

Akt nr:

0181K-P1398C

AU\$0181K-P1398C

Detaljplan för
Kv PUCKEN och
del av kv RINKEN mm
i Södertälje

Upprättad den 14 augusti 2001,
reviderad den 23 november 2001

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, vars sammanlagda areal är 11,8 ha, är beläget vid den västra infarten till Södertälje. Området är beläget mellan den befintliga villabyggelsen i Geneta och motorvägen E20. Väster om planområdet ansluter Strängnäs vägen till motorvägen.

Markägo-
förhållanden

Befitlig kvartersmark ägs av NCC Fastigheter AB och av Fastighets AB Österbotten. Gatu-, park- och naturmark ägs av Södertälje kommun. Del av denna mark avses överföras till kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". I översiktsplanen redovisas aktuellt område som arbetsområde.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för Vasa 1:1 mm, laga kraft 1991-09-26. Enligt denna plan skall den västra delen av området - kv Rinken 2 - användas för handelsändamål (Obs-varuhuset), medan den östra delen - kv Pucken 1 - är reserverad för kontorsbebyggelse. Området mellan de båda kvarteren utgörs av parkmark, innehållande en gång- och cykelväg mellan Fritidsvägen och Genetaleden.

Kommunala
beslut

Kommunstyrelsen har givit stadsbyggnadsnämnden i uppdrag, att upprätta detaljplan för att möjliggöra byggandet av en stormarknad inom kv Pucken i enlighet med ett förslag som är upprättat av markägaren NCC.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte

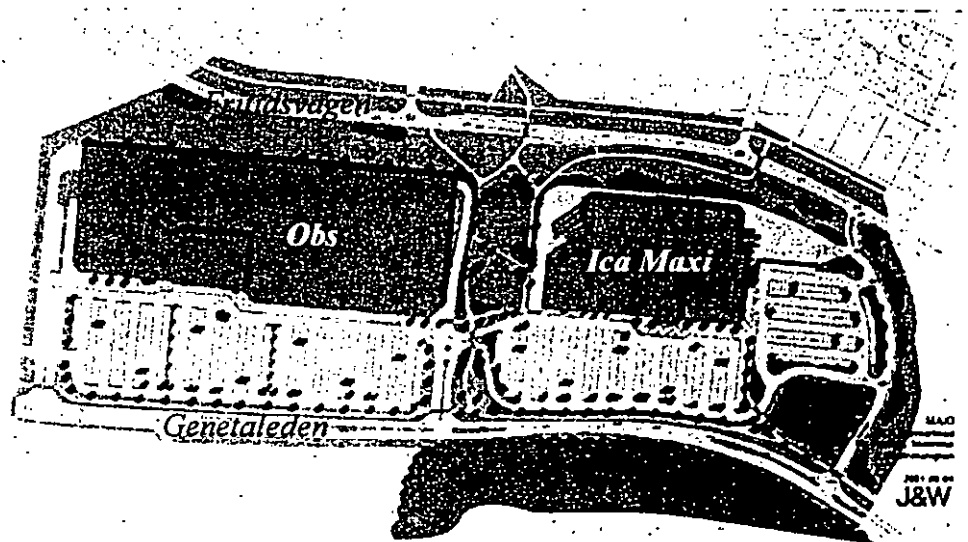
Syftet med planläggningen är, att skapa planmässiga förutsättningar för ovanstående utbyggnad av området i enlighet med markägarens önskemål och kommunstyrelsens uppdrag.

Bebyggelse

Den östra delen av området (kv Pucken) reserveras för handelsändamål och avsikten är, att det här skall kunna anläggas en stormarknad (ICA Maxi) med en byggnadsyta om ca 10 000 m². Byggnaden som - i likhet med Obs-varuhuset - är 8-11 meter hög, ligger utmed Fritidsvägen, öster om det befintliga Obs-varuhuset. Husets entré med kundparkering är vänd åt söder, på samma sätt som vid Obs.

För att möjliggöra en önskad utökning av Obs-varuhusets handelsyta, utökas kv Rinken med knappt 50 meter åt öster. Som en följd av detta, förskjuts såväl parkområdet mellan kvarteren som kv Pucken i motsvarande grad åt öster.

Stormmarknadens krav på byggyta och parkeringsutrymme gör, att tomtytan måste utökas betydligt. Genom att Klotvägen ges ett nytt läge ca 80 meter åt öster, kan kvarteret utökas åt detta håll.



Park- och naturmark

Genom att parkområdet mellan kvarteren Rinken och Pucken förskjuts åt öster och därmed placeras mitt emot det befintliga grönområdet norr om Fritidsvägen, utgör parken en naturlig fortsättning mot söder på det befintliga gröna stråket från bl a Genetafäliet i norr. Tillfarten till stormmarknaden medför emellertid, att parken måste delas i två delar. Den norra, större delen av parkområdet har en viktig funktion genom att det skapar ett välbehövligt avstånd mellan de två storskaliga byggnader som varuhusen utgör.

Grönytorna har också en viktig funktion för omhändertagandet av dagvatten från området. Den norra parken kan därför inrymma dammar för rening och fördröjning av dagvatten.

Invid Genetaleden, mellan Klotvägens tidigare och dess nya anslutning till leden, finns en ca fem meter hög lövträdbevuxen kulle. Kullen, som är den enda påtagliga terrängformationen på den ganska sankt, södra sidan av Genetaleden bevaras genom att området undantas från kvartersmarken och i stället anges som naturmark.

Angöring och parkering

Tillfart sker från Genetaleden inom de områden som, enligt tidigare detaljplan, inte omfattas av utfartsförbud. Huvudtillfarten till stormarknaden samordnas med den östra tillfarten till Obs!-varuhuset, som flyttas ca 45 meter åt öster. Stormarknaden kan även nås från Klotvägen.

Huvuddelen av kundparkeringarna är placerad mellan byggnaderna och Genetaleden.



Kvarteret Pucken, sett från sydost
(Genetaleden i förgrunden)

Gator- och vägar

Den utökade kvartersmarken medför, att Klotvägen ges ett nytt läge mellan Fritidsvägen och Genetaleden. Anslutningen till Fritidsvägen flyttas ca 90 meter åt öster och anslutningen till Genetaleden flyttas ca 70 meter.

Genetaledens läge i plan och höjd överensstämmer inte med tidigare detaljplan och ingår därför i denna plan. Läget har nu anpassats till befintliga förhållanden.

Gång- och cykeltrafik

Den tidigare gång- och cykelvägen genom parken öster om Obs-varuhuset ges en ny sträckning i den nya parken mellan varuhusen. Vägen utgör en förlängning på det gång- och cykelstråk som norrifrån ansluter till Fritidsvägen.

En ny gång- och cykelväg föreslås också utmed Genetaledens norra sida. Gångvägen genom parken ansluter till denna.

Kollektivtrafik

Fritidsvägen trafikeras av buss. Busshållplatser finns dels vid Scaniarinken, dels vid Klotvägens anslutning till Fritidsvägen. Den senare hållplatsen flyttas ca 150 meter åt väster till ett läge vid parken och gångvägen mellan de båda varuhusen. Gångavståndet till busshållplatsen från varuhusentréerna blir då ca 150 meter.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt vatten- och avloppssystem. Dagvatten skall dock, så lång möjligt, omhändertas lokalt innan det - tillsammans med övriga dagvattenvolymer från befintlig bebyggelse inom området - avleds via det kommunala ledningsnätet till Wasa våtmark.

Våtmarksanläggningen har haft en någotsånär god inverkan på Lilla Måsnaren sedan den anlades 1992. Det har bl.a. noterats kolonisationer av föroreningskänsliga bottendjur i sjön. Tillfrisknandet av bottensedimenten tycks dock ta längre tid än förväntat, vilket med all säkerhet beror på att våtmarken redan under nuvarande förhållanden är för liten för att fungera optimalt med avseende på reducering av fosfor, kväve m fl ämnen. Stor vikt måste därför läggas vid att inte belasta våtmarken med ännu större flöden av förorenat dagvatten.

Eftersom kvartersmarken kommer att sakna större sammanhängande grönytor, måste särskilt omhändertagande av dagvattnet ske inom fastigheten eller i direkt anslutning till fastigheten på kommunal mark. Detaljplanen medger möjlighet att anordna en eller flera dammar inom parkmarken, men fördröjande åtgärder kan även erfordras inom kvartersmarken. Även om jordlagren är täta som är fallet inom området så kan lera ha god kapacitet att ta hand om dagvatten genom att vattnet infiltreras och fördelas ytligt i marken. Inom fastigheten används förslagsvis s.k. vegetativa metoder för en viss rening och utjämning av flöden, t.ex. gräsbevuxna diken som ökar sedimentation samt fastläggning av suspenderat material och/eller översilning där dagvatten leds över gräsytor som filtrerar bort föroreningar.

Förebyggande åtgärder skall även vidtas för att minska föroreningen av regnvattnet. Detta kan ske genom att beakta materialvalet vid byggandet (t ex bör kopparkes och förzinkning av ytor undvikas) men även genom källsortering av dagvatten, så att de mest förorenande fraktionerna kan renas separat. Utgångspunkten är, att dagvatten från parkeringsytorna skall genomgå oljeavskiljning. Dagvattenflödet från fastigheten pumpas sedan över till dammanläggningen i parken som, förutom sin roll som utjämnare och renare av dagvatten, även kommer att ha fördelen som reträttplats för djur och växter som är anpassade till vattenmiljöer.

I dammen sker reningsprocesser genom slamavskiljning och biologisk nedbrytning av bakterier samt reducering av kväve och fosfor innan det avleds via ledningsnätet till Wasa våtmark.

Skydd mot störningar

Varuhusens närhet till befintlig villabebyggelse innebär, att särskilda krav måste ställas vad gäller skydd mot störningar. Framförallt gäller detta olägenheter som kan uppstå till följd av biltrafiken. Genom att kundparkering medges öster om byggnaden i kv Pucken, måste avskärmande plank anordnas mot Fritidsvägen. Planket, som skall ges en estetiskt tilltalande utformning, skall ge skydd mot såväl buller som störande strålkastarljus från trafiken inom kvarteret.

Distributionsrafik till den nya stormarknaden medges från Klotvägen och avses köra utmed byggnadens norra sida. Avskärmande plank måste därför anordnas mot Fritidsvägen utmed hela fastighetsgränsen.

Tillfarten för distributionstrafiken avses ske vid Klotvägens norra del. Avsikten är, att dessa bilar skall köra in på Klotvägen via Genetaleden. För att undvika att denna tunga trafik inte trafikerar Fritidsvägen, måste Klotvägens anslutning till Fritidsvägen och tillfartens anslutning till Klotvägen anordnas på ett sådant sätt, att tung lastbilstrafik från norr inte blir möjlig.

Övriga miljökonsekvenser

Detaljplanen har föregåtts av en programremiss. Som en del i programarbetet upprättades en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Denna MKB visar inte på några negativa konsekvenser av den föreslagna exploateringen ur buller- eller luftföroreningssynpunkt gentemot närliggande bostäder.

Enligt en av SMHI utförd miljökonsekvensutredning, kan ingen signifikant skillnad i kvävedioxidhalt påvisas mellan nuläget och den föreslagna utbyggnaden, eller utbyggnad enligt hittills gällande detaljplan. Spridningsberäkningar som utförts för 1999 och 2006 visar på att halterna av kvävedioxid klarar miljökvalitetsnormen för dygn med god marginal.

Det bedöms sammantaget inte sannolikt att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid kommer att överskridas till följd av planändringen.

Stickprovsmätningar av kolväten vid Fritidsvägen visar på att föreslagen miljökvalitetsnorm för bensen kommer att klaras.

Nyetablering av externhandel kan generellt antas öka trafikutsläppen av växthusgaser och därmed strida mot uppsatta miljömål. Det är svårbedömt i vilken utsträckning detta gäller planområdet. Anledningen är att området torde locka bilburna besökare från bl.a. Södertälje och övriga Sörmland som i annat fall skulle åka längre sträckor till t ex. Kungens kurva och Alby.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Medverkande tjänstemän

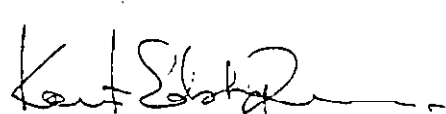
I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Magnus Lexell och Yngve Ydebrink	trafikfrågor
Ditmar Lamb	Landskaps- och parkutformning
Anette Hjelte och Stefan Jonsson	miljöbedömningar
Åke Svensson	vatten och avlopp
Maud Enquist	handletableringsfrågor
Bengt Larsson	exploateringsfrågor

SAMHÄLLSBYGGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten


Uno Dahlén
stadsarkitekt


Kent Edström
arkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi & exploatering
Handläggare: Bengt Larsson
Tel: 550 (2)24 04

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande förslag till detaljplan för kvarteret Pucken och del av kvarteret Rinken m m i Södertälje upprättad den 14 augusti 2001, reviderad den 23 november 2001

Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska och ekonomiska konsekvenser som detaljplanläggning medför för kvarteret Pucken och delar av kvarteret Rinken medför.

Planinnehåll

Planområdet har en sammanlagd areal om ca 11,8 hektar och är beläget vid den västra infarten till Södertälje. Området är beläget mellan den befintliga villabebyggelsen i Geneta och motorväg E 20. Väster om planområdet ansluter Strängnäsvägen till motorvägen.

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra en stormarknad (ICA Maxi) inom kvarteret Pucken samt en utökning av OBS-varuhusets handelsyta inom kvarteret Rinken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton år räknat från och med dagen efter planen vunnit laga kraft.

Markägare

Fastigheten Pucken 1 ägs av NCC Fastigheter AB och fastigheten Rinken 2 av Fastighets AB Österbotten. Övrig mark ägs av Södertälje kommun där delar av denna mark avses överföras till ovanstående fastigheter som kvartersmark.

Bebyggelse

Det östra delen av området (kv Pucken) innehåller en stormarknad med en byggnadsyta på ca 10 000 kvadratmeter.

För att möjliggöra en utökad handelsyta för OBS-varuhuset utökas fastigheten Rinken 2 med knappt 50 meter åt öster.

Tillfarter, parkering, gator och vägar

Tillfart sker från Genetaleden inom områden som, enligt tidigare detaljplan, inte omfattas av utfartsförbud. Huvudinfarten till stormarknaden samordnas med den östra tillfarten till OBS-varuhuset, som flyttas ca 45 meter åt öster. Stormarknaden kan även nås från Klotvägen.

Huvuddelen av kundparkeringarna är placerad mellan byggnaderna och Genetaleden.

Den utökade kvartersmarken för fastigheten Pucken 1 (ICA Maxi) medför att Klotvägen ges ett nytt läge mellan Fritidsvägen och Genetaleden.

Park- och naturmark

Ett nytt parkstråk kommer att anläggas mellan kvarteren Pucken och Rinken. Delar av parkområdet kan komma att användas som dagvattendammar för rening och fördröjning av dagvatten från fastigheterna Rinken 2 och Pucken 1. Utformning av parkområdet samt kostnaden för detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse inom de båda områdena kan anslutas till befintligt vatten- och avloppssystem. Dagvatten skall dock, så långt som möjligt, omhändertas lokalt. Om särskilda anläggningar såsom dagvattendammar, som klarar behovet av rening samt vid kraftiga regn även fördröjning för hela planområdet, erfordras utanför kvartersmark, skall särskilt avtal upprättas mellan exploatören/exploatörerna och kommunen som reglerar kostnaden samt anläggandet av sådana dagvattendammar.

Värmeförsörjning

Ny bebyggelse inom områdena skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Genomförande

För genomförande av detaljplanen kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Rinken 2 och Pucken 1 som bl a kommer att reglera marköverlåtelse, utbyggnad av gata (Klotvägen), park- och naturmark, trädplanteringar, gång- och cykelvägar, buller- och störningsskydd mellan stormarknaden (ICA Maxi) och Fritidsvägen m.m.

Fastighetsbildning m.m.

Den mark som avses överföras till kvartersmark skall ske via fastighetsreglering. För de tillfarter som kommer att vara gemensamma för flera fastigheter skall gemensamhetsanläggning bildas. Eventuella servitut/ledningsrätter för ledningar etc kommer att bildas i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Ekonomi

Samtliga kostnader för att genomföra planen kommer att belasta de privat ägda fastigheterna inom planområdet och regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunens intäkter är i form av markersättning i samband med att kommunal mark överföres till kvartersmark. Ägaren till berörda fastigheter skall erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp i enlighet med vid tidpunkten gällande taxa.


Bengt Larsson