



Akt nr:

0181K-P1698B

AU\$0181K-P1698B

Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2016	Ärendenummer P 1698 B
Ärende Detaljplan för Lasyren 1	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band
16 sidor
1 karta (A 2)

0181K-P 1698 B

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lasyren 1

inom Hovsjö

i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1698B

Dnr:2015-00036-214

Upprättad 2016-02-15

Laga kraft: 2016-04-13

LAGA KRAFTHANDLING



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

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag, PBL, (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Detaljplaneprocessen 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, granskning, antagande, laga kraft

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

Denna detaljplan påbörjades efter 1 januari 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.

samråd

underrättelse

granskning

gransknings-
utlåtande

antagande

laga kraft

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

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Riskhänsyn vid fysisk planering, Del av Lasyren 1, Södertälje, 2015-04-23, Briab Brand & Riskingenjörerna AB
- Dagvattenutredning – Lasyren, Södertälje, 2015-06-10, Tyrens
- Trafikbullerutredning för detaljplan, (Kaldeiskt Kulturcenter, Jungfru Maria kyrka, Södertälje), 15079 Rapport A, Datum 2015-05-06, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Trafikbullerutredning för detaljplan, (Kaldeiskt Kulturcenter, Jungfru Maria kyrka, Södertälje), 15079 Rapport B, Datum 2015-11-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Yttrande över grundundersökning för nybyggnad av Jungfru Maria Kyrka, Södertälje kommun, Geotekniska Byggnadsbyrå AB

Planens syfte och genomförande

Syftet med planen är att möjliggöra marken för en användning för kyrka. I byggnaden ska även en personalbostad (för kyrkans präst) om högst 50 kvm bruttoarea inrymmas. Möjligheten för parkering till kyrkans anställda och besökare ska också lösas.

Området norr om den befintliga gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar som naturmark/skog.

Området har en gällande detaljplan (0181K-P1602B) som vann laga kraft 2011-05-26 med en genomförandetid fem år. Gällande detaljplan upphävs i och med framtagande av denna plan.

Miljöpåverkan

Allmänt

Södertälje kommuns dagvattenpolicy, antagen 2001, ger anvisningar om hur dagvatten skall tas omhand. En utredning har gjorts av Tyréns AB Stockholm för att säkerställa att det är möjligt att implementera lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet samt ge en lösning för dagvattenfrågor.

Den del av befintlig skog som kommer att tas i anspråk för byggnaden och parkering har ingen viktig betydelse för natur, skogsnäring eller rekreation.

Området är utsatt för bullerstörning från E20, Tvetavägen och Gröndalsvägen.

Planområdet ligger i närheten av E20 som är utsett till Riksintresse för Transporter. E20 är primär transportled för farligt gods vilket innebär att alla typer av farligt gods kan passera planområdet. Tvetavägen är sekundär led för farligt gods. En riskanalys, daterad 2015-04-23 har utförts.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken, som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljökvalitet.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplan för kyrka/samlingslokaländamål i området 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 lagens 5 kap 18§ och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen. Se också Miljöredovisning/Konsekvenser.

Vid behovsbedömning har följande aspekter funnits viktiga att framhålla:

- Dagvatten
- Farligt gods – E20/Tvetavägen
- Stadsbild
- Buller
- Parkering

Plankarta

Lägesbestämning och areal

Området är beläget inom Hovsjö stadsdel i Södertälje tätort direkt söder om E20, väster om Tvetavägen och öster om Gröndalsvägen. Arealen är för Lasyren ca 6000 kvadratmeter. Planförslaget innefattar även delar av fastigheterna Hovsjö 1:2 och Strömskog 1:1 som har en area på drygt 4,2 hektar tillsammans.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Södertälje kommun.

Marken används idag som skogsmark med ett gång- och cykelstråk genom området och en dagvattendamm i nordöstra hörnet. Till norra delen av området, längs E20, finns två 70 kilovolt luftledningar tillhörande regionnätet. I områdets västra del finns en basstation för mobiltelefoni.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Ett program för gällande detaljplan (0181K-P1602B) upprättades i december 2007.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut 2015-02-24 § 33 att en detaljplan för Lasyren 1 ska upprättas och skickas ut för samråd.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Lek och rekreation

Planområdet är kuperat, bevuxet med en mogen tallskog blandad med björkar. Området, även delen som ligger norr om gång- och cykelväg, kommer att glesas i samband med exploateringen. Enligt kommunens ekolog uppvisar området inga unika naturvärden. På grund av brant terräng, begränsade storlek och vägbarriär (Gröndalsvägen) som skär av området från Hovsjö bostadsområde, finns idag inget högt rekreativsvärde inom området.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

En geoteknisk grundundersökning, gjord av Geotekniska Byggnadsbyrån AB, visar att marken i området har tunt humuslager och att det under detta finns finkornig friktionsjord på berg. I friktionsjorden och på markytan förekommer ett stort antal större stenar.

Den planerade bebyggelsen bör grundläggas på packad sprängbotten då det i byggnadens sydöstra hörn kan bli nödvändig med ett tunt lager av fyllning. Fyllningen kan ske med krossat berg.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Risk för skred

Risk för skred bedöms inte finnas i planområdet.

Elektriska/magnetiska fält

Vattenfall har två 70kV luftledningar tillhörande regionnätet som passerar mer än 25 m från planerat byggområde. I områdets västra del finns en basstation för mobiltelefoni. Bebyggelsen planeras utanför riskområdet för båda strålningskällorna.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området är inte speciellt känsligt utifrån ett kulturmiljö perspektiv. Däremot är det synligt från E20 och kommer att påverka Södertäljes stadsbild.

Inga fornlämningar är hittills funna inom planområdet.

Bebyggelseområden

Tillgänglighet

Tillgängligheten för fotgängare och cyklister (både till området och genom området) kommer att vara bra trots kuperad mark. Plats för handikapparkering finns i direkt anslutning till byggnadernas huvudentré. Ett förbud mot stängsel runt fastigheten kommer att säkerställa att kyrkan och omgivningen är integrerade på bästa sätt.

Byggnadskultur och gestaltning

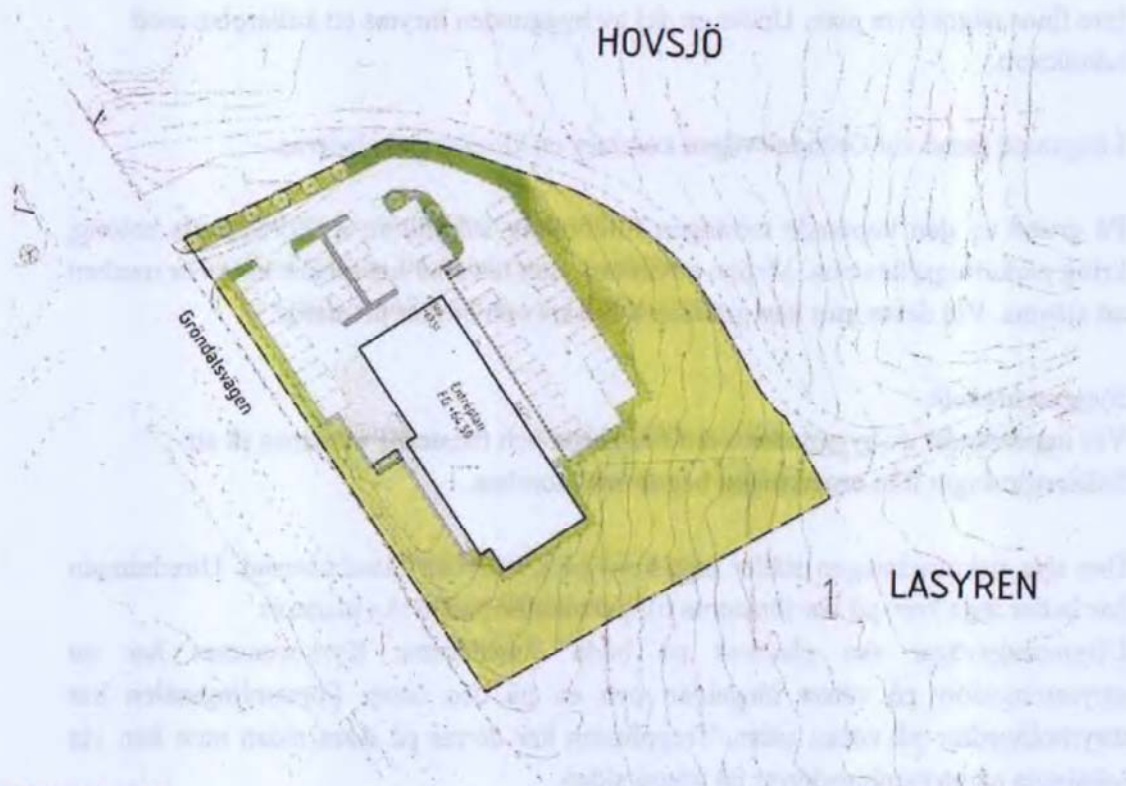
Ritningar och illustrationer kommer att ligga till grund för utformningen av byggnaden samt materialval och färg.

Kaldéiska kyrkan & kulturcenter består av en sammanhållen byggnadsvolym.

På entréplan finns kyrkorum för 300 personer, sakristia, foajé och församlingssal. På det övre planet finns fyra samlingsrum för 30 personer vardera, ett grupprum, ett kontorsrum samt en mindre personalbostad.

Byggnadens placering och riktning har studerats noga för att anpassas på bästa möjliga sätt till platsens förutsättningar. Byggnaden kommer därför placeras på tomtens högsta och jämnaste del, närmast Gröndalsvägen.

Enligt ritningar ska kyrkorummet teckna sig som den högsta delen av byggnaden och karaktäriseras av högsträckta fönsteröppningar medan volymen som innehåller församlingslokalerna är något tillbakadragen och något lägre. Illustrationer visar att fasaderna är klädda med träpanel och kommer att varieras i utförande mellan kyrkorum och församlingslokaler. Träpanelen avses att målas nästan svart medan fönsterkarmar kommer utföras i kulör "gul mässing".



Illustrationsskiss

BAU Arkitekter



Illustration på fasad, perspektiv vy från väster

BAU Arkitekter

Församlingslokalerna kommer utföras i två plan medan det över själva kyrkorummet inte finns något övre plan. Under en del av byggnaden inryms ett källarplan med teknikrum.

Längsmed fasad vid Gröndalsvägen kommer en klockstapel placeras.

På grund av den kuperade terrängen tillkommer stödmurar, av förslagsvis betong, kring parkeringsplatserna. Mellan stödmurar och bevarad naturmark kommer marken att släntas. Vid dessa ytor kan gräs/marktäckare och buskar planteras.

Byggnadsteknik

Vid uppförandet av byggnaden skall fasaderna och fönsterna utformas så att bullerstörningar från omgivningen begränsas inomhus.

Den nya riskutredningen ställer inga krav på obrännbart fasadmaterial. Utredningen har heller inga krav på var fönsterna till personalbostaden ska placeras

Utrymningsvägar ska placeras på båda långsidorna. Kyrkorummet har en utrymningsdörr på västra långsidan och en på den östra. Församlingssalen har utrymningsdörr på västra sidan. Trapphusen har dörrar på östra sidan men kan via lokalerna nå utrymningsdörrar på västra sidan.

Det behövs inga riskreducerande åtgärder för planområdet. Den planerade bebyggelsen (kyrkorum, sakristia, foajé och församlingssal) i planområdet är ur

risksynpunkt acceptabelt. Avstånden mellan planområdet och de identifierande riskkällorna överstiger med god marginal det minsta avståndet för vad som är acceptabelt

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

En ny lokalgata kommer att försörja kv Lasyren 1 med utfart från Gröndalsvägen till byggnadens entré och parkeringsplatser. Mellan Lasyren och Gröndalsvägen kommer planen möjliggöra för placering av en gång- och cykelväg placeras.

Kollektivtrafiken

Området är välförsörjt av kollektivtrafik. Busshållplats finns utmed Tvetavägen (ca 470 m) och i Hovsjö centrum (ca 250 m).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering till vardagsanvändning ska anordnas inom fastigheten. Parkeringsbehov räknas till ungefär 0,2 plats/besökare. I området ska 2 handikapparkeringsplatser anordnas.

Vid stora kyrkohögtider, bröllop och begravningar, som brukar ha många kyrkobesökare, inryms inte besökparkeringen inom den egna fastigheten. Offentlig parkering inom Hovsjö Centrum kan brukas av kyrkan vid stora kyrkohögtider.

All varumottagning genomförs inom fastigheten.

Utfart från området sker via Gröndalsvägen. Någon annan körbar utfart får inte anordnas.

Störningar

Planområdet är utsatt för bullerstörningar från E20, Tvetavägen och Gröndalsvägen.

Nära planområdet finnas även primär och sekundär trafikled för farligt gods.

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. De åtgärdsförslag som ges i rapporten, Dagvattenutredning – Lasyren, Södertälje, 2015-06-10, Tyrens, följer i möjligaste mån kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

För att minska tillförseln av föroreningar som t.ex. tungmetaller och organiska miljögifter samt näringsämnen till en recipient finns i huvudsak fyra generella metoder att tillgå:

- Åtgärda källorna till föroreningarna
- Installation av någon typ av reningsanläggning (ex dammar, avsättningsmagasin)
- Infiltration i mark som alternativ till avledning via ledningsnät
- Avledning till reningsverk

För planområdet är avledning till reningsverk uteslutet då avledning till reningsverk normalt inte accepteras i duplikatområden. Dammar bedöms dock inte vara ett realistiskt alternativ i området på grund av terräng- och markförhållanden. Vid låg till måttlig föroreningsgrad som i detta fall kan infiltration användas utan förbehåll där detta är tekniskt möjligt. Förutsättningen är att inga verksamheter eller byggnadsmaterial som är miljöbelastande förekommer. Infiltrationen kommer även att kraftigt reducera dagvattenflödena från området. Infiltrationsförhållandena bedöms som goda i delar av området. Dagvattnet från området leds via allmänt ledningsnät till havsviken Maren nedströms slussen, i Södertälje. Maren bedöms inte vara en känslig recipient för föroreningar. Ledningsnätet är känsligt för hydraulisk överbelastning. Exploateringen med ny byggnad och tillhörande parkering och tillfartsväg sker söder om GC-stråket i delavrinningsområde A. Eftersom utloppet från området är anslutet till det kommunala dagvattennätet är det viktigt att vatten från hårdgjorda ytor som tak och parkeringsytor fördröjs och infiltreras innan det leds till utjämningsområdet så att inte ledningsnätet belastas. Fördröjningsåtgärder på fastigheten ska dimensioneras för **10-års regn**, så att belastning på kommunens dagvattennät sällan inträffar.

De åtgärdsförslag som ges i rapporten, Dagvatten utredning – Lasyren, Södertälje, 2015-06-10, Tyrens, ska ligga till grund för en dagvattenlösning som ska redovisas i samband med ansökan om bygglov och godkännas av Telge Nät. Rapporten är en del av exploateringsavtalet, Bilaga 4.

Värme

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

El

Byggnaden kan anslutas till elnätet. Byggnaden kommer att anslutas till Telge Nät's befintliga transformatorstation "286 Gröndalsvägen" invid Bollhallen (Tvetavägen).

Telenät

TeliaSonera Skanova Access AB har en telekabel som löper genom området och förbinder masten inom planområdet.

Avfall/ Återvinning

Hushållsavfall ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Administrativa frågor

Se under Genomförande

Konsekvenser

Allmänt

Enligt Länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse", bör personintensiv verksamhet närmare än 75 m till/från väggkant undvikas. Avståndet mellan E20 och byggnaden kommer vara över 100 m. Marken mellan den blivande byggnaden och motorvägen är skogsbevuxen. Områdets topografi och avståndet till motorvägen bedöms utgöra en naturlig avgränsning mot motorvägen i händelse av olycka med farligt gods. Se även rubriken Byggnadsteknik.

Syftet med riskutredningar är att redogöra för riskbilden som är förknippad med planerad markanvändning (kyrka med tillhörande parkering) i Lasyren 1 och bedöma om den markanvändningen är acceptabel ur risksynpunkt.

Riskutredningar har som syfte att fungera som underlag till detaljplaneprocesser. En riskutredning omfattar bara sådana skadehändelser för personer som kan komma att ske till följd av en plötslig olycka i eller i anslutning till planområdet. Olyckor där långvarig exponering krävs för skadliga konsekvenser, eventuella skador på egendom och miljö eller uppsåtliga risker är exkluderade i denna utredning.

I utredningen Riskhänsyn vid fysisk planering, Del av Lasyren 1, Södertälje 2015-04-23 (Briab Brand & Riskingenjörerna AB) redovisas endast riskreducerande åtgärder som påverkar markanvändningen eller funktion. Riskutredningen omfattar endast sådana skadehändelser för personer som kan komma att inträffa till följd av en plötslig olycka inom eller i anslutning till planområdet.

Olyckor där långvarig exponering krävs för skadliga konsekvenser, eventuella skador på egendom och miljö eller uppsåtliga risker är exkluderade i utredningen.

Miljö och hälsa

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

Säkerhet och trygghet

Exploatering av planområdet leder till ökad möjlighet för säkerhet och trygghet i området. En del skog kommer att tas bort för att möjliggöra exploatering och fler människor kommer att röra sig i och ha uppsikt över området. Utfarten från planområdet bedöms inte ha en negativ påverka på trafiksäkerheten.

Buller

I Trafikbullerutredning för detaljplanen, Rapport 15079A, Datum 2015-05-06 bedöms det möjligt att klara regeringens riktvärden för buller och bostäder. Efter samrådet reviderades bullerutredningen. I den rapporten, Rapport 15079 B, datum 2015-11-13, redovisas att inget mätbart industribuller förekommer vid den planerade byggnaden.

Barn och ungdomar

Barn kommer att kunna ta sig säkert genom området mellan Hovsjö stadsdel och centrala Södertälje på befintliga gång- och cykelvägar. Detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för barn och ungdomar, tvärtom kommer området att upplevas tryggare på grund av glesning i skogen.

Naturmiljö och friluftsliv

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

Stads-/landskapsbild

Stadsmässigt kommer byggnaden att flytta gränsen av Hovsjö närmare Södertälje. Idag står Hovsjö avskilt från Tvetavägen genom skog och branta berg. Den nya byggnaden kommer att bli en länk mellan Tvetavägen och Hovsjö. Idag finns en fysisk och psykologisk barriär mellan Södertälje Centrum och Hovsjö, genom avverkning och glesning av delar av skogen kommer byggnaden att ge Hovsjö en starkare koppling till Södertälje. Sett från E20 motorvägen kommer byggnaden att bli ett viktigt landmärke för Södertälje som tydligt visar var man är.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd 3:e kv 2015

Granskning 1:a kv 2016

Antagande 2:a kv 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut men eftersom framtagandet av en ny plan är initierad av samma sökande (Stockholm katolska stift), så anser kommunen att inga hinder finns för en ny detaljplan. Den nya detaljplanen innebär färre byggrätter samt att mer mark planläggs för natur.

Ansvarsfördelning

Stockholm katolska stift ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark och för anslutningar till angränsande allmän platsmark. Inga kommunaltekniska anläggningar kommer att byggas ut inom ramen för projektet.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planområdet är beläget inom allmänt verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning.

Avtal

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) har tecknats mellan kommunen och Stockholm katolska stift som reglerar betalningen av plankostnader.

Särskilt avtal (markanvisningsavtal) ska tecknas mellan kommunen och Stockholm katolska stift innan planen får antas. Avtalet avses reglera överlåtelse av fastighet, fastighetsbildning och ansvarsfördelningar vid planens genomförande.

Särskilt köpebrev upprättas mellan kommunen och Stockholm katolska stift efter genomförd fastighetsbildning och betalning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Inom planområdet kommer en kyrkofastighet bildas. Mark måste fastighetsregleras mellan Lasyren 1 och Hovsjö 1:2

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal mellan kommunen och Stockholm katolska stift.

Genomförande

Stockholm katolska stift står för samtliga kostnader förenade med planens genomförande inom kvartersmark och för anslutningar till allmän platsmark. VA nätets utbyggnad bekostas av Telge Nät AB fram till tomtgräns. Fastighetsägaren bekostar VA-utbyggnad inom kvartersmark och anslutningar vid allmän platsmark. Anslutningsavgifter betalas av fastighetsinnehavaren när förbindelsepunkter är upprättade vid tomtgräns.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har genomförts för att utreda förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten och utförande av LOD anläggning.

En bullerutredning har genomförts för att utreda förutsättningarna för en planerad prästbostad i anslutning till kyrkan. En Riskutredning har genomförts för att utreda förutsättningarna avseende risker vid etablering av en kyrka och samlingslokal.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Fjärrvärme finns tillgänglig i området.

EI

Bebyggelsen kan anslutas till elnäten. Byggnaden kommer att anslutas till Telge Nätets befintliga transformatorstation '286 Gröndalsvägen' invid Bollhallen (Tvetavägen).

Vatten och avlopp

Kyrkofastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA systemet. Telge Nät AB står för utbyggnaden fram till tomtgräns. Kostnaden debiteras fastighetsägaren enligt vid betalningstillfället gällande taxa. Fastighetsägaren bekostar all VA-utbyggnad inom kvartersmark och anslutningar till allmänplatsmark.

Medverkande tjänstemän

Jenny Åberg, planarkitekt

Benny Karlsson, exploateringsingenjör

Sargon Ablahad, bygglovshandläggare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Pia Forsell

Pia Forsell

Tf planchef

Jenny Åberg

Jenny Åberg

Planarkitekt