdsskogen, som ligger i anslutning till planområdet i öster, samt släntområden söder och öster om planområdet som närnatur, dvs ett mindre område sparad natur i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Naturområdena inom Västergårdsskogen definieras även som tätortsnatur och tätortsnära skog. I de tätortsnära skogarna och övriga utpekade rekreationsskogar ska särskild hänsyn tas till friluftsentresserna.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.

Enligt Södertälje kommuns Mål och Budget 2017-2019 ska antalet nytillkomna bostäder per år öka. Medborgarnas uppfattning om Södertälje som en plats att bo och leva ska förbättras. Det innefattar bl.a. bostäder, kommunikationer, gator och vägar, gång- och cykelvägar, trafiksäkerhet och parker. 20 000 bostäder ska byggas fram till 2036, hållbart och med goda livsmiljöer. Samtidigt kräver den växande kommunen förskolor, skolor, stödboenden, andra offentliga lokaler och anläggningar samt företagsmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta strukturplaner för ett antal större områden i syfte att utreda förutsättningar för framtida exploateringsmöjligheter inom dessa områden. Dessa områden inkluderar Lina, Mariekälla och Saltskog, Bårsta och Blombacka. En strukturplan visar på ett övergripande sätt hur stadsdelar kan förändras på sikt, till exempel gator, torg, bebyggelseområden, grönområden och parker. Strukturplanerna ska ge vägledning och ligga till grund för efterkommande detaljplaner inom dessa områden. Planområdet ingår inom avgränsningen för strukturplanen för Bårsta och Blombacka.

FÖRUTSÄTTNINGAR

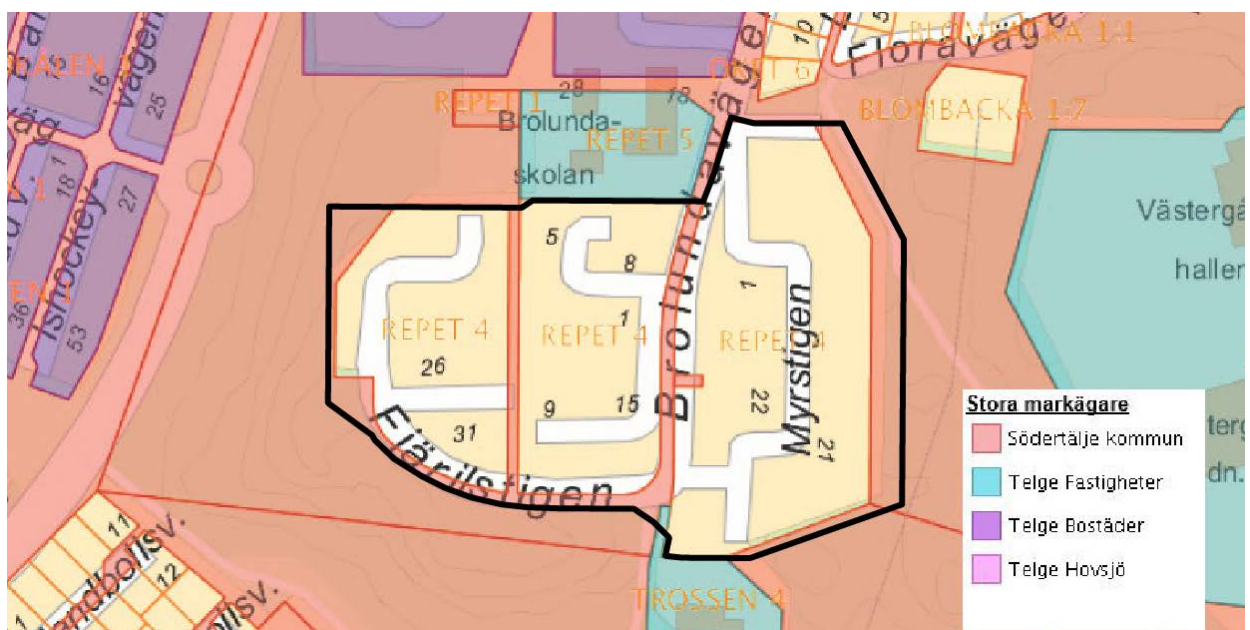
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Västra Blombacka, cirka två kilometer väster om Södertälje centrum. Området är cirka 8 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheterna Repet 4 och del av Blombacka 1:1.

Markägoförhållanden

Fastighet Blombacka 1:1 och 1:5 är kommunalägda och Repet 4 ägs av Rikshem. Brolundavägen samt gång- och cykelväg tillhör fastighet Blombacka 1:1 och ägs således av kommunen.



Södertälje kommun, Telge Fastigheter och Rikshem är markägare inom planområdet i Västra Blombacka.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av några särskilt utpekade eller värdefulla grönområden.

Strandskydd

Planområdet ligger inte i närheten av något vattendrag och berörs därmed inte av strandskydd.

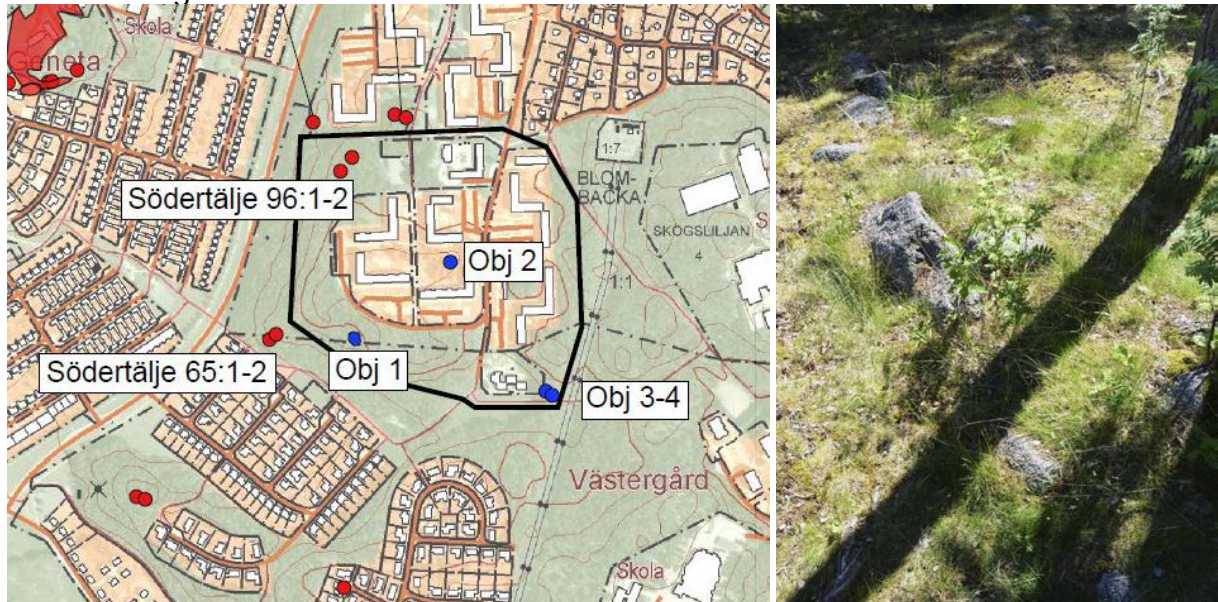
Skyddad bebyggelse/anläggning

Ingen skyddad eller särskilt utpekad värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-yltor) för riksintresset flyg för Skavsta flygplats, Bromma flygplats och Arlanda flygplats (8 § 3 kap. MB). De typer av objekt som kan påverka MSA-ytan är mycket höga byggnader och skorstenar, vindkraftverk och master. Planförslaget föreslår som högst ett 10 våningar högt punkthus. Dessa bedöms inte riskera påverka flygprocedurena vid flygplatserna. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Fornlämningar



Uttekade fornlämningar inom fastighet Repet 4 samt stensättningens norra kant, objekt 2 (Arkeologistik).

Det har gjorts en arkeologisk utredning för fastigheterna Repet 4 och del av fastighet Västergård 1:1, daterad april 2016. Fyra objekt har påträffats: ett boplatsläge (obj 1), en stensättning (obj 2) och två husgrunder i form av jordkällare (obj 3 - 4). Inom den utpekade boplatssytan hittades två kvartsavslag samt en kvartskärna i ett schakt. Övriga schakt var fyndtomma.

Objekt 1 klassas som fyndplats och därmed som en övrig kulturhistorisk lämning. De två husgrunderna bedöms vara övriga kulturhistoriska lämningar. Stensättningen (obj 2) bedöms vara fornlämning (RAÄ-nummer Södertälje 200). Stensättningen är rektangulär av storleken cirka 5,5 x 2,5 meter stor och 0,2-0,3 meter hög. Kantkedjan består av 0,3-1,2 m stora stenar. Stensättningen är oövertorvad med enstaka 0,3-0,6 meter stora stenar i ytan i anläggningens västra del. Anläggningens östra del förefaller vara relativt stenfri, troligtvis plundrad. I västra delen växer två tallar. Fornlämningen är belägen på östra delen av en bergsrygg.

Fornlämningen som framförallt berörs av planförslaget är stensättningen (obj 2) i och med att den är belägen på bostadsgården till befintliga bostadshuset vid korsningen Brolundavägen och Fjärilstigen. Planen föreslår ett punkthus i kanten av bostadsgården för att rama in gårdsrummet. Placeringen av huset har tagit hänsyn till fornlämningens utbredning. Bostadsgården med fornlämningen och dess tillhörande fornlämningsområde är på plankartan belägen inom prickmarkerad mark till skillnad från övriga bostadsgårdar som är korsmarkerade.

Därtill reglerar planen att marken inte får hårdgöras eller att markens höjd inte får ändras. Detta är till för att skydda fornlämningen och tydliggöra att den ska få finnas kvar.

Inga av de utpekade fornlämningarna bedöms därmed komma påverkas negativt av planerad byggnation inom planområdet. Alla fornlämningar skyddas enligt 2 kap Kulturmiljölagen tillsammans med ett tillhörande fornlämningsområde. Ingrepp som berör fornlämning får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Pågående markanvändning



Bostadsbebyggelsen inom planområdet består av flerbostadshus.

Befintlig bebyggelse m.m.

Planområdet är i dagsläget bebyggt och består av 334 lägenheter samt sex ytor för parkeringsplatser. Sammanlagt består området av cirka 35 000 kvadratmeter bebyggelse i bruttoarea (BTA).



Bostadshus och förhyrda garageplatser i Västra Blombacka.

Flerbostadshusområdet vid Brolundavägen byggdes på sent 1960-tal. Bebyggelsen består av lamellhus i tre våningar med upphöjd och tydligt markerad sockelvåning och stenputsfasad i ljusa kulörer. Husen är arrangerade i storgårdsformation och ligger inramad av blandskog. Stora

bostadsgårdar och relativt lågskalig bebyggelse i området skapar bra förhållanden för ljusinsläpp. Bostadsgårdar med mycket grönska samt bevarade bergstoppar i området bedöms utgöra stora kvaliteter i området.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsestrukturen inom Västra Blombacka är relativt blandad och tydligt avgränsad i olika bebyggelsekvarter. Bebyggelsestrukturen kännetecknas av stora gårdsformationer med mycket ljusinsläpp, skyddade lekplatser och samlade stora parkeringsytor. Samma typ av hustyper av lamellhus i storgårdsformation finns i direkt anslutning till Holmfastvägen, norr om planområdet.

Direkt söder om planområdet finns en mer småskalig och enhetlig bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och kedjehus från 1960- och 70-talen. Villor, radhus och kedjehus från samma tidsperiod finns även direkt väster om planområdet, på andra sidan Holmfastvägen.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Planområdet ligger på en höjd i jämförelse med de omgivna områdena i syd, väst och norr. Omgivande mark är kuperad och består av morän och berg i dagen. Markytan utanför bostadsområdet är blockrik.



Kala berghällar sticker upp på flera platser i området och markytan är blockrik (Geosigma).

Grönområdena bland bostadskvarteren inom planområdet består huvudsakligen av gräsytor med lövträd. Naturliga bergskullar finns sparade inom planområdet vilka utgör en stor kvalitet i området.

Planområdet avgränsas i öster av ett större skogsparti, Västergårdsskogen. Öster och söder om planområdet finns en kraftig slänt som är bevuxen med löv- och barrträd, huvudsakligen björkar och större tallar.



Naturliga bergkullar har sparats inom bostadsområdet.

Växt- och djurliv

Någon information om fynd av artsskydd eller rödlistade arter har inte påträffats.

Lek och rekreation

Det bedöms finnas goda möjligheter för rekreation och utevistelse på befintliga bostadsgårdar och i omgivningen. Idag finns det flera lekplatser med gungor, ruschkanor med andra anordningar i direkt anslutning till bostäderna.

Väster om Brolundaskolan finns en bollplan som kan användas i både förskolans verksamhet och av de boende i området. Fotbollsvägens lekplats som är inom kommunal förvaltning är belägen strax söder om planområdet.



Lekplats på en av bostadsgårdarna.

I närheten till planområdet finns det goda möjligheter till rekreation, utevistelse och friluftsliv. Västergårdsskogen direkt öster om planområdet används som strövområde av närboende och är relativt ostört av trafikbuller.

I Geneta som ligger cirka 1 km väster om planområdet ligger flera fotbollsplaner och Wasa Sporthall med hallar för bland annat innebandy, basket och volleyboll. Scaniarinkens sportanläggning med bland annat ishockey, konståkning, basket, tennis, innebandy samt fotbollsarena ligger cirka 2 km sydväst om planområdet.

Bostäder

Befintliga bostadsbeståndet inom Västra Blombacka består huvudsakligen av större hyresrätter. Hela 62 % av lägenheterna i Västra Blombacka är 3 rum och kök mellan 73,5-93 kvm. 21 % av lägenheterna är 2 rum och kök mellan 52-71 kvm. Stora lägenheter dominerar dock, antalet 3:or, 4:or och 5:or uppgår tillsammans till 71 % av det totala antalet lägenheter.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns viss kommersiell service samt tjänsteföretag, bland annat mindre livsmedelsbutik och målerifirma. Två större förskolor ligger i anslutning till planområdet, Brolunda och Trossens förskola.

Södertälje centrum, med dess utbud av kommunal och kommersiell service, ligger cirka 2 kilometer öster om planområdet. Kommersiell service i form av större livsmedelsbutik och bensinstation finns vid korsningen Brolundavägen och Holmfastvägen, cirka 500 meter norr om planområdet. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Västergårds utbildningscenter med bland annat gymnasieskola, kulturskolan, högstadieskola, förskola och vuxenutbildning. Mindre än 2 kilometer bort vid Genetaleden ligger Vasas handelsplats och Scaniarinkens sportanläggning.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd till busshållplats och livsmedelsbutik. Terrängen är kuperad och är som högst belägen i södra delen av planområdet.

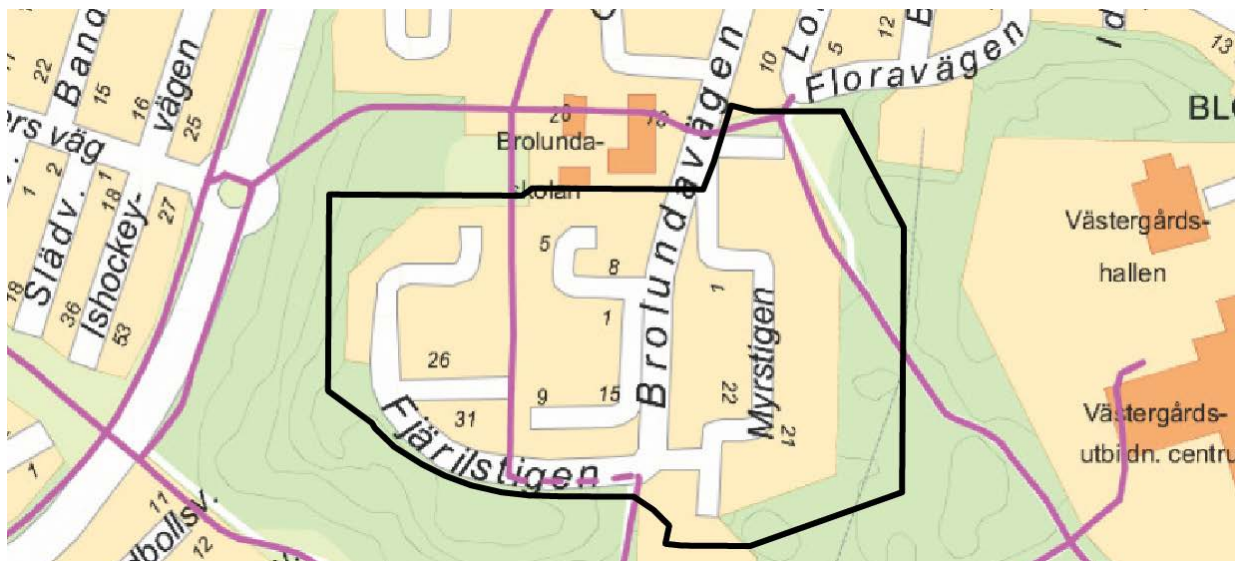
Gator och trafik

Gatunät

Brolundavägen fortsätter söder om Holmfastvägen och utgör tillsammans med Floravägen-Blomstervägen-Blombackagatan Västra Blombackas huvudgator.

Tillfart till planområdet sker via Brolundavägen som avslutar i en vändplan. Fjärilsstigen och Myrstigen är stickgator till Brolundavägen.

Brolundavägen och Fjärilsstigen har en vägbredd på cirka 9,0 meter. Körbanan på Brolundavägen har trottoar på bägge sidor, medan Fjärilsstigen har trottoar på ena sidan mot bebyggelsen.



Gatustrukturen inom planområdet. Kommunala gång- och cykelstråk i rosa streck.

Brolundavägen är en kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap, liksom en del av Fjärilsstigen som leder söder om bebyggelsen upp till en vändplats. Återstoden av Fjärilsstigen, samt Myrstigen, har enskilt huvudmannaskap.

Vägnätet håller god standard både vad gäller trafiksäkerhet och bärighet.

Gång- och cykeltrafik

Området genomkorsas idag av kommunala gång- och cykelstråk genom bostadsgårdarna. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor.



Genom området går en kommunal gång- och cykelväg i nord-sydlig samt öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

Längs med Holmfastvägen finns hållplatser i vardera riktningen som trafikeras av busslinje 758 mellan Östertälje station - Södertälje centrum - Geneta. Det finns en busshållplats vid korsningen Brolundavägen och Holmfastvägen, cirka 500 meter norr om planområdet, samt en vid korsningen Mårten Bullers väg och Holmfastvägen, cirka 200 meter väster om planområdet.

Parkering

Idag har Rikshem 353 parkeringsplatser inom planområdet, bestående av fyra olika typer av parkeringsplatser: uteplats (81 %), uteplats med motorvärmare (8 %), garageplats (2 %) och garageplats med motorvärmare (9 %). Av dessa 353 parkeringsplatser är 311 uthyrda (per 2016-01-25), vilket innebär en vakans på 12 %. Störst är vakansen på garageplatser, totalt 23 % av garageplatserna är vakanta.

Befintliga antalet parkeringsplatser per 1000 kvm BTA är 8,1 inom planområdet, vilket ger ett p-tal på 0,9 per lägenhet. Denna siffra beror först och främst på en stor andel stora lägenheter. Trots relativt låg avgift per parkeringsplats finns en relativt stor vakans på platserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Avfallshantering

Avfall hanteras enligt kommunens renhållningsordning. All sophantering ska ske inom egen fastighet. Närmaste återvinningsstation är belägen vid vändplanen för Humlestigen.

El och värme

Södertälje kommuns *Klimat och energiplan*, antagen av kommunfullmäktige 17 december 2017 gäller vid nybyggnation. Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Öster om planområdet finns luftburna fjärrvärmeledning.

Bredband

Området är anslutet till fibernät.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består markförhållandena i väster av tunna lager morän på berg och i öster av svalsand samt lera med varierat djup till berg. Jordartklassningen från miljöteknisk markundersökning med 12 stycken provtagningar utförda av Ramböll år 2017 bekräftar i stort bedömningen från SGU. Det har gjorts en okulär bedömning av landskapet inom och kring planområdet samt några mindre provgropar har grävts ned till bedömt naturlig jord för att översiktligt undersöka jorden vid respektive område med lera, sand och morän.



Jordartskarta (SGU).

En utförd geoteknisk förstudie (Geosigma, 2017) indikerar goda byggförhållanden med hänsyn tagen till jordlagerföljd och markförhållanden. Det bedöms inte finnas några problem med stabilitet och sättningar inom området idag.

Väster om Brolundavägen bedöms marken i huvudsak bestå av tunna lager morän på berg. Grundläggning väster om Brolundavägen kommer sannolikt kunna ske på platta, plintar eller packad sprängbotten.

Öster om Brolundavägen är de geotekniska förhållandena mer oklara. Troligtvis utgörs ytan öster om Brolundavägen av ett lager lös sand ovan torrskorpelera eller morän. Jordmäktigheten varierar kraftigt. Grundläggning inom detta område kan troligt utföras på berg, plint eller vid djup större än cirka 3 meter på pålar.

Inför byggnation i området ska exploitören utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Grundvattennivåer i området bedöms ligga lågt på grund av lokala terrängförhållanden. Enligt en översvänningsanalys gjord för Södertälje 2010-07-07 är området i dagsläget inte i riskzon för översvämning vid extrem nederbörd.

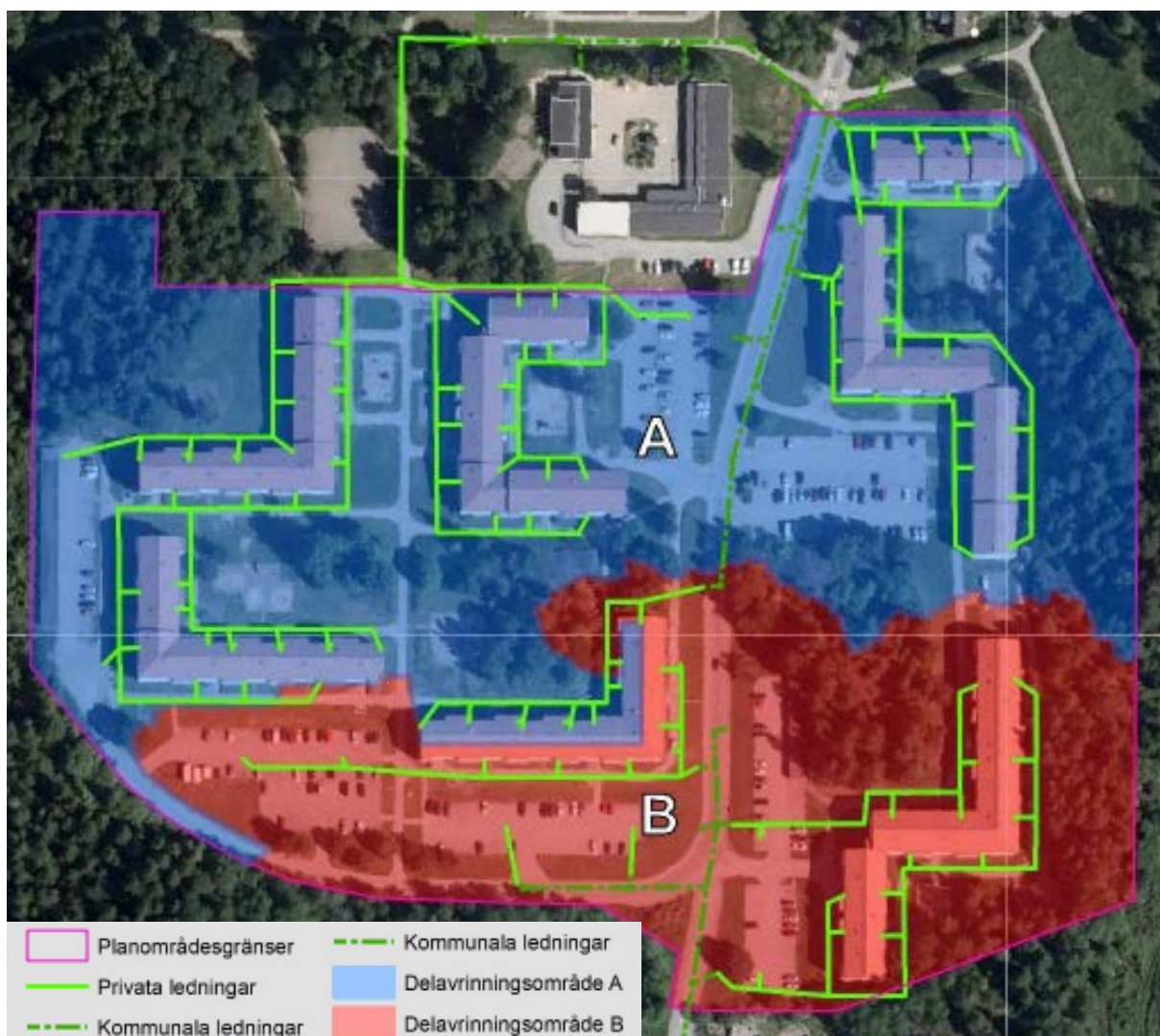
Sweco Environments AB har tagit fram en dagvattenutredning för fastighet Repet 4 och del av fastighet Blombacka 1:1, daterad 12 maj 2017. Dagvattenutredningen har undersökt dagvattenhanteringen i samband med exploatering i området. Dagvattenutredningen kommer att uppdateras inför granskningstillfället för att inkludera ett större omland.

Dagvatten från den norra delen (delavrinningsområde A) avleds till Mälaren-Prästfjärden och den södra delen (delavrinningsområde B) har Måsnaren som recipient. Skillnaden mellan de

befintliga och de nya delavrinningsområdena kommer inte att vara betydande och det orsakas från placeringen av de nya byggnaderna och deras koppling till ledningsnätet.

Exploateringen bedöms inte påverka infiltrationskapaciteten i området eftersom exploateringen innebär att förtätningen sker huvudsakligen på redan hårdgjord mark d.v.s. nuvarande parkeringsplatser. Även om ökning av hårdgjorda ytor inte är avgörande visar flödesberäkningarna att 222 l/s vatten måste fördröjas inom kvartersmark för att inte öka det genererade flödet vid ett 10-årsregn. Ökningen i flödet beror mest på att en klimatfaktor har använts för scenariot efter exploatering för att räkna med de förväntade klimatförändringarna.

Vid ett föroreningsperspektiv framgår av beräkningarna att exploateringen inte kommer att medföra en betydlig ökning av föroreningshalter och föroreningsbelastning för kvartersmark. Åtgärder för omhändertagandet av dagvatten ska tillämpas för att minska flöden av dagvatten inom och utanför planområdet.



Avrinningsområdena och dagvattenledningarna samt dagvattenbrunnar före utbyggnad. Delavrinningsområde A avvattnas till Mälaren-Prästfjärden och delavrinningsområde B avvattnas till Måsnaren (Sweco Environments AB).

Förslagna dagvattenåtgärder baseras på öppna lösningar istället för slutna system. Dagvatten ses då som en resurs vid exploatering och används för att återskapa vattnets naturliga kretslopp. Samtidigt fås större estetiska värden på fastigheten. Med de föreslagna åtgärderna säkerställs att dagvattenflödet minskar med cirka 5 l/s i jämförelse med i dagsläget. Föroreningsbelastningen kan också förväntas minska i jämförelse med situationen innan exploatering. Lösningarna som presenteras är endast förslag och de kan ersättas med andra dagvattenlösningar som ger motsvarande rening och fördröjning.

Dagvattenutredningen föreslår följande åtgärder:

- Placering av växtbädd på parkeringsytor och/eller gårdar för ett dränerande system och ett filtermaterial som är täckt med vegetation. Förutom att fördröja dagvatten bidrar en växtbädd med biologisk mångfald och estetiska värden och har dessutom god förmåga att rena förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsytor.

Kommunens dagvattenpolicy (antaget av KF 2001) anger att dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt ska tas om hand lokalt (LOD). LOD ska i första hand tillämpas genom infiltration eller perkolation inom tomt- eller kvartersmark och i andra hand genom fördröjning.

Dagvattenpolicyn föreslår följande riktlinjer för dagvattenhantering:

- Allt dagvatten bör källsorteras så att de mest förorenade fraktionerna renas separat. Dagvatten av bättre kvalitet ska i första hand kunna omhändertas lokalt genom infiltration/perkolation, och i andra hand utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnät eller recipient.
- Huvudregeln är att dagvatten med höga halter av föroreningar inte ska infiltreras/perkolerar. Innan dagvatten med höga halter av föroreningar ytavleds ska det renas.
- Dagvatten från koppartak bör omhändertas av fastighetsägaren, alternativt byte av takmaterial.
- I de fall dagvatten måste avledas via ledningssystem till recipient ska miljönämnden kontaktas för en bedömning av recipientens känslighet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt kommunal kartering ligger området inom normalriskområde för radonförekomst. På normalriskområden för radonförekomst ska man bygga enligt normen ”radonskyddande” vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset. Radonfrågan hanteras i bygglovsskedet och i samband med byggnation i området.

Risk för skred/höga vattenstånd

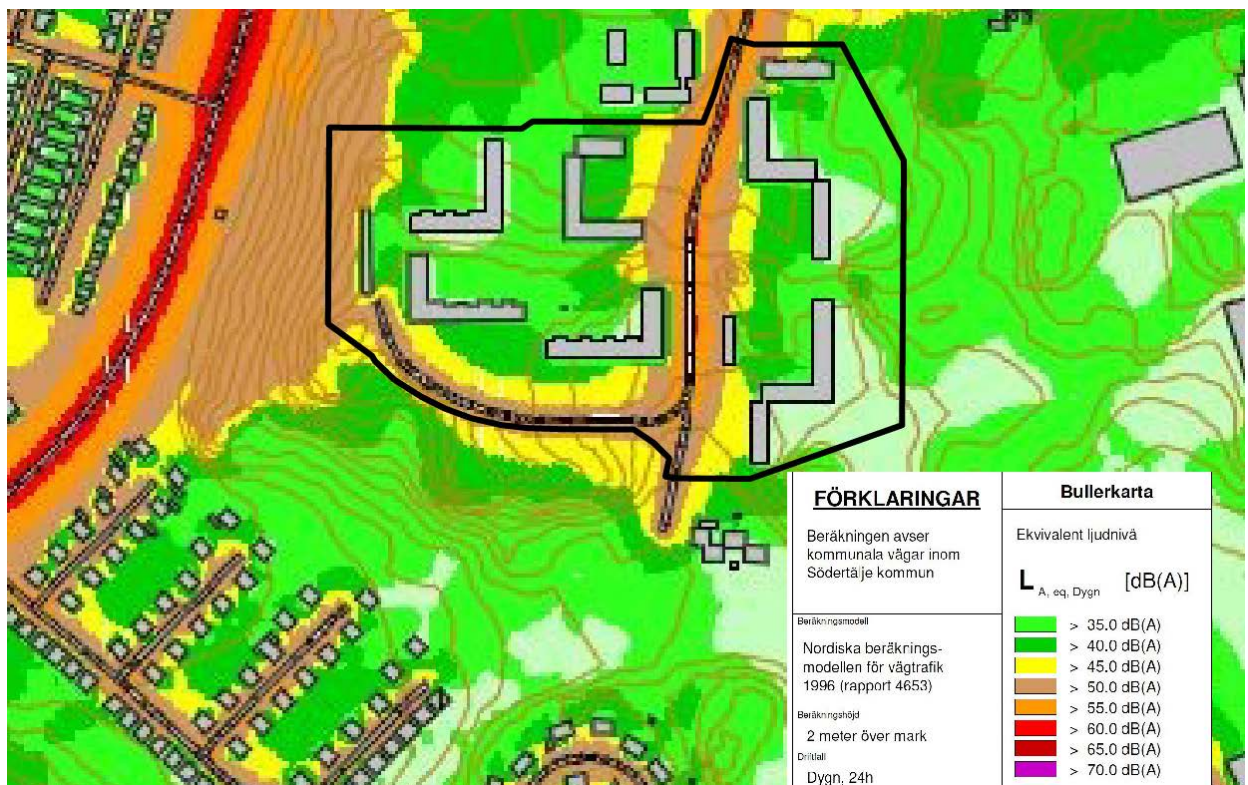
Någon risk för skred eller ras bedöms inte föreligga utifrån rådande markförhållanden i området.

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) gäller att följande värden för trafikbuller inte överskrids:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden,
- 65dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad för bostäder om högst 35 kvm.

I de fallen när de fastställda värdena för bullernivåer inte kan uppnås gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad liksom uteplats ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.



Bullervärden överstiger inte 55 dBA inom planområdet.

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av vägtrafikbuller överskrids inte riktvärdet för buller från väg vid en bostadsbyggnads fasad inom planområdet. Kommunen bedömer att ingen särskild bullerutredning behövs på grund av avståndet från Holmfastvägen och värdena enligt bullerkarteringen från 2007. Området bedöms vara lämplig för nybyggnation av bostäder utan några bullerskyddsåtgärder och behov av en särskild bullerberäkning bedöms inte föreligga.

Markföroreningar

I samband med en miljöteknisk markundersökning som gjordes i april 2016 av Ramböll AB, påträffades föroreningar på enstaka platser i fyllnadsmassorna på parkeringar i södra delen av planområdet. Detta kommer att åtgärdas inför projekteringen och ytterligare kompletterande utredningar bedöms inte behövas.

Luftföroreningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för skadliga luftpartiklar eller luftföroreningar.

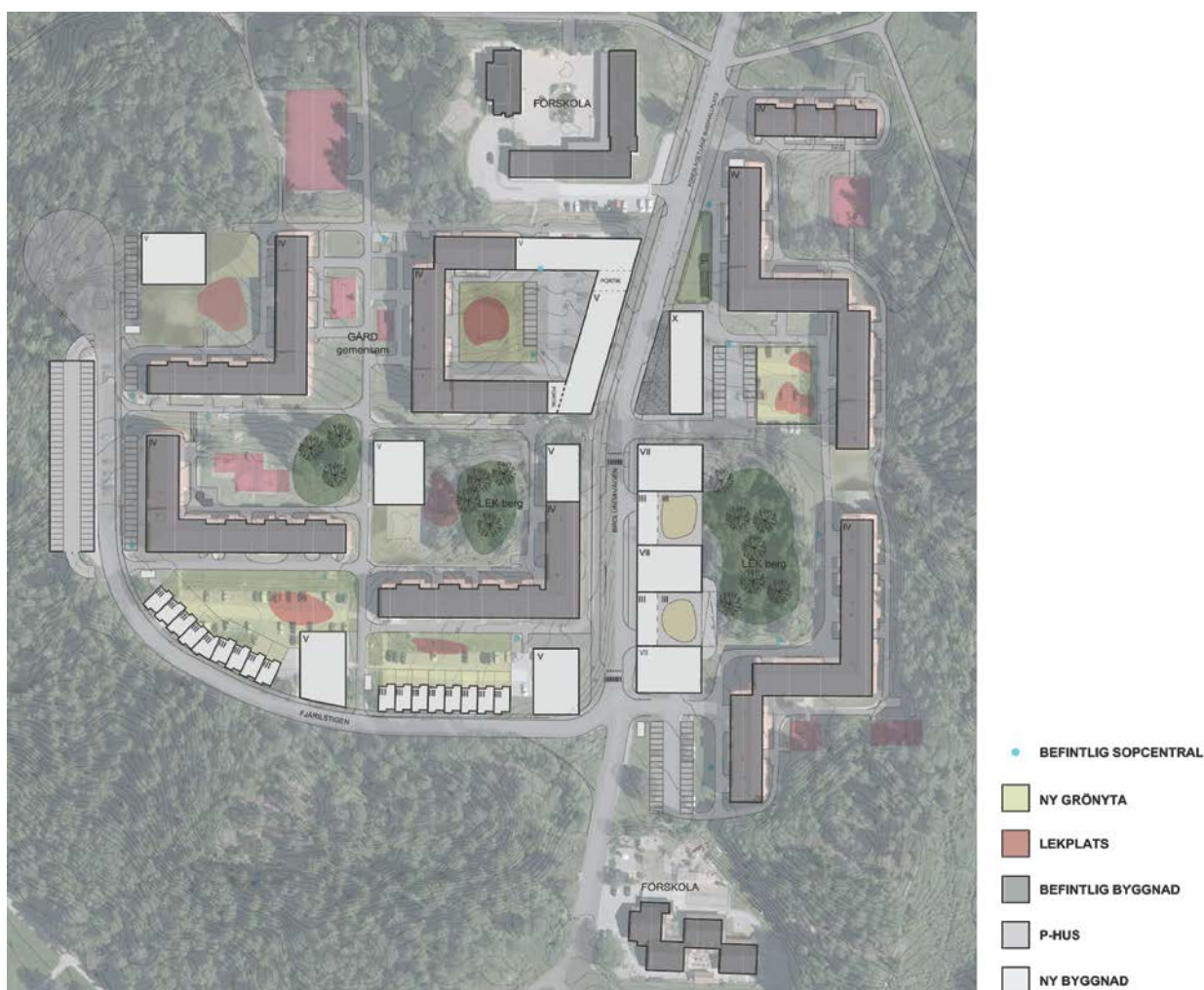
Farligt gods

Området ligger inte i anslutning till några vägar för transporter av farligt gods.

Störande verksamheter

Inga bulleralstrande eller på annat störande verksamheter finns i närheten av planområdet.

PLANFÖRSLAG



Illustrationsplan (Rikshem).

Bebyggelse

Förtätningen i området innebär att ny bebyggelse huvudsakligen planeras längs Brolundavägen och Fjärilstigen. Det är framförallt befintliga ytor för markparkering som tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Enstaka punkthus är föreslagna i kanten av befintliga bostadsgårdar, men placeringen av husen har beaktats så att gårdarna bevaras utan större förändringar.

Merparten av parkeringsplatserna föreslås ersättas med parkeringshus i västra och östra delen av planområdet. Östra delen av parkeringshuset vid Brolundavägen ska kombineras med ett nybyggt flerbostadshus så att bostadsfasaden vetter mot Brolundavägen och parkeringarna skymms mot gatan. Parkeringarna i östra delen av huset kommer att delvis skymmas av en befintlig kulle.

Den nya bebyggelsen inom kvarteren ramar in bostadsgårdarna och skapar en mer definierad rumsbildning på gårdarna. Husen har placerats på ett sätt som bevarar de grönytor som idag används för lek, rekreation och utevistelse.

Den nya bebyggelsen vid Brolundavägen skapar en mer definierad lokalgata och förhoppningsvis ett mer trivsamt gaturum genom gatans utformning samt placeringen av lokaler för kommersiella verksamheter på markplan.



Gatuvy vid entré till området norrifrån. Vy mot söder längs Brolundavägen med föreslagen torgbildning (Rikshem).

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett befintligt bostadsområde genom att möjliggöra huvudsakligen för flerbostadshus i tre till sju våningar samt ett tiovåningshus. Det högsta huset på tio våningar placeras i norra delen av planområdet utmed Brolundavägen. Placeringen av det högsta huset avser att skapa identitet och markera entrén till bostadsområdet.

Sammantaget möjliggör planförslaget över 36 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för tillkommande flerbostadshus samt radhus.

Utformning och gestaltning

Exploatörens och arkitektens analys över området visar att planområdet har en låg rumslig integration, ett lågt markutnyttjande och för lite variation i bostadsbeståndet. Utmaningar inom området är topografiska och stora nivåskillnader, stora ytor impedimentsmark och byggda strukturer inte tillräckligt sammanvävda.

Idealen är en integrerad stadsdel som erbjuder flera aspekter av stadsliv: närhandel, täthet, folkliv över dygnet och blandad befolkning.

På plankartan regleras byggnaderna med högsta nockhöjd, mellan 15,6 till 28,4 meter i nockhöjd för tre till sju våningar höga, samt 38 meter för ett tiovåningshus. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter.



Vy söderifrån Fjärilsstigen med föreslagna radhus och punkthus (Rikshem).



Vy från nordväst över området med befintlig bebyggelse i grått samt planerad bebyggelse i vitt (Rikshem).

Service, offentlig och kommersiell

Utöver befintliga verksamhetslokaler möjliggör detaljplanen för verksamheter på gatuplan på tillkommande bebyggelse längs Brolundavägen. Planförslaget ställer krav på lokaler i bottenvåningarna på utpekade lägen som vetter mot Brolundavägen, då detta kommer att vara ett av de centrala stråken genom området. Utpekade lägen är mot föreslagna torget i norra delen av planområdet. Minst 30 procent av byggnadernas bottenvåningar på utpekade platser som vetter mot Brolundavägen ska utgöras av offentliga- och kommersiella verksamheter. Bottenvåningarna ska ges en invändig höjd som möjliggör verksamheter.

Utmed övriga Brolundavägen får centrumverksamhet inrymmas på bottenvåning. Detta för att möjliggöra en struktur som kan få ett mer blandat innehåll över tid, när underlaget för service växer.

I användningen bostäder (B) ingår, enligt Boverket, även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement och inryms inom användningen.

Grönstruktur

Den föreslagna exploateringen innebär en viss möjlig påverkan på befintliga grönytor inom planområdet. Möjligheten att bevara grönområden som används av närboende har beaktats i planförslaget och bör även beaktas i utformningen av byggnaderna.

Bostadsgårdar

Områdets naturliga kuperade mark på bostadsgårdarna ska beaktas i utformning av bebyggelse och ska bevaras i möjligaste mån oförändrad eftersom dessa utgör en stor kvalitet i området. På två bostadsgårdar som har naturligt kuperad mark regleras i planen via planbestämmelse n5 som anger att marken inte får hårdgöras och markens höjd får inte ändras. På bostadsgårdarna finns möjlighet att anlägga lekplats och sittplatser. I markplan får mindre, privata, uteplatser anordnas för lägenheterna på markplan.

Planförslaget syftar att skapa tydligare gränser mellan privata bostadsgårdar för de boende. Bostadsgårdarna delas upp och blir mindre och mer intima genom komplettering av byggnader som delar av de överdimensionerade grönytorerna som utgör dagens bostadsgårdar. Det ska fortfarande vara enkelt att ta sig emellan gårdarna.

Naturområden

Omgivande naturområden är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och regleras i planen via planbestämmelse Natur.

Lek och rekreation

Exploateringsförslaget är utformat med ambitionen att de befintliga bostadsgårdarna får finnas kvar och även fortsättningsvis ska kunna användas för lek och utevistelse. Placeringen av

tillkommande bebyggelse på utkanten av bostadsgårdar avser att skapa tydligare struktur och gemytligare skala på gårdarna så att de blir mer överblickbara. På så sätt kommer det att finnas lekplatser i anslutning till de nya bostäderna.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till området kommer även fortsättningsvis ske via Brolundavägen och Fjärilsstigen. Brolundavägen planläggs som kommunal lokalgata. Fjärilstigen planeras utgöra lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

Vägområdet för Brolundavägen planeras breddas till 18 meter från dagens cirka 10 meter. I vägområdena ska ingå körbana på 7 meter, gång- och cykelbana på 3,5 meter på vardera sida av körbana och 2 meter för fickparkering, dagvattenhantering och vegetation på bägge sidor vägen.

Vägområdet för Fjärilsstigen föreslås 9 meter, varav 7 meter körbana och 2 meter gångbana.

Gång- och cykeltrafik

Planen innebär förbättrad tillgänglighet till området för gående och cyklister. Brolundavägen kompletteras med gång- och cykelväg. Befintliga gång- och cykelstråk i öst-västlig samt nord-sydlig riktning utgör viktiga kopplingar med bland annat omgivande bostadsområden, busshållplatser, skolor och förskolor samt verksamhetsområden.

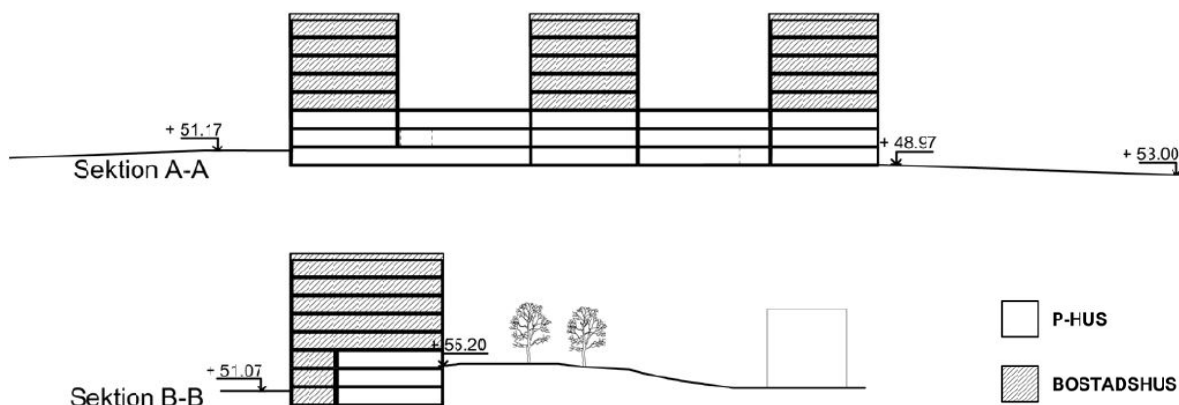
Parkering, varumottagning, utfarter

Planen föreslår för området att en parkeringsplats per bostad ska finnas, det vill säga ett p-tal på 1,0. Planen föreslår att ny bebyggelse framförallt uppförs på befintliga parkeringsytor. Merparten av befintliga parkeringsplatserna ersätts därför med ett parkeringsdäck vid Fjärilsstigen och ett parkeringshus vid Brolundavägen. Det föreslagna parkeringsdäcket vid Fjärilsstigen har cirka 60 parkeringsplatser per plan.

Parkeringshuset vid Brolundavägen ska kombineras med ett nybyggt flerbostadshus så att bostads- och lokalfasaden vetter mot vägen och parkeringarna skymms mot gatan. På så sätt skapas förutsättningar att bidra till ett levande gaturum. Parkeringshusets sida mot befintliga bostadshus kommer att delvis skymmas av en befintlig kulle och vegetation. Det föreslagna parkeringshuset upptar de tre första våningarna av byggnaden och tillför området med omkring 75 parkeringsplatser per plan, fördelat på tre plan.

Utöver parkeringsdäcket och parkeringshuset, föreslår planen 100 markparkeringsplatser. Sammanlagt kommer det finnas cirka 560 parkeringsplatser inom området, jämfört med befintliga antalet på cirka 350 parkeringsplatser.

Inom planområdet bör även cykelparkering anordnas.



Sektion på parkeringshuset vid Brolundavägen (Rikshem).

Tillfart till parkeringshuset beslutas i samband med projektering i samråd med kommunen. Planen reglerar att maximalt sex in- och utfarter får anordnas från Brolundavägen. Möjligheten att anpassa Brolundavägen till en kollektivtrafikförsörd gata ska kvarstå.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning
 Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på lokal gatemark. Inom kvartersmark ska angringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, kapacitet finns idag. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringsfasen.

Dagvattenhantering

Enligt utredningen av Sweco, daterad 2017-05-12, innebär planändringen ingen större påverkan på dagvattenflödet eftersom hårdgjorda ytor efter exploateringen kommer att öka marginellt då den nya bebyggelsen anläggs huvudsakligen på rådande parkeringsplatser. Enligt beräkningarna behöver 222 l/s vatten fördröjas inom kvartersmark för att inte öka det genererade flödet vid ett 10-årsregn. Ökningen i flödet beror mest på att en klimatfaktor har använts för scenariot efter exploatering för att räkna med de förväntade klimatförändringarna.

På plankartan anges ett område som får användas för anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten. Dagvattenutredningen kommer att uppdateras inför granskningskedet för att föreslå

åtgärder för hur omhändertagandet av dagvatten ska tillämpas för att minska flöden av dagvatten inom och utanför planområdet.

Värme och el

Området är fjärrvärmeförsörjt av Telge Nät med möjlighet till nya anslutningar. Telge Nät har även elledningar inom området.

Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts i enlighet med Telge Återvinnings riktlinjer. Respektive område har förutsättningar för soprum eller miljöstugor i enlighet med riktlinjerna.

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

Geotekniska frågor

Grundläggning

En utförd geoteknisk förstudie indikerar goda byggförhållanden med hänsyn tagen till jordlagerföljd och markförhållanden. Det bedöms inte finnas några problem med stabilitet och sättningar inom området idag. Inför byggnation i området ska exploitören utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen innebär en ökning av antal lägenheter vilket troligen medför fler fordonsrörelser. Den tillkommande trafiken är begränsad och bedöms inte innebära några betydande störningar i närområdet. I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015.

Översvämning

Enligt en översvämninganalys gjord för Södertälje 2010-07-07 är området i dagsläget inte i riskzon för översvämning vid extrem nederbörd.

Störande verksamheter

Detaljplanen medger inte störande verksamheter och planområdet bedöms inte vara stört av störande verksamheter.

Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med byggnation. Exploatören ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Planen möjliggör en förtätning i ett befintligt bostadsområde i Västra Blombacka. Planförslaget ska i första hand pröva bostadsbebyggelse med möjlighet till service och kommersiella verksamheter på bottenplan i lokalerna längs Brolundavägen. Förslaget innebär byggnation på befintliga parkeringsplatser och i anslutning till bostadsgårdarna av befintlig bostadsbebyggelse. Det kommer fortfarande finnas ytor för utevistelse och lek.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Frågor om buller och luftföroreningar har utretts och behandlats i arbetet med detaljplanen.

Kommunens ställningstagande är att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

- Planområdet är inte påverkat av störningar som buller och avgaser. Holmfastvägen som är en källa till buller utgör ingen negativ påverkan på planområdet på grund av avstånd till planområdet.
- En tidigare bullerkartering tillsammans med en uppskattning om framtida trafikökning på den aktuella vägen bekräftar att ingen betydande miljöpåverkan riskerar att uppstå.
- Lokalt omhändertagande av dagvattnet eftersträvas inom detaljplaneområdet för att minska belastningen på va-nätet och förebygga risken för översvämningar i områden som ligger nedanför planområdet.
- Tidigare gjord kartering för kväveoxid och småpartiklar av luftvårdsförbundet indikerar att det inte finns risk för förhöjda halter av luftföroreningar inom planområdet.
- Planförslagets exploateringsstal bedöms inte innebära risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Planen föreslår en komplettering med fler lägenheter. Nya lägenheter skapar trygghet då fler ögon bevakar offentliga platser under dygnets alla timmar. Genom att möjliggöra för uteplatser i markplan med planteringar och sittgrupper, ökar aktiviteten och därmed även förutsättningarna för ökad trygghet och attraktivitet i området.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planområdet är sedan tidigare bebyggt med flerbostadshus med bostadsgårdar som kan användas för barnens utevistelse. Närheten till skolor och passage genom området på gångstigar samt anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet

Planens bebyggelsetyper med både radhus och flerbostadshus samt variation vad gäller upplåtelseformer samt lägenhetsstorlekar gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Förhoppningen är också att variationen möjliggör möjligheten att göra boendekarriär inom området.

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor. Brolundavägen förbereds ett vägområde i planen som möjliggör en framtida bussanslutning genom området.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd för buss. All allmän platsmark ska utformas i enlighet med Boverkets tillgänglighetskrav (BFS 2011:5 – ALM 2). Planen förbereder att Brolundavägen kan göras till en ny bussgata, vilket ökar närheten till kollektivtrafik och det blir lättare att ta sig till och från området. Det ska fortfarande vara lätt att resa kollektivt, cykla eller gå till fots. Bilparkeringarna återfinns i centralt placerade parkeringshus som utformas både tillgängligt, tryggt och attraktivt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär bland annat att både samråd och granskning ingår.

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 10 (tio) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

<i>Samråd</i>	<i>4:e kvartalet 2018</i>
<i>Granskning</i>	<i>1:e kvartalet 2019</i>
<i>Antagande</i>	<i>2:a kvartalet 2019</i>

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I denna detaljplan är det kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av den mark inom planområdet, som utgör lokalgata, gång- och cykelväg och naturområden. Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark samt av kommunala anläggningar för vatten och avlopp fram till den så kallade förbindelsepunkten.

Inom kvartersmark är det fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten. Respektive nätägare (bredband, el, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

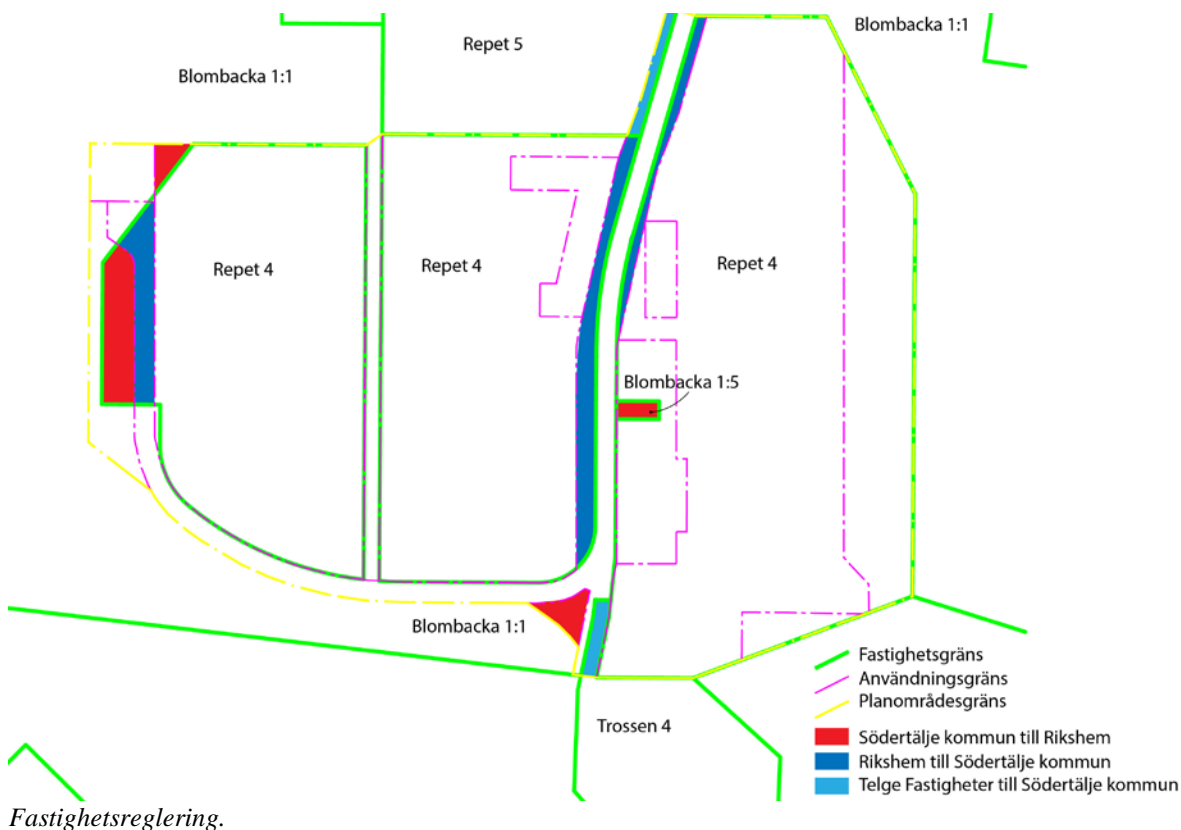
Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med Rikshem AB. Avtalet reglerar hur planarbetet ska finansieras. Exploateringsavtal ska träffas för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Kommunen ska överlåta de delar av fastigheterna Blombacka 1:1 och Blombacka 1:5, som enligt detaljplaneförslaget ska ingå i kvartersmark till Rikshem. Kommunen ska erhålla de delar av fastigheterna Repet 4 som ska ingå i allmän platsmark.



Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut, däremot finns tre ledningsrätter. En ledningsrätt (sträcka Lr 8, akt 0181K-35/2009) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för vattenledning, avloppsledning och dagvattenledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Repet 4.

En ledningsrätt (sträcka Lr 5, akt 0181K-35/2009) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för fjärrvärmeledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Repet 4. Telge Nät AB avser flytta fjärrvärmeledningen och är ansvariga att meddela fastighetsägare.

En ledningsrätt (sträcka Lr 6, akt 0181K-45/2006) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för VA-ledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Blombacka 1:1, Trossen 4, Repet 4 och Västergård 1:1.

En ledningsrätt gäller för all framtid. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny förrättning. En ledningsrätt gäller även mot ny ägare till fastigheten och gäller före upplåtelse i fastigheten som har tillkommit genom avtal. Respektive ledningsägare säkerställer sin rätt att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har förprojekteringar för vägdragning, geoteknisk förundersökning och dagvattenutredningar genomförts. Utredningarna påvisar att planförslaget är möjligt att genomföra.

Fastighetsägare eller exploatör ska utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Dagvattenutredningen ska uppdateras inför granskningstillfället för att även inkludera de kommunala vägarna som ligger inom planområdet.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärmenät och försörjt med el. Inom planområdet avsätts ett område för teknisk anläggning, transformatorstation.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet
Katarina Vasiljevic, planarkitekt, SBK

Andreas Klingström, planchef, SBK

Konsulter som medverkat i planarbetet
Lii Tiemda, Norconsult AB

Markus Brolin, Norconsult AB

BILAGOR

Utredningar

Dagvattenutredning, 2017

Arkeologisk utredning, 2016

Översiktlig bullerkartering, 2007

PM Miljöteknisk markundersökning, 2016

PM Utökad miljöteknisk markundersökning, 2017

Geoteknisk förstudie, 2017

Planförfattare

Lii Tiemda

Markus Brolin

Planchef

Andreas Klingström