



Akt nr:

0181K-P1589B

AU\$0181K-P1589B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2010	Ärendenummer P 1589 B
Ärende Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

396 numrerade sidor

1 karta (A 2)

0181K-P 1589 B



Planhandlingar för arkivering
Normalt planförfarande

Laga kraft 2010-07-22

Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, P 1589 B

	Sid.
Plankarta inkl. bestämmelser	1.
Försättsblad	3.
Planbeskrivning	5.
Genomförandebeskrivning	15.
Fastighetsförteckning	19.
Tjänsteutlåtande inför uppdrag	23.
Beslut om programsamråd	27.
För programsamråd utsända handlingar inkl. missiv	31.
Inkomna skrivelser under programsamrådet	51.
Samrådsredogörelse efter programsamråd	123.
Tjänsteutlåtande inför samråd	129.
Samrådsbeslut	133.
För samråd utsänt förslag inkl. missiv	137.
Inkomna skrivelser under samrådstiden	167.
Samrådsredogörelse	199.
Tjänsteutlåtande inför utställning	205.

	Sid.
Utställningsbeslut	209.
Kungörelse om utställning	211.
För utställning utsänt förslag inkl. missiv	213.
Inkomna skrivelser under utställningstiden	241.
Utställningsutlåtande enligt PBL 5 kap 27 §	265.
Uppgift om när och hur underrättelse enligt PBL 5 kap 27 § andra stycket skett	269.
Tjänsteutlåtande inför antagande	271.
Antagandebeslut	275.
Justeringskungörelse	277.
Uppgift om när och hur underrättelse enligt PBL 5 kap 30 § skett	279.
Lagakraftbevis	281.
Riskutredning, luft och bullerutredning, dagvattenutredning och PM från Telge Nät om VA-frågorna	283.
Uppgift om när och hur underrättelse enligt PBL 5 kap 31 § skett	390.
Dagboksanteckningar	394.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Östertälje 1:29,

del av Södra Moraberg

i Södertälje

Arkivnummer: P 1589B

Dnr: 2009-00049-214 (P 0814)

Upprättad 2010-06-22

Laga kraft 2010-07-22

LAGAKRAFTHANDLING



Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Området har inga särskilda natur- eller kulturvärden. Inom området finns inga riksintressen och förslaget bedöms ej strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten i enlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB).

Behovsbedömning

I samband med programarbetet har en behovsbedömning gjorts och samråd har skett med länsstyrelsen. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Därmed finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Planens konsekvenser beskrivs i planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger vid E4/E20 norr om Fornhöjden och i anslutning till motorvägens korsning med väg 225. Området avgränsas i öster av den nybyggda Fornhöjdslänken och i söder av ett skogsområde mot Fornhöjden.

Planområdet är ungefär 3 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Östertälje 1:29 och del av Östertälje 1:15.

Marken ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2004 redovisas det aktuella området som övrig tätortsnära skog men har inte utpekats ha några särskilda värden. I översiktsplanens avsnitt om "Attraktiv mark för företagsetableringar" står att företagen oftast önskar attraktiva lägen med bra skyltläge nära E4/E20 och med bra kollektivtrafik. Samtidigt konstateras att tillgången på plan och lättexploaterad mark nära tätorten är mycket begränsad.

Detaljplaner

Området är ej planlagt. För området norr om väg 225 gäller detaljplan för Moraberg Södra arbetsområde som vann laga kraft 2001-06-25. Fornhöjdsälken ingår i detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. som vann laga kraft 2004-06-25. För motorvägsområdet väster om planområdet gäller en detaljplan för Morabergs Arbetsområde från 1999-05-25. Planområdet berörs ej av några allmänna intressen eller förordnanden.

Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program och sända ut det för samråd. Ett detaljplaneprogram upprättat 8 april 2009 har varit föremål för samråd under tiden 1 juni – 10 juli 2009

Samråd om detaljplaneförslaget har skett 29 februari – 12 mars 2010. Under samrådet inkom nio yttranden varav flera utan erinran, inkomna synpunkter med kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse. Stadsbyggnadsnämnden gav den 27 april 2010 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanen. Planen var utställd 7 maj - 4 juni 2010.

Kommunala beslut i övrigt

Södertälje kommun har för avsikt att sälja kvartersmarken till den exploatör som ska genomföra utbyggnaden när planen vunnit laga kraft.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Planområdet är obebyggt och består av skogsmark. Området är kuperat och högt beläget i förhållande till vägarna, men samtidigt lägre än bostadsbebyggelsen i Fornhöjden som ligger längre söderut.

I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Att bygga på denna plats innebär ett visst ingrepp i den kuperade terrängen men platsen har samtidigt ett relativt avskilt läge mot bostäderna. Mot de större vägarna och i synnerhet mot bostäderna i söder kommer den bevarade naturmarken att bilda en skyddszon.

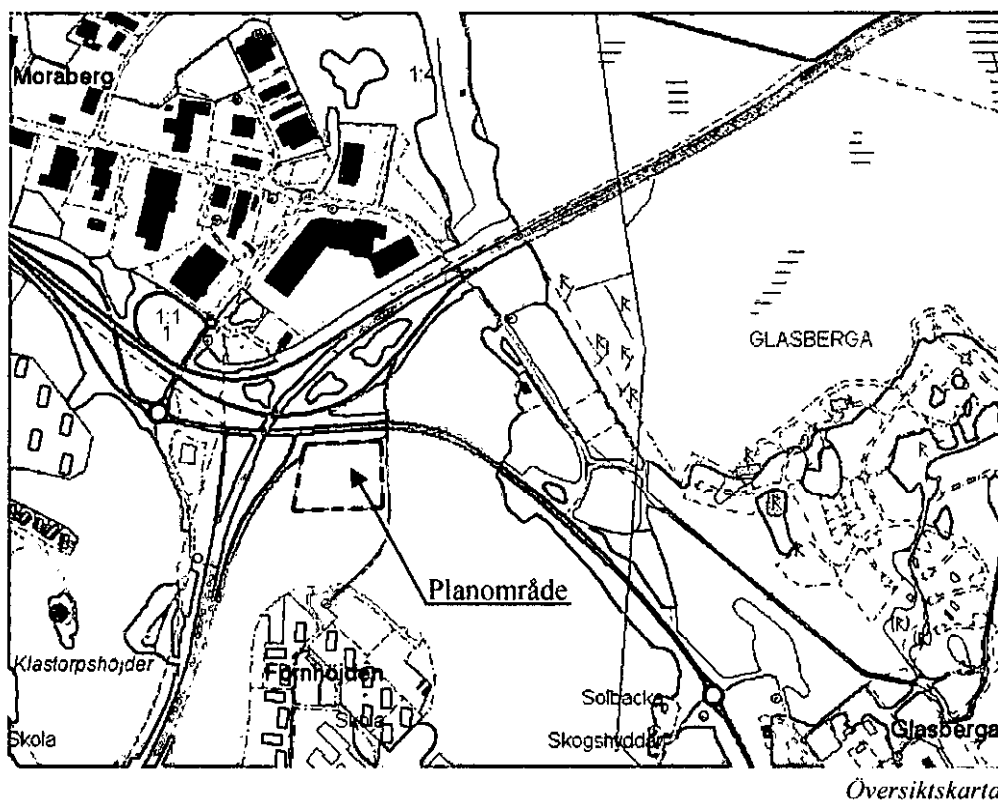
Markbeskaffenhet

Marken består huvudsakligen av berg i dagen eller med tunna moränlager och barrskogen dominerar. Floran och faunan i området har inga särskilt utpekade naturvärden och området är idag i princip omgivet av vägar på alla sidor.

Marken bedöms vara byggbar men omfattande sprängning kommer att krävas. Området bedöms som normalriskområde för radon. Inom området finns inga uppgifter om förekomst av förorenad mark.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader, kända fornlämningar eller annat av bevarandevärde.



Bebyggelseområden

Fornhöjden som ligger söder om planområdet består av bostäder i flerbostadshus, byggda under 1970-talet.

Området norr om väg 225 är planlagt för verksamheter men bara delvis utbyggt, nordost om området planerar kommunen nya bostäder i Glasberga. Moraberg väster om E4/E20 är utbyggt med ett stort antal företag och externhandel. Området öster om den nya Fornhöjdslinken och söder om väg 225 är idag ett större naturområde.

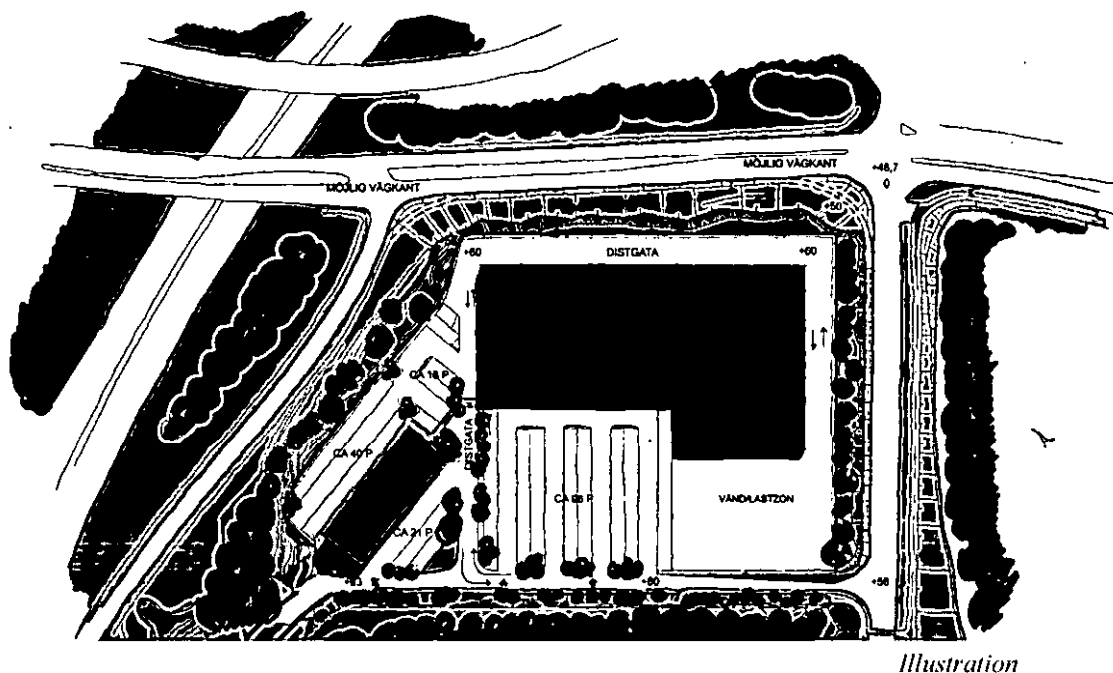
Tillkommande bebyggelse

Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Flera företag har visat intresse för att etablera sig i området.

Den aktuella tomten planläggs för att ge ett företag, som tidigare var tänkt att lokaliseras till området norr om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Ett större arbete pågår med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för handel, kontor och verksamheter, det aktuella planområdet är ett av de inventerade.

I det nu utarbetade planförslaget bedöms den aktuella delen av området mellan väg 225 och Fornhöjden kunna rymma en tomt om ca 20.000 m² längs den norra delen mot väg 225.

Det föreslagna läget har stora fördelar för en företagsetablering med skyltläge nära E4/E20 och väg 225, centralt läge i tätorten och med befintlig busslinje till Fornhöjden.



För besökande är området lätt att nå direkt från de stora vägarna och likaså kan varutransporter ledas direkt in från E4/E20 och väg 225 utan att passera några bostäder.

Markanvändningen föreslås begränsas till kontor och handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Den totala byggrätten för en tänkt envåningsbyggnad i den norra delen av tomten och en högre kontorsbyggnad, beräknas till en byggnadsarea om ca 6000 m² respektive ca 1000 m². Kontorshuset föreslås placeras som en fristående byggnad i fem till sex våningar mot E4/E20. Planbestämmelserna utformas relativt flexibla med en högsta utnyttjandegrad till 40% av tomtarean och olika byggnadshöjd, 22 meter totalhöjd (+85 m över nollplanet) för kontorsbyggnaden respektive 15 meter totalhöjd (+75 m över nollplanet) för den större byggnaden för lager och handel.

Tomten har ett attraktivt läge mot omgivande vägar som samtidigt innebär höga krav på arkitektonisk utformning och gestaltning. Byggnadernas tak- och fasadutformning är viktiga för uttrycket mot omgivningen, det relativt höga läget ger utblickar och visuell kontakt med angränsande områden, men ställer också krav på en omsorgsfull gestaltning.

Fasadmateriäl, färgsättning, skyltar och belysning är några sådana frågor som har stor betydelse för helhetsintrycket. Tomten avgränsas lämpligen mot norr, väster och delvis även mot öster av en stödmur som anpassas till den anslutande terrängen.

Planen föreslås innehålla en särskild bestämmelse om att fasader ska utformas med omsorg och att plåt ej får dominera som fasadmateriäl. Därutöver föreslås en planbestämmelse om att skyltning ej får vara blinkande eller dominerande på ett sätt som kan uppfattas som störande mot omgivande vägar.

Gator och trafik

E4/E20 är ett mycket viktigt riksintresse för kommunikation. Motorvägen E4/E20 mellan Stockholm och Södertälje har idag mycket hög trafikbelastning och planeras att byggas ut till sex körfält. Väg 225 från Södertälje mot Nynäshamn är på denna sträcka relativt nybyggd och har god standard. Fornhöjds-länken som är en nybyggd kommunal gata möjliggör en ny förbindelse mellan Moraberg och Fornhöjden samt till delar av Östertälje.

Längs Fornhöjds-länken östra sida finns en gång- och cykelväg utbyggd som ansluter till gång- och cykelvägen längs väg 225. Söder om planområdet finns en stig som leder från Fornhöjden i en brant backe ner till en gångtunnel under E4/E20 och vidare till bostadsbebyggelsen vid Rosenlund.

Den nybyggda Fornhöjds-länken stiger från ca +49 vid korsningen med väg 225 till ca +64 vid anslutningen till den befintliga Fornhöjds-vägen. En infart till den nya tomten måste därför ligga ca 150 m söderut på den nya vägen för att kunna ansluta till en rimlig nivå på den blivande tomten.

11

Befintlig marknivå inom den föreslagna tomten varierar mellan ca +53 upp till ca +70. Färdig tomt bör ligga på ca +60 och massbalansering bör så långt möjligt tillämpas inom tomten. All parkering ska ske på tomtmark, och varustransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten. Om fastigheten delas upp ska gemensamhetsanläggning kunna bildas för att lösa tillfart och parkering.

Kollektivtrafikförsörjningen sker med buss. Närmaste busshållplats finns i Fornhöjden mindre än 400 m från den föreslagna tomten. Befintlig busslinje som vänder i Fornhöjden idag, kan komma att förlängas till Glasberga efter att förbindelsevägen mellan Fornhöjden och trafikplats Moraberg nu byggts ut. Enligt SL kan även på sikt en annan framtida busslinje till Glasberga komma att passera området.

Tillkommande trafikmängder beräknas till ca 450 trafikrörelser per dygn utspritt under dagen. Enligt uppgifter från byggherren uppskattas antalet anställda till ca 60 varav drygt hälften kan förväntas åka till och från arbetet med egna bilar. Antalet besökande beräknas till mellan 150 och 175 per dag, varav flertalet med bil.

Störningar och risker

Planområdet är delvis beläget inom E4/E20:s bullerzon och är därför mindre lämpligt att nyttja för bostäder eller friluftsentressen. E4/E20 är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods.

En beräkning av luftkvalitet och buller har gjorts i april 2010 av WSP, "*Rapport Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg. Beräkning av luftkvalitet och buller*".

Luftföroreningsberäkningarna omfattar beräknade halter av PM₁₀ och NO₂ i området som ska bebyggas, samt jämförelse med gällande miljökvalitetsnormer.

Föroreningskällorna (trafik) är de samma som för bullerutredningen. Resultaten visar att gällande miljökvalitetsnormer för PM₁₀ och NO₂ inte kommer att överskridas i planområdet.

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Beräkningarna har gjorts för en mängd mottagarpunkter i fasad och 1,5 meter över mark i området kring de planerade byggnaderna. Vid den stora byggnaden finns möjlighet att anordna en relativt tyst uteplats med ljudnivåer under 50 dBA.

När man dimensionerar fasader, fönster och ventiler bör man sträva efter en fasadkonstruktion som klarar ljudreduktionstal på 50 dB och fönster som klarar upp till 40 dB beroende på placering i huset och typ av verksamhet i respektive utrymme.

Maximala ljudnivåer utomhus för de planerade husen beräknas bli så låga att man inte behöver ta hänsyn till dessa.

En riskbedömning med hänsyn till transporter med farligt gods har tagits fram i juni 2010 av WSP, "*Risk-PM, Översiktlig riskbedömning för planläggning av Östertälje 1:29, Södra Moraberg*". I utredningen konstateras att det läge som föreslås för den stora byggnaden för handel och lager, klarar det riskavstånd (25 meter) som rekommenderas vid nyetablering intill vägar där farligt gods får transporteras. Tidigare förslaget läge för kontorsbyggnaden har flyttats in på fastigheten för att tillgodose riskkraven. Om kontorsbyggnaden placeras på ett avstånd av minst 40 meter från avfarten längs E4/E20, krävs inga ytterligare åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är utbyggt i Fornhöjden samt i området norr om väg 225. Avrinning av dagvatten sker idag i första hand mot norr och öster till befintliga diken längs vägarna. Planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde. Fjärrvärme finns i områdets närhet och bör vara förstahandsvalet för uppvärmning, även kyllösningar är möjliga. I angränsande områden finns ledningar för el, tele och bredband. En befintlig mindre lågspänningsledning ersätts med kabel i mark i samband med exploateringen av området.

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ske vid Fornhöjdsvägen. Spillvatten måste då pumpas till anslutningen. En plats för ny transformatorstation och avloppspumpstation kommer att behövas i anslutning till planområdet. Anslutning till el, tele och bredband ska kunna ske till befintliga ledningar i angränsande områden.

Vid en exploatering kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras liksom att stora takytor ska avvattas. Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt "*Södertälje kommuns dagvattenpolicy*", så långt det är möjligt. Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och fördröjningsmagasin kommer troligen att behöva anläggas inom fastigheten, exempelvis som sprängstensmagasin under parkeringsytorna. En godkänd lösning för avvattning av tomtytan ska tas fram innan bygglov ges.

Avledning av dagvatten ska därefter ske enligt de rekommendationer som redovisas i utredningen "*Glasbergabäcken-Glasberga våtmark, Dagvattenhantering*" framtagen 2007. I denna redovisas hur dammar och diken ska utformas i såväl norra som södra Moraberg för naturlig rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande verksamhetsområden. I runda tal bedöms de föreslagna åtgärderna ge en reducering av suspenderat material på ca 90% - 95%, fosfor 75% - 80% och kväve 70% - 75%.

Eftersom planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde ställs särskilda krav på behandling av områdets dagvatten. I detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. finns ett stort område avsatt för våtmark som ska ta hand om/rena dagvatten från Glasbergadalen och Moraberg.

För att klara vattenkvaliteten i Glasbergasjön får inte tillförseln av föroreningar och näringsämnen öka jämfört med dagens situation. För Glasbergasjön som idag är grund och delvis övergödd, finns även en miljödom för att kunna höja sjöns vattenyta med 1 meter till ca +22,4.

Administrativa frågor

För allmän plats och gatumark gäller kommunalt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Planen kommer att tillgodose efterfrågan på nya verksamhetsområden. Planområdet är delvis utsatt för buller från E4/E20 och planen ska innehålla bestämmelser avseende riktvärden för trafikbuller. Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området.

Enligt den bullerutredning som framtagits under planarbetet, klaras gällande riktvärden för trafikbuller inomhus i kontorslokaler om man dimensionerar fasader, fönster och ventiler efter beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå.

Dagvattnet, från framförallt trafikytorna, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljare. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar innan de når recipienten.

Risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods bedöms som liten då planområdet ligger betydligt högre än omgivande vägar och avgränsas av slänter ned mot vägområdena. Riskerna har bedömts i en särskild utredning under planarbetet och planen utformas med hänsyn till gällande krav på avstånd från vägkant till kvartersgräns respektive bebyggelse.

En luftföroreningsberäkning omfattande beräknade halter av PM₁₀ och NO₂ i området har utförts under planarbetet. Miljökvalitetsnormerna för både kväve och PM₁₀ kommer enligt denna studie att uppfyllas inom planområdet.

Dock är beräkning av partikelhalter från trafik ofta osäkra, i och med att framför allt emissionerna från slitagepartiklar och vägdamn är mycket osäkra, försiktighets-

principen bör därför gälla vid utformning av byggnaderna. T.ex. bör entréer och tilluftsintag vändas bort från E4/E20.

Den nya bebyggelsen kan bidra till en bättre sammanhållen stadsbild i detta centrala läge, där stora förändringar av bebyggelsestrukturen pågår. Planområdet är exponerat mot E4/E20 och mot vägen till Nynäshamn vilket gör att förändringarna får en påverkan på stadsstrukturen, men dessa förändringar kan också vara ett positivt tillskott. Särskilda krav på fasadutformning och skyltning mot omgivande vägar ska tas med i planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Bengt Larsson
Elisabet Öhman

Etableringsingenjör
Telge Nät

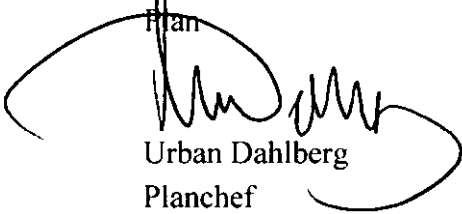
Konsulter

Ingemar Eriksson
Mats Lundgren

WSP Stadsutveckling
WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


Urban Dahlberg
Planchef


Maria Persson
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Östertälje 1:29,

del av Södra Moraberg

i Södertälje

Arkivnummer: P 1589B

Dnr: 2009-00049-214 (P 0814)

Upprättad 2010-06-22

Laga kraft 2010-07-22

LAGAKRAFTHANDLING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt väl samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Den nu aktuella tomten planläggs för att ge ett företag som tidigare var tänkt att lokaliseras till området söder om E4/E20 och öster om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för verksamheter, det nu aktuella planområdet är ett av de inventerade.

Organisatoriska frågor

Planerad tidplan för planprocessen

2008 okt	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet
2009 jun	Programsamråd
2010 jan	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om plansamråd
2010 feb	Samråd
2010 april	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning
2010 maj	Utställning
2010 juni	Antagande
2010 juli	Detaljplanen vinner laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och anläggningsförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar enbart mark som ägs av Södertälje kommun. Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. Gator och vägar i anslutning till planområdet är utbyggda. Vägverket är väghållare för E4/E20 och väg 225. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det företag som är blivande exploatör köper kvartersmarken av kommunen och ansvarar därefter för hela genomförandet.

Avtal

Ett köpeavtal har träffats mellan kommunen och exploatören där bland annat framtagande av detaljplan för området regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggning och eventuella ledningsrätter kan bildas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar till tomtgräns ska samordnas mellan Telge Nät och kommunen/exploatören.

Ett köpeavtal har träffats mellan Södertälje kommun och exploatören för den bildade fastigheten Östertälje 1:29. Tillträde till den bildade fastigheten kan ske när kommunfullmäktige antagit detaljplanen.

Skulle markområdets läge och area behöva justeras med anledning av ett lagakraftvunnet beslut om detaljplanen, ska parterna gemensamt ansöka om

17

fastighetsreglering för att uppnå överensstämmelse med planen. Kostnaden för lantmåteriförrättningen ska bäras av kommunen. Någon ersättning för att markområdets area därvid kan komma att ökas eller minskas ska ej utgå.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören regleras i upprättat köpeavtal. För anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsnät erläggs avgift enligt gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för omhändertagande och rening/fördröjning av dagvatten från fastigheten och därefter avledning till av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

För bygglov erläggs bygglovavgift enligt kommunens gällande taxa. Kostnader för anslutning till el, tele och stadsnät samt eventuell framtida fjärrvärme erläggs till Telge Nät AB respektive Telia Sonera.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Erforderliga geotekniska eller stabilitetsundersökningar åvilar exploatören.

Detsamma gäller radonundersökningar eller andra undersökningar/utredningar som kan bli aktuella. Höjdsättningen ska utformas på ett sådant sätt att massbalansering så långt möjligt kan ske inom kvartersmarken.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras och fördröjas lokalt inom fastigheten. Avledning av dagvatten ska därefter ske med diken och dammar enligt de rekommendationer som redovisas för hela norra och södra Moraberg i en dagvattenutredning från 2007.

Detaljplanens utformning ska möjliggöra uppvärmning med fjärrvärme, detta kräver dock en överenskommelse mellan exploatören och Telge Nät AB.

Exploatören ansvarar för att byggnader där människor stadigvarande ska vistas uppfyller gällande riktlinjer för vägtrafikbuller inomhus. Fasader, fönster och ventiler ska dimensioneras efter beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Erforderlig parkering ska lösas inom den egna fastigheten, eller gemensamt inom kvartersmarken om flera fastigheter bildas.

Medverkande tjänstemän

Konsulter

Ingemar Eriksson

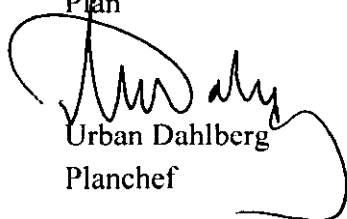
WSP Stadsutveckling

Mats Lundgren

WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

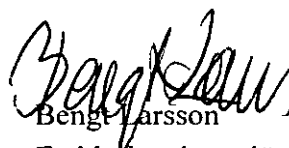
Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



Bengt Larsson
Etableringsingenjör

Lantmäterimyndigheten
Södertälje kommun

19
Fastighetsförteckning
2009-11-26

Ärendenummer:
A09267
Sid 1(1)

Fastighetsförteckning till detaljplan för ÖSTERTÄLJE 1:29 i Södertälje kommun

Beteckning på kartan	Ägare, adresser	Kommentar
----------------------	-----------------	-----------

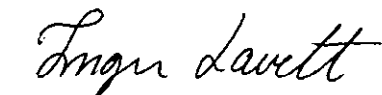
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:29	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:15	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

Upprättad av:



Inger Lavett
Kartingenjör

GRÄVSKÖPAN

MÅNÄNGEN

5

1:15

OXELGRENSHAGEN

1

2

KLASTORPSÄNGEN

1:29

ÖSTERTÄLJE

1:15

8

7

Fornhöjden

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I SÖDERTÄLJE KOMMUN

Östertälje 1:29

2009-11-26

Kartbilaga till
fastighetsförteckningSkala
1:3000



Maria Persson
Handläggare
08-550 212 19
maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södertälje.

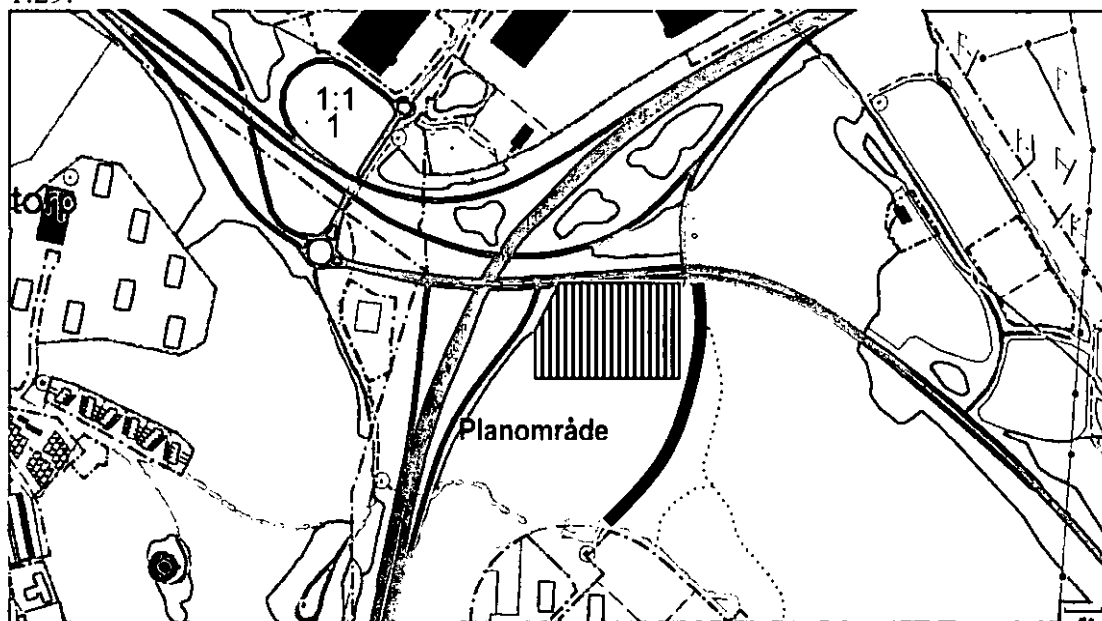
Dnr PXXXX

Sammanfattning av ärendet

Ansökan har kommit in med önskemål om upprättande av detaljplan för handels- och kontorsändamål på fastigheten Östertälje 1:29.

Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplaneprogram upprättas för att utreda förutsättningar för handels- och kontorsändamål på fastigheten Östertälje 1:29.



Planområdets avgränsning

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2008-10-29

Samhällsbyggnadskontorets förslag

Nämnden ger Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneprogram för handels- och kontorsändamål på fastigheten Östertälje 1:29.

Anders Bruse
t.f. Samhällsbyggnadschef

Tommy Åström
Stadsarkitekt

Beslutet expedieras till:

Akten
Handläggaren
Stadsarkitekten
Bengt Larsson, Sbk
Rolf Skoglund, Lantmäteriet



Maria Persson
Handläggare
08-550 212 19
maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södra Moraberg,
Södertälje.**

Dnr P08014

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden gav 2008-11-11 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram för Östertälje 1:29. Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

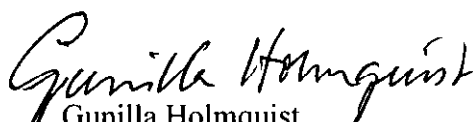
Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplaneprogrammet sänds ut på samråd.

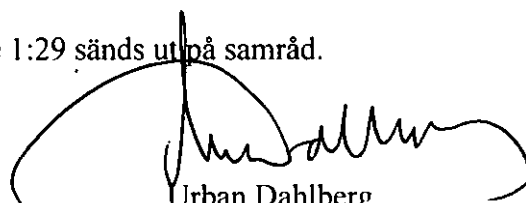
Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2009-04-08
Detaljplaneprogram, 2009-04-08

Samhällsbyggnadskontorets förslag

1. Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.
2. Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.


Gunilla Holmquist
Samhällsbyggnadschef


Urban Dahlberg
Planchef

Beslutet expedieras till:
Akten

§ 166

Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södertälje.

Dnr P08014

Ärendet

Ansökan har kommit in med önskemål om upprättande av detaljplan för handels och kontorsändamål på fastigheten Östertälje 1:29.

Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2008-10-29

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta
detaljplaneprogram för handels- och kontorsändamål på fastigheten
Östertälje 1:29.

Beslutet expedieras till:

Akten

Handläggaren

Stadsarkitekten

Bengt Larsson, Sbk

Rolf Skoglund, Lantmäteriet

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2008-

Rk

RH

§ 67 Detaljplaneprogram för Södra Moraberg, Östertälje 1:29

Dnr P08014

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden gav 2008-11-11 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram för Östertälje 1:29. Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplaneprogrammet sänds ut på samråd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2009-04-08

Detaljplaneprogram, 2009-04-08.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.
2. Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.

Beslutet expedieras till:

Akten

Justerandes signum	Anslagsdatum	Utdragsbestyrkande
SN Re	2009-04-29	ABH

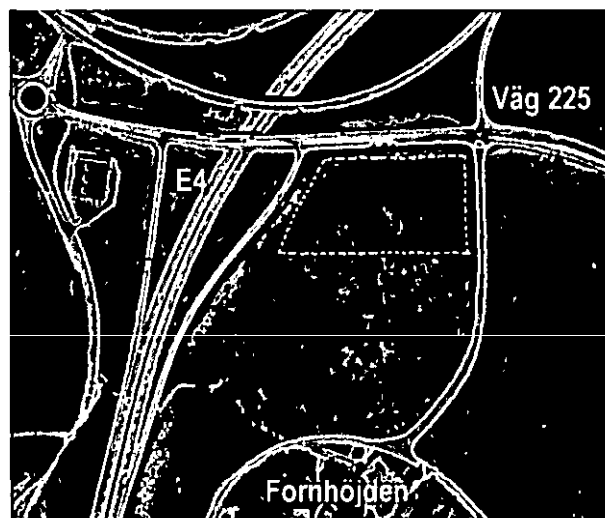


Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje

Dnr P08014

Ett förslag till program för Östertälje 1:29 har upprättats. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Det aktuella området utgörs av en skogsslutning ner mot Morabergs trafikplats.



Planområdets avgränsning

Förslaget finns uppsatt på följande platser fram till och med **10 juli 2009**:

- Stadshuset, Campusvägen 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

Du kan skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

*Eventuella synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast den **10 juli 2009** ha inkommit till:*

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadress: sbk.plan@sodertalje.se

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Maria Persson

Planarkitekt

Tel. 08-550 212 19

Planprogram för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret

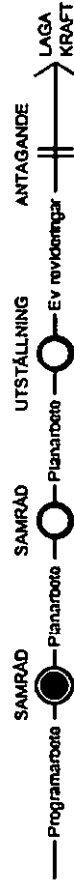
2009-04-08

Vad är ett program

När man gör ett detaljplanprogram innebär det att man i ett tidigt skede studerar förutsättningarna för och konsekvenserna av en föreslagen planläggning för någon form av verksamhet. Detaljplanen blir sedan det dokument som kommunen upprättar för att ge en samlad bild av hur markanvändningen är reglerad och hur miljön ska förändras eller bevaras.

Planprövningen startar i form av samråd om detta detaljplanprogram. Programsamrådet är det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter under planprocessen. I programmet uppmärksammas frågor av övergripande karaktär och riktlinjer för detaljplanearbetet anges.

Planprocessen



Planens syfte

Syftet med denna detaljplan är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Stadsbyggnadsnämnden har gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program och sända ut det för samråd. I programsamrådet ges berörda möjlighet att ta del av och ge synpunkter på förslaget i ett tidigt skede.

Detta program visar huvuddragen i en föreslagen utvidgning av Södra Morabergs arbetsplatsområde. Det finns fortfarande fler frågor som kan behöva utredas innan ett färdigt detaljplaneförslag kan tas fram.

Plandata

Planområdet ligger vid E4/E20 norr om Fornhöjden och i anslutning till motorvägens korsning med väg 225. Planområdet är ungefär 3 ha och består av obebyggd berg- och skogsmark mellan E4/E20, väg 225 mot Nynäshamn och den nybyggda Fornhöjdsälken. Marken ägs av Södertälje kommun. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

Tidigare ställningstaganden

Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunens *Mål och budget 2008 – 2010*. Flera företag har visat intresse för att etablera sig i området. Den aktuella tomtens planläggs för att ge ett företag möjlighet att etablera sig i området, som tidigare var tänkt att lokaliseras till området norr om väg 225. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för handel, kontor och verksamheter, det aktuella området är ett av de inventerade.

Översiktsplan

Det aktuella området redovisas i översiktsplanen från 2004 som övrig tätortsnära skog men har inte utpekats ha några särskilda natur- eller kulturvärden. I översiktsplanens avsnitt om "Attraktiv mark för företagsableringar" står att företagen oftast önskar attraktiva lägen med bra skyltläge nära E4/E20 och med bra kollektivtrafik. Samtidigt konstateras att tillgången på plan lättexploaterad mark nära tätorten är mycket begränsad.

Detaljplan

Området är idag ej planlagt. För Vägverkets vägar gäller respektive arbetsplaner. För området norr om väg 225 gäller detaljplan för Moraberg som vann laga kraft 1999. Planområdet berörs ej av några allmänna intressen eller förordnanden.

Behovsbedömning

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning göras. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Den nya detaljplanen bedöms ej medföra eller omfattas av någon stor betydande förändring eller inverkan på omgivningen. Därmed finns i dagsläget inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och markförhållanden

Planområdet är obebyggt och består av naturmark, området är kuperat och högt beläget i förhållande till vägarna men lägre än bostadsbebyggelsen i Formhöjden som ligger längre söderut. Marken består huvudsakligen av berg i dagen eller med tunna moränlager och bartskogen dominerar. Floran och faunan i området bedöms inte ha något större naturvärde och området är idag i princip omgivet av vägar på alla sidor.

De geotekniska förhållandena är mycket goda men förutsätter sprängning, området bedöms som normalriskområde för radon. Inom området finns inga kända förlämnningar.

Rekreation

Det förekommer vissa mindre stigar i området vilket tyder på att det kan användas för rekreation som t.ex. hundpromenader. Omgivande vägar genererar mycket buller samt gör området delvis svårtillgängligt vilket försämrar värdet för rekreation och friluftsliv.

Gator och trafik

Planområdet nås från Formhöjdlänken som är en helt nybyggd väg mellan Formhöjden och väg 225 med vidare anslutning till E4/E20. Längs Formhöjdlänken finns också en separat gång- och cykelbana som ansluter till en gång- och cykelbana längs väg 225 österut.

Från Fornhöjden finns en mindre gångväg som leder ner till en gångport under E4/E20. Närmaste busshållplats finns vid Fornhöjden intill korsningen med den nya vägen.

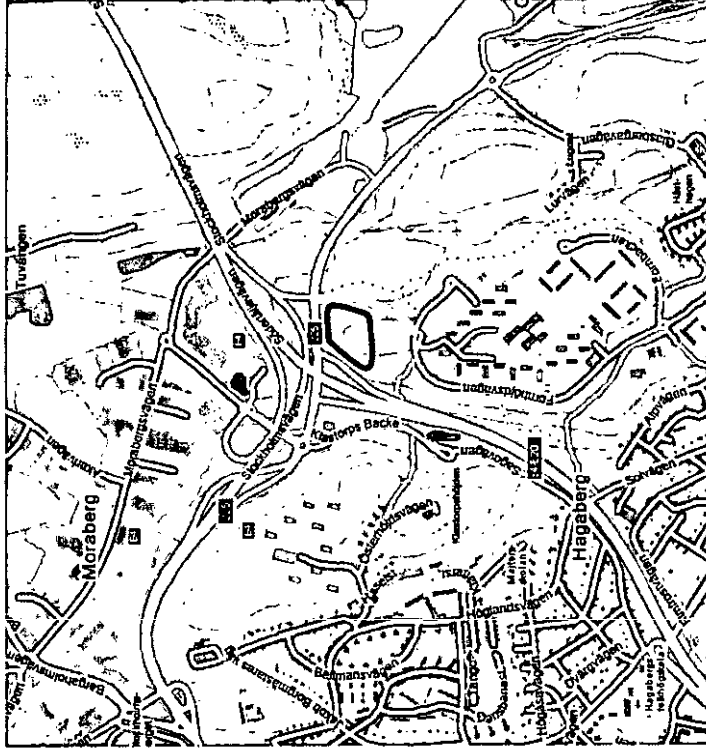
Störningar och risker

E4/E20 är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods. När bebyggelse placeras i närheten av transportleder för farligt gods ska riskanalys göras. Riskerna avtar med avståndet från riskkällan men påverkas även av många andra faktorer som terrängförhållandena och byggnadernas utformning. Det föreslagna planområdet ligger betydligt högre än vägarna. Det finns ingen anledning att befara att marken skulle vara förorenad då den utgörs av skogsmark.

Området är utsatt för trafikbuller från E4/E20 och väg 225 och trafiken på dessa vägar kan förväntas komma att öka. Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid fasad från trafik, 65 dBA ekvivalent nivå för verksamhetslokaler ska tillämpas. Området kan även vara utsatt för förhöjda värden av partiklar (PM 10) från trafiken på motorvägen. Gällande miljökvalitetsnormer ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till vatten och avlopp vid Fornhöjden eller vid Moraberg. Avrinning av dagvatten sker idag i första hand mot norr och öster till befintliga diken längs vägarna. Fjärrvärme finns för närvarande ej utbyggt i området. En befintlig mindre kraftledning på trästolpar som går genom området kan behöva flyttas.



Planområdets läge

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Det föreslagna läget har stora fördelar för en företagsetablering, skyltläge nära E4/E20 och väg 225 centralt i tätorten och med befintlig busslinje till Fornhöjden. För besökande är området lätt att nå direkt från de stora vägarna och likaså kan varutransporter ledas direkt in från E4/E20 och väg 225 utan att passera några bostäder.

Området mellan väg 225 och Fornhöjden bedöms kunna rymma en tomt om ca 20.000 m² längs den norra delen mot väg 225, i det nu aktuella planförslaget. Det brantaste partiet mot E4/E20 liksom området närmast gångvägen från Fornhöjden bör bevaras som naturmark och skyddszon mot motorvägen, väg 225 respektive mot bostadsbebyggelsen.

Den föreslagna byggnaden som ritades till en tidigare tomt i Moraberg var en långsmal envåningsbyggnad med en högre kontorsdel på ena gaveln, och med en byggnadsarea om ca 6000 m². Denna byggnadskropp är svårt att placera in i det nya läget, men med en mindre omDispositionering av lokalerna så att byggnaden blir kortare och istället får en utbyggnad på ena långsidan kan den rymmas närmast väg 225. Kontorshuset föreslås placeras som en fristående byggnad i fem våningar mot E4/E20.

I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Att bygga på denna plats innebär ett visst ingrepp i den kuperade terrängen men platsen har ett relativt avskilt läge mot bostäderna och ligger samtidigt inom den delvis bullerstörda zonen längs motorvägen.

Tomten har ett attraktivt skyltläge mot omgivande vägar som samtidigt innebär höga krav på arkitektonisk utformning och gestaltning. Byggnadernas tak- och fasadutformning är viktiga för uttrycket mot omgivningen, det relativt höga läget ger utblickar och visuell kontakt med angrepsande områden, men ställer också krav på en omsorgsfull gestaltning. I det fortsatta planarbetet kommer utformningsfrågorna att vidarebearbetas. Fasadmaterial, färg och

belysning är några sådana frågor som har stor betydelse för helhetsintycket.

Markanvändningen kommer att begränsas till handel med skyrmmande varor, kontor och icke störande industri. Den totala byggrätten prövas i det försatta planarbetet.

Gator och trafik

Formhögslänken stiger från ca +49 vid korsningen med väg 225 till ca +64 vid anslutningen till den befintliga Formhögsvägen. En infart till en ny tomt måste därför ligga ganska långt söderut på den nya vägen för att kunna komma upp till en rimlig nivå.

Den befintliga marknivån inom den föreslagna tomten varierar mellan ca +53 upp till ca +70. Färdig tomt bör ligga på ca +60 och massbalansering bör så långt möjligt tillämpas inom tomten. All parkering ska ske på tomtmark, och varustransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten.

Att bygga en så relativt stor byggnad med tillfartsvägar och parkeringsytor inom en så kuperad tomt kan innebära kraftiga bergskärningar och masshantering. Beträffande masshantering står i översiktsplanen under avsnittet "Masshantering grus- och bergtäkter" att regionens utveckling förutsätter en ökad produktion av grusmaterial, men naturgrus är en ändlig resurs. Ökad återvinning av massor och användning av bergkross bör successivt ersätta användandet av naturgrus. Behovet av tillfällig krossning och borttransport av berg från tomten får studeras i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Anslutning till va, el, tele och bredband kan ske till befintliga ledningar i angränsande områden, eventuellt kan en plats för transformatorstation behövas inom planområdet.

Möjligheterna till framtida fjärrvärmeutbyggnad bör undersökas.

Vid en exploatering kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras liksom att stora taktytor ska avvattnas. Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt "*Södertälje kommuns dagvattenpolicy*", så långt det är möjligt. Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och fördröjningsmagasin kan behöva anläggas.

Konsekvenser

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Planen kommer att tillgodose efterfrågan på nya verksamhetsområden. Programområdet är delvis beläget inom E4/E20:s bullerzon och är inte aktuellt att nyttja för bostäder eller friluftsintrussen.

Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området. Dagvattnet, från framförallt trafikytorna, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljning, och dess mängder bör begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar innan de når recipienten.

Bullerfrågan ska beaktas i fortsatt planläggning. Den fortsatta planläggningen måste också ske med beaktande av närheten till E4/E20 och undanröja att framtida problem uppstår med förhöjda partikelhalter och risk för olyckor med farligt gods.

Den nya bebyggelsen kan bidra till en bättre sammanhållen stadsbild i detta centrala läge, där stora förändringar av bebyggelsestrukturen pågår. Planområdet är exponerat mot E4/E20 och mot vägen till Nynäshamn vilket gör att förändringarna får en påverkan på stadsstrukturen men dessa förändringar kan också vara ett positivt tillskott

Genomförandefrågor

Södertälje kommun säljer tomtmarken och fastighetsbildning har redan skett för kvartersmarken och köpeavtal upprättats mellan exploatören och kommunen. Tillträde till den bildade fastigheten kan ske när kommunfullmäktige antagit detaljplanen. Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark.

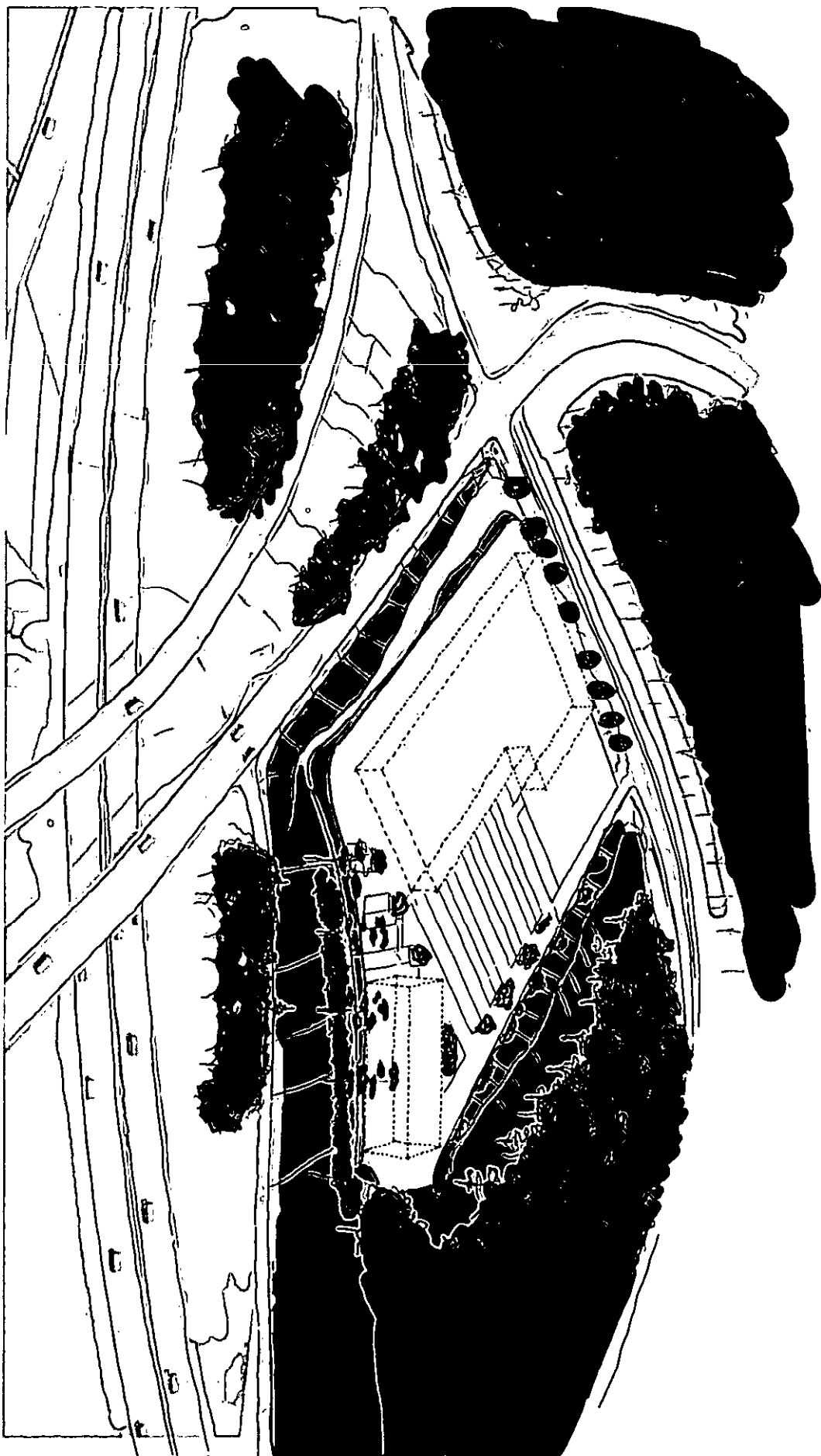
Samråd kring detta detaljplaneprogram genomförs under våren 2009. Enligt tidplanen bör detaljplanen kunna vinna laga kraft våren 2010 och utbyggnad kan därefter ske.

Detaljplaneprogrammet är framtaget av WSP Stadsutveckling i samarbete med kommunens samhällsbyggnadskontor.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Urban Dahlberg
Planchef

Ingemar Eriksson
arkitekt SAR/MSA





MILJÖCHECKLISTA

P 08014

Program till Detaljplan för

Östertälje 1:29

del av Södra Moraberg
i Södertälje

Upprättad 2009-04-29

Miljöchecklistan ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Planområdet ligger vid E4/E20 norr om Fornhöjden och i anslutning till motorvägens korsning med väg 225. I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Den föreslagna bebyggelsen är en långsmal envåningsbyggnad med en högre kontorsdel.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:

Nej Ja Kommentar / Åtgärd

Mark och vatten

Geologi X ☐

Hydrologi X ☐

Dagvatten/
Spillvatten X ☐ Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt "Södertälje kommuns dagvattenpolicy", så långt det är möjligt.

Markföroreningar X ☐

Luftmiljö och klimat

- Luftföroreningar* **X** ☐
- Lokalklimat* **X** ☐
- Ljusförhållanden* **X** ☐

Gestaltning

- Stads-/ Landskapsbild* ☐ **X** Den nya bebyggelsen kan bidra till en bättre sammanhållen stadsbild i detta centrala läge, där stora förändringar av bebyggelsestrukturen pågår. Planområdet har skyltläge mot E4/E20 och mot vägen till Nynäshamn vilket gör att förändringarna får en påverkan på stadsstrukturen, men dessa förändringar kan också vara ett positivt tillskott om bebyggelsen utformas med arkitektonisk kvalitet.

- Närmiljö* **X** ☐

Hälsa och säkerhet

- Trafikmiljö, g/c-vägar* **X** ☐ E4/E20 är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods.
- Buller och vibrationer* ☐ **X** Området är utsatt för trafikbuller från E4/E20 och väg 225. Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid fasad från trafik, 65 dBA ekvivalent nivå för verksamhetslokaler ska tillämpas.
- Elektriska/magnetiska fält* **X** ☐
- Riskområde för markradon* **X** ☐
- Handikapptillgänglighet* **X** ☐
- Sociala effekter* **X** ☐
- Rekreation* **X** ☐ Området är obebyggt men omgivande vägar genererar buller samt gör området delvis svårtillgängligt vilket försämrar värdet för rekreation och friluftsliv.

Natur- och Kulturmiljö

- Flora och Fauna* **X** ☐
- Grönstruktur* **X** ☐
- Parkmiljö* **X** ☐
- Kulturmiljö* **X** ☐

Hushållning med naturresurser

Transportarbete **X** ☐

Återvinning **X** ☐

Energiförsörj- **X** ☐
ning

Annan exploate- **X** ☐
ring

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

☐ Nej

X Ja

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

X *normal planbeskrivning* enligt PBL räcker

☐ särskild redovisning under rubrik "*Miljökonsekvenser*" i planbeskrivningen krävs

☐ en *separat miljökonsekvensbeskrivning* krävs

Kommentar

Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Det föreslagna läget har stora fördelar för en företagsetablering, nära E4/E20 och väg 225 centralt i tätorten och med befintlig busslinje till Fornhöjden. För besökande är området lätt att nå direkt från de stora vägarna. Det aktuella området kan ses som en naturlig komplettering av det befintliga verksamhetsområdet i Moraberg.

Medverkande tjänstemän

Punkterna enligt ovan är granskade av Maria Persson, planarkitekt, Södertälje kommun.



SÄNDLISTA FÖR PROGRAMSAMRÅD

tillhörande detaljplan för **Östertälje 1:29, Södra Moraberg**
inom Östertälje i SÖDERTÄLJE

REMISSINSTANSER

- ☒ Länsstyrelsen (3 resp 1 ex)
- ☒ @ Lantmäterimyndigheten
- ☒ Sakägare enligt fastighetsförteckning (x)

Kommunala nämnder

- ☒ Kultur- och fritidsnämnden (3 ex)
- ☒ @+ Miljönämnden
- ☒ @ Äldreomsorgsnämnden
- ☒ Social- och omsorgsnämnden
- ☒ Arbetslivsnämnden
- ☒ @+ Tekniska nämnden
- ☒ @ Utbildningsnämnden

Obligatoriska remissinstanser

(om inte uppenbart onödigt)

- ☒ @+ Telge Energi AB TEN/Planering
- ☒ @ Södertörns Brandförsvarsförbund
- ☒ @ Polismyndigheten, Södertäljepolisens Bråsamordnare
- ☒ Kommunala Handikapprådet
- ☒ Kommunala Pensionärsrådet
- ☒ @+ Hyresgästföreningen
- ☒ Villaägareföreningen i Södertälje
- ☒ Vägverket/Region Stockholm

Övriga remissinstanser

(i förekommande fall)

- ☒ @ Telge Återvinning AB
- ☐ Banverket / Östra regionen
- ☒ Försvarsmakten, Amf1
- ☒ Försvarsmakten, HKV
- ☒ Posten
- ☐ Jernhusen
- ☐ @ Sjöfartsverket
- ☒ Svenska Kraftnät
- ☒ Telia
- ☒ Vattenfall AB
- ☐ Annan kommun
- ☒ Regionplane- och Trafiknämnden
- ☒ SL / Utredningsavdelningen
- ☒ Handelskammaren i Södertälje
- ☐ @ Södertälje Hamn AB
- ☐ Köpmannaföreningen
- ☒ @+ Södertälje Centrumförening
- ☒ Svensk Handel Region Stockholm
- ☒ @ Företagarna Södertälje Nykvarn
- ☒ Södertälje Byggmästarförening
- ☐ PRO Södertälje Samorganisation
- ☒ Friluftsförbundet
- ☒ @ Naturskyddsföreningen
- ☐ @ Socialdemokratiska kvinnoklubben
- ☐ Lantbrukarnas Riksförbund

FÖR KÄNNEDOM (samtliga planer)

- @ Kommunstyrelsen
- @ nämndsekreterare, för vidarebef till nämndledamöter (vid samrådsbeslut utan färdiga handlingar)
- Samhällsbyggnadskontoret:
 - Akten
 - @ Stadsarkitekten och planchefen
 - @ Projekt och Exploatering (chef + berörd handläggare)
 - @ Bygglov (berörd bygglovhandläggare)
 - @ Stadsmiljö (chef, stadsträdg.m + berörd handläggare)
 - @ Geografisk Info (chef, teamledare)
 - @ Namnberedningen
 - @ Övriga

- Exploatören, i förekommande fall

FÖR ANSLAG

- Infocenter, stadshuset
- @ Hemsidan

47
GEOGRAFISK INFORMATION
SÖDERTÄLJE KOMMUN

FASTIGHETSFÖRTECKNING
2009-04-08

Dnr
A09084
sid 1(1)

FASTIGHETSFÖRTECKNING TILL DETALJPLAN FÖR ÖSTERTÄLJE 1:29 I SÖDERTÄLJE

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
----------------------	---------------	-----------

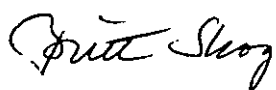
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:29	SÖDERTÄLJE KOMMUN 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:15	SÖDERTÄLJE KOMMUN
-----------------	-------------------

UPPRÄTTAD AV:


BRITT SKOG

BESTYRKES:


EBBA LÖNDAHL ÅKERMAN

49

Aktbilaga till
fastighetsförteckning
Dnr: A09084

1:15

1:15

1:29

ÖSTERTÄLJE

1:15

TOPASEN

8

7

OPALEN

2

AutoKa-Vy 3.02

LANTMÄTERIET

x
y

x = 6565296
y = 1606094

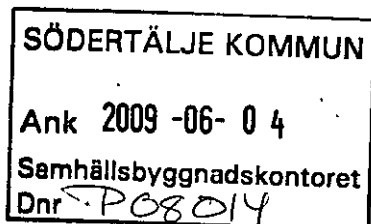
System RT90 2.5 gon V Aktualitet: 2009-01-07
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot b

20 0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:2000



Nätteknik
Chatarina Lejdström
08-739 7854



Datum
2009-06-02

Beteckning/Dnr
SvK 2009/698

Till
Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan
Att.: Maria Persson
151 89 SÖDERTÄLJE

**Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra
Moraberg, Östertälje i Södertälje
Ert dnr: P 08014**

Svenska Kraftnät har inga erinringar avseende rubricerade program.

Med vänlig hälsning

Chatarina Lejdström

Kopla till: SvK-Reg

Postadress
Box 526
162 15 Vällingby

Besöksadress
Jämtlandsgatan 99
Vällingby

Telefon
08-739 78 00

Fax
08-37 84 05

E-post
info@svk.se
www.svk.se

Organisationsnr
202100-4284

**Hyresgästföreningen****Remissvar****Från Hyresgästföreningen i Södertälje/Nykvarn****Avseende****Samråd för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje**

Hyresgästföreningen Södertälje/Nykvarn har tagit del av ovanstående samråd och har inga invändningar mot att detaljplanen genomförs som beskrivet.

Södertälje den 1 juni 2009

Lars Johansson

Sammanställande i miljögruppen

Madelaine Hällgren

Föreningens ordförande



FÖRSVARSMAKTEN
HÖGKVARTERET

YTTRANDE

Datum
2009-06-04

HKV beteckning
13920: 59215

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ank 2009 -06- 11
Samhällsbyggnadskontoret
Dnr P08014

Sida 1 (2)

Sändlista

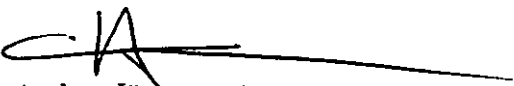
Ert tjänsteställe, handläggare
Samhällsbyggnad, Maria Persson, 08-550 212 19
Vårt tjänsteställe, handläggare
HKV Prod Infra, Bert Onnela, 08-788 86 89,
e-mail: bert.onnela@mil.se

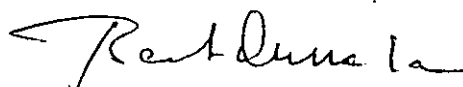
Ert datum
2009-06-01
Vårt föregående datum

Er beteckning
Program Östertälje 1:29
Vår föregående beteckning

**Samråd avseende program för Östertälje 1:29, Södra
Moraberg, Södertälje kommun, Stockholms län.**

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerade ärende.


Anders Järn
Chef Produktionsledningens Infrastrukturavdelning


Bert Onnela

(BO)

Postadress
107 85 STOCKHOLM

Besöksadress
Lidingövägen 24

Telefon
08-788 75 00

Telefax
08-788 77 78

E-post, Internet
exp-hkv@mil.se
www.hkv.mil.se

57
FÖRSVARSMAKTEN

HÖGKVARTERET

YTTRANDE

Datum

2009-06-04

HKV beteckning

13920: 59215

Sida 2 (2)

Sändlista

Södertälje kommun

Samhällsbyggnad

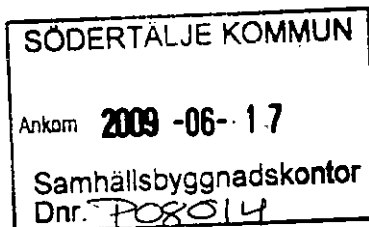
Att: Maria Persson

151 89 Södertälje

Inom HKV

PROD INFRA

Södertälje Byggmästareförening



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret, Plan
151 89 SÖDERTÄLJE

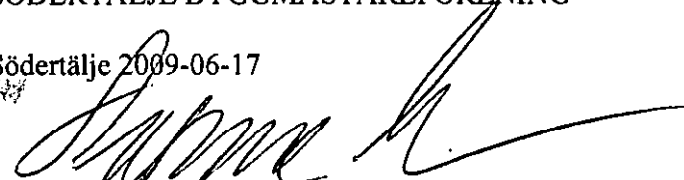
Yttrande över program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje.

Södertälje Byggmästareförening har beretts tillfälle att lämna yttrande över program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.

Byggmästareföreningen har i dagsläget inga kompletterande synpunkter på det presenterade programmet utan ställer sig positiv till att förutsättningarna för en programmet.

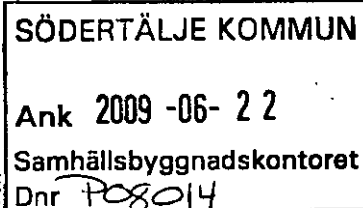
SÖDERTÄLJE BYGGMÄSTAREFÖRENING

Södertälje 2009-06-17


Susanne Ekosander
Föreningschef

§ 101 **Remiss- Detaljplan för Östertälje 1:29,
del av Södra Moraberg i Södertälje**

Dnr 2009-1199



Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat ett förslag till planprogram för att möjliggöra en detaljplan, på fastigheten Östertälje 1:29. Programområdet ligger norr om Fornhöjdens bostadsområde i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet vid Moraberg och intill Morabergs trafikplats. Detaljplanen syftar till att skapa en tomt för handels- och kontorsändamål. Miljökontoret tillstyrker fortsatt planarbete men att man noggrant utreder hur dagvattnet från området ska hanteras. Vidare bör klargöras vad de höga partikelhalterna i närområdet kan innebära för en verksamhet som etableras här. Miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids nämligen utmed motorvägen enligt gjorda beräkningar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2009-06-10

Samrådshandlingar för program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.

Miljönämndens beslut

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att de synpunkter som framförts i tjänsteskrivelse 2009-06-09 beaktas.

Beslutet expedieras till:

Sbk – plan

Akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2009-06-18

DB 772a

AK



2009-06-09

Tjänsteskrivelse

Dnr

2009-1199

Kontor

Miljökontoret

Handläggare

Bo Ljungberg

08-550 212 14

bo.ljungberg@sodertalje.se

Miljönämnden

Remiss- Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg i Södertälje

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat ett förslag till planprogram för att möjliggöra en detaljplan, på fastigheten Östertälje 1:29. Programområdet ligger norr om Fornhöjdens bostadsområde i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet vid Moraberg och intill Morabergs trafikplats. Detaljplanen syftar till att skapa en tomt för handels- och kontorsändamål. Miljökontoret tillstyrker fortsatt planarbete men att man noggrant utreder hur dagvattnet från området ska hanteras. Vidare bör klargöras vad de höga partikelhalterna i närområdet kan innebära för en verksamhet som etableras här. Miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids nämligen utmed motorvägen enligt gjorda beräkningar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2009-06-10

Samrådshandlingar rörande program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.
Barnchecklista bifogas inte eftersom miljönämnden inte äger ärendet.

Ärendet

Barnchecklista bifogas inte eftersom miljönämnden inte äger ärendet.

Samhällsbyggnadskontoret, plan, har upprättat ett förslag till program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg och skickat detta till miljönämnden för eventuella synpunkter. Syftet med programmet är att genom detaljplan skapa förutsättningar för en tomt, med bra skyltläge, för handels- och kontorsändamål. Tomten kommer att ligga alldeles intill Morabergs trafikplats och samtidigt i anslutning till Morabergs arbetsplatsområde. Den blivande tomten, som idag utgörs av en berghöjd med hållmarkstallskog, gränsar mot vägar i alla

väderstreck utom mot söder. Den kvarvarande skogen i söder kommer att utgöra en buffertzon mellan fornhöjdens bostadsområde och arbetsplatstomten. Skogen som tas i anspråk torde inte vara av större intresse för närrekreation eftersom området närmast vägarna är bullerstört samtidigt som vägarna utgör kraftiga barriärer för att ta sig vidare. Några uttalade naturvärden finns inte vad kommunen känner till i området. Skogen utgörs av mogen hällmarkstallskog med inslag av gran och triviala lövträd. Fältskiktet domineras bitvis av bärris. Förekomsten av död ved är förhållandevis låg i området..

Ett problem att analysera är hur miljö kvalitetsnormen för PM10, som redan idag beräknas överskridas för området kring E4: an intill den planerade arbetsplatsen, kan påverka en ny verksamhet här. Vidare bör utredas hur man skall ta omhand dagvattnet från området eftersom det är oklart om den här etableringen är inräknad i dimensionering av den dagvattenanläggning som är på väg att anläggas för Moraberg Östra och Glasbergaområdet.

En annan betydelsefull miljöfråga är i hur stor utsträckning omvandlingen av skogsbacken kommer att påverka den totala bakgrunds nivån av trafikbuller gentemot bostäderna i Fornhöjden. Detta bör klarläggas i det fortsatta planarbetet. Gestaltningen av hela ingreppet och affärs/handelsområdets utformning med parkeringar förutsätts bli belyst i kommande detaljplan.

Områdets omvandling kommer sannolikt att orsaka mycket sprängning av berg och schaktningsarbeten med höga bullernivåer. Miljökontoret efterlyser en tidig analys om åtgärder för att begränsa störningar gentemot bostäderna i Fornhöjden.

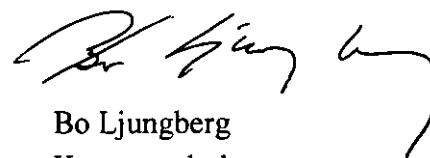
Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Miljökontoret har inga synpunkter på vilka ekonomiska konsekvenser programförslaget kan få för kommunen.

Miljökontorets förslag till beslut:

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att de synpunkter som miljökontoret framfört beaktas.

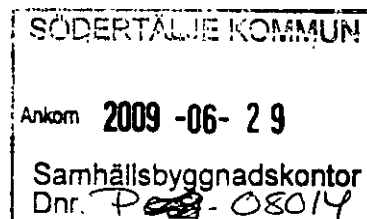

Marie Martna
T.f. miljöchef


Bo Ljungberg
Kommunekolog

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret – plan
Akten

Sbk Plan (Sbk)

Från: nina.vesterli@skanova.se**Skickat:** den 28 juni 2009 14:10**Till:** Sbk Plan (Sbk)**Kopia:** andrea.berglund@skanova.se**Ämne:** Yttrande över planprogram för Östertälje 1:29

P08014

Yttrande

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot detaljplaneprogrammet.

Upplysningsvis har Skanova ledningar just utanför programområdet, dels en luftledning längs med den östra fastighetsgränsen dels en markförlagd kanalisation längs med vägen mellan Fornhöjden och väg 225.

Med vänliga hälsningar

Nina Vesterli

Lantmätare, Accessnätplanering Stockholm

Tel 08-504 520 87

nina.vesterli@skanova.se

TeliaSonera Skanova Access AB

Box 93, 123 22 Farsta

www.skanova.se



SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2009-07-01

Samhällsbyggnadskontor
Dnr. P 08014

YTTRANDE

Angående detaljplan

Diarenr: 2009-1314-35

Datum: 20090619

Till

Samhällsbyggnadskontoret – plan

Södertälje kommun

151 89 Södertälje

Objekt:	Detaljplaneyttrande Östertälje 1:29 (6362)
Fastighetsbeteckning/ar:	Östertälje 1:29
Kommunens diarenr:	PO8014
Kommunens handläggare:	Maria Personn
Syfte med planen:	Skapa en ny tomt för handels och kontorsändamål.
Skede:	☐ Enkelt förfarand ☒ x Programsamråd ☐ Plansamråd ☐ Utställning ☐ Annat:
Sista dag för yttrande:	2009 – 07 – 10

Yttrande angående detaljplan

Södertörns brandförsvärsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av miljö- och samhällsbyggnadskontoret.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Programhandling, daterad 2009-06-01

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

1. Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.
2. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvärsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Södertörns brandförsvärsförbund

Adress
Box 563
136 25 Haninge

Orgnr
222000-0737

Telefon
08-721 22 00

Telefax
08-721 22 23

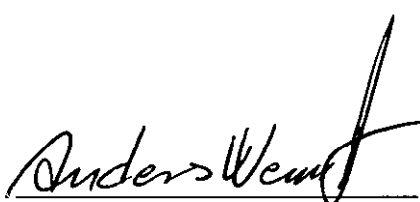
Hemsida
www.sbff.se

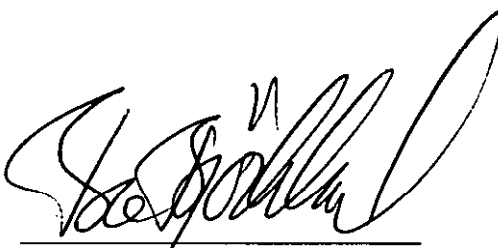
Synpunkter med anledning av risker:

3. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas. Det gäller risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och transportled för farligt gods. Enligt rapporten ska en riskanalys utgöra ett av underlagen vid planeringen om ny bebyggelse eller verksamhet avses placeras inom 100 meter från transportled för farligt gods, om risk föreligger.
4. Att eventuella risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och industrianläggning/industriområde utreds vidare t ex i enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete." I rådet anges riktvärden för skyddsavstånd för olika industriverksamheter eller andra miljöstörande verksamheter. Riskanalyser kan behövas som underlag för beslut när ny verksamhet ska projekteras. Riktlinjer för riskanalyser har utgivit av länsstyrelsen i Stockholms län (Faktablad nr 2003:4).
5. Vid utförande av riskanalys i samband med miljökonsekvensbeskrivningen ska utföraren ha lämplig kompetens och vana av att utföra sådana analyser.

Synpunkter i samband med miljökonsekvensbeskrivningen/riskanalysen

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.


Anders Wennlöf


Bo Björklund

Insatsledare

Brandingenjör

Telefon direkt: 08-721 25 13

E-post: anders.wennlof@sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund

Adress
Box 563
136 25 Haninge

Orgnr
222000-0737

Telefon
08-721 22 00

Telefax
08-721 22 23

Hemsida
www.sbff.se

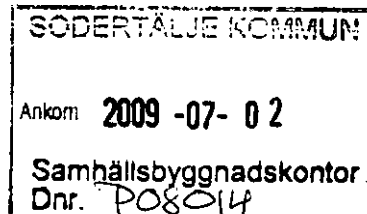


Datum
2009-07-01

Vår referens
Mikael Eriksson

Diarienummer
SL-2009-1706

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och bygg
151 89 Södertälje



Program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje, Södertälje kommun

Södertälje kommun har översänt rubricerade plan till AB
Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Planen möjliggör verksamheter i anslutning till befintligt
arbetsområde.

SL planerar att förlänga busslinje 753 till bostadsområdet Glasberga.
Linjen vänder idag i norra Fornhöjden. Eventuellt kommer även linje
760 att gå förbi området på sikt. Den vänder norr om E4/E20 idag
(vid Mc Donalds) och planeras tas bort därifrån och istället dras
Morabergsvägen- länsväg 225- Fornhöjdslänken till Fornhöjden.

Med anledning av dessa planer föreslår SL att busshållplatser
anordnas på Fornhöjdslänken, samt anslutande gångförbindelser.
Vi föreslår även att gena, trygga och trafiksäkra gångförbindelser
anordnas till hållplatserna. I arbetet med placering och utformning av
hållplatsen bör samråd ske med SL (Anke Xylander, 08-6863851,
anke.xylander@sl.se).

Paulina Eriksson
Chef Trafik teknik & Kundmiljöer

75

§ 172 Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr: 09/136

Sammanfattning

Social- och omsorg har fått Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg för synpunkter. Svar ska lämnas senast 10 juli.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Då samrådet avser handels- och kontorsändamål föreslår social- och omsorgskontoret att nämnden avstår från att yttra sig.

Förslaget i sin helhet finns på kommunens webbplats:

www.sodertalje.se/sodramoraberg

Beslutsunderlag

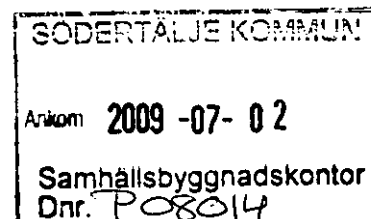
Tjänsteskrivelse 2009-06-08.

Yrkanden

Ordförande Rose-Marie Jacobsson(s) yrkar bifall till kontorets förslag.

Social- och omsorgsnämndens beslut

Social- och omsorgsnämnden avstår från att yttra sig avseende program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.



Beslutet expedieras till:

Akten

SBK/Plan

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

		
---	--	---



2009-06-08

Tjänsteskrivelse

Dnr
09/136

Kontor
Social- och
omsorgskontoret

Handläggare
Kjell Sjunndemark
08-523 049 27
Kjell.sjunndemark@sodertalje.se

Social- och omsorgsnämnden

Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr: 09/136

Sammanfattning av ärendet

Social- och omsorg har fått Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg för synpunkter. Svar ska lämnas senast 10 juli.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Då samrådet avser handels- och kontorsändamål föreslår social- och omsorgskontoret att nämnden avstår från att yttra sig.

Förslaget i sin helhet finns på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2009-06-08.

Social- och omsorgskontorets förslag till nämnden:

Social- och omsorgsnämnden avstår från att yttra sig avseende program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.

Kjell Sjunndemark
Planeringschef

Karl Gudmundsson
Social- och omsorgschef

Beslutet expedieras till:
SBK/Plan och Akten



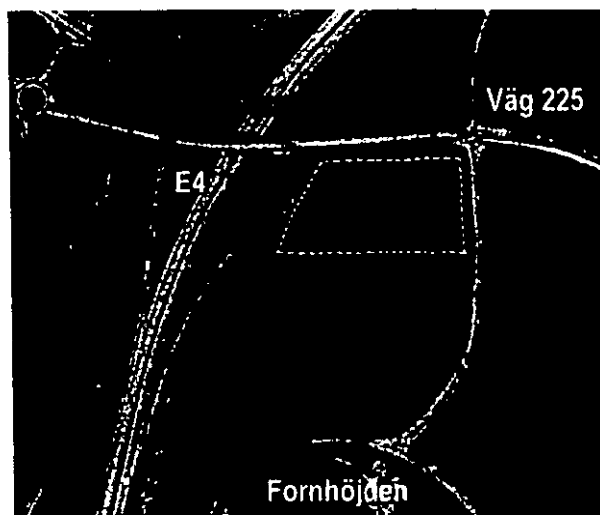
78

Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje

Dnr P08014

Ett förslag till program för Östertälje 1:29 har upprättats. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Det aktuella området utgörs av en skogsslutning ner mot Morabergs trafikplats.



Planområdets avgränsning

Förslaget finns uppsatt på följande platser fram till och med **10 juli 2009**:

- Stadshuset, Campusvägen 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

Du kan skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast den 10 juli 2009 ha inkommit till:

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadress: sbk.plan@sodertalje.se

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Maria Persson
Planarkitekt

Tel. 08-550 212 19

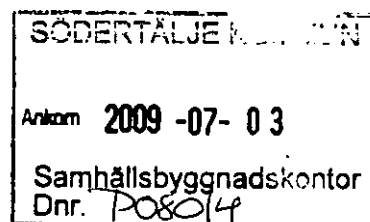
Stockholm den 2 juli 2009

Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun

151 89 Södertälje

ert Dnr. P08014

vårt Dnr. 47-09



Ärende: Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje.

Svensk Handels Stadsplanekommitté (här: Stadsplanekommittén) har fått rubricerade ärende på remiss och får med anledning härav anföra följande.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Stadsplanekommittén yttrar sig ur ett handelsperspektiv. I samtal med kommunen framkom att ärendet innebär att viss befintlig handelsverksamhet flyttas till annan plats inom området. Stadsplanekommittén har inget att erinra mot en sådan förändring.

Som ovan

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Eulau'.

Thomas Eulau
kansliansvarig
Svensk Handels Stadsplanekommitté

bilaga:

Informationsblad om Svensk Handels Stadsplanekommitté samt definitioner.

Definitioner som används i de remissvar som Svensk Handels Stadsplanekommitté lämnar.

Detaljhandel.

1. Dagligvaror.

- Livsmedel. Utgör cirka 70% av det sortiment som normalt säljs i en sk. dagligvaruhall.
- Varor från Systembolaget.
- Övriga dagligvaror än livsmedel och varor från Systembolaget.

2. Sällanköpsvaror.

- Apoteksvaror.
- Klädhandel.
- Skohandel.
- Möbelhandel.
- Elektronikhandel.
- Leksakshandel.
- etc.

- Inom sällanköpsvaror brukar man skilja på shopping och destinations- eller volymhandel.
- Handel med bilar och drivmedel ingår ej.

Marknadsplatser.

1. Volymhandelsplatser

- Externa eller halvexterna handelsplatser med varor av volymkrävande karaktär, exempelvis möbler, byggvaror och elektronik. Fristående butiker.

2. Köpcentra.

- Etablerade handelsplatser i externa eller halvexterna lägen. Ibland stora stadsdelscentra. Inriktning på sällanköpsvaror såsom shopping och ofta även dagligvaror. Ofta inbyggda och i anslutning till volymhandel.

3. Gallerior.

- Etablerade och inbyggda handelsplatser i stadsmiljö. Dessa handelsplatser har i huvudsak "shoppingprofil".

4. Närservice.

- Oftast små stadsdelscentra, dominerade av dagligvaror, service och enklare shopping.

Medlemmar i Svensk Handels Stadsplanekommitté.

Svensk Handel.

Apoteket.

Axfood Sverige.

Coop Sverige.

Handelns Utredningsinstitut – HUI.

Hennes & Mauritz Sverige.

Hälsa för Alla.

ICA Sverige.

Internationella Handelshögskolan i Jönköping.

K-Rauta.

Modebutikerna.

Nordplan.

Stockholm Parkering.

Stockholms Handelskammare.

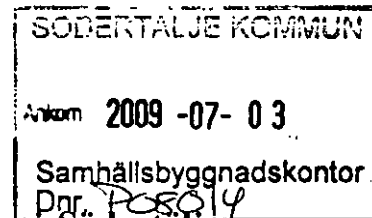
Stockholms Livsmedelshandlareförening – SLHF.

Systembolaget.



Samhällsbyggnadskontoret- Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Kopia: Länsstyrelsen i Stockholms län



Planprogram för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, i Södertälje kommun

Rubricerat planprogram har inkommit till Vägverket Region Stockholm för samråd. Planförslaget syftar till att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Vägverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

E4/E20 är ett mycket viktigt riksintresse för kommunikation. De mark- och vattenskyddsområden som utpekats som riksintresse för vägtransportsystemet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten av eller nyttjande av väganläggning. Riksintresset omfattar bl.a. bibehållen möjlighet att i framtiden förbättra kapaciteten genom exempelvis breddning av vägarna. Kapacitet och trafiksäkerhet på sträckan E4 Södertälje-Hallunda är i dag bristande. Vägverket har upprättat en förstudie för sträckan Södertälje Syd- Fittja. På sikt bör denna väg ges en ny sträckning. I avvaktan på denna större åtgärd kan kapacitet och säkerhet förbättras inom nuvarande vägområde (med ombyggnad till sex körfält samtidigt som ett MCS-system uppförs, d.v.s. trafikinformatik). Planen är att starta förberedande arbeten för detta mellan trafikplats Moraberg och trafikplats Hallunda sommaren/hösten 2009. Det är dock av stor vikt att framtida breddning av E4/E20 inte försvåras.

Vägverket Region Stockholm hävdar därmed att avståndet mellan E4/E20:s beläggningsskant och kvartersgräns bör vara *minst* 25 meter och därtill ytterligare 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad, dvs. totalt 35 meter. Avståndet mellan väg 225:s beläggningsskant och kvartersgräns bör vara *minst* 10 meter och därtill ytterligare 5 meter mellan kvartersgräns och byggnad, dvs. totalt 15 meter.

Planområdets belägenhet i närhet till vägar med transporter av farligt gods medför, såsom programmet anger, att risksituationen bör utredas inför fortsatt arbete.

Området är utsatt för trafikbuller från E4/E20 och väg 225. Vägverket anser att angivna riktvärden för buller ska skrivas in i planbestämmelserna. Om åtgärder krävs för att uppnå angivna riktvärden ska dessa bekostas av annan än Vägverket.

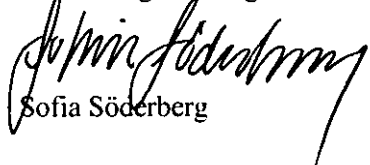


Eftersom arbetsområdet ligger nära motorvägen anser Vägverket att bestämmelse om vad som gäller för reklamskyltning ut mot E4/E20 ska föras in i planbestämmelserna. I bestämmelserna ska anges att skyltningen inte ska vara föränderlig, blinkande eller dominerade. Bestämmelserna kan även reglera t ex maximal storlek eller att enbart reklam för inom fastigheten förekommande verksamheter får förekomma.

För att minska bilberoendet är det viktigt att tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Ett avstånd mellan bostad/arbetsplats och hållplats < 400 m medför god standard (600 m ger låg standard). Långa avstånd har en hämmande effekt på människors vilja att åka kollektivt. I planprogrammet anges att närmaste busshållplats finns vid Fornhöjden intill korsningen med ny planerad väg. Vi anser att detta resonemang borde utvecklas till nästa skede, exempelvis vad gäller turtäthet, och redogöra mer detaljerat vilka möjligheter som finns att resa med kollektivtrafiken till och från området.

Vägverket anser dessutom att den planerade anslutningen till väg 225 (Fornhöjdsälken) bör studeras ytterligare avseende kapacitet, trafiksäkerhet och andra trafikkonsekvenser på det omgivande vägnätet. Den tänkta anslutningen kan medföra att åtgärder erfordras. Om detta krävs bör dessa bekostas av annan än Vägverket.

Med vänlig hälsning



Sofia Söderberg

Sbk Plan (Sbk)

Från: Gustafsson Anna (Sbk)

Skickat: den 3 juli 2009 12:27

Till: Sbk Plan (Sbk)

Kopia: Eklind Anders (Sbk)

Ämne: Synpunkter planprogram Östertälje 1:29 S Moraberg

Enhet Stadsmiljös synpunkter kring planprogram för Östertälje 1:29, del av södra Moraberg.

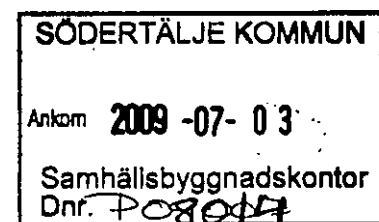
- Planarbete borde ske för ett större område än endast en tomt åt gången.
- Flera utfarter på sträckan längs Fornhöjdlänken bör undvikas. Finns framtida möjlighet att marken delas upp i flera tomter även söder om och/ eller öster om den aktuella tomter bör utfarter samlas i en punkt/korsning.
- Vi önskar i fortsatt planhantering en redogörelse för trafikalstring inklusive bedömd mängd svängande trafik och därav tunga fordon.
- Redogör för trafiksäkerhet för gående besökare/anställda till området som ska korsa Fornhöjdlänken. Säker gångpassage bör inrymmas i exploateringen. Fornhöjdlänken har hastighetsbegränsning 50km/tim.
- En trädridå måste sparas mot Fornhöjdlänken för att bevara en estetisk och hastighetsdämpande trafikmiljö.
- Den befintliga skogsbacken dämpar idag troligen till viss del buller från E4 upp mot bostadshusen i Fornhöjden. Hur förändras bullerbilden för bostäderna?
- Ett ordentligt vägområde längs Fornhöjdlänken inklusive vägdike och trädridå måste lämnas i kommunens ägo.
- Ett förtydligande kring vilka ytor som avses bli i kommunalt huvudmannaskap efterfrågas.
- Tilltänkt dagvattenhantering bör framgå i fortsatt planarbete. Dagvattnet från området kan ej ledas till diken längs vägarna likt idag.
- Kollektivtrafikens hållplats ligger i norra Fornhöjden, drygt 400m till tilltänkt entré. Ingen hållplats kommer att anläggas närmare.

För Stadsmiljöenheten

Anna Gustafsson
Trafikplanerare
Enhet Stadsmiljö

Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Tel: 08-523 046 12
E-post: anna.gustafsson@sodertalje.se
Webb: www.sodertalje.se





Naturskyddsföreningen Södertälje

89

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom 2009 -07- 07	
Samhällsbyggnadskontoret	
Dnr:	Rit: 214

2009-07-05

YTTRANDE

Till
Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje
E-post: merja.olofsson@sodertalje.se

2009/00035
P08004

874

Förslag till program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje (P08014)

Naturskyddsföreningen i Södertälje ber härmed att få lämna synpunkter på rubricerade förslag till program.

Synpunkter och motiveringar

Naturskyddsföreningen i Södertälje har inga avsevärda invändningar ur miljö- och natursynpunkt vad gäller förslaget. Bullret från omgivande vägar gör att området inte är särskilt attraktivt för rekreation och friluftsliv. Vi instämmer också i Samhällsbyggnadskontorets (2009-04-08) bedömning om att planområdets flora och fauna har ett begränsat naturvärde. Vi vill dock betona följande.

Verksamheterna på den föreslagna tomten kommer att decimera det skydd mot trafikbuller som skogs- och bergspartiet mellan väg 225 och Fornhöjden utgör. Den kvarstående delen kan anses som det som minimalt kan accepteras för att utgöra ett tillräckligt skydd mot framför allt bullerstörningar samt för att även framgent kunna fungera som ett lättillgängligt område för korta promenader, hundrastning och liknande. Därför får tomten inte tillåtas ta ett större område i anspråk än vad som anges i text och på flygfoto i Samhällsbyggnadskontorets underlag för programsamråd (2009-06-01).

Vi vill speciellt påpeka vikten av att den resterande delen av skogs- och bergspartiet bibehålls intakt. Det är inte acceptabelt med några som helst intrång på området utanför själva tomten, varken i samband med anläggningsarbeten och byggnation eller därefter. Detta innefattar självklart tillfartsvägar och andra infrastrukturella anläggningar. Stadsbyggnadskontorets (2009-04-08) skrivning "All parkering ska ske på tomtmark, och varutransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten" bör därför utvidgas med anvisningar med denna innebörd.

Södertälje den 5 juli 2009

Naturskyddsföreningen i Södertälje

Kristoffer Renberg
v. ordförande

070-0440880, kristoffer.renberg@naturskyddsforeningen.se



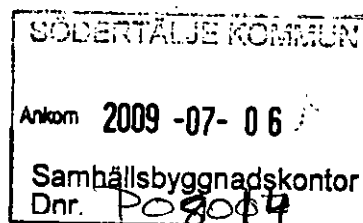
Naturskyddsföreningen Södertälje

91

2009-07-05

YTTRANDE

Till
Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje
E-post: merja.olofsson@sodertalje.se



Förslag till program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje (P08014)

Naturskyddsföreningen i Södertälje ber härmed att få lämna synpunkter på rubricerade förslag till program.

Synpunkter och motiveringar

Naturskyddsföreningen i Södertälje har inga avsevärda invändningar ur miljö- och natursynpunkt vad gäller förslaget. Bullret från omgivande vägar gör att området inte är särskilt attraktivt för rekreation och friluftsliv. Vi instämmer också i Samhällsbyggnadskontorets (2009-04-08) bedömning om att planområdets flora och fauna har ett begränsat naturvärde. Vi vill dock betona följande.

Verksamheterna på den föreslagna tomten kommer att decimera det skydd mot trafikbuller som skogs- och bergspartiet mellan väg 225 och Fornhöjden utgör. Den kvarstående delen kan anses som det som minimalt kan accepteras för att utgöra ett tillräckligt skydd mot framför allt bullerstörningar samt för att även framgent kunna fungera som ett lättillgängligt område för korta promenader, hundrastning och liknande. Därför får tomten inte tillåtas ta ett större område i anspråk än vad som anges i text och på flygfoto i Samhällsbyggnadskontorets underlag för programsamråd (2009-06-01).

Vi vill speciellt påpeka vikten av att den resterande delen av skogs- och bergspartiet bibehålls intakt. Det är inte acceptabelt med några som helst intrång på området utanför själva tomten, varken i samband med anläggningsarbeten och byggnation eller därefter. Detta innefattar självklart tillfartsvägar och andra infrastrukturella anläggningar. Stadsbyggnadskontorets (2009-04-08) skrivning "All parkering ska ske på tomtmark, och varutransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten" bör därför utvidgas med anvisningar med denna innebörd.

Södertälje den 5 juli 2009

Naturskyddsföreningen i Södertälje

Kristoffer Renberg
v. ordförande

070-0440880, kristoffer.renberg@naturskyddsforeningen.se

Naturskyddsföreningen i Södertälje, c/o Kristoffer Renberg, Solvägen 19, 15257 Södertälje, info.sodertalje@naturskyddsforeningen.se

93

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom 2009 -07- 0 8	
Samhällsbyggnadskontoret	
Dnr P 08014	Rnr.



2009-07-07

Handläggare:

Daniel Markgren

08-687 32 09

daniel.markgren@vattenfall.com

Södertälje kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Plan och bygg

151 89 Södertälje

Yttrande angående detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje, Södertälje kommun

Er beteckning P 08014

Vattenfall Eldistribution AB har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat program och meddelar att vi inte har några anläggningar som berörs och har därför inget att erinra mot programförslaget.

Med vänliga hälsningar,
Vattenfall Eldistribution AB

Daniel Markgren

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

ADRESS
Box 6013, 171 06 SOLNA

TELEFON
08-687 30 00

ORG NR
556417-0800

BESÖKSADRESS
Allén 5, 177 66 Sundbyberg

FAX
08-687 30 01

PUBLIKT BOLAG (publ)
Stockholm



Stockholms Handelskammare

Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje Kommun
151 89 Södertälje

Stockholms Handelskammare Service AB
Box 16050, 103 21 Stockholm
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 9
Telefon: 08-555 100 00 Telefax: 08-566 316 00
E-post: info@chamber.se www.chamber.se
Org. 556095-7952 Momsreg. SE556095795201

Karolina Krön
Direkt: 08-555 100 15
Mobil: 070-205 18 52
E-post: karolina.kron@chamber.se

Stockholm 10 juli 2009

YTTRANDE GÄLLANDE SAMRÅD ANGÅENDE PROGRAM ÖSTERTÄLJE 1:29, SÖDRA MORABERG, ÖSTERTÄLJE I SÖDERTÄLJE

Handelskammaren Södertälje/Nykvarn (Stockholms Handelskammarens lokalkommitté i Södertälje Kommun och Nykvarn Kommun), som företräder det samlade näringslivet i kommunerna, har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat ärende.

Handelskammaren har i nuläget inget att invända på planerna för området. Vad vi däremot vill poängtera är att planering bör genomföras för att kollektivtrafikförsörja området med närliggande hållplatser, då detta är ett vanligt problem som våra medlemmar brukar uttrycka för liknande placeringar av arbetsplatser.

STOCKHOLMS HANDELSKAMMARE, LOKALKOMMITTÉN SÖDERTÄLJE/NYKVARN

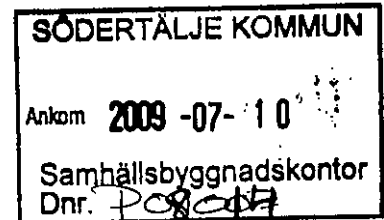
Karolina Krön
Stockholms Handelskammarens kansli
Handelskammaren Södertälje/Nykvarn

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2009-07-10
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr.	P08017



Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening

Södertälje 20090710



Svar på programsamråd för Östertälje 1:29

Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening har tagit del av
förslaget avseende Östertälje 1:29.

Vi godkänner förslaget.

Vi blir betänksamma av det som står i stycket **Störningar och risker**,
att området kan vara utsatt för förhöjda värden av partiklar (PM 10)
från trafiken på motorvägen.

Då vi har medlemmar vars villor ligger på båda sidor om motorvägen och betydligt
närmare, och som påverkas av både buller och partiklar är vi intresserade av att veta
hur kommunen behandlar dessa problem.

Södertälje den 10/7 2009

Lars-Ove Wickman

Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Planavdelningen
Inger Norsell
08-785 51 77

99

PROGRAMYTTRANDE

Datum
2009-07-10

Beteckning
4021-09-38619

1 (2)

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2009 -07- 1 7

Samhällsbyggnadskontoret
Dnr. Rnr. 822

PO8019

Södertälje kommun
Samhällsbyggnad/Plan
151 89 SÖDERTÄLJE

Program för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg Södertälje kommun

Ett program för detaljplanläggning av del av Östertälje 1:29, daterat 2009-04-08, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planförslaget syftar till att skapa en ny tomt för handel med skrymmande varor, kontor och icke störande industri i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Länsstyrelsens synpunkter

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att planförslagets genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen. I den kommande planbeskrivningen, under rubriken Behovsbedömning, bör dock motiven till kommunens bedömning framgå i sammanfattad form.

Riskfrågor

Planområdet ligger i direkt anslutning till både E4/E20 och väg 225 som är primär respektive sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer behöver ett skyddsavstånd på minst 25 meter lämnas byggnadsfritt närmast transportleder för farligt gods, medan kontor och liknande bör undvikas inom 40 meter. Vid planens utformning behöver skyddsavstånden beräknas med hänsyn tagen även till kommande vägbreddning, se punkten Trafikfrågor.

Enligt planbeskrivningen ska i den fortsatta planprocessen en riskanalys tas fram.

Störningar

Länsstyrelsen förutsätter att frågor om trafikbuller och luftkvalitet utreds i den fortsatta planprocessen.

Dagvatten

Vid exploateringen kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras. Dessa ytor ska, liksom de stora takytorna, avvattas. Dagvattnet avses tas om hand lokalt så långt det är möjligt. Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenfrågan redovisas utförligt i den fortsatta planprocessen. I detta sammanhang skulle även s.k. gröna tak kunna utgöra en del av lösningen.



PROGRAMYTTRANDE

Datum
2009-07-10

Beteckning
4021-09-38619

Trafikfrågor

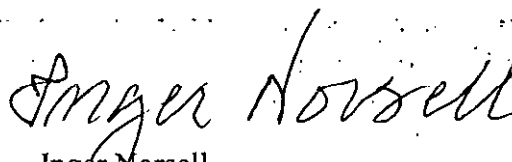
Länsstyrelsen har tagit del av Vägverkets yttrande 2009-07-02 och stödjer de synpunkter som där framförs.

Länsstyrelsen vill särskilt betona vikten av att tillräckligt avstånd lämnas mellan E4/E20:s beläggningskant och kvartersgräns och till byggnad (minst 25 + 10 m), så att inte den framtida breddningen av E4/E20 försvåras.

Naturvård

Länsstyrelsen har inget att anföra från naturvårdssynpunkt.


Claes Halling
Planchef


Inger Norsell
Planarkitekt

Kopia: Mn, B, PL (IN, pärmen), Vägverket



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planavdelningen
Inger Norsell
08-785 51 77

101

1 (2)

PROGRAMYTTRANDE

Datum
2009-07-10

Beteckning
4021-09-38619

Södertälje kommun
Samhällsbyggnad/Plan
151 89 SÖDERTÄLJE

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2009-07-13
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr.	P08044

Program för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg Södertälje kommun

Ett program för detaljplanläggning av del av Östertälje 1:29, daterat 2009-04-08, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planförslaget syftar till att skapa en ny tomt för handel med skrymmande varor, kontor och icke störande industri i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Länsstyrelsens synpunkter

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att planförslagets genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen. I den kommande planbeskrivningen, under rubriken Behovsbedömning, bör dock motiven till kommunens bedömning framgå i sammanfattad form.

Riskfrågor

Planområdet ligger i direkt anslutning till både E4/E20 och väg 225 som är primär respektive sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer behöver ett skyddsavstånd på minst 25 meter lämnas byggnadsfritt närmast transportleder för farligt gods, medan kontor och liknande bör undvikas inom 40 meter. Vid planens utformning behöver skyddsavstånden beräknas med hänsyn tagen även till kommande vägbreddning, se punkten Trafikfrågor.

Enligt planbeskrivningen ska i den fortsatta planprocessen en riskanalys tas fram.

Störningar

Länsstyrelsen förutsätter att frågor om trafikbuller och luftkvalitet utreds i den fortsatta planprocessen.

Dagvatten

Vid exploateringen kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras. Dessa ytor ska, liksom de stora takytorna, avvattnas. Dagvattnet avses tas om hand lokalt så långt det är möjligt. Länsstyrelsen förutsätter att dagvattenfrågan redovisas utförligt i den fortsatta planprocessen. I detta sammanhang skulle även s.k. gröna tak kunna utgöra en del av lösningen.



PROGRAMYTTRANDE

Datum
2009-07-10

Beteckning
4021-09-38619

Trafikfrågor

Länsstyrelsen har tagit del av Vägverkets yttrande 2009-07-02 och stödjer de synpunkter som där framförs.

Länsstyrelsen vill särskilt betona vikten av att tillräckligt avstånd lämnas mellan E4/E20:s belägningskant och kvartersgräns och till byggnad (minst 25 + 10 m), så att inte den framtida breddningen av E4/E20 försvåras.

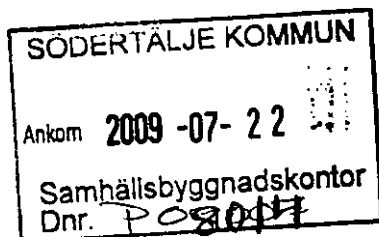
Naturvård

Länsstyrelsen har inget att anföra från naturvårdssynpunkt.

Claes Halling
Planchef

Inger Norsell
Planarkitekt

Kopia: Mn, B, PL (IN, pärmen), Vägverket



Södertälje 09-07-22

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
Maria Persson
Nyköpingsvägen 23
151 89 Södertälje

Samråds yttran över Program för Östertälje 1:29 Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje P08014 sv.090723 sida 1(2)

AO Vatten:

VA-huvudmannen TelgeNät kommer att skicka sina synpunkter direkt till Maria Persson

Där berörs översvämningsrisk och sårbarhetsutredning mm -2008.

Avs. Eva Lehto tfn. 553 223 85

AO Värme: Fjärrvärme skall vara förstahandsalternativet för uppvärmning. Kyla lösningar kan erbjudas.

Avs. Rolf Siwertz tfn. 553 221 62

AO Stadsnät:

Stadsnät har tagit del av ärendet, samt avvaktar elnäts anslutnings start. Bredband har inget att erinra.

Avs. Göran Ohlsson tfn. 553 224 86

Södertälje 09-07-22

**Samråds yttran över Program för Östertälje 1:29 Södra
Moraberg, Östertälje i Södertälje P08014 sv. 090714 sida 2(2)**

AO Elnät:

Befintlig lågspännings linje för el finns inom program området.
Berörd ledning behöver byggas om och anslutas i ny transformatorstation som kommer att behövas för till kommande bebyggelse.
Placeringen av E-område enligt bifogad ritnings skiss utan för nu varande planområde men med tanke på mark arbeten och framtida etableringar.

Bifogar pdf med befintligt ledningsnät el.

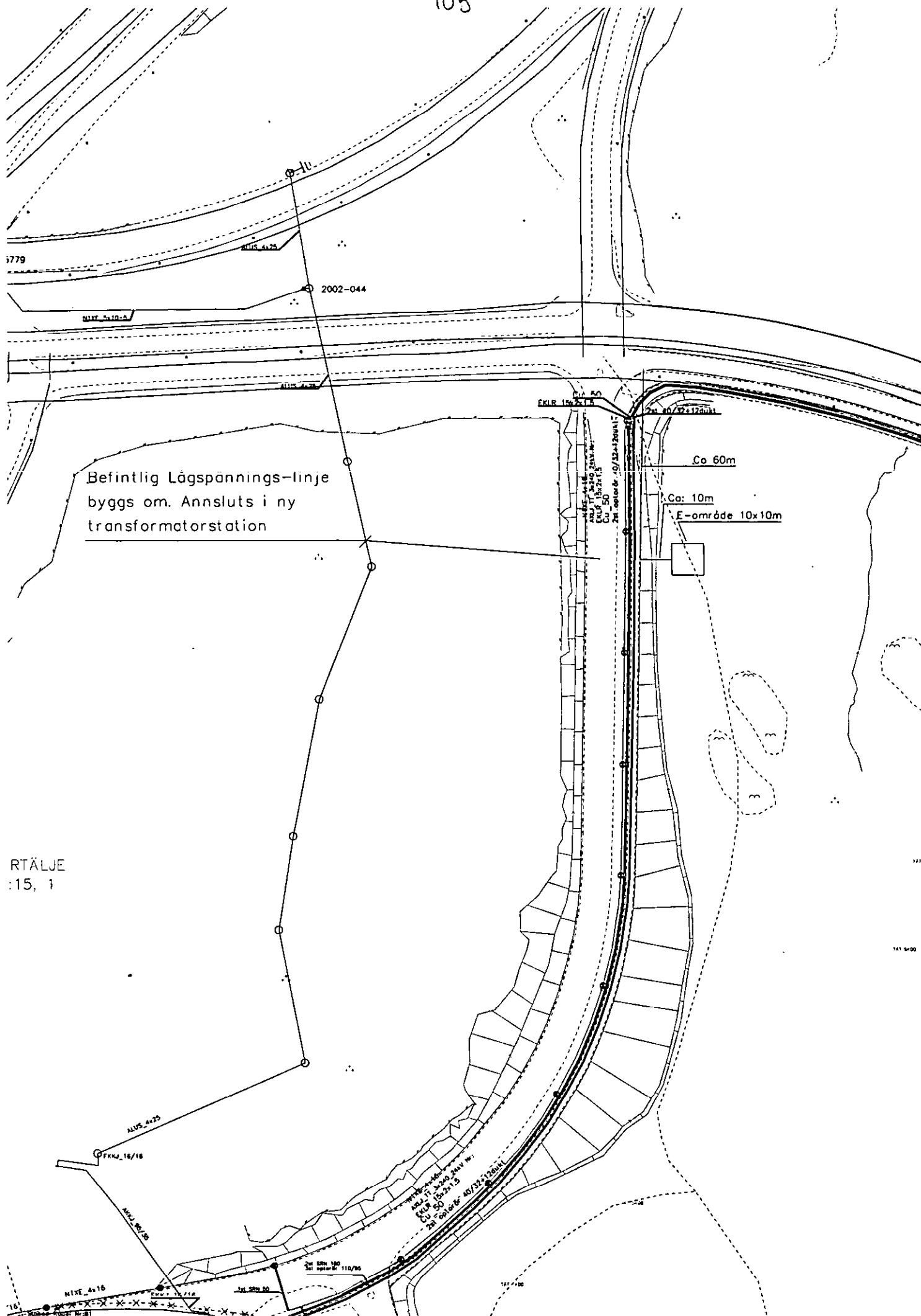
Kostnader för eventuell nyomläggning av distributionsnätet belastar projektet.

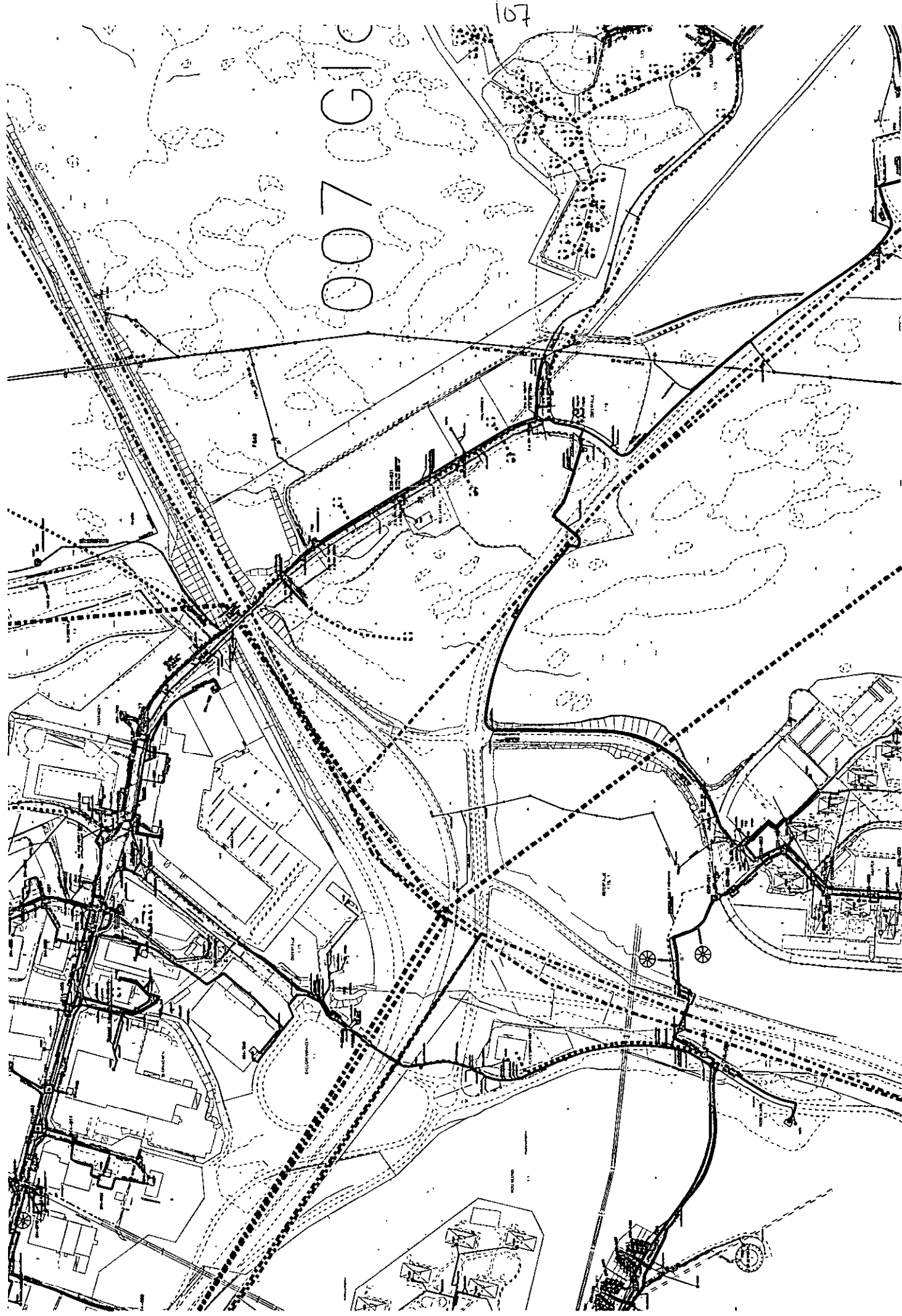
Övrigt:

Våra marknads ingenjörer på TelgeNät, elnät svarar på frågor som berör avtalsfrågor, el tekniska lösningar ombyggnads och anslutningskostnader.
Tfn.08-553 22 000.

**Thomas Tholén
Planeringsingenjör**

**Telge Nät AB
Holmfastvägen 31
Box 633, 151 27 Södertälje
08-553 221 71 (dir) 08-553 220 04 (fax) 0708-515798 (mobil)
thomas.tholen@telgenat.se**





Bifogad ledningsnåts- bild uppdaterad med fjårvårme.

Teckenförklaring Ledningsnåts

Fårg Lednings typ

Magenta = Fjårvårme

Råd = høgspånnings

Blå = Lågspsånnings

Ljusblått =

Grönt = Opto

Svart = Vatten / Va

Grått (svart) = Breband : (signal / Opto)

Gul = Belysning

Olofsson Merja (Sbk)

Från: Thomas Tholén (TN) [Thomas.Tholen@telge.se]
Skickat: den 10 juli 2009 14:44
Till: Olofsson Merja (Sbk); Diariet@telge.se
Kopia: eva.lehto@telgeenergi.se
Ämne: Samrådsvar ang. Östertälje 1:29 Södra Moraberg Östertälje i Södertälje TelgeNät AB
Behöver mer tid för svar i detta ärende ev. V29 kommer ett del svar Mvh TT

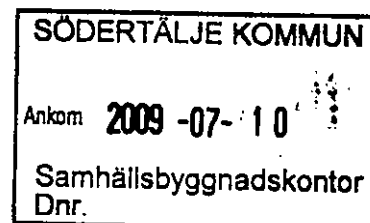
Vatten har behov av mer tid för att få en bra lösning o.s.v. Jag samman ställer det som ink. Till slutet av V29

Så får AO :Vatten mer tid och en dialog kan tas med Vatten om det dröjer Mvh Thomas Tholén 0855322171

Thomas Tholén
Planeringsingenjör

Telge Nät AB
Holmfastvägen 31
Holmfastvägen 31, 151 27 Södertälje
08-553 221 71 (dir) 08-553 220 04 (fax) 0708-515798 (mobil) www.telge.se

» Det här meddelandet är miljömärkt - tills du skriver ut det! « » This message is ecolabelled - until you print it! «



Underlag till Svar Programsamråd Östertälje 1:29 Södra Moraberg, från Södertäljes VA-huvudman Telge Nät

BAKGRUND

Aktuellt planområde omfattar en första industritomt i ett kommande industriområde som ska planläggas i ett senare skede. Hela området ligger utanför nuvarande verksamhetsområde för allmän VA-anläggning. En allmän VA-anläggnings huvudändamål är fastigheter för bostäder, dvs hushållens VA-försörjning. Gränserna för verksamhetsområde följer de fastigheter eller områden som idag har behov av allmänt VA enligt Vattentjänstlagen.

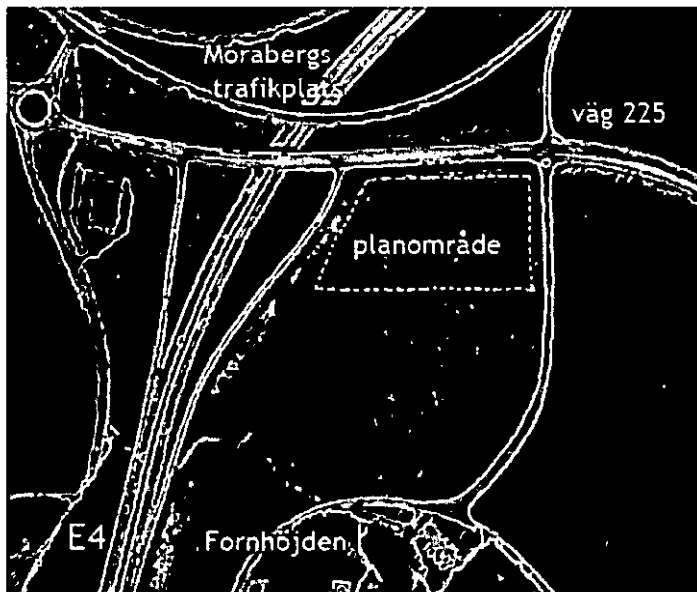
När programsamrådet skickades ut 1 juni från SBK hörde jag, Eva av sig till Bengt Larsson på SBK och fick ett möte 8 juni där Bengt informerade om planen. Bengt Näsström, Elnät deltog också vid mötet. Någon dialog med TN hade SBK eller dess konsult inte haft kring programhandlingen dessförinnan. Vid mötet kom vi överens om att en skiss över hela kommande detaljplaneområdet skulle skickas till Telge Nät så snart som möjligt för att få en överblick över områdets tänkta utveckling. En utredningsskiss för omgivande totalt 12 ha arbetsområde har skickats från SBK till TN 2009-06-29, handlingen daterad 2009-06-25.

Planområdet består av en fastighet om ca 22 000 m² som redan är såld av Södertälje kommun till tilltänkt exploatör. Planområdet är en del av ett större område som avses att detaljplanläggas av SBK. All mark ägs av Södertälje Kommun. I Utredningsskiss 2009-06-25 står tydligt att "VA-utbyggnaden till den första tomten som ingår i det aktuella detaljplaneprogrammet bör dimensioneras för att kunna försörja även ett större framtida område", vilket vi med detta PM försöker belysa förutsättningarna för. Det handlar dock inte enbart om dimensionering utan om systemutformning och framförallt bör frågan om ansvar för investeringar och ekonomisk risk belysas.

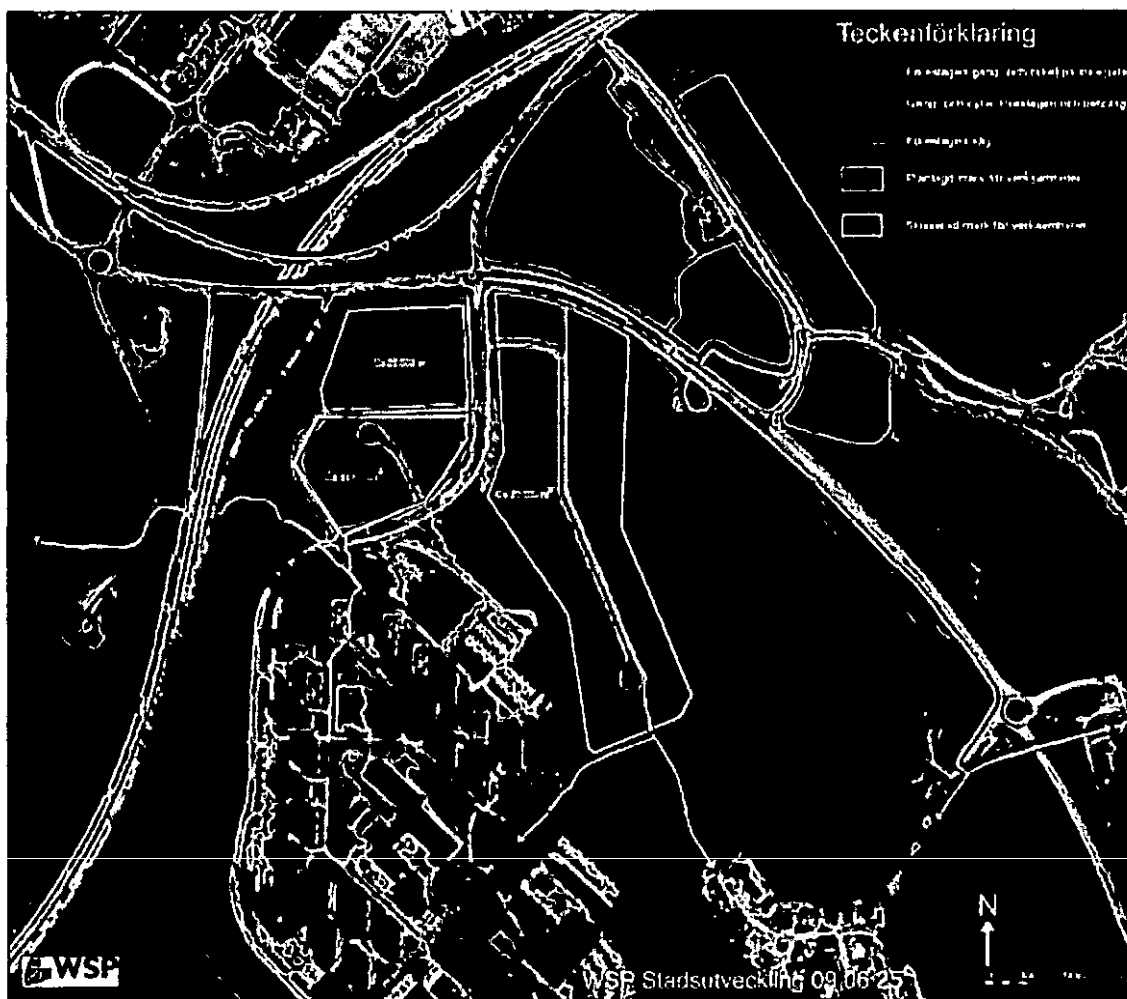
Planområdet angränsar till befintligt detaljplanlagt arbetsområde Moraberg Södra. Moraberg Södra består av ca 8 ha industrimark, men endast två fastigheter är sålda hittills. Några fler markförsäljningar kommer SBK inte att göra förrän en intressent för hela Moraberg Södra och ytterligare markområden österut har bestämt sig för om den ska välja att etablera sig här eller inte. Någon tidplan för det beslutet finns inte. Denna etableringsförfrågan är orsaken till denna första industritomts hastiga omlokalisering till aktuellt planläge.

Fornhöjdlänken är en nybyggd kommunal gata genom området som utredningsskissen omfattar. När den byggdes fanns inga planer för området, så några förändringar för eller samordning med övrig infrastruktur är inte gjord av SBK.

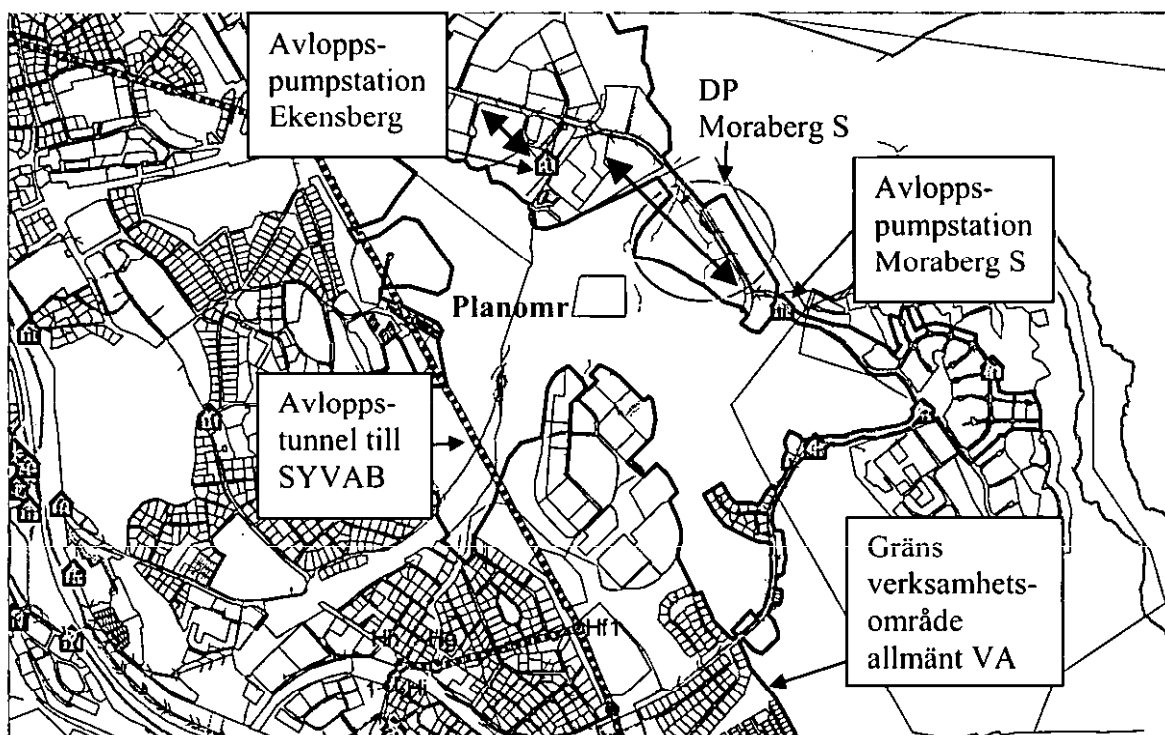
Spillvattnet måste av topografiska skäl pumpas från Glasberga och Moraberg mot befintligt system vilket innebär att dimensioneringen av dessa system är känsligare än för ett självfallssystem.



Figur 1. Planområdets läge enligt programförslaget.



Figur 2. Utredningsskiss 2009-06-25 över Södra Moraberg mellan Fornhöjden, E4/E20 och väg 225. Med orange linje inringat område närmast Fornhöjden ansluts av topografiska skäl bäst direkt till Fornhöjden.



Figur 3. Gräns verksamhetsområde för allmän VA-anläggning (svart linje) och spillvattensystemets utformning i röd linje. Blå pilar anger befintliga tryckavloppsledningar vars kapacitet behöver ökas för att kunna avleda mer spillvatten än från nuvarande Moraberg Södra.

Tekniska förutsättningar spillvatten

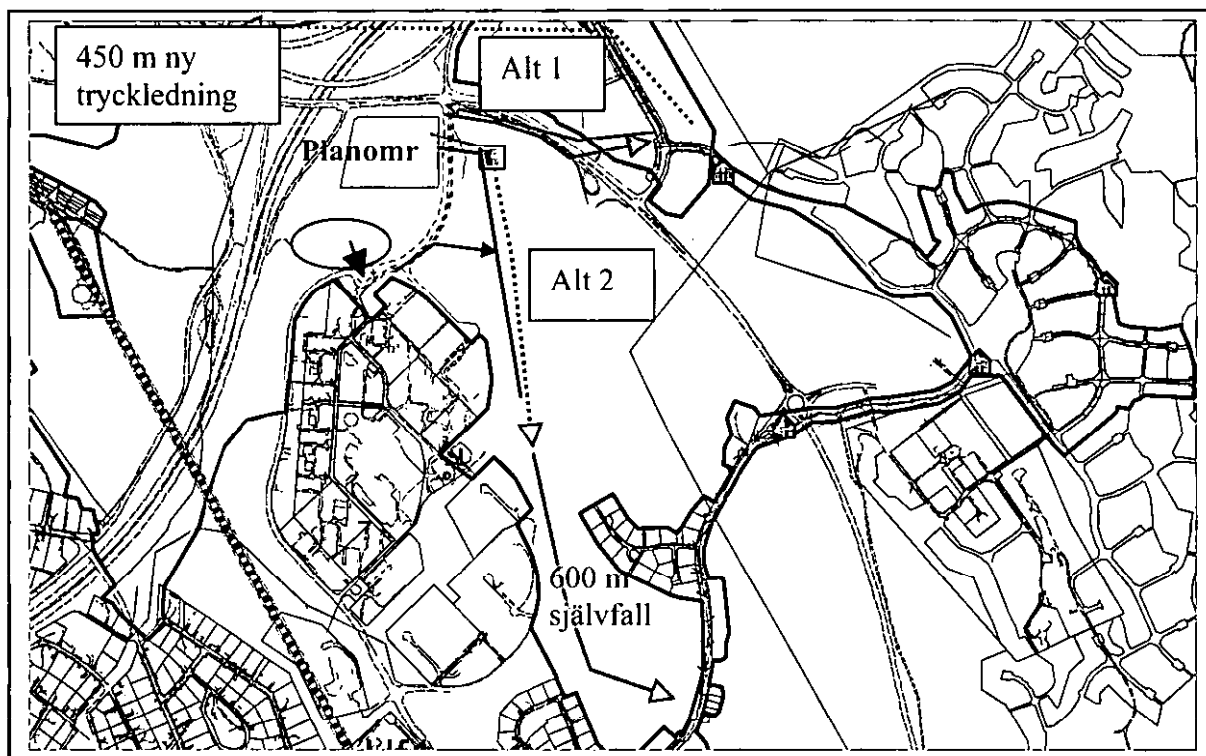
Det nu aktuella Planområdets spillvattenförsörjning är en komplex fråga då det finns flera osäkra utvecklingsplaner i omgivningen som påverkar.

Befintligt detaljplaneområde Moraberg Södras spillvatten rinner ner till pumpstationen Moraberg Södra varifrån det pumpas upp till Ekensberg i en ca 360 m lång tryckledning, dim 160 mm, PE80, anlagd 2001 i samband med exploateringen av Moraberg Södra. Därifrån pumpas det vidare från Ekensbergs pumpstation i en ca 90 m lång tryckavloppsledning i dimension 180 mm, PE100, anlagd år 2000. Dessa anläggningar är dimensionerade för de exploateringsplaner som SBK uppgett i detaljplaner och översiktsplan, dvs från Moraberg Södra finns bara kapacitet för spillvatten från fullt bebyggt Moraberg Södra enligt befintlig detaljplan (ca 8 ha).

Skulle det nya Moraberg Södra anslutas samtidigt som nuvarande Moraberg Södra bebyggs enligt befintlig detaljplan, så krävs såväl ombyggda avloppspumpstationer (både i Moraberg S och Ekensberg) som nya tryckledningar. Tryckledningarna ligger i asfalterad kommunal gata, vilket innebär mycket höga schaktkostnader, inte minst för återställning enligt "gräva-i-gata"-föreskrifterna.

Från aktuellt planområde till befintligt allmänt nät i Moraberg Södra går det att anlägga en självfallsledning. Sträckan är ca 450 m. Såväl Fornhöjds-länken och väg 225 måste passeras. Anslutning via Moraberg Södra benämns alternativ 1.

Alternativ 2 är att bygga en pumpstation i "Moraberg sydväst" och pumpa det till Fornhöjden eller till Glasbergavägen. Fördelen med anslutning till Glasbergavägen är att den nya tunnelanslutningen från Glasberga sjöstad kan utnyttjas och därmed belastas inte befintligt spillvattennät ytterligare. Kommande arbetsområde är skissat så att det avslutas på vattendelaren, dvs spillvattnet pumpas upp till höjdryggen som sammanfaller med exploateringsområdet. Överföringsledningen från tänkt detaljplaneområde till anslutning i Glasbergavägen skulle behöva vara ca 600 m, som troligen kan läggas med självfall. 300 m i berg och 300 m i morän enligt jordartskarta i AutoKaVy. Total sträcka från den enda fastigheten i aktuellt planområde är ca 1 200 m.



Figur 4. Översikt alternativa lösningar spillvattenavledning för hela Moraberg Sydväst. Den tomt som ligger söder om vattendelaren mot Fornhöjden (markerad med oval) får förbindelsepunkt vid den befintliga spillvattenledningen vid Fornhöjden. Heldragen linje självfallsledning, prickad tryckledning.

Att i förtid anlägga tryckledning genom det område som senare ska exploateras är ingen lyckad lösning. Ledningens läge och utformning blir antagligen felaktig då planeringsförutsättningarna inte är klarlagda samt att samordning med övrig infrastruktur inte möjliggörs. Att lägga tryckledningen i den nyanlagda Fornhöjdslänken ter sig som en omöjlighet, inte minst utifrån "gräva-i-gata"-föreskrifterna.

Skulle intressenten för den stora etableringen i nuvarande Moraberg Södra och österut välja att exploatera kan spillvattnet från etableringen pumpas till den nya tunnelanslutningen i Glasbergavägen. Anslutning direkt till tunneln är antagligen nödvändigt av kapacitetsskäl. Dimensionering av pumpar och tryckledning görs efter denna exploaterings behov som är långt ifrån klarlagda i nuläget. Lämplig sträcka är

via skissat utredningsområde, dvs samordning med den planläggningen och utbyggnaden skulle föredras.

Ytterligare ett alternativ är att ansluta spillvattnet till tunnelpåslaget norr om motorvägen vid slamtömningsstationen. Detta förutsätter passage av motorvägen och pumpning från Moraberg sydväst. Denna lösning är ett alternativ för hela industriområdet och ev kommande storetablering österut, men har inte studerats i detta läge. Kostnadsmässigt kan lösningen inte konkurrera med anslutning till Moraberg södra av enbart den första industritomten.

Tekniska förutsättningar renvatten

Kapacitet finns för anslutning i såväl Moraberg Södra (rundmatning via Glasberga sjöstad) eller Fornhöjden eller Glasbergavägen.

Tekniska förutsättningar dagvatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Glasbergasjön som i detaljplanen för Glasbergasjöstad har hårda krav på föregående dagvattenrening. Inget dagvatten får släppas ut till Glasbergasjön utan föregående infiltration, perkolation eller behandling i damm/våtmark. Sådana anläggningar måste därför planläggas inom planområdet för såväl gatudagvattnet (SBK) och fastighetens dagvatten. Glasberga våtmark kan inte ta emot hela detaljplaneområdets dagvatten utan föregående flödesutjämning. Avledningen från planområdet till Glasberga våtmark behöver utredas, men utgångspunkten är att det leds i öppna diken längs väg 225, så en samordning med Vägverkets vägvattning måste göras.

ADMINISTRATIVA FÖRUTSÄTTNINGAR

Att aktuellt planområde planläggs och exploateras separat innan åtminstone resterande område i direkt anslutning planläggs och exploateras innebär svåra förutsättningar för utformning av främst spillvattensystemet. Denna första industritomt ligger därtill "längst bort" sett ur framförallt spillvattenperspektiv, dvs i så fel ända det kan bli sett till kommande detaljplan för industriområdet det ska bli en del utav. Att börja närmast Fornhöjden som varit på tal tidigare skulle vara betydligt rationellare. Den första industritomten ska exploateras utan samordning med övrigt område enligt utredningsskiss samt i avvaktan på ev storetablering i Moraberg Södra. Denna marknadsförsäljning följer inte Översiktsplanen eller har på annat sätt varit förutsedd i utbyggnaden av den kommunala infrastrukturen österut som pågått under 2000-talet.

- Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Någon formell rätt till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns finns därför ännu inte.
- Enligt Vattentjänstlagen har VA-huvudmannen rätt att följa upprättad utbyggnadsplan och vänta med att ordna allmänna vattentjänster även efter att verksamhetsområde är inrättad för en fastighet, t ex för att samordna med andra arbeten.

16 § En fastighetsägare har rätt att använda en allmän va- anläggning, om fastigheten

1. finns inom va-anläggningens verksamhetsområde, och
2. behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt.

17 § Trots 16 § får huvudmannen vänta med att utföra de anläggnings- eller utbyggnadsarbeten som är nödvändiga för att fastighetsägaren skall kunna använda va-anläggningen, om arbetena

1. behöver samordnas med andra arbeten och samordningen annars skulle väsentligt försvåras, och

2. utförs i den ordning som följer av huvudmannens utbyggnadsplan.

- En grundförutsättning i Vattentjänstlagen är att enbart för den allmänna VA-anläggningen nödvändiga kostnader får finansieras med VA-avgifter från VA-kollektivet.
- Det är inte VA-kollektivet som ska ta ekonomiska risker eller göra underfinansierade investeringar för exploateringsintressen.
- Avtal sluts med fastigheter utanför verksamhetsområdet.
- Även inom verksamhetsområdet där förhållandena avviker för en fastighet ska VA-huvudmannen träffa särskilt avtal med fastigheten om avgifter och villkor.
- Inom verksamhetsområde har varje fastighet i normalfallet rätt till en förbindelsepunkt i direkt anslutning till sin fastighet, men det är VA-huvudmannen som bestämmer läget, så fastighetsägaren får acceptera placeringen och även att avledning till spillvatten- eller dagvattenledning inte är möjlig med självfall. Fastigheten får då ha en egen pumpstation.
- Planområdet ska ingå i ett större arbetsområde som avses att detaljplaneläggas 2010? I Utredningsskiss 2009-06-25 står tydligt att "VA-utbyggnaden till den första tomten som ingår i det aktuella detaljplaneprogrammet bör dimensioneras för att kunna försörja även ett större framtida område."

INVESTERINGAR ALLMÄNT VATTEN OCH SPILLVATTEN

För att tydliggöra alternativen har en mycket översiktlig kostnadsuppskattning av investeringarna gjorts. Det återstår mycket arbete med förstudie och projektering innan en skarp kalkyl kan göras, men dessa siffror är tänkta som en storleksbestämning av investeringarna. Någon ledningsdimensionering är inte gjord utan följande schablonkostnader är använda:

Kr/m	Normalschakt	Bergsschakt
En ledning	3 000	5 000
Två ledningar	4 500	6 000
Tre ledningar, samordning gatubyggnad	4 800	6 500
En tryckledning i färdig gata	5000	

Proj & byggherrekostnader 15 % påslag genomgående.

Dagvatten utanför detaljplaneområdet och ev övriga anläggningar än dagvattenledningar i detaljplaneområdet ingår inte i kalkylen. Vilka investeringar det handlar om går inte att uppskatta utan att förutsättningar studerats, vilket inte varit möjligt i det här läget.



Figur 5. Jordarter enligt AutoKa-Vy. Rött är berg, blågrått morän, gult lera. Gulprickad mark är detaljplanlagd.

Se figur 4 för ledningsstäckningar i de olika alternativen.

- **Lokalnät 700 m SVD**, varav 300 m i morän och 400 m i berg
 - $4800 \text{ kr/m} \times 300 + 6500 \text{ kr/m} \times 400 \text{ m} = 4,0 \text{ mkr}$
 - **Totalt ca 4,6 mkr** (påslag 15% ingår)
- **Alt 1:** anslutning av hela nya Moraberg Sydväst till Moraberg Södra innebär
 - byte av tryckavloppsledning $5000 \text{ kr/m} \times 450 \text{ m} = \text{ca } 2,3 \text{ mkr}$.
 - Ombyggnad avloppspumpstationer ca 2 mkr.
 - 450 m överföringsledning morän VS med två vägpasager $450 \times 4500 = 2 \text{ mkr} + 2 \times 200 \text{ tkr} = 2,4 \text{ mkr} + 15\% = 2,7 \text{ mkr}$
 - **Total kostnad exkl lokalnät ca 7,7 mkr.** (påslag 15% ingår)
 - Ingen pumpstation behövs i planområdet eller i kommande detaljplaneområde Moraberg Sydväst. Systemet tas troligen ur drift om "stor-etableringen" kommer till stånd då ledningssträckningen genom befintliga Moraberg Södra kommer i konflikt med denna.
- **Alt 2:** anslutning av hela nya Moraberg Sydväst till Glasbergavägen med avloppspumpstation i Moraberg Sydväst och överföringsledning 600 m självfall i naturmark utanför kommande detaljplaneområde, inga vägpasager. Vatten ansluts till Fornhöjden, då det är en kortare sträcka.
 - Överföringsledning spill ca 300 m i berg resten i morän. Kostnad $\text{ca } 300 \times 3000 + 300 \times 5000 = 2,4 \text{ mkr}$.
 - Pumpstation ca 1 mkr.

- Vattenledning från Fornhöjden 170 m (sträcka mellan lokalnät för nordvästra delen till lokalgatan i öster) 50% berg/morän $85 \times 3000 + 85 \times 5000 = 0,7$ mkr.
- Förläggning av överföringsledning inom detaljplaneområdet samordnas med övrig exploatering, kostnad ca $300 \text{ kr/m} \times 550 \text{ m} = 170$ tkr.
- **Total kostnad exkl lokalnät ca 4,9 mkr.** (påslag 15% ingår)
- Systemlösningen överensstämmer med lösningen om "storetableringen" sker och kommer inte heller i konflikt med denna. Att dimensionera rätt för denna innan den materialiserats är dock i princip ogörligt.

INTÄKTER

Intäkt av anläggningsavgift enligt 2009 års VA-taxa för vatten, spillvatten och dagvatten. Med dagens taxetext får vi betalt först när bygglov beviljats. Alla intäkter exkl moms. "Kontors- och servicefastighet" = KS. "Annan fastighet" (=AF) är övrig fastighet, tyngre industri etc.

Industritomt 1, 22 000 m², ca 6000 m² BTA. KS: ca 1,0 mkr. AF: ca 1,5 mkr.

Övrigt detaljplaneområde antas här bli nio fastigheter om ca 11 000 m² vardera, med 5000 m² BTA. Intäkt KS = $9 \times 715 \text{ tkr} = \text{ca } 6,4 \text{ mkr}$. Intäkt AF = $9 \times 765 \text{ tkr} = 6,9 \text{ mkr}$.

Totalt: 7,4 -8,4 mkr för vatten, spillvatten och dagvatten.

SLUTSATS INVESTERING – INTÄKT

För den första industritomten i aktuellt planområde.

Investering spillvatten och vatten till Morabergs S ca 2,7 mkr.

Intäkt spillvatten och vatten 1 – 1,5 mkr, dvs underfinansierat 1,2-1,7 mkr (45-65%).

Som jämförelse intäkt anslutning utanför verksamhetsområde vatten och spillvatten 0,4 mkr.

Total investering för hela nya detaljplaneområdet med den första industritomten, exkl dagvattenavledning från området och ev särskilda dagvattenanläggningar jämfört med intäkter enligt taxa ser ut så här:

- Lokalnät och överföring enligt alt 1: 12,3 mkr, underfinansierat med 3,9 - 4,9 mkr
- Lokalnät och överföring enligt alt 2: 9,5 mkr, underfinansierat med 1,1 – 2,1 mkr

Investeringarna i allmänt VA-system går inte att finansiera med ordinarie anläggningstaxa till följd av höga anläggningskostnader. Detta beror på att marken till stor del består av berg samt områdets läge sett till befintligt VA-system. När vi byggt ut den allmänna VA-anläggningen till Moraberg har de aktuella exploateringarna inte varit förutsedda av SBK och därmed inte en del av samhällsplaneringen, varför VA-anläggningen från år 2000 inte är anpassad för detta, vilket innebär merkostnader när befintlig VA-anläggning måste byggas om.

Underskottet kommer att öka ytterligare av dagvatteninvesteringar som inte ingår i kalkylerna, men som är lika för de två alternativen.

SAMMANFATTNING FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VA-FÖRSÖRJNINGEN AV HELA KOMMANDE INDUSTRIOMRÅDE MED EN INLEDANDE INDUSTRIOMT I AKTUELLT PLANOMRÅDE

Resterande detaljpanelläggning av arbetsområdet bedöms av SBK vara kontroversiell, dvs det finns risk att exploateringen dröjer eller inte blir av. Att då "öppna" området för en enda industritomt med en mycket tung investering är ett högriskprojekt.

Anläggningskostnaderna i området är höga till följd av att marken består av berg. Den ekonomiska risken ska generellt sett tas av den som förväntar sig vinsten av projektet. En stor ekonomisk risk ska inte tas av VA-kollektivet.

Att anlägga ledningar för den första industritomten genom kommande detaljplaneområde enligt alt 2 före dess detaljpanelläggning och exploatering är inte tillrådligt utifrån tekniska och ekonomiska skäl. Upprättad kalkyl för alt 2 förutsätter att ledningsbyggnationen kan samordnas med gatubyggnaden, så en förtida VA-utbyggnad blir fördyrad. Så då återstår alt 1 med VA-ledningar till/från Moraberg Södra till den första industritomten. Alt 1 är en 2,8 mkr dyrare lösning än alt 2 sett till totalinvesteringen för hela industriområdet. Alternativ 1 har inga fördelar VA-tekniskt jämfört med alternativ 2 och är då inte en för VA-kollektivet nödvändig merkostnad som enligt Vattentjänstlagen inte får täckas med va-avgiftsuttag. En väg för att hantera detta kan vara att exploateringsavtal sluts med Södertälje kommun där de åtar sig att investera de ca 2,7 mkr i den första industritomtens VA-anslutning till Moraberg Södra, vatten- och spillvattenledningar vilka senare kan tas ur drift beroende på övrig utveckling av områdena.

Denna förstudie visar på många osäkerheter i planeringsförutsättningarna och små möjligheter till samordning med gatuutbyggnad mm. VA-investeringarna är höga sett till intäkterna för den enda aktuella industritomten främst till följd av bergig mark, avstånd till befintligt nät, vägpasset och topografi som kräver pumpning. Då fortsatt detaljpanelläggning och exploatering är osäker på flera fronter innebär förberedande VA-investeringar ekonomisk risk för VA-huvudmannen.

PROVISORISK LÖSNING AV DEN FÖRSTA INDUSTRIOMTENS VA-FÖRSÖRJNING

En provisorisk lösning är att en anslutning av den första industritomten görs till befintligt VA-nät i Fornhöjden. Spillvattnet pumpas upp dit, ca 330 m ledningssträcka från aktuell fastighets nordöstra hörn, dvs nedströms blivande bebyggelse, längs med Fornhöjdslänken. Kostnad $330 \times 5000 \text{ kr/m} + 1 \text{ mkr pstr} + 15\% = 3 \text{ mkr}$. Enbart ledningar vatten och spillvatten 1,9 mkr. Denna lösning är inte intressant av kostnads-skal, utan mer kreativa lösningar behöver finnas. En pumpstation av modell **LPS Quattro, kapacitet 2,8 l/s**, investering 200 tkr. Att inte spränga ner ledningarna utan lägga dem på befintlig mark med jordvall över skulle kunna kosta 500 kr/m för ledningsmaterialet och lika mycket för jordvallen ovanpå, dvs cca 1000 kr/m. Detta alternativa anläggningssätt skulle innebära en investering för de 330 m om 330 tkr, tillsammans med LPS och 15% oförutsett **totalt ca 600 tkr**. Ytterligare utredning krävs inför realiserandet av detta udda utförande av VA-anläggning.

SLUTSATS

Dagvattenhanteringen behöver utredas närmare, men dagvattnet ska avledas till Glasberga våtmark, förslagsvis i öppna diken. Kostnader för detta tillkommer till samtliga alternativs kalkyler.

När hela Moraberg Sydväst detaljplanläggs och det förhoppningsvis klarnat med storetableringen i Moraberg Södra så väljs slutligt alternativ för områdets spillvattenhantering. Om spillvattnet ska ledas till Moraberg Södra måste befintlig anläggningskapacitet utökas, om det istället ska ledas till Glasbergavägen ska pumpstation och överföringsledning anläggas. Om storetableringen blir av så kan överföringen till Glasbergavägen förhoppningsvis samordnas med denna.

- Den första industritomten kräver investeringar för minst 2,7 mkr till Moraberg S och ger en intäkt av 1 -1,5 mkr.
- Total investering VA inkl lokalnät för Moraberg Sydväst alt 1 via Moraberg Södra ca 12 mkr. Underfinansierat minst 4 mkr. De inledande investeringarna i ledningar för den 1:a industritomten kan utnyttjas även för resten av området.
- Total investering VA inkl lokalnät för Moraberg Sydväst alt 2 via Glasbergavägen/Östertälje ca 9 mkr. Underfinansierat minst 1 mkr. Denna lösning innebär att ledningarna för den första industritomten via Moraberg S tas ur drift och investeringen är bortkastad.
- Att ansluta spillvattnet till tunnelpåslaget norr om motorvägen vid nuvarande slamtömningsstation ska utredas innan slutlig lösning väljs.
- Planläggningen ger inte förutsättningar för en rationell VA-systemutbyggnad. Hög risk att det inte blir fler tomter sålda på länge. En ev storetablering österut förhindrar tomtförsäljning i Moraberg S och intäkter från anläggningsavgifter förskjuts, dvs visar på ekonomiska risker VA-kollektivet inte ska ta.

Då hela planläggningen präglas av ett stort antal osäkra faktorer och förtida investeringar med mycket osäkra framtida intäkter föreslår vi att den provisoriska anslutningen till Fornhöjden utreds vidare. Ungefärlig anläggningskostnad 0,6 mkr sett till intäkten 1-1,5 mkr. Plats för en avloppspumpstation behövs inom planområdet. Pumpstationen placeras så att spillvattnet kan rinna med självfall från planerad bebyggelse till den.

2009-08-24
Eva Lehto

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Program

UTLÅTANDE

Dnr: 2009-00049-214 (P 08014)

Program till Detaljplan för

Östertälje 1:29

inom Södra Moraberg

i Södertälje

Upprättad 2009-08-17

Beslut

Samrådsredogörelsen för programsamrådet godkännes och samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Hur samrådet bedrivits

Samråd om programmet har skett under tiden 2009-06-01 till och med 2009-07-10.

Förslaget har varit uppsatt i Stadshuset och tillgängligt på kommunens webbplats.

Under samrådstiden har 18 yttranden inkommit:

1.	Svenska Kraftnät	ingen erinran	090604
2.	Hyresgästföreningen	ingen erinran	090611
3.	Försvarsmakten	ingen erinran	090611
4.	Södertälje Byggmästareförening	positiva	090617
5.	Miljönämnden	tillstyrker med synpunkter	090622
6.	TeliaSonera	ingen erinran	090629
7.	Södertörns Brandförsvarsförbund	synpunkter	090701
8.	SL	synpunkter	090702
9.	Social- och omsorgsnämnden	ingen erinran	090702
10.	Svensk Handel	ingen erinran	090703
11.	Vägverket	synpunkter	090703
12.	Södertälje kommun stadsmiljö	synpunkter	090703

13.	Naturskyddsföreningen	synpunkter	090707
14.	Vattenfall	ingen erinran	090708
15.	Villaägarna	ingen erinran	090710
16.	Stockholms Handelskammare	ingen erinran	090710
17.	Länsstyrelsen	synpunkter	090717
18.	Telge Nät	synpunkter	090722

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i behovsbedömningen att planförslaget ej medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen stödjer Vägverkets yttrande när det gäller risk och trafikfrågor. Vidare förutsätter Länsstyrelsen att frågor om trafikbuller, luftkvalitet och dagvattenhantering redovisas utförligare i den fortsatta planläggningen. Länsstyrelsen har inget att anföra från naturvårdssynpunkt.

Kommentarer:

Beträffande trafik och risker se kommentarer till Vägverkets yttrande nedan. I det fortsatta planarbetet ska frågor som rör buller, luftkvalitet och dagvatten studeras vidare.

Lantmäterimyndigheten

Inget yttrande

Kommunal nämnd

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att de synpunkter som framförs i tjänsteskrivelse 2009-06-09 beaktas. Miljökontoret föreslår att man i det fortsatta planarbetet utreder hur dagvattnet från området ska hanteras. Vidare bör klargöras vad de höga partikelhalterna kan innebära då miljökvalitetsnormen för PM10 bedöms överskridas längs motorvägen. Bakgrundsnivån av trafikbuller mot bostäderna kan även behöva studeras.

Kommentarer:

I det fortsatta planarbetet ska frågor som rör buller, luftkvalitet och dagvatten studeras vidare.

Södertälje kommun enhet stadsmiljö

Enhet Stadsmiljö anser att planarbete borde ske för ett större område och framför samtidigt synpunkter på trafiksäkerheten, kollektivtrafiken samt hur Fornhöjdlänken och området utanför det föreslagna planområdet ska utformas.

Kommentarer:

Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas prövas i annan ordning och den nu aktuella detaljplanen omfattar i första hand kvartersmarken för en ny tomt. Bussen vänder idag i norra Fornhöjden, men enligt SL kan en busslinje i framtiden komma att trafikera Fornhöjdlänken. Synpunkterna på utformningen av Fornhöjdlänken och trafiksäkerheten kommer att inarbetas i planförslaget och enhet stadsmiljö föreslås ingå i projektgruppen .

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns Brandförsvarsförbund förespråkar sprinklersystem samt påtalar att risker och skyddsavstånd till trafikled med farligt gods bör utredas vidare.

Kommentarer:

Sprinklerinstallation regleras ej i detaljplanen men byggherren bör uppmanas att i projekteringsskedet samråda med brandförsvaret. Beträffande trafik och risker se kommentarer till Vägverkets yttrande nedan.

Sakägare och övriga**Vägverket**

Kapaciteten på nuvarande E4/E20 är bristande och en framtida breddning får inte försvåras. Vägverket redovisar minimiavstånd mellan väg och kvartersgräns samt att risksituationen med hänsyn till transporter av farligt gods bör utredas. Vidare föreslår Vägverket att riktvärden för trafikbuller ska skrivas in som planbestämmelse och att reklamskyltning ska regleras med planbestämmelse. Avslutningsvis kommenterar Vägverket Fornhöjdlänkens utformning och anslutningen till väg 225 med hänsyn till trafiksäkerheten.

Kommentarer:

Vägverkets krav på avstånd mellan väg och kvartersgräns har beaktats i programarbetet, likaså kommer hänsyn tas till en möjlig breddning till sex körfält. Även kraven på skyddsavstånd mot vägar för transport av farligt gods ska beaktas vid utformningen av detaljplaneförslaget.

Kontoret kommer att pröva möjligheterna att reglera riktvärden för trafikbuller och reklamskyltning med planbestämmelser.

Trafiksäkerhetsaspekterna kommer även att vägas in i det fortsatta planarbetet.

SL Storstockholms Lokaltrafik

SL planerar att förlänga linje 753 från Fornhöjden till Glasberga och eventuellt även linje 760 förbi området. SL föreslår därför att busshållplatser anordnas på Fornhöjdslänken.

Kommentarer:

Närmaste busshållplats finns vid Fornhöjden mindre än 400 m från den föreslagna tomten. Fornhöjdslänken som redan är färdigbyggd är ej tänkt att ingå i planområdet men synpunkterna kommer att beaktas om möjlighet finns att anordna busshållplatser i framtiden.

Telge Nät

Telge Nät förordar fjärrvärme och redovisar befintliga el-ledningar och behov av tomt för transformatorstation. VA-huvudmannen ska komma in med sina synpunkter direkt till kontoret.

Kommentarer:

Läge för transformatorstation ska prövas i det fortsatta planarbetet. Samordning beträffande ledningar för fjärrvärme, el och va kommer att ske.

Villaägarna

Villaägarna, Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening godkänner förslaget. Föreningens medlemmar oroas dock av risken att förhöjda värden av partiklar (PM10) från motorvägen kan påverka befintliga bostäder.

Kommentarer:

Beräkningar har visat att miljökvalitetsnormerna inte överskrids vid bebyggelseområdena i Sofiehill och Hagaberg som ligger i nära anslutning till motorvägen. Kommunen följer utvecklingen i frågorna kring PM 10, men i dagsläget jobbar vi inte aktivt med frågan utan avvaktar nationella beslut. Vid planering av ny bebyggelse beaktar kommunen rekommenderade skyddsavstånd. Kommunen har tidigare testat olika åtgärder på vissa av kommunens egna vägsträckor. E4/E20 är en statlig väg och sköts av Vägverket och vi kommer att skicka frågan vidare till dem.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Södertälje har inga avsevärda invändningar mot förslaget. Föreningen påpekar vikten av att resterande del av skogs- och bergspartiet bibehålls.

Kommentarer:

Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas prövas i annan ordning och den nu aktuella detaljplanen omfattar enbart den föreslagna kvartersmarken för en tomt.

Stockholms Handelskammare

Handelskammaren som företräder det samlade näringslivet i kommunen har inget att invända men poängterar att kollektivtrafikförsörjningen är viktig.

Kommentarer:

Befintlig busshållplats vid Fornhöjden ligger mindre än 400 m från den föreslagna tomten och enligt SL kan en busslinje i framtiden även komma att trafikera Fornhöjdsleden

Ställningstagande/Sammanfattning

Ett detaljplaneförslag kan upprättas med planprogrammet som grund. Vissa frågor behöver belysas och studeras vidare i det kommande planarbetet så som: risker, buller, luftkvalitet och dagvattenhantering samt tomt för transformatorstation.

Kvarstående synpunkter

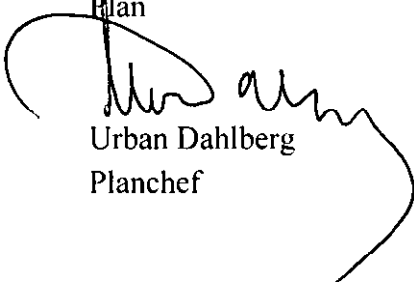
Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas får prövas i samband med översiktsplanarbetet.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Maria Persson, medverkande konsult WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson arkitekt SAR/MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



Maria Persson
Handläggare
08-550 212 19
maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södra Moraberg,
Södertälje.**

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 har under tiden 1 juni – 10 juli 2009 varit ute på samråd. Under samrådet har det inkommit 18 yttranden.

I området planeras för handel- och kontorsverksamhet. Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att programsamråd och programsamrådsredogörelse godkänns, samt att stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

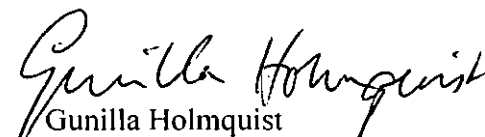
Beslutsunderlag

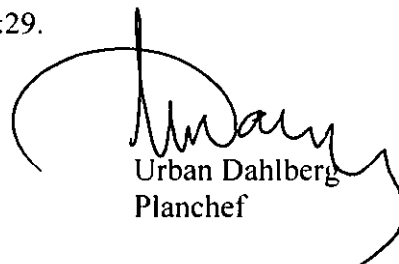
Tjänsteskrivelse, 2009-08-18

Samrådsredogörelse, 2009-08-18

Samhällsbyggnadskontorets förslag

1. Programsamråd och programsamrådsredogörelse för Östertälje 1:29 godkänns.
2. Detaljplan upprättas för Östertälje 1:29.


Gunilla Holmquist
Samhällsbyggnadschef


Urban Dahlberg
Planchef

Beslutet expedieras till:
Akten



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Tjänsteskrivelse

2010-01-12

Maria Persson
Handläggare
08-523 012 19
maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214

Sammanfattning av ärendet

Planhandlingar har upprättats för Östertälje 1:29. I området planeras för handel- och kontorsverksamhet. Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.

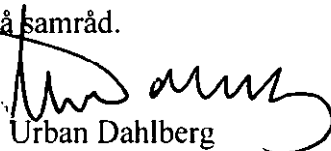
Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-01-12
Plankarta 2010-01-12
Planbeskrivning 2010-01-12
Genomförandebeskrivning 2010-01-12

Samhällsbyggnadskontorets förslag:

Detaljplan för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.


Gunilla Holmquist
Samhällsbyggnadsdirektör


Urban Dahlberg
Planchef

Beslutet expedieras till:
Akten

§ 138 **Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29, Södra Moraberg,
Södertälje.**

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneprogram för Östertälje 1:29 har under tiden 1 juni – 10 juli 2009 varit ute på samråd. Under samrådet har det inkommit 18 yttranden.

I området planeras för handel- och kontorsverksamhet. Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området, som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att programsamråd och program-samrådsredogörelse godkänns, samt att kontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2009-08-18

Samrådsredogörelse, 2009-08-18

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Programsamråd och programsamrådsredogörelse för Östertälje 1:29 godkänns.
2. Detaljplan upprättas för Östertälje 1:29.

Beslutet expedieras till:

Akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

2009-09-08

Utdragsbestyrkande

§ 7

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

Sammanfattning av ärendet

Planhandlingar har upprättats för Östertälje 1:29. I området planeras för handel- och kontorsverksamhet. Det aktuella området utgörs av en skogssluttning ner mot Morabergs trafikplats. Kontoret bedömer att det inte finns bostadsbebyggelse i närheten av området som kan störas av den planerade verksamheten. Det aktuella området är starkt bullerstört och därmed inte lämpligt för bostäder och har begränsat värde för rekreation. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-01-12

Plankarta 2010-01-12

Planbeskrivning 2010-01-12

Genomförandebeskrivning 2010-01-12

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Detaljplan för Östertälje 1:29 sänds ut på samråd.

Beslutet expedieras till:

Akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	2010-01-29	
---	------------	---



**Inbjudan till samråd om program för Östertälje 1:29,
Södra Moraberg i Södertälje**

Dnr 2009-00049-214 (P 0814)

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut det på samråd.

Samrådet är det andra av tre tillfällen då allmänheten och remissinstanserna kan lämna synpunkter på förslaget. Samråd kring detaljplanen pågår fram till 12 mars och under denna tid tas skriftliga synpunkter emot. De inkomna synpunkterna kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse.

Detaljplanen syftar är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg..

Förslaget finns uppsatt på följande platser fram till och med 12 mars 2010:

- Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

*Synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast
den 12 mars 2010 inkommit till:*

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadress: sbk.plan@sodertalje.se

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Maria Persson
Planarkitekt
08-523 012 19

Samrådskrets för detaljplaneprogram för Hamnskär

Östertälje 1:29
Östertälje 1:15



PLANBESKRIVNING

Dnr. 2009-00049-214 (P 08014)

Detaljplan för

Östertälje 1:29,

del av Södra Moraberg
i Södertälje

Upprättad januari 2010

SAMRÅDSHANDLING



Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Området har inga särskilda natur- eller kulturvärden. Inom området finns inga riksintressen och förslaget bedöms ej strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten i enlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB).

Behovsbedömning

I samband med programarbetet har en behovsbedömning gjorts och samråd har skett med länsstyrelsen. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Därmed finns i dagsläget inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Planens konsekvenser beskrivs i planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger vid E4/E20 norr om Fornhöjden och i anslutning till motorvägens korsning med väg 225. Området avgränsas i öster av den nybyggda Fornhöjdslänken och i söder av ett skogsområde mot Fornhöjden.

Planområdet är ungefär 3 ha stort.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2004 redovisas det aktuella området som övrig tätortsnära skog men har inte utpekats ha några särskilda värden. I översiktsplanens avsnitt om "Attraktiv mark för företagsetableringar" står att företagen oftast önskar attraktiva lägen med bra skyltläge nära E4/E20 och med bra kollektivtrafik. Samtidigt konstateras att tillgången på plan och lättexploaterad mark nära tätorten är mycket begränsad.

Detaljplaner

Området är ej planlagt. För området norr om väg 225 gäller detaljplan för Moraberg Södra arbetsområde som vann laga kraft 2001-06-25. Fornhöjdsänken ingår i detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. som vann laga kraft 2004-06-25. Planområdet berörs ej av några allmänna intressen eller förordnanden.

Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program och sända ut det för samråd. Ett detaljplaneprogram upprättat 2009-04-08 har varit föremål för samråd under tiden 2009-06-01 till och med 2009-07-10. Under samrådet inkom 18 yttranden varav flera utan erinran, inkomna synpunkter med kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2009-09-01 att uppdra till kontoret att påbörja arbete med att upprätta en detaljplan med utgångspunkt från programmet och samrådsredogörelsen.

Kommunala beslut i övrigt

Södertälje kommun har för avsikt att sälja kvartersmarken till den exploatör som ska genomföra utbyggnaden när planen vunnit laga kraft.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Planområdet är obebyggt och består av skogsmark. Området är kuperat och högt beläget i förhållande till vägarna, men samtidigt lägre än bostadsbebyggelsen i Fornhöjden som ligger längre söderut.

I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Att bygga på denna plats innebär ett visst ingrepp i den kuperade terrängen men platsen har samtidigt ett relativt avskilt läge mot bostäderna.

Mot de större vägarna och i synnerhet mot bostäderna i söder kommer den bevarade naturmarken att bilda en skyddszon.

Markbeskaffenhet

Marken består huvudsakligen av berg i dagen eller med tunna moränlager och barrskogen dominerar. Floran och faunan i området har inga särskilt utpekade naturvärden och området är idag i princip omgivet av vägar på alla sidor.

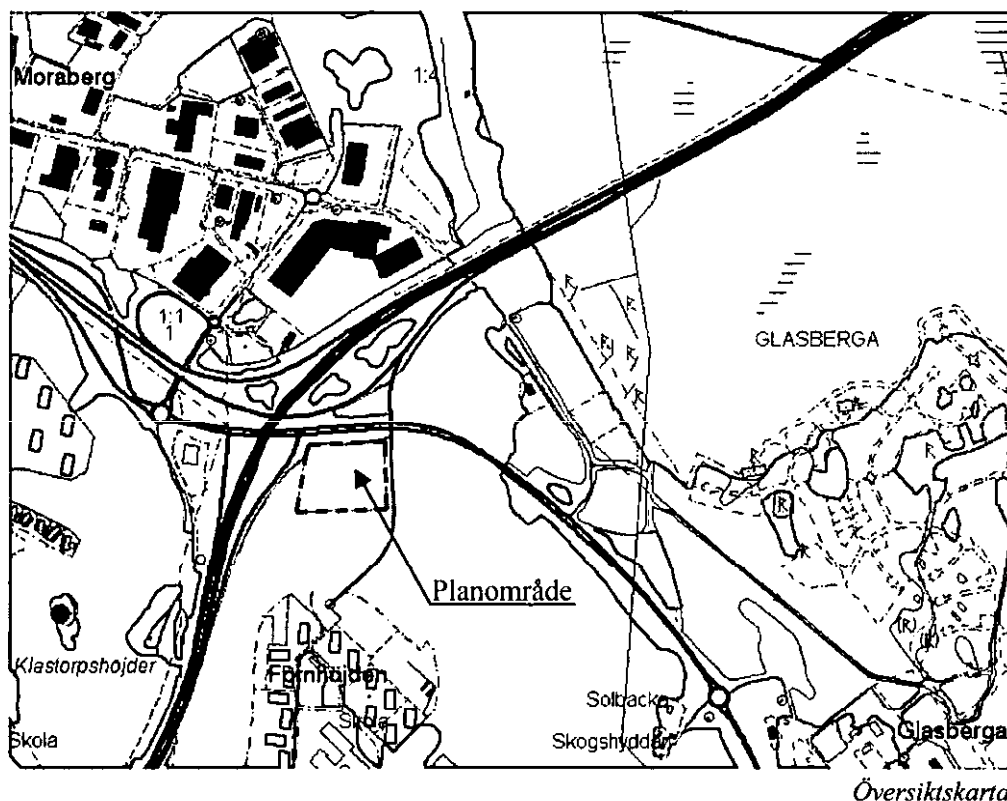
Marken bedöms vara byggbar men omfattande sprängning kommer att krävas. Området bedöms som normalriskområde för radon. Inom området finns inga uppgifter om förekomst av förorenad mark.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader, kända fornlämningar eller annat av bevarandevärde.

Bebyggelseområden

Fornhöjden som ligger söder om planområdet består av bostäder i flerbostadshus, byggda under 1970-talet. Området norr om väg 225 är planlagt för verksamheter men bara delvis utbyggt, nordost om område planerar kommunen nya bostäder i Glasberga. Moraberg väster om E4/E20 är utbyggt med ett stort antal företag och externhandel. Området öster om den nya Fornhöjdslinken och söder om väg 225 är idag ett större naturområde.



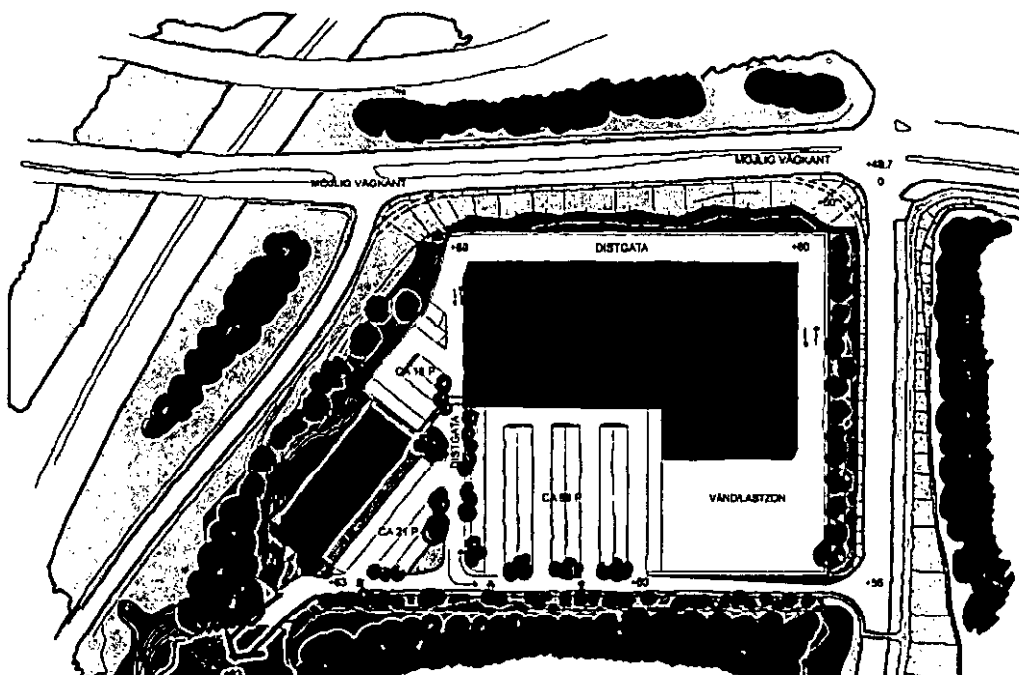
Tillkommande bebyggelse

Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Flera företag har visat intresse för att etablera sig i området.

Den aktuella tomten planläggs för att ge ett företag, som tidigare var tänkt att lokaliseras till området norr om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för handel, kontor och verksamheter, det aktuella planområdet är ett av de inventerade.

I det nu utarbetade planförslaget bedöms den aktuella delen av området mellan väg 225 och Fornhöjden kunna rymma en tomt om ca 20.000 m² längs den norra delen mot väg 225.

Det föreslagna läget har stora fördelar för en företagsetablering med skyltläge nära E4/E20 och väg 225, centralt läge i tätorten och med befintlig busslinje till Fornhöjden.



Illustration

För besökande är området lätt att nå direkt från de stora vägarna och likaså kan varutransporter ledas direkt in från E4/E20 och väg 225 utan att passera några bostäder.

Markanvändningen föreslås begränsas till kontor och handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Den totala byggrätten för en tänkt envåningsbyggnad i den norra delen av tomten och en högre kontorsbyggnad, beräknas till en byggnadsarea om ca 6000 m² respektive ca 1000 m². Kontorshuset föreslås placeras som en fristående byggnad i fem till sex våningar mot E4/E20. Planbestämmelserna utformas relativt flexibla med en högsta utnyttjandegrad till 40% av tomtarean och olika byggnadshöjd, 22 meter för kontorsbyggnaden respektive 15 meter för den större byggnaden för lager och handel.

Tomten har ett attraktivt skyltläge mot omgivande vägar som samtidigt innebär höga krav på arkitektonisk utformning och gestaltning. Byggnadernas tak- och fasadutformning är viktiga för uttrycket mot omgivningen, det relativt höga läget ger utblickar och visuell kontakt med angränsande områden, men ställer också krav på en omsorgsfull gestaltning.

Fasadmaterial, färgsättning, skyltar och belysning är några sådana frågor som har stor betydelse för helhetsintrycket. Tomten avgränsas lämpligen mot norr, väster och delvis även mot öster av en stödmur som anpassas till den anslutande terrängen.

Planen föreslås innehålla en särskild bestämmelse om att fasader ska utformas med omsorg och att plåt ej får dominera som fasadmaterial. Därutöver föreslås en planbestämmelse om att skyltning ej får vara blinkande eller dominerande på ett sätt som kan uppfattas som störande mot omgivande vägar.

Gator och trafik

E4/E20 är ett mycket viktigt riksintresse för kommunikation. Motorvägen E4/E20 mellan Stockholm och Södertälje har idag mycket hög trafikbelastning och planeras att byggas ut till sex körfält. Väg 225 från Södertälje mot Nynäshamn är på denna sträcka relativt nybyggd och har god standard. Fornhöjdslinken som är en nybyggd kommunal gata möjliggör en ny förbindelse mellan Moraberg och Fornhöjden samt till delar av Östertälje.

Längs Fornhöjdslinken östra sida finns en gång- och cykelväg utbyggd som ansluter till gång- och cykelvägen längs väg 225. Söder om planområdet finns en stig som leder från Fornhöjden i en brant backe ner till en gångtunnel under E4/E20 och vidare till bostadsbebyggelsen vid Rosenlund.

Den nybyggda Fornhöjdslinken stiger från ca +49 vid korsningen med väg 225 till ca +64 vid anslutningen till den befintliga Fornhöjdsvägen. En infart till den nya tomten måste därför ligga ca 150 m söderut på den nya vägen för att kunna ansluta till en rimlig nivå på den blivande tomten.

Befintlig marknivå inom den föreslagna tomten varierar mellan ca +53 upp till ca +70. Färdig tomt bör ligga på ca +60 och massbalansering bör så långt möjligt tillämpas inom tomten. All parkering ska ske på tomtmark, och varutransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten. Om fastigheten delas upp ska gemensamhetsanläggning kunna bildas för att lösa tillfart och parkering.

Kollektivtrafikförsörjningen sker med buss. Närmaste busshållplats finns i Fornhöjden mindre än 400 m från den föreslagna tomten. Befintlig busslinje som vänder i Fornhöjden idag, kan komma att förlängas till Glasberga efter att förbindelsevägen mellan Fornhöjden och trafikplats Moraberg nu byggts ut. Enligt SL kan även på sikt en annan framtida busslinje till Glasberga komma att passera området.

Störningar och risker

Planområdet är delvis beläget inom E4/E20:s bullerzon och är därför mindre lämpligt att nyttja för bostäder eller friluftsintrussen. E4/E20 är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods.

Planområdet är troligtvis utsatt för förhöjda halter inandningsbara partiklar (PM 10) från trafiken på motorvägen. Kommunen kommer under samrådstiden att utreda i vilken omfattning det aktuella området berörs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är utbyggt i Fornhöjden samt i området norr om väg 225. Avrinning av dagvatten sker idag i första hand mot norr och öster till befintliga diken längs vägarna. Planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde. Fjärrvärme finns i områdets närhet och ska vara förstahandsvalet för uppvärmning, även kyllösningar är möjliga. I angränsande områden finns ledningar för el, tele och bredband. En befintlig mindre lågspänningsledning ersättes med kabel i mark i samband med exploateringen av området.

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ske vid Fornhöjdsvägen. Spillvatten måste då pumpas till anslutningen. En plats för ny transformatorstation och avloppspumpstation kommer att behövas i anslutning till planområdet. Anslutning till el, tele och bredband ska kunna ske till befintliga ledningar i angränsande områden.

Vid en exploatering kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras liksom att stora takytor ska avvattnas. Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt "Södertälje kommuns dagvattenpolicy", så långt det är möjligt.

Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och fördröjningsmagasin kan behöva anläggas inom fastigheten, exempelvis som sprängstensmagasin under parkeringsytorna.

Eftersom planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde ställs särskilda krav på behandling av områdets dagvatten. I detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. finns ett stort område avsatt för våtmark som ska ta hand om/rena dagvatten från Glasbergadalen och Moraberg. För att klara vattenkvaliteten i Glasbergasjön får inte tillförseln av föroreningar och näringsämnen öka jämfört med dagens situation.

Administrativa frågor

För allmän plats och gatumark gäller kommunalt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Planen kommer att tillgodose efterfrågan på nya verksamhetsområden. Planområdet är delvis utsatt för buller från E4/E20 och planen ska innehålla bestämmelser avseende riktvärden för trafikbuller. Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området.

Dagvattnet, från framförallt trafikytorna, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljare. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar innan de når recipienten.

Den fortsatta planläggningen måste också ske med beaktande av närheten till E4/E20 och undanröja att framtida problem uppstår med förhöjda partikelhalter och risk för olyckor med farligt gods. Risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods bedöms som liten då planområdet ligger betydligt högre än omgivande vägar och avgränsas av slänter ned mot vägområdena. Planen utformas med hänsyn till gällande krav på avstånd från vägkant till kvartersgräns respektive bebyggelse.

PM 10-utredningen som ska tas fram under samrådstiden kommer att ge svar på om särskilda bestämmelser för kvartersmarkens utnyttjande kommer att behövas. T.ex. bör entréer och tilluftsintag vändas bort från E4/E20.

Den nya bebyggelsen kan bidra till en bättre sammanhållen stadsbild i detta centrala läge, där stora förändringar av bebyggelsestrukturen pågår. Planområdet är exponerat mot E4/E20 och mot vägen till Nynäshamn vilket gör att förändringarna får en påverkan på stadsstrukturen men dessa förändringar kan också vara ett positivt tillskott. Särskilda krav på fasadutformning och skyltning mot omgivande vägar ska tas med i planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Bengt Larsson	Etableringsingenjör
Elisabet Öhman	Telge Nät

Konsulter

Ingemar Eriksson	WSP Stadsutveckling
Mats Lundgren	WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg	Maria Persson
Planchef	Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr. 2009-00049-214 (P 0814)

Detaljplan för

Östertälje 1:29,

del av Södra Moraberg

i Södertälje

Upprättad i januari 2010

SAMRÅDSHANDLING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt väl samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Den nu aktuella tomten planläggs för att ge ett företag som tidigare var tänkt att lokaliseras till området söder om E4/E20 och öster om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för verksamheter, det nu aktuella planområdet är ett av de inventerade.

Organisatoriska frågor

Planerad tidplan för planprocessen

2008 okt	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet
2009 jun	Programsamråd
2010 jan	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om plansamråd
2010 feb	Samråd
2010 april	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning
2010 maj	Utställning
2010 juni	Antagande
2010 juli	Detaljplanen vinner laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och anläggningsförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar enbart mark som ägs av Södertälje kommun. Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. Gator och vägar i anslutning till planområdet är utbyggda. Vägverket är väghållare för E4/E20 och väg 225. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det företag som är blivande exploatör köper kvartersmarken av kommunen och ansvarar därefter för hela genomförandet.

Avtal

Ett köpeavtal har träffats mellan kommunen och exploatören där bland annat framtagande av detaljplan för området regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggning och eventuella ledningsrätter kan bildas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar till tomtgräns ska samordnas mellan Telge Nät och kommunen/exploatören.

Ett köpeavtal har träffats mellan Södertälje kommun och exploatören för den bildade fastigheten Östertälje 1:29. Tillträde till den bildade fastigheten kan ske när kommunfullmäktige antagit detaljplanen.

Skulle markområdets läge och area behöva justeras med anledning av ett lagakraftvunnet beslut om detaljplanen, ska parterna gemensamt ansöka om fastighetsreglering för att uppnå överensstämmelse med planen. Kostnaden för lantmåteriförrättningen ska bäras av kommunen. Någon ersättning för att markområdets area därvid kan komma att ökas eller minskas ska ej utgå.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören regleras i upprättat köpeavtal. För anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsnät erläggs avgift enligt gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för omhändertagande och rening/fördröjning av dagvatten från fastigheten och därefter avledning till av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

För bygglov erläggs bygglovavgift enligt kommunens gällande taxa. Kostnader för anslutning till el, tele och stadsnät samt eventuell framtida fjärrvärme erläggs till Telge Nät AB respektive Telia Sonera.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Erforderliga geotekniska eller stabilitetsundersökningar åvilar exploatören. Detsamma gäller radonundersökningar eller andra undersökningar/utredningar som kan bli aktuella. Höjdsättningen ska utformas på ett sådant sätt att massbalansering så långt möjligt kan ske inom kvartersmarken.

Detaljplanens utformning ska möjliggöra uppvärmning med fjärrvärme, detta kräver dock en överenskommelse mellan exploatören och Telge Nät AB.

Exploatören ansvarar för att byggnader där människor stadigvarande ska vistas uppfyller gällande riktlinjer för vägtrafikbuller inomhus. Erforderlig parkering ska lösas inom den egna fastigheten, eller gemensamt inom kvartersmarken om flera fastigheter bildas.

Medverkande tjänstemän

Konsulter

Ingemar Eriksson	WSP Stadsutveckling
Mats Lundgren	WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg	Maria Persson	Bengt Larsson
Planchef	Planarkitekt	Etableringsingenjör

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Program

Dnr: 2009-00049-214 (P 08014)

Program till Detaljplan för

Östertälje 1:29

inom Södra Moraberg

i Södertälje

Upprättad 2009-08-17

Beslut

Samrådsredogörelsen för programsamrådet godkännes och
samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Hur samrådet bedrivits

Samråd om programmet har skett under tiden 2009-06-01 till och med 2009-07-10.

Förslaget har varit uppsatt i Stadshuset och tillgängligt på kommunens webbplats.

Under samrådstiden har 18 yttranden inkommit:

1.	Svenska Kraftnät	ingen erinran	090604
2.	Hyresgästföreningen	ingen erinran	090611
3.	Försvarmakten	ingen erinran	090611
4.	Södertälje Byggmästareförening	positiva	090617
5.	Miljönämnden	tillstyrker med synpunkter	090622
6.	TeliaSonera	ingen erinran	090629
7.	Södertörns Brandförsvarsförbund	synpunkter	090701
8.	SL	synpunkter	090702
9.	Social- och omsorgsnämnden	ingen erinran	090702
10.	Svensk Handel	ingen erinran	090703
11.	Vägverket	synpunkter	090703
12.	Södertälje kommun stadsmiljö	synpunkter	090703

13.	Naturskyddsföreningen	synpunkter	090707
14.	Vattenfall	ingen erinran	090708
15.	Villaägarna	ingen erinran	090710
16.	Stockholms Handelskammare	ingen erinran	090710
17.	Länsstyrelsen	synpunkter	090717
18.	Telge Nät	synpunkter	090722

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i behovsbedömningen att planförslaget ej medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen stödjer Vägverkets yttrande när det gäller risk och trafikfrågor. Vidare förutsätter Länsstyrelsen att frågor om trafikbuller, luftkvalitet och dagvattenhantering redovisas utförligare i den fortsatta planläggningen. Länsstyrelsen har inget att anföra från naturvårdssynpunkt.

Kommentarer:

Beträffande trafik och risker se kommentarer till Vägverkets yttrande nedan. I det fortsatta planarbetet ska frågor som rör buller, luftkvalitet och dagvatten studeras vidare.

Lantmäterimyndigheten

Inget yttrande

Kommunal nämnd

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att de synpunkter som framförs i tjänsteskrivelse 2009-06-09 beaktas. Miljökontoret föreslår att man i det fortsatta planarbetet utreder hur dagvattnet från området ska hanteras. Vidare bör klargöras vad de höga partikelhalterna kan innebära då miljökvalitetsnormen för PM10 bedöms överskridas längs motorvägen. Bakgrundsnivån av trafikbuller mot bostäderna kan även behöva studeras.

Kommentarer:

I det fortsatta planarbetet ska frågor som rör buller, luftkvalitet och dagvatten studeras vidare.

Södertälje kommun enhet stadsmiljö

Enhet Stadsmiljö anser att planarbete borde ske för ett större område och framför samtidigt synpunkter på trafiksäkerheten, kollektivtrafiken samt hur Fornhöjdslänken och området utanför det föreslagna planområdet ska utformas.

Kommentarer:

Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas prövas i annan ordning och den nu aktuella detaljplanen omfattar i första hand kvartersmarken för en ny tomt. Bussen vänder idag i norra Fornhöjden, men enligt SL kan en busslinje i framtiden komma att trafikera Fornhöjdslänken. Synpunkterna på utformningen av Fornhöjdslänken och trafiksäkerheten kommer att inarbetas i planförslaget och enhet stadsmiljö föreslås ingå i projektgruppen.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns Brandförsvarsförbund förespråkar sprinklersystem samt påtalar att risker och skyddsavstånd till trafikled med farligt gods bör utredas vidare.

Kommentarer:

Sprinklerinstallation regleras ej i detaljplanen men byggherren bör uppmanas att i projekteringsskedet samråda med brandförsvaret. Beträffande trafik och risker se kommentarer till Vägverkets yttrande nedan.

Sakägare och övriga**Vägverket**

Kapaciteten på nuvarande E4/E20 är bristande och en framtida breddning får inte försvåras. Vägverket redovisar minimiavstånd mellan väg och kvartersgräns samt att risksituationen med hänsyn till transporter av farligt gods bör utredas. Vidare föreslår Vägverket att riktvärden för trafikbuller ska skrivas in som planbestämmelse och att reklamskyltning ska regleras med planbestämmelse. Avslutningsvis kommenterar Vägverket Fornhöjdslänkens utformning och anslutningen till väg 225 med hänsyn till trafiksäkerheten.

Kommentarer:

Vägverkets krav på avstånd mellan väg och kvartersgräns har beaktats i programarbetet, likaså kommer hänsyn tas till en möjlig breddning till sex körfält. Även kraven på skyddsavstånd mot vägar för transport av farligt gods ska beaktas vid utformningen av detaljplaneförslaget.

Kontoret kommer att pröva möjligheterna att reglera riktvärden för trafikbuller och reklamskyltning med planbestämmelser. Trafiksäkerhetsaspekterna kommer även att vägas in i det fortsatta planarbetet.

SL Storstockholms Lokaltrafik

SL planerar att förlänga linje 753 från Fornhöjden till Glasberga och eventuellt även linje 760 förbi området. SL föreslår därför att busshållplatser anordnas på Fornhöjdsleden.

Kommentarer:

Närmaste busshållplats finns vid Fornhöjden mindre än 400 m från den föreslagna tomten. Fornhöjdsleden som redan är färdigbyggd är ej tänkt att ingå i planområdet men synpunkterna kommer att beaktas om möjlighet finns att anordna busshållplatser i framtiden.

Telge Nät

Telge Nät förordar fjärrvärme och redovisar befintliga el-ledningar och behov av tomt för transformatorstation. VA-huvudmannen ska komma in med sina synpunkter direkt till kontoret.

Kommentarer:

Läge för transformatorstation ska prövas i det fortsatta planarbetet. Samordning beträffande ledningar för fjärrvärme, el och va kommer att ske.

Villaägarna

Villaägarna, Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening godkänner förslaget. Föreningens medlemmar oroas dock av risken att förhöjda värden av partiklar (PM10) från motorvägen kan påverka befintliga bostäder.

Kommentarer:

Beräkningar har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids vid bebyggelseområdena i Sofiehill och Hagaberg som ligger i nära anslutning till motorvägen. Kommunen följer utvecklingen i frågorna kring PM 10, men i dagsläget jobbar vi inte aktivt med frågan utan avvaktar nationella beslut. Vid planering av ny bebyggelse beaktar kommunen rekommenderade skyddsavstånd. Kommunen har tidigare testat olika åtgärder på vissa av kommunens egna vägsträckor. E4/E20 är en statlig väg och sköts av Vägverket och vi kommer att skicka frågan vidare till dem.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Södertälje har inga avsevärda invändningar mot förslaget. Föreningen påpekar vikten av att resterande del av skogs- och bergspartiet bibehålls.

Kommentarer:

Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas prövas i annan ordning och den nu aktuella detaljplanen omfattar enbart den föreslagna kvartersmarken för en tomt.

Stockholms Handelskammare

Handelskammaren som företrädar det samlade näringslivet i kommunen har inget att invända men poängterar att kollektivtrafikförsörjningen är viktig.

Kommentarer:

Befintlig busshållplats vid Fornhöjden ligger mindre än 400 m från den föreslagna tomten och enligt SL kan en busslinje i framtiden även komma att trafikera Fornhöjdslänken

Ställningstagande/Sammanfattning

Ett detaljplaneförslag kan upprättas med planprogrammet som grund. Vissa frågor behöver belysas och studeras vidare i det kommande planarbetet så som: risker, buller, luftkvalitet och dagvattenhantering samt tomt för transformatorstation.

Kvarstående synpunkter

Hur övriga delar av Södra Moraberg ska planläggas får prövas i samband med översiktsplanarbetet.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Maria Persson, medverkande konsult WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson arkitekt SAR/MSA

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Maria Persson
Planarkitekt



Samrådshandling



SÄNDLISTA FÖR PLANSAMRÅD

tillhörande detaljplan för **Östertälje 1:29, Södra Moraberg**
inom **Östertälje i SÖDERTÄLJE** Dnr. 2009-00049-214 (P 0814)

REMISSINSTANSER

- ☒ Länsstyrelsen (3 resp 1 ex)
- ☒ @ Lantmäterimyndigheten
- ☒ Sakägare enligt fastighetsförteckning (x)

Kommunala nämnder

- ☒ Kultur- och fritidsnämnden (3 ex)
- ☒ @+ Miljönämnden
- ☒ @ Äldreomsorgsnämnden
- ☒ Social- och omsorgsnämnden
- ☒ Arbetslivsnämnden
- ☒ @+ Tekniska nämnden
- ☒ @ Utbildningsnämnden

Obligatoriska remissinstanser

(om inte uppenbart onödigt)

- ☒ @+ Telge Energi AB TEN/Planering
- ☒ @ Södertörns Brandförsvarsförbund
- ☒ @ Polismyndigheten, Södertäljepolisens Bråsamordnare
- ☒ Kommunala Handikapprådet
- ☒ Kommunala Pensionärsrådet
- ☒ @+ Hyresgästföreningen
- ☒ Villaägareföreningen i Södertälje
- ☒ Vägverket/Region Stockholm

Övriga remissinstanser

(i förekommande fall)

- ☒ @ Telge Återvinning AB
- ☐ Banverket / Östra regionen
- ☒ Försvarsmakten, Amf1
- ☒ Försvarsmakten, HKV
- ☒ Posten
- ☐ Jernhusen
- ☐ @ Sjöfartsverket
- ☒ Svenska Kraftnät
- ☒ Telia
- ☐ Vattenfall AB
- ☐ Annan kommun
- ☒ Regionplane- och Trafiknämnden
- ☒ SL / Utredningsavdelningen
- ☒ Handelskammaren i Södertälje
- ☐ @ Södertälje Hamn AB
- ☐ Köpmannaföreningen
- ☒ @+ Södertälje Centrumförening
- ☒ Svensk Handel Region Stockholm
- ☒ @ Företagarna Södertälje Nykvarn
- ☒ Södertälje Byggmästarförening
- ☐ PRO Södertälje Samorganisation
- ☒ Friluftsförbundet
- ☒ @ Naturskyddsföreningen
- ☐ @ Socialdemokratiska kvinnoklubben
- ☐ Lantbrukarnas Riksförbund

FÖR KÄNNEDOM (samtliga planer)

- @ Kommunstyrelsen
- @ nämndsekreterare, för vidarebef till nämndledamöter (vid samrådsbeslut utan färdiga handlingar)
- Samhällsbyggnadskontoret:
 - Akten
 - @ Stadsarkitekten och planchefen
 - @ Projekt och Exploatering (chef + berörd handläggare)
 - @ Bygglov (berörd bygglovhandläggare)
 - @ Stadsmiljö (chef, stadsträdg.m + berörd handläggare)
 - @ Geografisk Info (chef, teamledare)
 - @ Namnberedningen
 - @ Övriga

- Exploatören, i förekommande fall

FÖR ANSLAG

- Infocenter, stadshuset
- @ Hemsidan

Lantmäterimyndigheten
Södertälje kommun

Fastighetsförteckning
2009-11-26

Ärendenummer:
A09267
Sid 1(1)

Fastighetsförteckning till detaljplan för ÖSTERTÄLJE 1:29 i Södertälje kommun

Beteckning på kartan	Ägare, adresser	Kommentar
----------------------	-----------------	-----------

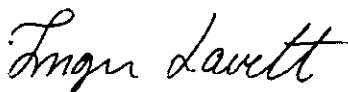
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:29	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

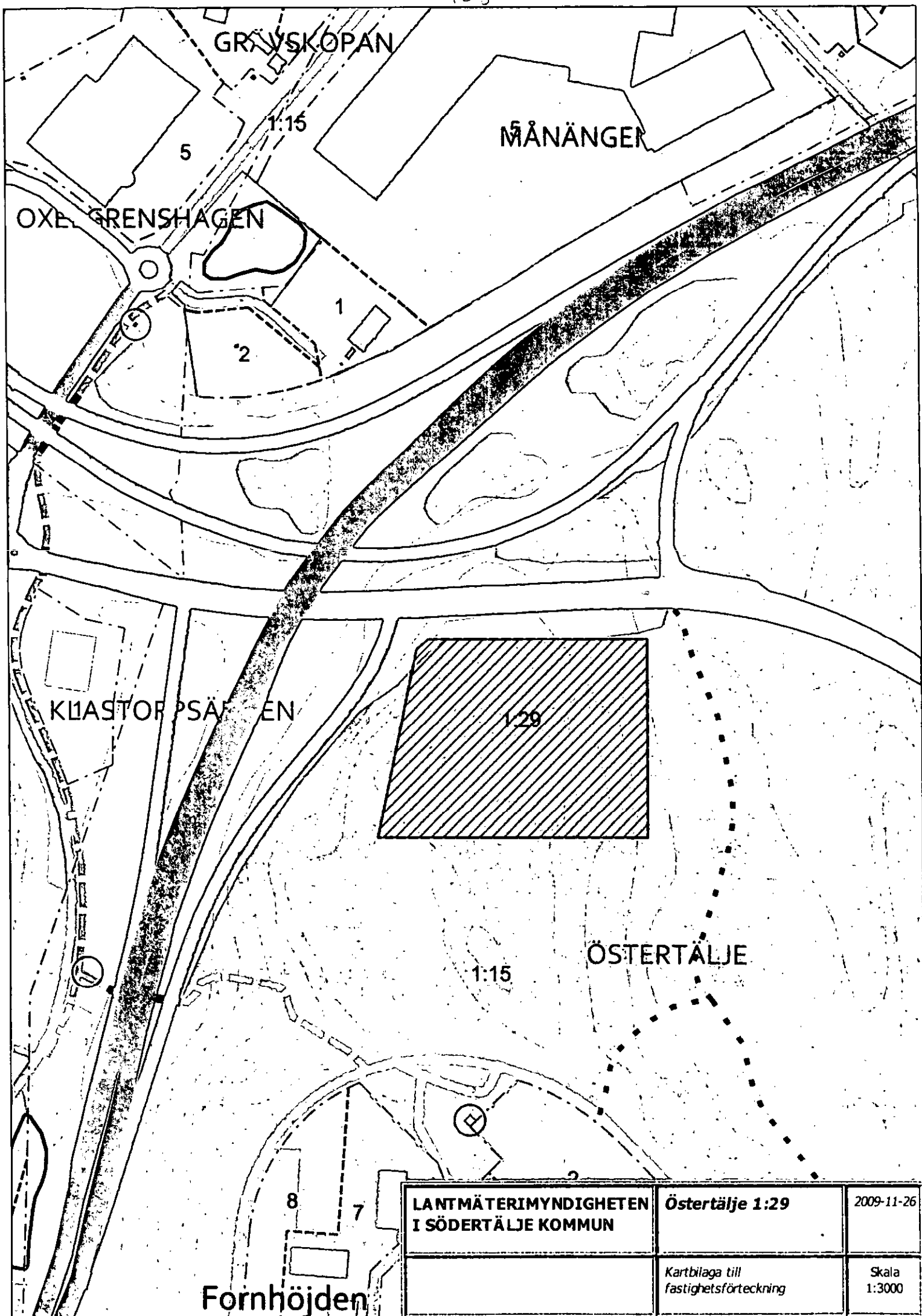
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:15	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

Upprättad av:



Inger Lavett
Kartingenjör



LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I SÖDERTÄLJE KOMMUN

Östertälje 1:29

2009-11-26

Kartbilaga till
fastighetsförteckning

Skala
1:3000

Fornhöjden



FÖRSVARSMAKTEN
HÖGKVARTERET

167
YTTRANDE

Datum
2010-03-08

HKV beteckning
13 920: 54367

Sida 1 (1)

Sändlista

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2010 -03- 09
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr. 2009-00049	

Ert tjänsteställe, handläggare
Samhällsbyggnad, Maria Persson, 08-523 012 19
Vårt tjänsteställe, handläggare
HKV Prod Infra, Bert Onnela, 08-788 86 89,
e-mail: bert.onnela@mil.se

Ert datum
2010-01-28
Vårt föregående datum

Er beteckning
Dnr 2009-00049-214
Vår föregående beteckning
(13920:13994)

**Samråd angående detaljplaneprogram för Östertälje 1:29,
Södra Moraberg i Södertälje kommun, Stockholms län.**

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerade ärende.

Anders Järn
Chef Produktuonsledningens Infrastrukturavdelning

Bert Onnela

Sändlista
Södertälje kommun
Länsstyrelsen i Stockholms län

sbk.plan@sodertalje.se
stockholm@lansstyrelsen.se

Som orientering
Amf 1

Inom HKV
PROD INFRA

(BO)

Postadress
107 85 STOCKHOLM

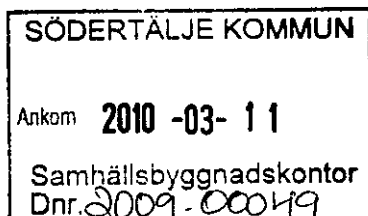
Besöksadress
Lidingövägen 24

Telefon
08-788 75 00

Telefax
08-788 77 78

E-post, Internet
exp-hkv@mil.se
www.hkv.mil.se

Södertälje 10-03-11



Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
Maria Persson
Nyköpingsvägen 23
151 89 Södertälje

Yttran över samrådshandling för Östertälje 1:29 Södra Moraberg
i Södertälje 2009-0004 P08014 **TNSv.20100309**

Vatten:

Spillvattnet måste pumpas av fastighetsägaren till kommunala Va-ledningar i Fornhöjdsvägen. För denna plan Östertälje 1:29 behövs ingen kommunal pumpstation utan det är när östra området skall exploateras och ingår det i den planen. Avs. Elisabet tfn. 08 553 223 86

Värme: Fjärrvärme skall vara förstahandsalternativet för uppvärmning.

Kyla lösningar kan erbjudas. Avs. Rolf Siwertz tfn. 553 221 62

Stadsnät:

Stadsnät finns i Fornhöjds ledens gång och cykelväg följer elnäts högspännings kabelstråk. Samt avvaktar elnäts anslutnings start för eventuell samförläggning. Avs. Göran Ohlsson tfn. 553 224 86

Elnät:

Befintlig lågspännings linje för el finns inom program området. Berörd ledning måste byggas om och anslutas i ny transformatorstation. Som även närområdets tillkommande bebyggelse kan anslutas till. Placeringen av E-område enligt bifogad ritnings skiss utan för nu varande planområde men med tanke på mark arbeten och framtida etableringar. Bifogar pdf med befintligt ledningsnät el.

Kostnader för eventuell nyomläggning av distributionsnätet belastar projektet.

Övrigt:

Våra marknads ingenjörer på TelgeNät, elnät svarar på frågor som berör avtalsfrågor, el tekniska lösningar ombyggnads och anslutningskostnader. Tfn. 08-553 22 000.

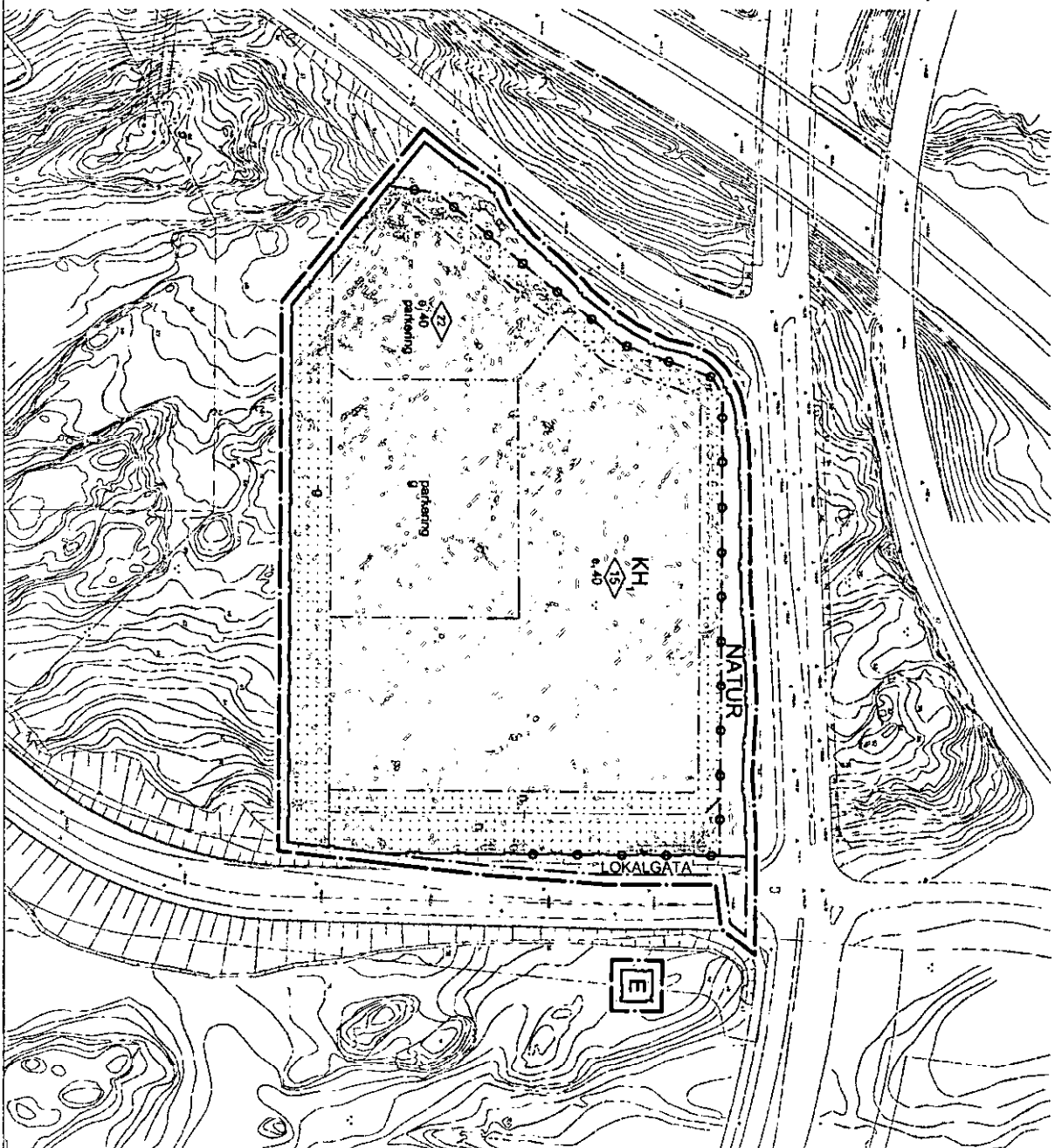
Thomas Tholén
Planeringsingenjör

Telge Nät AB
Tfn. 08-553 221 71 thomas.tholen@telgenat.se

GRUNDKARTANS
BETECKNINGAR

- [illegible]

University of California, Berkeley
 Department of Psychology
 3210 Chabot Avenue
 Berkeley, CA 94720-1520
 USA
 Tel: +1 415 494 2200
 Fax: +1 415 494 2200
 E-mail: shirley@uclink.berkeley.edu



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Då beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Detaljplanegårdens ritad tre meter utanför planområdet

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats
☐ **NATUR**
Naturnamn

Kontor och namn

☐ E **Teknisk anslaggring**

БЕЗДЪМНИНАР АУДИО

BEGRÆNSNINGAR AV MARKENS BEITIGANDE
Marken får ej bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

	Plantering
n ₁	
n ₂	Stodmur/plank får uppföras

Dayvatten ska omhändertas lokalt där så är möjligt

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

UOMI E DONNE E ASSOCIATI

Skytning iaf ej valfs blinckende eller domterende r
omgivende væggar

rikthvården avseende vägtrafikbuller ej översknds in

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

inom planområdet får tredimensionell fastighetsbildning ske

för separata ändamål om det bedöms lämpligt.

Samrådshandling upprättad 2010-01-12

Detaljplan för
Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg
i SÖDERTÄLJE
2009-00049-214 (P08014)

Urban Dahlberg
Planchet

Maria Persson
Planchet

Sbk Plan (Sbk)**Från:** nina.vesterli@skanova.se**Skickat:** den 11 mars 2010 12:05**Till:** Sbk Plan (Sbk)**Ämne:** Yttrande över detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214 (P 0814)

Yttrande

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra

Med vänliga hälsningar

Nina Vesterli

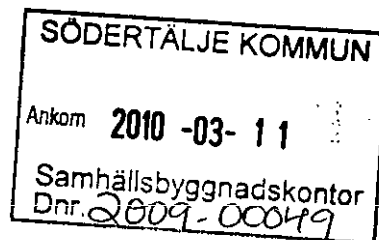
Lantmätare, Accessnätplanering Stockholm

Tel 08-504 520 87

nina.vesterli@skanova.se

TeliaSonera Skanova Access AB

Box 93, 123 22 Farsta



Skanova är den ledande leverantören av nätkapacitet på koppar och fiber för dagens och framtidens slutkundstjänster. Kunderna är teleoperatörer på den svenska marknaden. Skanova verkar i enlighet med likabehandling och öppet nät vilket innebär att vi erbjuder alla våra kunder de tjänster de efterfrågar ur vår produktportfölj till likvärdiga villkor. Bolaget har 560 anställda och 2008 var omsättningen 7,5 miljarder. Skanova är ett eget bolag i TeliaSonera-koncernen.

Läs mer på www.skanova.se

§ 056 **Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg**

Dnr: 09/136

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Ank 2010-03-11
Samhällsbyggnadskontoret
Dnr 2009-00049

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 har upprättats av stadsbyggnadsnämnden.

Social- och omsorgsnämnden har fått *Inbjudan till samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg* för synpunkter. Samrådet är det andra av tre tillfällen då remissinstanser kan lämna synpunkter på förslaget. Synpunkter ska lämnas senast 12 mars.

Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Då samrådet avser handels- och kontorsändamål föreslår social- och omsorgskontoret att nämnden avstår från att yttra sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse som är daterad 2010-02-12.

Förslaget i sin helhet finns på kommunens webbplats:

www.sodertalje.se/sodramoraberg

Yrkanden

Ordförande Rose-Marie Jacobsson (s) yrkar bifall till kontorets förslag till beslut.

Social- och omsorgsnämndens beslut

Social- och omsorgsnämnden avstår från att yttra sig avseende program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.

Beslutet expedieras till:

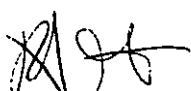
Akten

SBK/Plan

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	
---	---



2010-02-12

Tjänsteskrivelse

Dnr
09/136

Kontor

Social- och
omsorgskontoret

Handläggare

Kjell Sjunndemark
08-523 049 27
Kjell.sjunndemark@sodertalje.se

Social- och omsorgsnämnden

Samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr: 09/136

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 har upprättats av stadsbyggnadsnämnden. Social- och omsorgsnämnden har fått *Inbjudan till samråd angående program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg* för synpunkter. Samrådet är det andra av tre tillfällen då remissinstanser kan lämna synpunkter på förslaget. Synpunkter ska lämnas senast 12 mars. Syftet med programmet är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Då samrådet avser handels- och kontorsändamål föreslår social- och omsorgskontoret att nämnden avstår från att yttra sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-02-12.

Förslaget i sin helhet finns på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

Social- och omsorgskontorets förslag till nämnden:

Social- och omsorgsnämnden avstår från att yttra sig avseende program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg.


Kjell Sjunndemark
Planeringschef


Karl Gudmundsson
Social- och omsorgschef

Beslutet expedieras till:
SBK/Plan och Akten

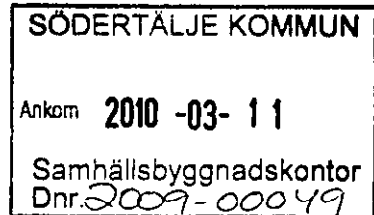
Olofsson Merja (Sbk)

Från: Lökvist Linda (Sbk)

Skickat: den 11 mars 2010 14:40

Till: Olofsson Merja (Sbk)

Ämne: Samråd Östertälje 1:29, del av Moraberg



Hej Merja.

Här kommer Lantmäterimyndighetens yttrande:

Synpunkter på Genomförandebeskrivningen:

Det står att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns ska samordnas mellan Telge och exploatören. Detta är ingen fastighetsrättslig fråga utan en avtalsfråga. Ev ledningsrätter inom detaljplanen kan bildas om detta område är utlagt med u i planen.

Vad ska det bildas gemensamhetsanläggning för? Är det enbart infart och parkeringar?

Synpunkter på plankartan/grundkartan

Det framgår inte på kartan vilka fastigheter som är berörda.

Det framgår inte gatunamn – vilket gör att det inte går att orientera sig utifrån det som är skrivet planbeskrivningen.

Det är jättesvårt att se vart fastighetsgränserna går – men jag tolkar det som att Östertälje 1:29 kommer att behöva förändras ganska så mycket för att följa plangränserna. Enligt genomförandebeskrivningen ska det ske en reglering – utan erläggande av ersättning för arealförändringar – vilket gör att det är intressant att det tydligt framgår vilka områden och hur stora dessa områden är som ska överföras. (Hoppas att detta är avtalat om?)

Med vänliga hälsningar

Linda Lökvist

Lantmäterichef

Lantmäterimyndigheten

Södertälje kommun

151 89 Södertälje

Tel: 08-523 031 70

E-post: linda.lovkvist@sodertalje.se

Webb: www.sodertalje.se



Datum
2010-03-10

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och bygg
151 89 Södertälje

Vår referens
Mikael Eriksson

Diarfenummer
SL-2010-03788
Akt: SL-2009-1706

Program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje.

Södertälje kommun har översänt planen till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

De synpunkter SL framförde i samrådsskedet har kommenterats i den utställda planen. SL har inga ytterligare synpunkter.

Sara Bergendorff

Chef Trafikplaneringsgruppen

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2010 -03- 12
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr. 2009-00049	



Naturskyddsföreningen
Södertälje

2010-03-12

YTTRANDE

Till
Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje
E-post: sbk.plan@sodertalje.se

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2010 -03- 12
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr. <u>2009-00049</u>	

Samråd om program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Östertälje i Södertälje, Dnr 2009-00049-214 (P 0814)

Naturskyddsföreningen i Södertälje ber härmed att få hänvisa till de synpunkter som vi anförde 2009-07-05 i samband med tidigare samråd. Vi har inga ytterligare synpunkter utöver de som där framförs.

Vår kontaktperson i detta ärende är Lars Klasén, tel 08-55019570, 073-5638001, mail lars.klasen@telia.com

Södertälje den 12 mars 2010

Naturskyddsföreningen i Södertälje

Kristoffer Renberg
v. ordförande

070-0440880, kristoffer.renberg@naturskyddsforeningen.se



SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ank. 2010 -03- 15

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr 2009-00049

Datum
2010-03-10

Vår referens
Mikael Eriksson

Diarienummer
SL-2010-03788
Akt: SL-2009-1706

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och bygg
151 89 Södertälje

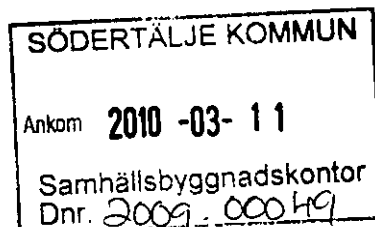
Program för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje

Södertälje kommun har översänt planen till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

De synpunkter SL framförde i samrådsskedet har kommenterats i den utställda planen. SL har inga ytterligare synpunkter.

Sara Bergendorff

Chef Trafikplaneringsgruppen



Samhällsbyggnadskontoret- Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Länsstyrelsen Stockholms län

Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, Södertälje kommun

Vägverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med samråd. Syftet med planen är att skapa ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Planområdet är ca 3 ha stort. Vägverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

Vägverket anser att kommunen bör redovisa trafikföringens påverkan på vägnätet och att bl.a. kapacitet och trafiksäkerhetsfrågor redogörs för mer tydligt. Vägverket anser inte att planförslaget tydligt redogör för förväntade trafikmängder eller redovisar vilka konsekvenser tillkommande trafik kan medföra på vägnätet. Det är viktigt att i planeringsprocessen redogöra för hur förväntad trafik ska kunna ta sig till och från området på ett sätt som inte medför problem på vägnätet utifrån bl.a. kapacitet- och trafiksäkerhetsaspekter. Ett 3 ha stort verksamhetsområde kan innebära en stor mängd trafik varför det är viktigt att konsekvenser utreds.

Vägverket har i tidigare skede angett att det är av stor vikt att framtida breddning av E4/E20 inte försvåras. En förstudie för sträckan Södertälje Syd- Fittja har upprättats, och att i avvaktan på större åtgärd på E4/E20 kan kapacitet och säkerhet förbättras inom nuvarande vägområde (med ombyggnad till sex körfält samtidigt som ett MCS-system uppförs, d.v.s. trafikinformatik). Hösten 2011 beräknas första delen av sträckan mellan Salem–Hallunda öppna upp. Sista delen mellan Moraberg–Salem beräknas öppna årsskiftet 2011/2012.

Planområdet är delvis utsatt för buller och planen innehåller bestämmelser angående riktvärden för trafikbuller. Vägverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar acceptera ett avstegsfall från gällande bullerriktlinjer om de gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har kommunen därmed tagit ansvar för bullerstörningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Vägverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

I programmet angavs att planområdets belägenhet i närhet till vägar med transporter av farligt gods medför att risksituationen bör utredas inför fortsatt arbete. I planförslaget anges att risken



för skador på grund av avkörningsolyckor med transporter av farligt gods bedöms som liten då planområdet ligger betydligt högre än omgivande vägar och avgränsas av slänter ned mot vägområdena. Den fortsatta planläggningen måste dock ske med beaktande av närhet till E4/E20 samt väg 225 och undanröja att framtida problem uppstår med förhöjda partikelhalter och även risk för olyckor med farligt gods. Vägverket anser, såsom anges i planförslaget, att detta tydligare bör utredas vidare i den fortsatta planeringen.

I planen anges att denna utformas med hänsyn till gällande krav på avstånd från vägkant till kvartersgräns respektive bebyggelse. I samrådsförslaget går delar av detaljplanegränsen innanför vägområdet varför vi önskar att en justering mot E4/E20s ramper görs, d.v.s. så att inte vägområdet detaljplanläggs.

Med vänlig hälsning

Sofia Söderberg



Samhällsbyggnadskontoret- Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Länsstyrelsen Stockholms län

Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, Södertälje kommun

Vägverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med samråd. Syftet med planen är att skapa ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Planområdet är ca 3 ha stort. Vägverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

Vägverket anser att kommunen bör redovisa trafikföringens påverkan på vägnätet och att bl.a. kapacitet och trafiksäkerhetsfrågor redogörs för mer tydligt. Vägverket anser inte att planförslaget tydligt redogör för förväntade trafikmängder eller redovisar vilka konsekvenser tillkommande trafik kan medföra på vägnätet. Det är viktigt att i planeringsprocessen redogöra för hur förväntad trafik ska kunna ta sig till och från området på ett sätt som inte medför problem på vägnätet utifrån bl.a. kapacitet- och trafiksäkerhetsaspekter. Ett 3 ha stort verksamhetsområde kan innebära en stor mängd trafik varför det är viktigt att konsekvenser utreds.

Vägverket har i tidigare skede angett att det är av stor vikt att framtida breddning av E4/E20 inte försvåras. En förstudie för sträckan Södertälje Syd- Fittja har upprättats, och att i avvaktan på större åtgärd på E4/E20 kan kapacitet och säkerhet förbättras inom nuvarande vägområde (med ombyggnad till sex körfält samtidigt som ett MCS-system uppförs, d.v.s. trafikinformatik). Hösten 2011 beräknas första delen av sträckan mellan Salem-Hallunda öppna upp. Sista delen mellan Moraberg-Salem beräknas öppna årsskiftet 2011/2012.

Planområdet är delvis utsatt för buller och planen innehåller bestämmelser angående riktvärden för trafikbuller. Vägverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar acceptera ett avstegsfall från gällande bullerriktlinjer om de gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har kommunen därmed tagit ansvar för bullerstörningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Vägverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

I programmet angavs att planområdets belägenhet i närhet till vägar med transporter av farligt gods medför att risksituationen bör utredas inför fortsatt arbete. I planförslaget anges att risken



för skador på grund av avkörningsolyckor med transporter av farligt gods bedöms som liten då planområdet ligger betydligt högre än omgivande vägar och avgränsas av slänter ned mot vägområdena. Den fortsatta planläggningen måste dock ske med beaktande av närhet till E4/E20 samt väg 225 och undanröja att framtida problem uppstår med förhöjda partikelhalter och även risk för olyckor med farligt gods. Vägverket anser, såsom anges i planförslaget, att detta tydligare bör utredas vidare i den fortsatta planeringen.

I planen anges att denna utformas med hänsyn till gällande krav på avstånd från vägkant till kvartersgräns respektive bebyggelse. I samrådsförslaget går delar av detaljplanegränsen innanför vägområdet varför vi önskar att en justering mot E4/E20s ramper görs, d.v.s. så att inte vägområdet detaljplanläggs.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sofia Söderberg'.

Sofia Söderberg

§ 32

Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg

Dnr UN 10/20

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut det på samråd. Samhällsbyggnadskontoret vill ha remissvaret senast 2010-03-12. Förslaget avser en ny tomt för handel, industri och kontor i anslutning till det befintliga området Södra Moraberg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-02-22

Plankarta över Östertälje 1:29

Utbildningsnämndens beslut

Utbildningsnämnden har inga synpunkter på förslaget till detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, som avser en utökning av arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Beslutet expedieras till:

Sbk/Plan

Akten

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2010-04-01

Samhällsbyggnadskontor
Dnr. 2009-00049

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2010-03-30





2010-02-22

Tjänsteskrivelse

Dnr

UN 10/20

Kontor

Kommunstyrelsens kontor
Utredarenheten

Handläggare

Olar Skinnars
08-523 019 96
olar.skinnars@sodertalje.se

Utbildningsnämnden

Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg

Dnr

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut det på samråd. Samhällsbyggnadskontoret vill ha remissvaret senast 2010-03-12. Förslaget avser en ny tomt för handel, industri och kontor i anslutning till det befintliga området Södra Moraberg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-02-22

Plankarta över Östertälje 1:29

Ärendet

Syftet med detaljplan för Östertälje 1:29 är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

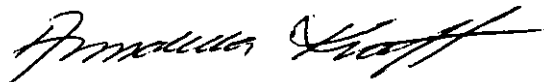
Förvaltningen bedömer att planförslaget saknar konsekvenser för utbildningsnämndens ansvarsområde. Förvaltningen föreslår därför att utbildningsnämnden avstår från att ge synpunkter på förslaget.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet har inga ekonomiska konsekvenser för utbildningsnämnden.

Utbildningskontorets förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden har inga synpunkter på förslaget till detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg, som avser en utökning av arbetsplatsområdet Södra Moraberg.



Annabella Kraft
Utbildningsdirektör

Beslutet expedieras till:
Samhällsbyggnadskontoret



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Jakob Sahlén
08-785 44 35

197

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2010-03-05

Beteckning
4021-10-1633

1 (2) PA

Södertälje kommun
Samhällsbyggnad/Plan
151 89 SÖDERTÄLJE

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2010 -04- 13

Samhällsbyggnadskontor
Dnr. 2009-00049

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg Södertälje kommun

Ett förslag till detaljplan har inkommit till Länsstyrelsen för samråd.

Planförslaget syftar till att skapa en ny tomt för handels- och kontorsändamål i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg.

Länsstyrelsens synpunkter

MKN för luft

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en utredning som studerar luftkvalitet med avseende på partiklar (PM10) bör genomföras. Eftersom miljökvalitetsnormerna för luft är satta för att skydda människors hälsa är det önskvärt om kommunen i samband med planarbetet eftersträvar en så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för de människor som ska vistas i området.

Vattenfrågor

Vattenmyndigheten har den 16 december 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram som är bindande för kommuner och myndigheter. Vattenkvaliteten får inte försämrats och ska i förekommande fall förbättras till "god status" senast 2015 respektive 2021.

Förorening via dagvatten är sammantaget en stor föroreningskälla i länet. Många sjöar och vattendrag påverkas i väsentlig grad från utsläpp via dagvatten. Såväl näringsämnen som metaller och organiska miljögifter i dagvattnet bidrar till belastningen.

Vid nyexploateringar finns möjligheter att ta hänsyn till hur dagvattnet ska hanteras genom att på plankartan reservera områden för rening samt vid utformningen av planen skapa förutsättningar för att förorenat dagvatten inte uppkommer (materialval, gröna tak etc).

Dagvatten från denna typ av verksamhetsområde är vanligen mycket förorenat. I handlingarna anges att dagvatten från framförallt trafikytorna bör behandlas innan det når recipient. Det framgår inte till vilket vattenområde dagvattnet avrinner och vilken recipient som berörs av utsläppet. Komplettering bör ske i detta avseende.



En helt översiktlig bedömning visar att dagvattnet avrinner mot Glasbergasjön, som i sin tur avrinner mot Uttran, Tumbaån, Tullingesjön, Albysjön och Mälaren.

Status för Uttran är "måttlig ekologisk status". Uttran ska uppnå "god ekologisk status" år 2021. Status för Tumbaån, Tullingesjön och Albysjön är "god ekologisk status". Miljökvalitetsnormen som ska klaras år "god ekologisk status" år 2015. Delar av Tullingesjön ingår i vattenskyddsområdet för Tullinge vattentäkt. Hela vattensystemet mynnar i Mälaren som har statusen "god ekologisk status". Vattenkvaliteten får inte försämrats. Systemet mynnar dessutom relativt nära Norsborgs vattenverk.

Riskhänsyn m m

E4/E20 och väg 225 utgör primär respektive sekundär transportled för farligt gods. Planhandlingarna bör kompletteras med en mer utförlig redovisning av risksituationen på platsen. Härvid bör särskilt erforderligt skyddsavstånd med hänsyn till kommande breddning av E4/E20 iaktas.

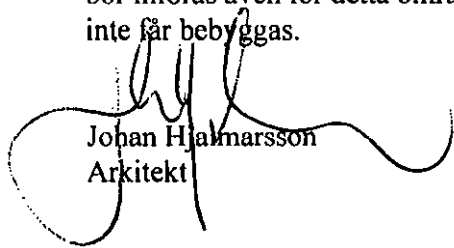
Vägverket har ännu inte lämnat synpunkter på planförslaget, varför Länsstyrelsen får återkomma i vägfrågan om Vägverkets synpunkter så föranleder.

Planbestämmelser

Inom merparten av planområdet medger planen byggnadshöjden 15,0 m respektive 22,0 m. Några bestämmelser om högsta tillåtna takvinkel har inte tagits in i planen.

Som byggnadshöjdsbegreppet är utformat enligt 9 § plan- och byggförordningen blir konsekvenserna av planens utformning att byggnadernas totalhöjd kan bli över 100 meter (förutsatt att byggnaden utformas med pulpettak och att hela byggrättens "djup" utnyttjas). Detta är sannolikt inte kommunens avsikt. Byggrätten i höjddled bör istället regleras som *totalhöjd*. Eftersom planen inte heller innehåller några bestämmelser om hur marknivån får förändras anser Länsstyrelsen att totalhöjden bör regleras i förhållande till nollplanet.

Planen medger att det centrala parkeringsområdet får bebyggas, t.ex. med ett parkeringshus. Länsstyrelsen anser att exploateringsgraden och högsta totalhöjd bör införas även för detta område, alternativt att planen utformas så att området inte får bebyggas.


Johan Hjalmarsson
Arkitekt


Jakob Sahlén
Samhällsplanerare

Kopia: PL (JH, JS) My (KE) B (HCD) Pärm + Akt



Detaljplan för

Östertälje 1:29

Södra Moraberg, Södertälje

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2010-04-15

Beslut

Samrådsredogörelsen godkännes och samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att ställa ut detaljplanen.

Hur samrådet bedrivits

Samråd om detaljplaneförslaget har skett under tiden 2010-02-29 till och med 2010-03-12. Förslaget har varit uppsatt i Stadshuset och tillgängligt på kommunens webbplats. Under samrådstiden har 9 yttranden inkommit:

1. Storstockholms lokaltrafik	tidigare synpunkter
2. Telia Sonera Skanova Access AB	ingen erinran
3. Telge AB	tekniska synpunkter
4. Vägverket	synpunkter
5. Naturskyddsföreningen	tidigare synpunkter
6. Social- och omsorgsnämnden	ingen erinran
7. Lantmäterimyndigheten	synpunkter
8. Försvarsmakten	ingen erinran
9. Länsstyrelsen	synpunkter

Inkomna yttranden med kommentarer**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en utredning som studerar luftkvalitet bör genomföras. Kompletteringar bör göras beträffande dagvattenhanteringen med hänsyn till Vattenmyndighetens beslut om miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram som är bindande för kommuner och myndigheter. Planen bör även kompletteras med en redovisning av risksituationen och skyddsavstånd med hänsyn till en kommande breddning av E4/E20. Slutligen föreslås förtydliganden av planbestämmelserna om byggnadshöjd.

Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Samrådsredogörelse

Kommentarer: Kommunen har påbörjat en utredning om luftkvalitet och buller som kommer att ligga till grund för bearbetningar i planförslaget. Likaså ska riskfrågorna och dagvattenhanteringen samt föreslagna åtgärder förtydligas i utställningsförslaget. Planbestämmelserna beträffande byggnadshöjd kan preciseras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten konstaterar att ansvarsfördelningen för anläggande av vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns regleras i avtal mellan exploatören och Telge AB. Lantmäterimyndigheten frågar vad gemensamhets-anläggningar ska bildas för.

Plankartan bör kompletteras med gatunamn, och vilka överföringar som ska ske mellan kommunens mark och den nybildade fastigheten Östertälje 1:29.

Kommentarer: Exploatören kommer att få bekosta pumpstation och va-ledningar till kommunens ledningar i Fornhöjdsvägen, vilket kommer att regleras i avtal. Gemensamhetsanläggningar kan krävas för infart och parkering om planområdet delas i fler fastigheter. Plankartan kompletteras med gatunamn och genomförandebeskrivningen med uppgifter om föreslagen fastighetsreglering av Östertälje 1:29 efter planens gränser.

Vägverket

Vägverket efterfrågar en redovisning av förväntade trafikmängder och de konsekvenser tillkommande trafik kan medföra på vägnätet. Vägverket förutsätter att gällande riktvärden för vägtrafikbuller ska följas vid planering av ny bebyggelse, vidare anser man att en riskbedömning ska göras beträffande förhöjda partikelhalter och olyckor med farligt gods. Enligt Vägverket ligger delar av planområdet innanför vägområdet.

Kommentarer: I det fortsatta planarbetet kommer en uppskattning av tillkommande trafikmängder och en risk- bedömning att tas fram. Om plangränsen ligger innanför vägområdet kommer detta att justeras.

SL Storstockholms Lokaltrafik

SL har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes i programsamrådet och som har kommenterats.

Telge AB

Spillvatten måste pumpas av fastighetsägaren till kommunens va-ledningar i Fornhöjdsvägen. Fjärrvärme ska vara förstahandsvalet för uppvärmning, fjärrkyla kan även erbjudas. Stadsnät och elnät finns i Fornhöjdsledens gång- och cykelväg och anslutning kan ske till föreslagen transformatorstation. Befintlig lågspänningsluftledning genom området måste flyttas.

Kommentarer: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Södertälje hänvisar till de synpunkter som framfördes i samband med programsamrådet, och har inga ytterligare synpunkter.

Ställningstagande/Sammanfattning

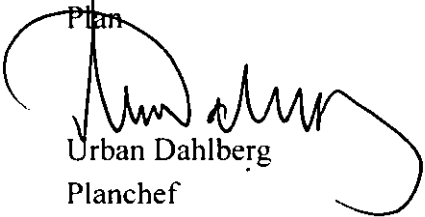
Ett förslag till detaljplan för utställning kan upprättas med utgångspunkt från samrådhandlingarna. Tillkommande trafikmängder, dagvattenhantering, luftkvalitet och riskfrågor behöver belysas ytterligare, och genomförandefrågorna kan förtydligas.

Medverkande konsulter

Samrådsredogörelsen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret, medverkande plankonsult är WSP Stadsutveckling.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



2010-04-15

Tjänsteskrivelse

Dnr

2009-0049-214 (P08014)

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Maria Persson

08-523 012 19

maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-0049-214 (P08014)

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Östertälje 1:29 har varit ute på samråd under tiden 2010-02-29 – 2010-03-12. Under samrådet har det inkommit 9 yttranden, vilka är redovisade i samrådsredogörelse, 2010-04-15.

Ett utställningsförslag kan upprättas med utgångspunkt från samrådhandlingarna. Tillkommande trafikmängder, dagvattenhantering, luftkvalitet och riskfrågor behöver belysas ytterligare, och genomförandefrågorna kan förtydligas. Kommunen har påbörjat en utredning om luftkvalitet och buller som kommer att ligga till grund för bearbetningar i planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att plansamråd och samrådsredogörelse godkänns, samt att detaljplanen för Östertälje 1:29 ställs ut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2010-04-15

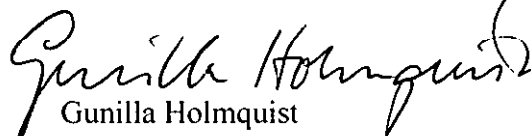
Samrådsredogörelse, 2010-04-15

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

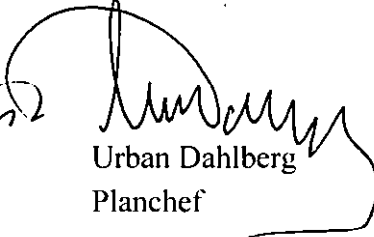
Kommunen kommer att få intäkter i samband med markförsäljning.

Kontorets förslag till nämnden:

1. Plansamråd och samrådsredogörelse godkänns.
2. Detaljplanen för Östertälje 1:29 ställs ut.



Gunilla Holmquist
Samhällsbyggnadsdirektör



Urban Dahlberg
Planchef

Beslutet expedieras till:

Akten

§ 63 Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-0049 (P08014)

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Östertälje 1:29 har varit ute på samråd under tiden 2010-02-29 – 2010-03-12. Under samrådet har det inkommit 9 yttranden, vilka är redovisade i samrådsredogörelse 2010-04-15.

Ett utställningsförslag kan upprättas med utgångspunkt från samrådhandlingarna. Tillkommande trafikmängder, dagvattenhantering, luftkvalitet och riskfrågor behöver belysas ytterligare, och genomförandefrågorna kan förtydligas. Kommunen har påbörjat en utredning om luftkvalitet och buller som kommer att ligga till grund för bearbetningar i planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att plansamråd och samrådsredogörelse godkänns, samt att detaljplanen för Östertälje 1:29 ställs ut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2010-04-15

Samrådsredogörelse, 2010-04-15.

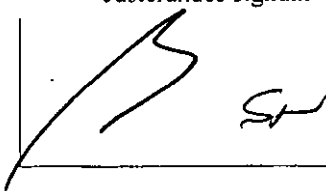
Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Plansamråd och samrådsredogörelse godkänns.
2. Detaljplanen för Östertälje 1:29 ställs ut.

Beslutet expedieras till:

Akten

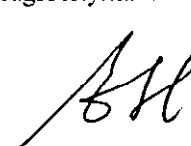
Justerandes signum



Anslagsdatum

2010-05-05

Utdragsbestyrkande



ALLMÄNT

ORUBRICERAT

INFORMATION FRÅN

Södertälje
kommun

Kungörelse

Ett förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 inom Södra Moraberg i Södertälje.

Dnr 2009-00049-214 (P08014) har upprättats. Mellan 7 maj och 4 juni, 2010 finns förslaget utställt på följande platser.

- Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats:
www.sodertalje.se/sodramoraberg

I området planeras för handel- och kontorsverksamhet.

Kopior av handlingarna kan beställas genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast den 4 juni 2010 ha inkommit till:

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadresssbk.plan@sodertalje.se

Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under programsamråd, plansamråd eller utställning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadsnämnden

SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 Södertälje
Tel 08-523 01 000, www.sodertalje.se

Det är aldrig målet, utan
resan, som är meningen
med hela färden.

/Ordspråk

INFORMATION FRÅN

Södertälje
kommun

Detaljplaner

Lejonet

Ett förslag till detaljplan för kv. Lejonet inom Grusåsen i Södertälje, Dnr 2009-00028-214 (P07010) har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och är på samråd under tiden 6 maj - 18 juni 2010. Planförslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom kvarteret Lejonet, dels genom nybyggnation, dels genom ombyggnad av den befintliga industribyggnaden. Totalt innebär det ett tillskott av ca 300 bostäder.

Ett informationsmöte kring förslaget kommer att hållas i Stadshuset, Campusgatan 26, den 26 maj kl. 18.30.

Mälareparken

Ett förslag till detaljplaneprogram för Mälareparken inom Grusåsen i Södertälje, Dnr 2009-00085-214 har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och är på samråd under tiden 6 maj - 18 juni 2010. Programförslaget syftar till att utreda möjligheten att i Mälareparken förena bostadsbebyggelse och aktivitetspark.

Ett informationsmöte kring förslaget kommer att hållas i Stadshuset, Campusgatan 26, den 3 juni kl. 18.30.

Planförslagen ställs ut på Stadshuset, Campusgatan 26 och på Södertälje kommuns webbplats, www.sodertalje.se/lejonet, och www.sodertalje.se/malareparken. Kopior av handlingarna kan beställas genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast den 18 juni 2010 ha inkommit till:

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadresssbk.plan@sodertalje.se

SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 Södertälje
Tel 08-523 01 000, www.sodertalje.se



Inbjudan till utställning av detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje

Dnr 2009-00049-214 (P 0814)

Ett förslag till detaljplan för **Östertälje 1:29** inom Södra Moraberg i Södertälje, Dnr 2009-00049-214 (P08014) har upprättats. Mellan 7 maj och 4 juni 2010 finns förslaget utställt på följande platser.

- Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/sodramoraberg

Detaljplanen syfte är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. I området planeras för handel- och kontorsverksamhet.

Samrådet är det sista av tre tillfällen då allmänheten och remissinstanserna kan lämna synpunkter på förslaget. Samråd kring detaljplanen pågår fram till 4 juni och under denna tid tas skriftliga synpunkter emot. De inkomna synpunkterna kommer att sammanställas i ett utlåtande.

Kopior av handlingarna kan beställas genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas via brev eller e-post och ska senast den 4 juni 2010 inkommit till:

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

E-postadress: sbk.plan@sodertalje.se

Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under programsamråd, plansamråd eller utställning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Handläggare: Maria Persson, Planarkitekt
Tel. 08-523 012 19
e-post: maria.persson2@sodertalje.se

Samrådskrets för detaljplan för Östertälje 1:29

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Östertälje 1:29

Östertälje 1:15

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Kultur- och fritidsnämnden

Miljönämnden

Äldreomsorgsnämnden

Social- och omsorgsnämnden

Arbetslivsnämnden

Tekniska nämnden

Utbildningsnämnden

Telge Energi AB TEN/Planering

Södertörns Brandförsvarsförbund

Polismyndigheten, BRÅ

Kommunala handikapprådet

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala ungdomsrådet

Hyresgästföreningen

Villaägareföreningen i Södertälje

Naturskyddsföreningen

Trafikverket

Telge Återvinning

Förvarsmakten

Posten

Telia

Regionplane- och trafiknämnden

SL

Handelskammaren i Södertälje

Södertälje centrumförmedling

Svensk Handel, region Stockholm

Företagarna Södertälje Nykvarn

Södertälje Byggmästarförening

Friluftsförbundet

Svenska Kraftnät

**PLANBESKRIVNING**

Dnr. 2009-00049-214 (P 08014)

Detaljplan för

Östertälje 1:29,
del av Södra Moraberg
i Södertälje

Upprättad 3 maj 2010

UTSTÄLLNINGSHANDLING



Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Området har inga särskilda natur- eller kulturvärden. Inom området finns inga riksintressen och förslaget bedöms ej strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten i enlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB).

Behovsbedömning

I samband med programarbetet har en behovsbedömning gjorts och samråd har skett med länsstyrelsen. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Därmed finns i dagsläget inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Planens konsekvenser beskrivs i planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger vid E4/E20 norr om Fornhöjden och i anslutning till motorvägens korsning med väg 225. Området avgränsas i öster av den nybyggda Fornhöjdslänken och i söder av ett skogsområde mot Fornhöjden.

Planområdet är ungefär 3 ha stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Östertälje 1:29 och del av Östertälje 1:15.

Marken ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2004 redovisas det aktuella området som övrig tätortsnära skog men har inte utpekats ha några särskilda värden. I översiktsplanens avsnitt om "Attraktiv mark för företagsetableringar" står att företagen oftast önskar attraktiva lägen med bra skyltläge nära E4/E20 och med bra kollektivtrafik. Samtidigt konstateras att tillgången på plan och lättexploaterad mark nära tätorten är mycket begränsad.

Detaljplaner

Området är ej planlagt. För området norr om väg 225 gäller detaljplan för Moraberg Södra arbetsområde som vann laga kraft 2001-06-25. Fornhöjdsänken ingår i detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. som vann laga kraft 2004-06-25. För motorvägsområdet väster om planområdet gäller en detaljplan för Morabergs Arbetsområde från 1999-05-25. Planområdet berörs ej av några allmänna intressen eller förordnanden.

Plansamråd

Detaljplanen var på samråd under tiden 29 februari – 12 mars 2010. Under samrådet inkom 9 yttranden, varav flera utan erinran. Andra synpunkter som inkommit under samrådstiden har resulterat i att kontoret under utställningstiden kommer att utreda trafikmängder, dagvattenhantering, luftkvalitet, buller- och riskfrågor ytterligare. Resultatet kommer att redovisas i antagandehandlingarna. Inkomna synpunkter med kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 27 april 2010 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Södertälje kommun har för avsikt att sälja kvartersmarken till den exploatör som ska genomföra utbyggnaden när planen vunnit laga kraft.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Planområdet är obebyggt och består av skogsmark. Området är kuperat och högt beläget i förhållande till vägarna, men samtidigt lägre än bostadsbebyggelsen i Fornhöjden som ligger längre söderut.

I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Att bygga på denna plats innebär

ett visst ingrepp i den kuperade terrängen men platsen har samtidigt ett relativt avskilt läge mot bostäderna.

Mot de större vägarna och i synnerhet mot bostäderna i söder kommer den bevarade naturmarken att bilda en skyddszon.

Markbeskaffenhet

Marken består huvudsakligen av berg i dagen eller med tunna moränlager och barrskogen dominerar. Floran och faunan i området har inga särskilt utpekade naturvärden och området är idag i princip omgivet av vägar på alla sidor.

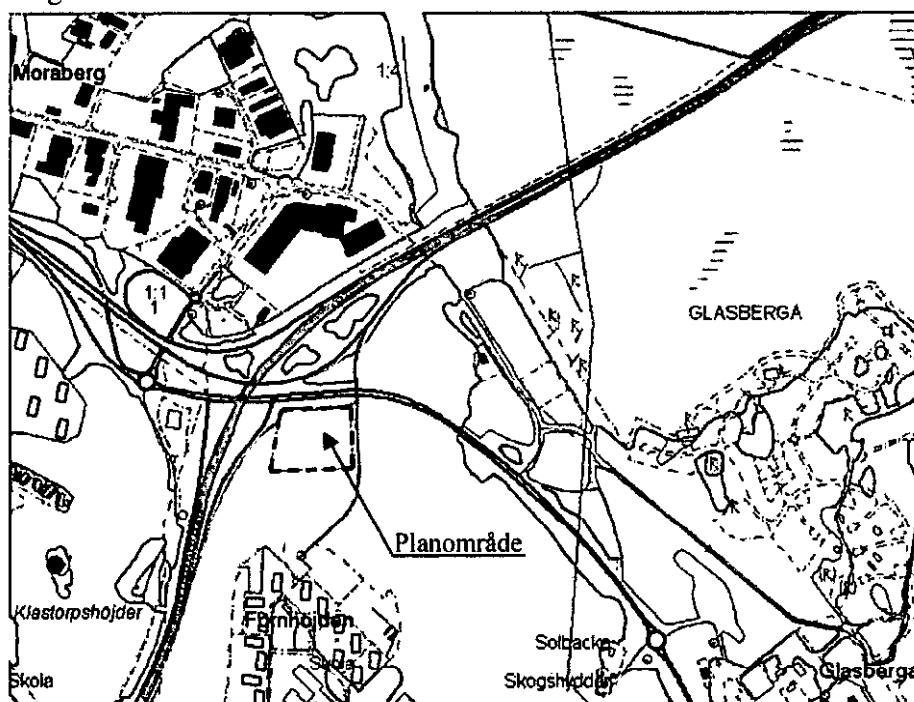
Marken bedöms vara byggbar men omfattande sprängning kommer att krävas. Området bedöms som normalriskområde för radon. Inom området finns inga uppgifter om förekomst av förorenad mark.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader, kända fornlämningar eller annat av bevarandevärde.

Bebyggelseområden

Fornhöjden som ligger söder om planområdet består av bostäder i flerbostadshus, byggda under 1970-talet. Området norr om väg 225 är planlagt för verksamheter men bara delvis utbyggt, nordost om område planerar kommunen nya bostäder i Glasberga. Moraberg väster om E4/E20 är utbyggt med ett stort antal företag och externhandel. Området öster om den nya Fornhöjdslänken och söder om väg 225 är idag ett större naturområde.



Översiktskarta

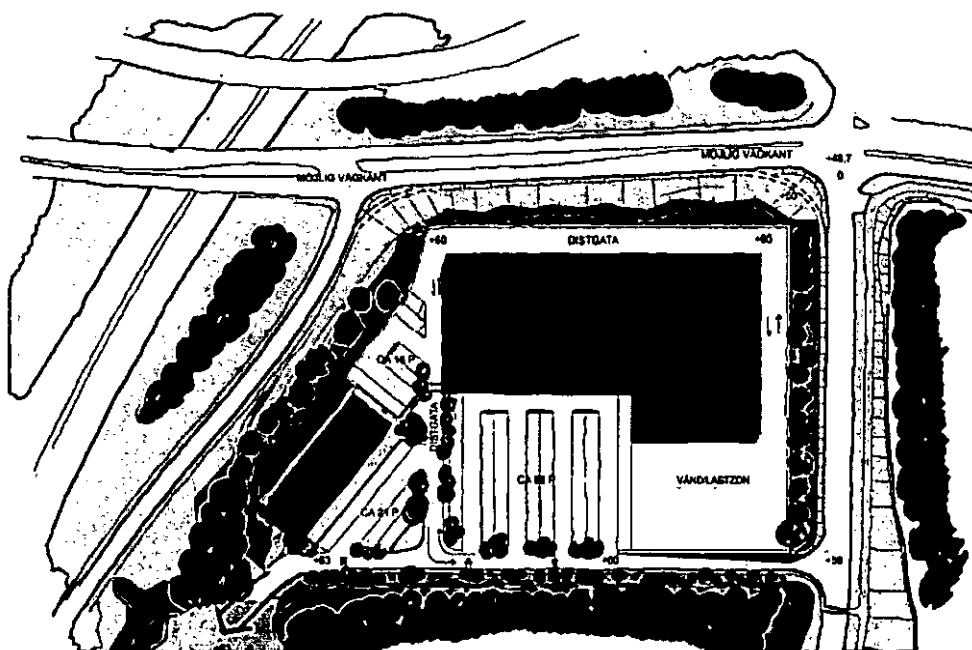
Tillkommande bebyggelse

Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Flera företag har visat intresse för att etablera sig i området.

Den aktuella tomten planläggs för att ge ett företag, som tidigare var tänkt att lokaliseras till området norr om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för handel, kontor och verksamheter, det aktuella planområdet är ett av de inventerade.

I det nu utarbetade planförslaget bedöms den aktuella delen av området mellan väg 225 och Fornhöjden kunna rymma en tomt om ca 20.000 m² längs den norra delen mot väg 225.

Det föreslagna läget har stora fördelar för en företagsetablering med skyltläge nära E4/E20 och väg 225, centralt läge i tätorten och med befintlig busslinje till Fornhöjden.



Illustration

För besökande är området lätt att nå direkt från de stora vägarna och likaså kan varutransporter ledas direkt in från E4/E20 och väg 225 utan att passera några bostäder.

Markanvändningen föreslås begränsas till kontor och handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Den totala byggrätten för en tänkt envåningsbyggnad i den norra delen av tomten och en högre kontorsbyggnad, beräknas till en byggnadsarea om ca 6000 m² respektive ca 1000 m². Kontorshuset föreslås placeras som en fristående byggnad i fem till sex våningar mot E4/E20. Planbestämmelserna utformas relativt flexibla med en högsta utnyttjandegrad till 40% av tomtarean och olika byggnadshöjd, 22 meter totalhöjd (+85 m över nollplanet) för kontorsbyggnaden respektive 15 meter totalhöjd (+75 m över nollplanet) för den större byggnaden för lager och handel.

Tomten har ett attraktivt skyltläge mot omgivande vägar som samtidigt innebär höga krav på arkitektonisk utformning och gestaltning. Byggnadernas tak- och fasadutformning är viktiga för uttrycket mot omgivningen, det relativt höga läget ger utblickar och visuell kontakt med angränsande områden, men ställer också krav på en omsorgsfull gestaltning.

Fasadmaterial, färgsättning, skyltar och belysning är några sådana frågor som har stor betydelse för helhetsintrycket. Tomten avgränsas lämpligen mot norr, väster och delvis även mot öster av en stödmur som anpassas till den anslutande terrängen.

Planen föreslås innehålla en särskild bestämmelse om att fasader ska utformas med omsorg och att plåt ej får dominera som fasadmaterial. Därutöver föreslås en planbestämmelse om att skyltning ej får vara blinkande eller dominerande på ett sätt som kan uppfattas som störande mot omgivande vägar.

Gator och trafik

E4/E20 är ett mycket viktigt riksintresse för kommunikation. Motorvägen E4/E20 mellan Stockholm och Södertälje har idag mycket hög trafikbelastning och planeras att byggas ut till sex körfält. Väg 225 från Södertälje mot Nynäshamn är på denna sträcka relativt nybyggd och har god standard. Fornhöjdslinken som är en nybyggd kommunal gata möjliggör en ny förbindelse mellan Moraberg och Fornhöjden samt till delar av Östertälje.

Längs Fornhöjdslinken östra sida finns en gång- och cykelväg utbyggd som ansluter till gång- och cykelvägen längs väg 225. Söder om planområdet finns en stig som leder från Fornhöjden i en brant backe ner till en gångtunnel under E4/E20 och vidare till bostadsbebyggelsen vid Rosenlund.

Den nybyggda Fornhöjdslinken stiger från ca +49 vid korsningen med väg 225 till ca +64 vid anslutningen till den befintliga Fornhöjdsvägen. En infart till den nya tomten måste därför ligga ca 150 m söderut på den nya vägen för att kunna ansluta till en rimlig nivå på den blivande tomten.

Befintlig marknivå inom den föreslagna tomten varierar mellan ca +53 upp till ca +70. Färdig tomt bör ligga på ca +60 och massbalansering bör så långt möjligt tillämpas inom tomten. All parkering ska ske på tomtmark, och varutransporter med stora fordon ska kunna hanteras inom tomten. Om fastigheten delas upp ska gemensamhetsanläggning kunna bildas för att lösa tillfart och parkering.

Kollektivtrafikförsörjningen sker med buss. Närmaste busshållplats finns i Fornhöjden mindre än 400 m från den föreslagna tomten. Befintlig busslinje som vänder i Fornhöjden idag, kan komma att förlängas till Glasberga efter att förbindelsevägen mellan Fornhöjden och trafikplats Moraberg nu byggts ut. Enligt SL kan även på sikt en annan framtida busslinje till Glasberga komma att passera området.

En utredning som belyser förväntade trafikmängder i området kommer att tas fram under utställningstiden.

Störningar och risker

Planområdet är delvis beläget inom E4/E20:s bullerzon och är därför mindre lämpligt att nyttja för bostäder eller friluftsentressen. E4/E20 är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods.

Planområdet är troligtvis utsatt för förhöjda halter inandningsbara partiklar (PM 10) från trafiken på motorvägen.

Utredningar som belyser luftkvalitet, buller och riskfrågor har påbörjats och kommer att färdigställas under utställningstiden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är utbyggt i Fornhöjden samt i området norr om väg 225.

Avrinning av dagvatten sker idag i första hand mot norr och öster till befintliga diken längs vägarna. Planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde.

Fjärrvärme finns i områdets närhet och ska vara förstahandsvalet för uppvärmning, även kyllösningar är möjliga. I angränsande områden finns ledningar för el, tele och bredband. En befintlig mindre lågspänningsledning ersättes med kabel i mark i samband med exploateringen av området.

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ske vid Fornhöjdsvägen. Spillvatten måste då pumpas till anslutningen. En plats för ny transformatorstation och avloppspumpstation kommer att behövas i anslutning till planområdet. Anslutning till el, tele och bredband ska kunna ske till befintliga ledningar i angränsande områden.

Vid en exploatering kommer stora delar av tomtmarken att hårdgöras liksom att stora takytor ska avvattnas. Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt "Södertälje kommuns dagvattenpolicy", så långt det är möjligt.

Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och fördröjningsmagasin kan behöva anläggas inom fastigheten, exempelvis som sprängstensmagasin under parkeringsytorna.

Eftersom planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde ställs särskilda krav på behandling av områdets dagvatten. I detaljplanen för Glasberga Våtmark m.m. finns ett stort område avsatt för våtmark som ska ta hand om/rena dagvatten från Glasbergadalen och Moraberg. För att klara vattenkvaliteten i Glasbergasjön får inte tillförseln av föroreningar och näringsämnen öka jämfört med dagens situation.

Administrativa frågor

För allmän plats och gatumark gäller kommunalt huvudmannaskap. Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön. Planen kommer att tillgodose efterfrågan på nya verksamhetsområden. Planområdet är delvis utsatt för buller från E4/E20 och planen ska innehålla bestämmelser avseende riktvärden för trafikbuller. Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området. En bullerutredning är under framtagande.

Dagvattnet, från framförallt trafikytorna, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljare. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar innan de når recipienten.

Den fortsatta planläggningen måste också ske med beaktande av närheten till E4/E20 och undanröja att framtida problem uppstår med förhöjda partikelhalter och risk för olyckor med farligt gods. Risker för att skador ska kunna uppstå på grund av avköringsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods bedöms som liten då planområdet ligger betydligt högre än omgivande vägar och avgränsas av slänter ned mot vägområdena. Planen utformas med hänsyn till gällande krav på avstånd från väkant till kvartersgräns respektive bebyggelse.

Den PM 10-utredning som är under framtagande kommer att ge svar på om särskilda bestämmelser för kvartersmarkens utnyttjande kommer att behövas. T.ex. bör entréer och tilluftsintag vändas bort från E4/E20.

Den nya bebyggelsen kan bidra till en bättre sammanhållen stadsbild i detta centrala läge, där stora förändringar av bebyggelsestrukturen pågår. Planområdet är exponerat mot E4/E20 och mot vägen till Nynäshamn vilket gör att förändringarna får en påverkan på stadsstrukturen men dessa förändringar kan också vara ett positivt tillskott. Särskilda krav på fasadutformning och skyltning mot omgivande vägar ska tas med i planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

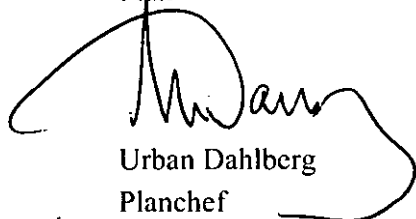
Bengt Larsson	Etableringsingenjör
Elisabet Öhman	Telge Nät

Konsulter

Ingemar Eriksson	WSP Stadsutveckling
Mats Lundgren	WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr. 2009-00049-214 (P 0814)

Detaljplan för

Östertälje 1:29,

del av Södra Moraberg
i Södertälje

Upprättad 3 maj 2010

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt väl samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Den nu aktuella tomten planläggs för att ge ett företag som tidigare var tänkt att lokaliseras till området söder om E4/E20 och öster om väg 225, möjlighet att etablera sig i området. Inom kommunen pågår ett större arbete med att inventera lämpliga områden i hela kommunen för verksamheter, det nu aktuella planområdet är ett av de inventerade.

Organisatoriska frågor

Planerad tidplan för planprocessen

2008 okt	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet
2009 jun	Programsamråd
2010 jan	Beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om plansamråd
2010 feb	Samråd
2010 april	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning
2010 maj	Utställning
2010 juni	Antagande
2010 juli	Detaljplanen vinner laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och anläggningsförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar enbart mark som ägs av Södertälje kommun. Kommunen är huvudman för allmän plats och gatumark. Gator och vägar i anslutning till planområdet är utbyggda. Vägverket är väghållare för E4/E20 och väg 225. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det företag som är blivande exploatör köper kvartersmarken av kommunen och ansvarar därefter för hela genomförandet.

Avtal

Ett köpeavtal har träffats mellan kommunen och exploatören där bland annat framtagande av detaljplan för området regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggning och eventuella ledningsrätter kan bildas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar till tomtgräns ska samordnas mellan Telge Nät och kommunen/exploatören.

Ett köpeavtal har träffats mellan Södertälje kommun och exploatören för den bildade fastigheten Östertälje 1:29. Tillträde till den bildade fastigheten kan ske när kommunfullmäktige antagit detaljplanen.

Skulle markområdets läge och area behöva justeras med anledning av ett lagakraftvunnet beslut om detaljplanen, ska parterna gemensamt ansöka om fastighetsreglering för att uppnå överensstämmelse med planen. Kostnaden för lantmåteriförrättningen ska bäras av kommunen. Någon ersättning för att markområdets area därvid kan komma att ökas eller minskas ska ej utgå.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören regleras i upprättat köpeavtal. För anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsnät erläggs avgift enligt gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för omhändertagande och rening/fördröjning av dagvatten från fastigheten och därefter avledning till av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

För bygglov erläggs bygglovavgift enligt kommunens gällande taxa. Kostnader för anslutning till el, tele och stadsnät samt eventuell framtida fjärrvärme erläggs till Telge Nät AB respektive Telia Sonera.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Erforderliga geotekniska eller stabilitetsundersökningar åvilar exploatören. Detsamma gäller radonundersökningar eller andra undersökningar/utredningar som kan bli aktuella. Höjdsättningen ska utformas på ett sådant sätt att massbalansering så långt möjligt kan ske inom kvartersmarken.

Detaljplanens utformning ska möjliggöra uppvärmning med fjärrvärme, detta kräver dock en överenskommelse mellan exploatören och Telge Nät AB.

Exploatören ansvarar för att byggnader där människor stadigvarande ska vistas uppfyller gällande riktlinjer för vägtrafikbuller inomhus. Erforderlig parkering ska lösas inom den egna fastigheten, eller gemensamt inom kvartersmarken om flera fastigheter bildas.

Medverkande tjänstemän

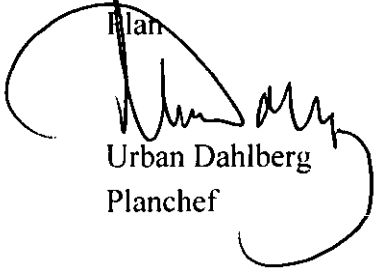
Konsulter

Ingemar Eriksson
Mats Lundgren

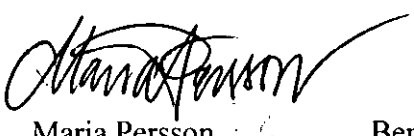
WSP Stadsutveckling
WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt

Bengt Larsson
Etableringsingenjör



Detaljplan för

Östertälje 1:29

Södra Moraberg, Södertälje

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2010-04-15

Beslut

Samrådsredogörelsen godkännes och samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att ställa ut detaljplanen.

Hur samrådet bedrivits

Samråd om detaljplaneförslaget har skett under tiden 2010-02-29 till och med 2010-03-12. Förslaget har varit uppsatt i Stadshuset och tillgängligt på kommunens webbplats. Under samrådstiden har 9 yttranden inkommit:

1. Storstockholms lokaltrafik	tidigare synpunkter
2. Telia Sonera Skanova Access AB	ingen erinran
3. Telge AB	tekniska synpunkter
4. Vägverket	synpunkter
5. Naturskyddsföreningen	tidigare synpunkter
6. Social- och omsorgsnämnden	ingen erinran
7. Lantmäterimyndigheten	synpunkter
8. Försvarmakten	ingen erinran
9. Länsstyrelsen	synpunkter

Inkomna yttranden med kommentarer**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en utredning som studerar luftkvalitet bör genomföras. Kompletteringar bör göras beträffande dagvattenhanteringen med hänsyn till Vattenmyndighetens beslut om miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram som är bindande för kommuner och myndigheter. Planen bör även kompletteras med en redovisning av risksituationen och skyddsavstånd med hänsyn till en kommande breddning av E4/E20. Slutligen föreslås förtydliganden av planbestämmelserna om byggnadshöjd.

Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Samrådsredogörelse

Kommentarer: Kommunen har påbörjat en utredning om luftkvalitet och buller som kommer att ligga till grund för bearbetningar i planförslaget. Likaså ska riskfrågorna och dagvattenhanteringen samt föreslagna åtgärder förtydligas i utställningsförslaget. Planbestämmelserna beträffande byggnadshöjd kan preciseras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten konstaterar att ansvarsfördelningen för anläggande av vatten- och spillvattenledningar fram till tomtgräns regleras i avtal mellan exploatören och Telge AB. Lantmäterimyndigheten frågar vad gemensamhetsanläggningar ska bildas för.

Plankartan bör kompletteras med gatunamn, och vilka överföringar som ska ske mellan kommunens mark och den nybildade fastigheten Östertälje 1:29.

Kommentarer: Exploatören kommer att få bekosta pumpstation och va-ledningar till kommunens ledningar i Fornhöjdsvägen, vilket kommer att regleras i avtal. Gemensamhetsanläggningar kan krävas för infart och parkering om planområdet delas i fler fastigheter. Plankartan kompletteras med gatunamn och genomförandebeskrivningen med uppgifter om föreslagen fastighetsreglering av Östertälje 1:29 efter planens gränser.

Vägverket

Vägverket efterfrågar en redovisning av förväntade trafikmängder och de konsekvenser tillkommande trafik kan medföra på vägnätet. Vägverket förutsätter att gällande riktvärden för vägtrafikbuller ska följas vid planering av ny bebyggelse, vidare anser man att en riskbedömning ska göras beträffande förhöjda partikelhalter och olyckor med farligt gods. Enligt Vägverket ligger delar av planområdet innanför vägområdet.

Kommentarer: I det fortsatta planarbetet kommer en uppskattning av tillkommande trafikmängder och en risk- bedömning att tas fram. Om plangränsen ligger innanför vägområdet kommer detta att justeras.

SL Storstockholms Lokaltrafik

SL har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes i programsamrådet och som har kommenterats.

Telge AB

Spillvatten måste pumpas av fastighetsägaren till kommunens va-ledningar i Fornhöjdsvägen. Fjärrvärme ska vara förstahandsvalet för uppvärmning, fjärrkyla kan även erbjudas. Stadsnät och elnät finns i Fornhöjdslänkens gång- och cykelväg och anslutning kan ske till föreslagen transformatorstation. Befintlig lågspänningsluftledning genom området måste flyttas.

Kommentarer: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Samrådsredogörelse**Naturskyddsföreningen**

Naturskyddsföreningen i Södertälje hänvisar till de synpunkter som framfördes i samband med programsamrådet, och har inga ytterligare synpunkter.

Ställningstagande/Sammanfattning

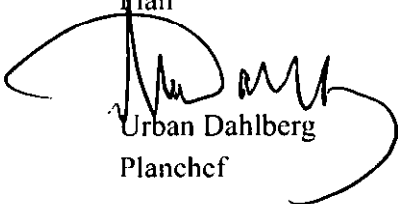
Ett förslag till detaljplan för utställning kan upprättas med utgångspunkt från samrådhandlingarna. Tillkommande trafikmängder, dagvattenhantering, luftkvalitet och riskfrågor behöver belysas ytterligare, och genomförandefrågorna kan förtydligas.

Medverkande konsulter

Samrådsredogörelsen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret, medverkande plankonsult är WSP Stadsutveckling.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt

Lantmäterimyndigheten
Södertälje kommun

Fastighetsförteckning
2009-11-26

Ärendenummer:
A09267
Sid 1(1)

Fastighetsförteckning till detaljplan för ÖSTERTÄLJE 1:29 i Södertälje kommun

Beteckning på kartan	Ägare, adresser	Kommentar
----------------------	-----------------	-----------

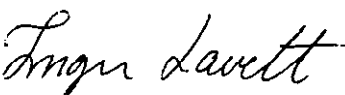
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:29	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

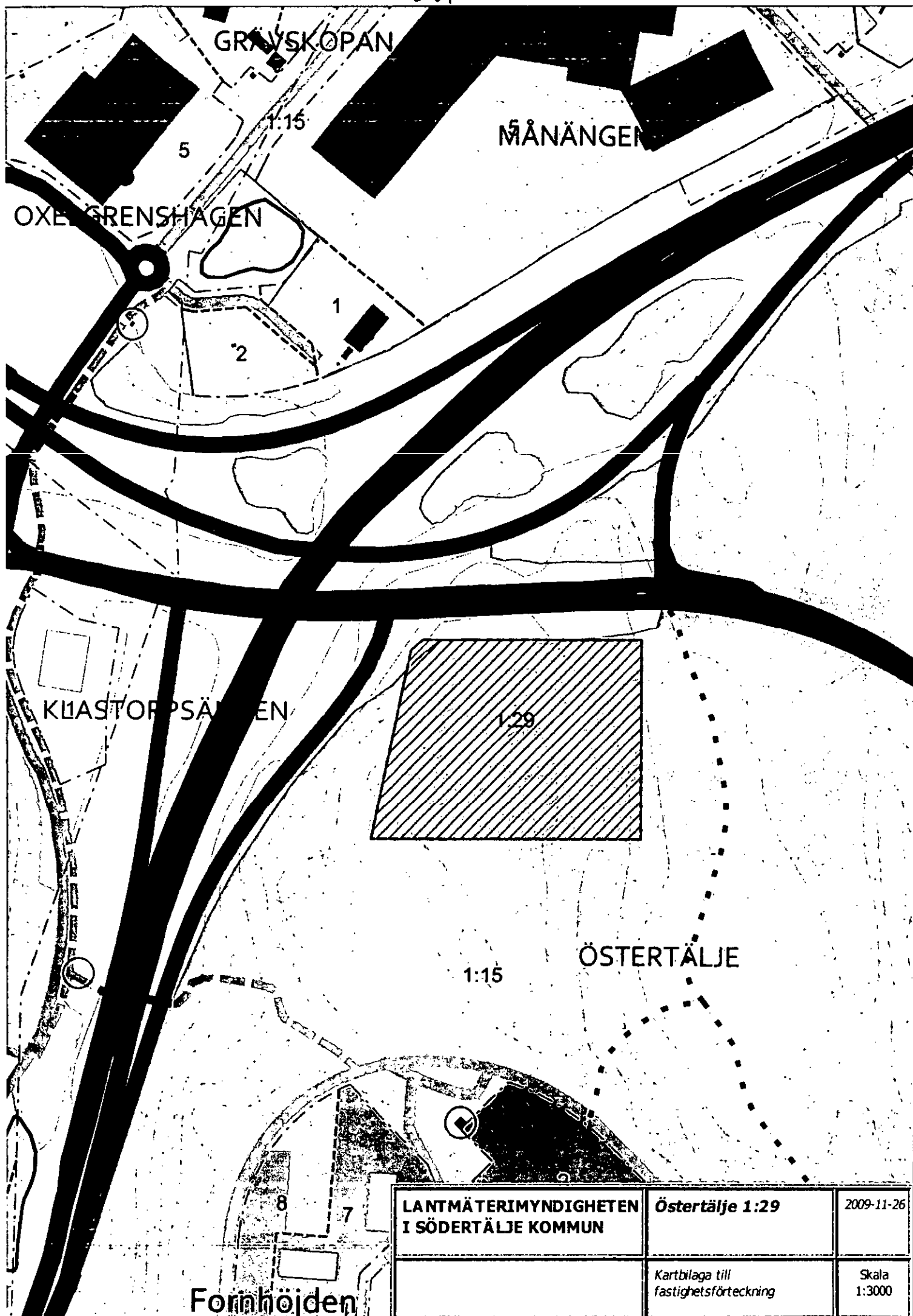
FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

ÖSTERTÄLJE 1:15	SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE
-----------------	---

Upprättad av:



Inger Lavett
Kartingenjör



LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
I SÖDERTÄLJE KOMMUN

Östertälje 1:29

2009-11-26

Kartbilaga till
fastighetsförteckning

Skala
1:3000

Fornhöjden



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

2010-05-04

Dnr 2009-0049-214
(P08014)

SÄNDLISTA FÖR UTSTÄLLNING

tillhörande detaljplan för **Östertälje 1:29, Södra Moraberg**
inom **Östertälje i SÖDERTÄLJE**, Dnr 2009-0049-214 (P08014)

REMISSINSTANSER

- ☒ ☒ **Länsstyrelsen** (3 resp 1 ex)
- ☒ ☒ **Lantmäterimyndigheten**
- ☒ **Sakägare enligt fastighetsförteckning** (x)

Kommunala nämnder

- ☒ **Kultur- och fritidsnämnden** (3 ex)
- ☒ ☒ **Miljönämnden**
- ☒ ☒ **Äldreomsorgsnämnden**
- ☒ **Social- och omsorgsnämnden**
- ☒ **Arbetslivsnämnden**
- ☒ ☒ **Tekniska nämnden**
- ☒ ☒ **Utbildningsnämnden**
- ☒ **Kommundelsnämnd**

Obligatoriska remissinstanser

(om inte uppenbart onödigt)

- ☒ ☒ **Telge Energi AB TEN/Planering**
- ☒ ☒ **Södertörns Brandförsvarsförbund**
- ☒ ☒ **Polismyndigheten, Södertäljepolisens Bråsamordnare**
- ☒ **Kommunala Handikapprådet**
- ☒ **Kommunala Pensionärsrådet**
- ☒ **Kommunala Ungdomsrådet**
- ☒ ☒ **Hyresgästföreningen**
- ☒ **Villaägareföreningen i Södertälje**
- ☐ ☒ **Hölö/Mörkö Villaägarförening**
- ☒ **Trafikverket**

Övriga remissinstanser (i förekommande fall)

- ☒ ☒ **Telge Återvinning AB**
- ☒ ☒ **Försvarsmakten, HKV**
- ☒ **Posten**
- ☐ **Jernhusen**
- ☐ ☒ **Sjöfartsverket**
- ☒ **Svenska Kraftnät**
- ☒ **Telia**
- ☐ **Vattenfall AB**
- ☐ **Annan kommun**
- ☒ **Regionplane- och Trafiknämnden**
- ☒ **SL / Utredningsavdelningen**
- ☒ **Handelskammaren i Södertälje**
- ☐ ☒ **Södertälje Hamn AB**
- ☐ **Köpmannaföreningen**
- ☒ ☒ **Södertälje Centrumförening**
- ☒ **Svensk Handel Region Stockholm**
- ☒ ☒ **Företagarna Södertälje Nykvarn**
- ☒ ☒ **Södertälje Byggmästarförening**
- ☐ **PRO Södertälje Samorganisation**
- ☒ **Friluftsförbundet**
- ☒ ☒ **Naturskyddsföreningen**
- ☐ ☒ **Socialdemokratiska kvinnoklubben**
- ☐ **Lantbrukarnas Riksförbund**
- ☐ ☒ **Rönninge Intresseförening**
- ☐

FÖR KÄNNEDOM (samtliga planer)

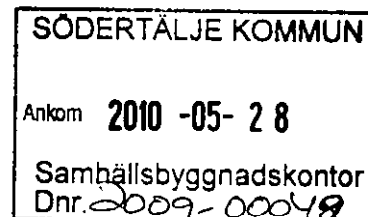
- ☒ **@ Kommunstyrelsen**
- ☒ **@ nämndsekreterare, för vidarebef till nämndledamöter (vid samrådsbeslut utan färdiga handlingar)**
- ☒ **Samhällsbyggnadskontoret:**
 - Akten**
 - ☒ **@ Stadsarkitekten och planchefen**
 - ☒ **@ Projekt och Exploatering (chef + berörd handläggare)**
 - ☒ **@ Bygglov (berörd bygglovhandläggare)**
 - ☒ **@ Stadsmiljö (chef, stadsträdg.m + berörd handläggare)**
 - ☒ **@ Geografisk Info (chef, teamledare)**
 - ☒ **@ Namnberedningen**
 - ☒ **@ Övriga**

- ☒ **Exploatören, i förekommande**

FÖR ANSLAG

- ☒ **Infocenter, stadshuset**
- ☒ **@ Hemsidan**

hans@redovisningshuset.se
(Hans Sundqvist) Östertälje 1:29

Olofsson Merja (Sbk)**Från:** Lökvist Linda (Sbk)**Skickat:** den 28 maj 2010 09:36**Till:** Olofsson Merja (Sbk)**Ämne:** SV: Detaljplan för Östertälje 1:29

Hej Merja.

Här kommer Lantmäterimyndighetens yttrande:

1. Med anledning av vad som sägs om bildande av ledningsrätt samt att inga u-områden är utlagda i detaljplanen kan jag som upplysningsvis säga följande:

Ledningsrätt kan i princip inte upplåtas för ny ledning utan stöd i en detaljplan (utlagt u-område), detta torde innebära att en ledningshavare inte tvångsvis kan få en ledningsrätt inom detaljplan för nedläggning av ny ledning utan stöd av en överenskommelse med fastighetsägaren.

I denna detaljplan är det säkerligen inget problem men det kan vara bra att känna till och att jag upplyst om hur rättsläget ser ut.

Det var allt.

Med vänliga hälsningar

Linda Lökvist

Lantmäterichef

Lantmäterimyndigheten

Södertälje kommun

151 89 Södertälje

Tel: 08-523 031 70

E-post: linda.lovkvist@sodertalje.seWebb: www.sodertalje.se

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Olofsson Merja (Sbk)**Skickat:** den 4 maj 2010 13:53**Till:** Lantmäteriet (Sbk); Lökvist Linda (Sbk); Sag Senay (Mk); Bogle Leo (Ksk); Lundgren Ove (Sbk); Ekvall Inga (Ksk); Utbildningskontoret (UK); 'planer@telge.se';

'thomas.tholen@telgenat.se'; 'info@sbff.se'; 'polismyndigheten.stockholm@polisen.se';

'ulf.oscarsson@stockholm.polisen.se'; 'inger.persson@hyresgastforeningen.se';

'Jorgen.Akerlund@telgeatervinning.se'; 'lennart.sandstrom@telgeatervinning.se'; 'exp-

hkv@mil.se'; 'schulte.schulte@gmail.com'; 'sodertaljecentrumforening@gmail.com';

'birger.arthursson@foretagarna.se'; 'sodertalje@byggmastareforeningen.se';

'Monica.Brundin@naturskyddsforeningen.se'; Schön Ola (Ksk); Leini Anneli (Ksk); Haraldsdotter

Elisabeth (Ksk); Åström Tommy (Sbk); Dahlberg Urban A (Sbk); Hill Helene (Sbk); Larsson

Bengt (Sbk); Abdulahad Basmal (Sbk); Fogelberg Kerstin (Sbk); Eriksson Jan (Sbk); Löndahl-

Åkerman Ebba (Sbk); Tolleson Ragnar (Sbk); Nyström Stefan (Sbk); Strand Niklas (Sbk);

Eklind Anders (Sbk); Lundin Magnus (Sbk); 'hans@redovisningshuset.se'

Kopia: Persson Maria (Sbk)**Ämne:** Detaljplan för Östertälje 1:29

Hej!

Översänder utställningshandlingar för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Med vänlig hälsning

Merja Olofsson

Plankoordinator
Samhällsbyggnadskontoret-Plan

Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Tel: 08-523 018 58
E-post: merja.olofsson@sodertalje.se
Webb: www.sodertalje.se



SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ank 2010 -05- 3 1

Samhällsbyggnadskontoret
Dnr 2009-00049**YTTRANDE**

Angående detaljplan Östertälje 1:29

Diarenr: 2009-1314-35/3

Datum: 2010-05-25

Till

Samhällsbyggnadskontoret – Plan

Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Objekt:	Detaljplaneyttrande Östertälje 1:29 (6362)
Fastighetsbeteckning/ar:	Östertälje 1:29
Kommunens diarenr:	2009-00049-214 (P 08014)
Kommunens handläggare:	Maria Persson
Syfte med planen:	Skapa en tomt för handels och kontorsändamål
Skede:	☐ Enkelt förfarande ☐ Programsamråd ☐ Plansamråd ☒ Utställning
	☐ Annat:
Sista dag för yttrande:	2010-06-04

Yttrande angående detaljplan

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av miljö- och samhällsbyggnadskontoret.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Programhandling, daterad 2009-06-01
2. Samrådshandling, daterad 2010-04-15
3. Utställningshandling, daterad 2010-05-03
4. Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2009-04-29
5. Genomförandebeskrivning, daterad 2010-01
6. Illustrationsskiss, daterad 2010-05-03

Synpunkter med anledning av risker:

1. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas. Det gäller risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och transportled för farligt gods.

Enligt rapporten ska en riskanalys utgöra ett av underlagen vid planeringen om ny bebyggelse eller verksamhet avses placeras inom 100 meter från transportled för farligt gods, om risk föreligger.

Det har inte framkommit några nya förutsättningar som skulle påverka tidigare yttranden.

Södertörnsbrandförsvarsförbund hänvisar till

Yttrande 2009-06-19 diarenr: 2009-1314-35

Yttrande 2010-03-04 diarenr: 2009-1314-35/2

Södertörns brandförsvarsförbund

Adress

Box 563

136 25 Haninge

Orgnr

222000-0737

Telefon

08-721 22 00

Telefax

08-721 22 23

Hemsida

www.sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.



Anders Wennlöf

Insatsledare

Telefon direkt: 08-721 25 13
E-post: anders.wennlof@sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund

Adress	Orgnr	Telefon	Telefax	Hemsida
Box 563 136 25 Haninge	222000-0737	08-721 22 00	08-721 22 23	www.sbff.se

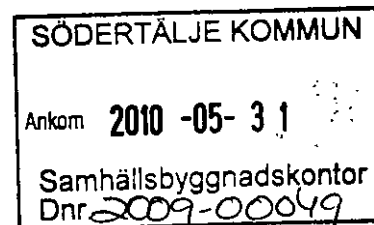


Naturskyddsföreningen
Södertälje

2010-05-28

YTTRANDE

Till
Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje
E-post: sbk.plan@sodertalje.se



**Samråd om detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje,
Dnr 2009-00049-214 (P 0814)**

Naturskyddsföreningen i Södertälje har inga synpunkter utöver de som anförts i samband med den tidigare behandlingen av detta planärende.

Vår kontaktperson i detta ärende är Lars Klasén, tel 08-55019570, 073-5638001, mail
lars.klasen@telia.com

Södertälje den 28 maj 2010

Naturskyddsföreningen i Södertälje

Jessica Eklund
ordförande

073-5835034, jessica.eklund@naturskyddsforeningen.se



249
**AB
Storstockholms
Lokaltrafik**

**Trafikenheten
Planering**

1(1)

Datum
2010-05-31

Identitet
SL-2009-1706

Vår referens
Helena Sandberg
helena.sandberg@sl.se
08-686 1425

Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

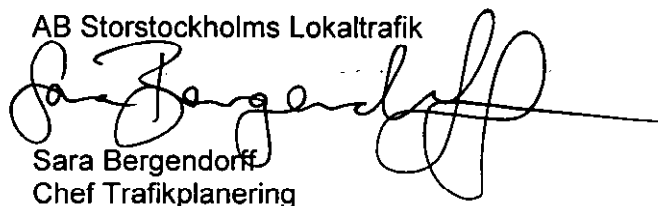
Er referens
Dnr 2009-00049-214 (P 0814)

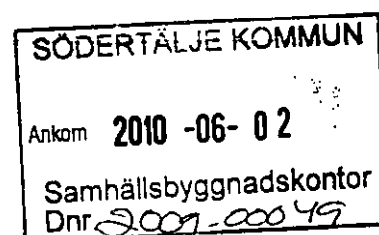
Yttrande över utställd detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje

Södertälje kommun har översänt rubricerat ärende till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Efter granskning har SL inga synpunkter på den utställda detaljplanen som härmed tillstyrks.

AB Storstockholms Lokaltrafik


Sara Bergendorff
Chef Trafikplanering



Postadress
AB Storstockholms Lokaltrafik
105 73 Stockholm
Besöksadress
Lindhagensgatan 100
Thorildsplan/Stadshagen

Leveransadress
Lindhagensgatan 100
Godsmottagningen
112 51 Stockholm

Telefon vx
08-686 1600
Fax
08-686 16 06

E-post
registrator@sl.se
Internet
sl.se

Bankgiro
5215-0364
Plusgiro
5 36 36-7
Org.nr
556013-0683



Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening

Södertälje 2010-06-03

Svar på programsamråd för Östertälje 1:29

Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening har tagit del av
förslaget avseende Östertälje 1:29.

Vi godkänner förslaget.

Åter igen hänvisar vi till stycket **Störningar och risker**,
att området kan vara utsatt för förhöjda värden av partiklar (PM 10)
från trafiken på motorvägen.

Det vore lämpligt att överdäcka hela sträckan från Moraberg trafikplats söder ut till
och med motorvägsbron. Det är många boende i Viksängen, Hagaberg, Östertälje.

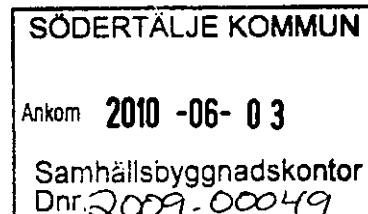
Då vägverket planerar att överdäcka delar av E18 vid Tensta, Nya Hjulstavägen,
så finns teknik och kunskap. E4-E20 genom Södertälje har betydligt större trafik-
flöde än E18.

Då vi har medlemmar vars villor ligger på båda sidor om motorvägen och betydligt
närmare, och som påverkas av både buller och partiklar är vi intresserade av att veta
hur kommunen behandlar dessa problem.

Södertälje den 3/6 2010

Lars-Ove Wickman

Östertälje-Rosenlunds Villaägareförening





2010-06-03

Yttrande

Råd

Kommunala
handikapprådet

Kontaktperson

Moa Isacsson
08-523 049 79
Moa.isacsson@sodertalje.se

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2010 -06- 07

Samhällsbyggnadskontor
Dnr. 2009-00049

Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje

KHR har i nuläget inga synpunkter.

Robert Ask (s)

Ordförande

Kommunala handikapprådet



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Inger Norsell
08-785 51 77

UTSTÄLLNINGSYTTTRANDE

Datum
2010-06-09

Beteckning
4022-2010-6562

1 (2)

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 SÖDERTÄLJE

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2010 -06- 09

Samhällsbyggnadskontor
Dnr 2009-00049

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg Södertälje kommun

Ett förslag till detaljplan daterat 2010-05-03 har översänts till Länsstyrelsen för granskning under formell utställning.

Länsstyrelsens synpunkter

Av samrådsredogörelsen och detaljplanens beskrivning framgår att synpunkter under samrådsskedet föranlett att flera aspekter behöver utredas vidare, bl.a. dagvattenhanteringen, luftkvalitet, trafikmängder, vägtrafikbuller och riskfrågor (med anledning av farligt godstrafik). Dessa ska enligt planbeskrivningen utredas under utställningstiden och resultatet av utredningarna kommer att redovisas i antagandehandlingarna.

Länsstyrelsen vill påminna om att en detaljplan ska skapa förutsättningar och även garantier för att miljön inom planområdet får vissa kvaliteter. Bland annat behöver olika aspekter utredas för att klara ut att planen säkerställer en lämplig utveckling i området. För att resultatet av dessa utredningar på ett rimligt sätt ska kunna påverka planens utformning och dessutom ge remissinstanserna en chans att bedöma om vederbörlig hänsyn har tagits till olika allmänna intressen, är det viktigt att erforderliga utredningar tas fram i ett så tidigt skede som möjligt. Länsstyrelsen anser att senast vid planens formella utställning behöver frågor av den art och dignitet som ovan nämns vara utklarade i planen.

Länsstyrelsen har, efter utställningstidens utgång, från kommunen erhållit av WSP 2010-04-29 framtagen rapport, "Beräkning av luftkvalitet och buller".

Vad gäller luftkvalitet, så visar rapporten att gällande miljökvalitetsnormer för PM10 och NO2 inte kommer att överskridas i planområdet.

Beträffande buller, så visar rapporten att för att klara rekommenderade inomhusvärden behöver krav på dimensionering av fasader, fönster och ventiler ställas, för att ge tillräckligt god ljudisolering. Det är således viktigt att man redan från början, i enlighet med rapportens slutsats, ser till att välja rätt typ av fasad med tillräckligt hög ljudisolering och att man räknar med att använda fönster med olika



krav på ljudisolering, från standardfönster till fönster med hög ljudisoleringsförmåga, beroende på åt vilket håll fasaden vetter mot och vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i respektive utrymme. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att också bredda zonen med prickmark mot väg 225 och eventuellt även mot avfartsrampen väster om planområdet, så att avståndet mellan väg och bebyggelse ökar, vilket ytterligare förbättrar ljudmiljön.

Den utställda planen har en bestämmelse om störningsskydd som anger att "Byggnader ska utformas på ett sätt så att Naturvårdsverkets riktvärden avseende vägtrafikbuller ej överskrids inomhus." Länsstyrelsen bedömer den vara tillräcklig för att säkerställa ljudnivån inomhus.

Länsstyrelsen förutsätter att resultatet av rapporten, både beträffande luftkvalitet och buller, arbetas in i planbeskrivningen.

Beträffande frågorna om dagvattenhantering och risk, så förutsätter Länsstyrelsen att även dessa klaras ut innan planen förs upp för antagande. Länsstyrelsen har av kommunens planhandläggare fått veta att det pågår en riskutredning som kommer att vara klar i slutet av vecka 24. Länsstyrelsen önskar att få ta del av den så snart den är klar, och önskar dessutom att få ta del av planens antagandehandlingar, med nödvändiga kompletteringar/revideringar utförda, innan planen förs till antagande.

Claes Halling
Planchef

Inger Norsell
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Inger Norsell
08-785 51 77

257

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2010-06-09

Beteckning
4022-2010-6562

1 (2)

Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 SÖDERTÄLJE

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2010 -06- 17
Samhällsbyggnadskontor Dnr. 2009-00049	

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg Södertälje kommun

Ett förslag till detaljplan daterat 2010-05-03 har översänts till Länsstyrelsen för granskning under formell utställning.

Länsstyrelsens synpunkter

Av samrådsredogörelsen och detaljplanens beskrivning framgår att synpunkter under samrådsskedet föranlett att flera aspekter behöver utredas vidare, bl.a. dagvattenhanteringen, luftkvalitet, trafikmängder, vägtrafikbuller och riskfrågor (med anledning av farligt godstrafik). Dessa ska enligt planbeskrivningen utredas under utställningstiden och resultatet av utredningarna kommer att redovisas i antagandehandlingarna.

Länsstyrelsen vill påminna om att en detaljplan ska skapa förutsättningar och även garantier för att miljön inom planområdet får vissa kvaliteter. Bland annat behöver olika aspekter utredas för att klara ut att planen säkerställer en lämplig utveckling i området. För att resultatet av dessa utredningar på ett rimligt sätt ska kunna påverka planens utformning och dessutom ge remissinstanserna en chans att bedöma om vederbörlig hänsyn har tagits till olika allmänna intressen, är det viktigt att erforderliga utredningar tas fram i ett så tidigt skede som möjligt. Länsstyrelsen anser att senast vid planens formella utställning behöver frågor av den art och dignitet som ovan nämns vara utklarade i planen.

Länsstyrelsen har, efter utställningstidens utgång, från kommunen erhållit av WSP 2010-04-29 framtagna rapport, "Beräkning av luftkvalitet och buller".

Vad gäller luftkvalitet, så visar rapporten att gällande miljökvalitetsnormer för PM10 och NO2 inte kommer att överskridas i planområdet.

Beträffande buller, så visar rapporten att för att klara rekommenderade inomhusvärden behöver krav på dimensionering av fasader, fönster och ventiler ställas, för att ge tillräckligt god ljudisolering. Det är således viktigt att man redan från början, i enlighet med rapportens slutsats, ser till att välja rätt typ av fasad med tillräckligt hög ljudisolering och att man räknar med att använda fönster med olika



krav på ljudisolering, från standardfönster till fönster med hög ljudisoleringsförmåga, beroende på åt vilket håll fasaden vetter mot och vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i respektive utrymme. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att också bredda zonen med prickmark mot väg 225 och eventuellt även mot avfartsrampen väster om planområdet, så att avståndet mellan väg och bebyggelse ökar, vilket ytterligare förbättrar ljudmiljön.

Den utställda planen har en bestämmelse om störningsskydd som anger att "Byggnader ska utformas på ett sätt så att Naturvårdsverkets riktvärden avseende vägtrafikbuller ej överskrids inomhus." Länsstyrelsen bedömer den vara tillräcklig för att säkerställa ljudnivån inomhus.

Länsstyrelsen förutsätter att resultatet av rapporten, både beträffande luftkvalitet och buller, arbetas in i planbeskrivningen.

Beträffande frågorna om dagvattenhantering och risk, så förutsätter Länsstyrelsen att även dessa klaras ut innan planen förs upp för antagande. Länsstyrelsen har av kommunens planhandläggare fått veta att det pågår en riskutredning som kommer att vara klar i slutet av vecka 24. Länsstyrelsen önskar att få ta del av den så snart den är klar, och önskar dessutom att få ta del av planens antagandehandlingar, med nödvändiga kompletteringar/revideringar utförda, innan planen förs till antagande.

Claes Halling
Planchef

Inger Norsell
Planarkitekt

259

YTTRANDE

Solna 2010-06-11

Ärendenr: TRV
2010/46973Ert datum: 2010-05-03
Ert ärendelID: 2009-
00049-214 (P 0814)Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje**TRAFIKVERKET**Trafikverket
Sundbybergsvägen 1
171 73 Solna
Telefon: 0771-921 921
www.trafikverket.seFrida Foley
Enhet Planering
frida.foley@trafikverket.se
Direkt: 08-757 6924

Länsstyrelsen

SÖDERTÄLJE KOMMUNAnkom **2010 -06- 11**Samhällsbyggnadskontor
Dnr. 2009-00049**Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg,
Södertälje kommun**

Trafikverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med utställning. Syftet med planen är att skapa ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Trafikverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för transportsystemet

Dåvarande Vägverket yttrade sig under samrådstiden angående trafikmängder, buller, risk samt avstånd till E4/E20:s ramper. Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen under utställningsskedet kommer att uppskatta tillkommande trafikmängder och göra en riskbedömning. Dessutom kan plangränsen komma att justeras.

Trafikverket mottog 100607 de beräkningar av luftkvalitet och buller som kommunen tagit fram. Av rapporten framgår att luftkvalitetsnormerna klaras. Vad gäller buller så krävs dimensionering av fasader, fönster och ventiler för att klara riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53. Trafikverket förutsätter att dessa krav förs in på plankartan före antagande och att inga krav kommer att ställas på Trafikverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

Trafikverket har bett att få ta del av utredning av trafikmängder som kommunen enligt planbeskrivningen kommer att ta fram under utställningstiden. Av särskild vikt är det att trafikutredningen noggrant redovisar påverkan på avfartsrampen från E47E20 och dess anslutning till väg 225 samt korsningen väg 225/Fornhöjdsleden. Om trafikutredningen visar att kapaciteten inte klaras kan

ombyggnad av anslutning och/eller korsning bli nödvändig. Vid köbildning på rampen kan denna dessutom behöva breddas för att undvika köbildning på E4/E20. Trafikverket förutsätter att planen inte antas innan vi givits tid att studera en sådan utredning för att säkerställa att omgivande vägnät klarar av tillkommande trafikmängder. Eventuella åtgärder som kan komma att krävas på omgivande vägnät ska bekostas av annan än Trafikverket.

För att säkerställa att planen inte inkräktar på vägområde vill Trafikverket att kommunen i plankartan redovisar vägområdesgränserna. Detta är särskilt viktigt med tanke på den framtida breddningen av E4/E20.

Om dessa två frågor inte är tillräckligt belysta för Trafikverket och detaljplanen ändå antas kommer vi att diskutera med Länsstyrelsen om en eventuell överprövning av planen.

Trafikverket vill även ta del av den riskutredning som nu görs och som beräknas bli klar 18/6.

Med vänlig hälsning

Robert Örtegren

Frida Foley

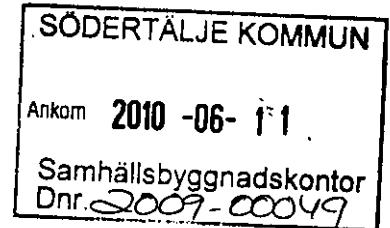
261

YTTRANDE

Solna 2010-06-11

Ärendenr: TRV
2010/46973Ert datum: 2010-05-03
Ert ärendelID: 2009-
00049-214 (P 0814)Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje**TRAFIKVERKET**Trafikverket
Sundbybergsvägen 1
171 73 Solna
Telefon: 0771-921 921
www.trafikverket.seFrida Foley
Enhet Planering
frida.foley@trafikverket.se
Direkt: 08-757 6924

Länsstyrelsen

**Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg,
Södertälje kommun**

Trafikverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med utställning. Syftet med planen är att skapa ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Trafikverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för transportsystemet

Dåvarande Vägverket yttrade sig under samrådstiden angående trafikmängder, buller, risk samt avstånd till E4/E20:s ramper. Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen under utställningsskedet kommer att uppskatta tillkommande trafikmängder och göra en riskbedömning. Dessutom kan plangränsen komma att justeras.

Trafikverket mottog 100607 de beräkningar av luftkvalitet och buller som kommunen tagit fram. Av rapporten framgår att luftkvalitetsnormerna klaras. Vad gäller buller så krävs dimensionering av fasader, fönster och ventiler för att klara riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53. Trafikverket förutsätter att dessa krav förs in på plankartan före antagande och att inga krav kommer att ställas på Trafikverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

Trafikverket har bett att få ta del av utredning av trafikmängder som kommunen enligt planbeskrivningen kommer att ta fram under utställningstiden. Av särskild vikt är det att trafikutredningen noggrant redovisar påverkan på avfartsrampen från E4/E20 och dess anslutning till väg 225 samt korsningen väg 225/Fornhöjdsleden. Om trafikutredningen visar att kapaciteten inte klaras kan

ombyggnad av anslutning och/eller korsning bli nödvändig. Vid köbildning på rampen kan denna dessutom behöva breddas för att undvika köbildning på E4/E20. Trafikverket förutsätter att planen inte antas innan vi givits tid att studera en sådan utredning för att säkerställa att omgivande vägnät klarar av tillkommande trafikmängder. Eventuella åtgärder som kan komma att krävas på omgivande vägnät ska bekostas av annan än Trafikverket.

För att säkerställa att planen inte inkräktar på vägområde vill Trafikverket att kommunen i plankartan redovisar vägområdesgränserna. Detta är särskilt viktigt med tanke på den framtida breddningen av E4/E20.

Om dessa två frågor inte är tillräckligt belysta för Trafikverket och detaljplanen ändå antas kommer vi att diskutera med Länsstyrelsen om en eventuell överprövning av planen.

Trafikverket vill även ta del av den riskutredning som nu görs och som beräknas bli klar 18/6.

Med vänlig hälsning

Robert Örtegren

Frida Foley

263

YTTRANDE

Solna 2010-06-11

Ärendenr: TRV
2010/46973

Ert datum: 2010-05-03

Ert ärendelD: 2009-
00049-214 (P 0814)Samhällsbyggnadskontoret - Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Länsstyrelsen

**TRAFIKVERKET**Trafikverket
Sundbybergsvägen 1
171 73 Solna
Telefon: 0771-921 921
www.trafikverket.seFrida Foley
Enhet Planering
frida.foley@trafikverket.se
Direkt: 08-757 6924**SÖDERTÄLJE KOMMUN**

Ank 2010 -06- 14

Samhällsbyggnadskontoret
Dnr 2009-00049**Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg,
Södertälje-kommun**

Trafikverket Region Stockholm har erhållit rubricerat ärende för yttrande i samband med utställning. Syftet med planen är att skapa ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Trafikverket yttrar sig som väghållare för 225 och E4/E20 samt som sektorsansvarig myndighet för transportsystemet

Dåvarande Vägverket yttrade sig under samrådstiden angående trafikmängder, buller, risk samt avstånd till E4/E20:s ramper. Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen under utställningsskedet kommer att uppskatta tillkommande trafikmängder och göra en riskbedömning. Dessutom kan plangränsen komma att justeras.

Trafikverket mottog 100607 de beräkningar av luftkvalitet och buller som kommunen tagit fram. Av rapporten framgår att luftkvalitetsnormerna klaras. Vad gäller buller så krävs dimensionering av fasader, fönster och ventiler för att klara riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53. Trafikverket förutsätter att dessa krav förs in på plankartan före antagande och att inga krav kommer att ställas på Trafikverket, att i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

Trafikverket har bett att få ta del av utredning av trafikmängder som kommunen enligt planbeskrivningen kommer att ta fram under utställningstiden. Av särskild vikt är det att trafikutredningen noggrant redovisar påverkan på avfartsrampen från E4/E20 och dess anslutning till väg 225 samt korsningen väg 225/Fornhöjdsleden. Om trafikutredningen visar att kapaciteten inte klaras kan

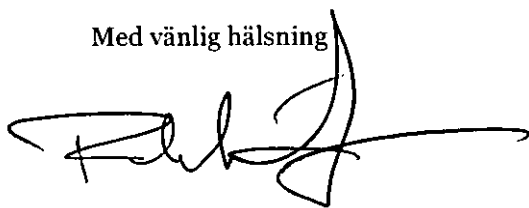
ombyggnad av anslutning och/eller korsning bli nödvändig. Vid köbildning på rampen kan denna dessutom behöva breddas för att undvika köbildning på E4/E20. Trafikverket förutsätter att planen inte antas innan vi givits tid att studera en sådan utredning för att säkerställa att omgivande vägnät klarar av tillkommande trafikmängder. Eventuella åtgärder som kan komma att krävas på omgivande vägnät ska bekostas av annan än Trafikverket.

För att säkerställa att planen inte inkräktar på vägområde vill Trafikverket att kommunen i plankartan redovisar vägområdesgränserna. Detta är särskilt viktigt med tanke på den framtida breddningen av E4/E20.

Om dessa två frågor inte är tillräckligt belysta för Trafikverket och detaljplanen ändå antas kommer vi att diskutera med Länsstyrelsen om en eventuell överprövning av planen.

Trafikverket vill även ta del av den riskutredning som nu görs och som beräknas bli klar 18/6.

Med vänlig hälsning



Robert Örtegren



Frida Foley



Detaljplan för

Östertälje 1:29

Södra Moraberg, Södertälje

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Upprättad 2010-06-22

Beslut

Utställningsutlåtandet godkännes och stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Utställning

Detaljplanen har under tiden 7 maj 2010 till och med 4 juni 2010 varit utställd i stadshuset. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Planprocessen för Östertälje 1:29

Programsamråd 1 juni 2009 – 10 juli 2009

Plansamråd 29 februari 2010 – 12 mars 2010

Utställning 7 maj 2010 - 4 juni 2010

Synpunkter inkomna under utställningstiden

1. Länsstyrelsen	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	synpunkter
3. Trafikverket	synpunkter
4. Villaägarna Östertälje-Rosenlund	ingen erinran
5. Storstockholms Lokaltrafik	ingen erinran
6. Naturskyddsföreningen	ingen erinran
7. Södertörns Brandförsvarsförbund	tidigare synpunkter
8. Kommunala handikapprådet	ingen erinran

Inkomna yttranden med kommentarer**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen konstaterar att vissa utredningar pågår under utställningstiden och förutsätter att Länsstyrelsen får ta det av resultatet och föreslagna åtgärder innan planen förs till antagande.

***Kommentar:** En utredning om luftkvalitet och trafikbuller som har tagits fram 2010-04-29 kommer att bifogas planhandlingarna. En sammanfattning av resultatet och föreslagna åtgärder ska arbetas in i planbeskrivningen. Till planhandlingarna kommer även en riskbedömning rörande transporter med farligt gods att bifogas, med förslag till åtgärder. Dagvattenhanteringen bygger på principen att dagvatten avleds, infiltreras och tas om hand lokalt inom fastigheten så långt möjligt, exempelvis i ett fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Avledning av vattnet ska därefter ske enligt de rekommendationer som redovisas i en utredning om dagvattenhanteringen för norra och södra Moraberg från 2007.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten konstaterar att ledningsrätt i princip inte kan upplåtas för ny ledning utan stöd i detaljplan (utlagt u-område) men att i denna detaljplan är det säkerligen inget problem.

Trafikverket

Trafikverket hänvisar till tidigare yttrande och efterfrågar en uppskattning av tillkommande trafikmängder och en riskbedömning. Trafikverket har under utställningstiden tagit del av gjorda beräkningar av luftkvalitet och buller och förutsätter att inga krav kommer att ställas på Trafikverket i egenskap av verksamhetsutövare.

***Kommentar:** De tillkommande verksamheterna inom planområdet beräknas alstra ca 450 trafikrörelser per dygn utspritt under hela dagen, då merparten är från besökande. I riskbedömningen konstateras att det läge som föreslås för den stora byggnaden för handel och lager klarar det riskavstånd (25 meter) som rekommenderas vid nyetablering intill vägar där farligt gods transporteras. För kontorsbyggnaden gäller att avståndet ska vara minst 40 meter från avfarten längs E4/E20, i annat fall krävs särskilda åtgärder. Planförslaget har därför reviderats så att kvartersmarken inom gränsen 40 meter från avfartsrampen betecknas som mark som ej får bebyggas.*

Kommunal nämnd

Kommunala handikapprådet

Handikapprådet har ingen erinran

Sakägare och övriga

Villaägarna Östertälje-Rosenlund

Villaägarna godkänner förslaget, men framför samtidigt en önskan att E4/E20 i framtiden ska överdäckas.

SL Storstockholms Lokaltrafik

SL har inga synpunkter.

Östertälje 1:29, Södra Moraberg, Utställningsutlåtande**Naturskyddsföreningen**

Naturskyddsföreningen i Södertälje hänvisar till de synpunkter som framfördes i samband med programsamrådet, och har inga ytterligare synpunkter.

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns Brandförsvarsförbund konstaterar att en riskbedömning ska göras och hänvisar i övrigt till tidigare synpunkter.

***Kommentar:** En riskbedömning har tagits fram och detaljplaneförslaget har därefter omarbetats, se kommentarer till Trafikverkets yttrande.*

Ställningstagande/Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för utställning har upprättats och efter utställningen har planhandlingarna kompletterats med en utredning om luftkvalitet och buller samt en riskbedömning. Detaljplanen ska revideras i gränsen mot avfartsrampen från E4/E20 med hänsyn till resultatet av riskbedömningen, och planbeskrivningen ska kompletteras med resultaten av gjorda utredningar.

Medverkande tjänstemän

Utställningsutlåtandet är upprättat av planarkitekt Maria Persson, medverkande plankonsult är WSP Stadsutveckling.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Planchef

Maria Persson
Planarkitekt



Datum
2010-06-14

Södertörns Brandförsvarsförbund
Trafikverket

Dnr
2009-00049-214 (P 08014)

Enhet
Plan
Samhällsbyggandskontoret

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214 (P 08014)

Förslag till detaljplan för Östertälje 1:29 var utställt under tiden 7 maj – 4 juni 2010. Under utställningstiden har en buller- och luftkvalitetsutredning tagits fram. Även en riskutredning är påbörjad, men denna beräknas vara färdig först den 18 juni. Riskutredningen kommer att kommuniceras med er så fort den finns tillgänglig.

Detaljplanen är avsedd att tas upp för antagande i Stadsbyggnadsnämnden den 22 juni 2010.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Maria Persson
Planarkitekt
08-523 012 19



2010-06-08

Tjänsteskrivelse

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Maria Persson

08-523 012 12

maria.persson2@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Östertälje 1:29 har varit utställd under tiden 2010-05-07 – 2010-06-04. Under utställningstiden har det inkommit 6 yttranden, vilka kommer att redovisas i ett utlåtande som delas ut vid nämndsammanträdet den 22 juni.

Under utställningstiden har en buller- och luftkvalitetsutredning tagits fram. Resultatet av denna innebär inga speciella åtgärder för planen. En riskutredning är under framtagande och resultatet av denna kommer att redovisas vid nämndsammanträdet den 22 juni. Riskutredningen kan innebära att riskavståndet mellan planerad bebyggelse och de omkringliggande vägarna kan behöva utökas jämfört med tidigare förslag. Justerade planhandlingar som tar hänsyn till detta kommer att delas ut vid nämndsammanträdet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att utställning och utlåtande godkänns, samt att detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2010-06-09

Utlåtande, delas ut vid nämndmöte 2010-05-22

Plankarta, delas ut vid nämndmöte 2010-05-22

Planbeskrivning, delas ut vid nämndmöte 2010-05-22

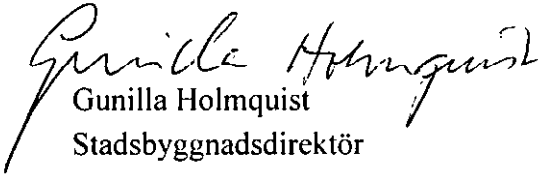
Genomförandebeskrivning, delas ut vid nämndmöte 2010-05-22

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen kommer att få intäkter i samband med markförsäljning.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

1. Utställning och utlåtande av detaljplan för Östertälje 1:29 godkänns.
2. Detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.


Gunilla Holmquist
Stadsbyggnadsdirektör


Urban Dahlberg
Planchef

Beslutet expedieras till:
Akten

§ 117 Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Östertälje 1:29 har varit utställd under tiden 2010-05-07 – 2010-06-04. Under utställningstiden har det inkommit 6 yttranden, vilka redovisas i ett utlåtande som delas ut vid nämndsammanträdet.

Under utställningstiden har en buller- och luftkvalitetsutredning tagits fram. Resultatet av denna innebär inga speciella åtgärder för planen. En riskutredning är under framtagande och resultatet av denna kommer att redovisas vid nämndsammanträdet den 22 juni. Riskutredningen kan innebära att riskavståndet mellan planerad bebyggelse och de omkringliggande vägarna kan behöva utökas, jämfört med tidigare förslag. Justerade planhandlingar som tar hänsyn till detta delas ut vid nämndsammanträdet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att utställning och utlåtande godkänns, samt att detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-06-09

Utlåtande, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Plankarta, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Planbeskrivning, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Genomförandebeskrivning, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Utställning och utlåtande av detaljplan för Östertälje 1:29 godkänns.
2. Detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.

Beslutet expedieras till:

Akten

Justerandes signum



Anslagsdatum

2010-06-30

Utdragsbestyrkande





Tid och plats	Tisdag den 22 juni 2010, kl 15.00 – 19.55 i sammanträdeslokal Dirigenten, Stadshuset, Campusgatan 26
Ledamöter	Staffan Norberg (V) ordförande Birgitta Hellgren (S) andre vice ordförande Berit Henningsson Malmring (S) Bengt Perman (S) Susanne Klavbäck (S) Rolf Ericsson (MP) Rolf B Bertilsson (M) Michael Andersson (M) Leif Åhlin (C) Robert Halef (KD) tjänstgörande ordförande § 110
Ersättare	Esko Avarre (S) Jörgen Jacobsson (S) Christer Löfgren (V) Mattias Fagerlund (M) Fikri Hawsho (FP), tjänstgörande för Håkan Mankefors (FP) Lars Olov Collin (C) Rune Gustafsson (PP)
Övriga närvarande	Övriga närvarande redovisas på sidan 3.
Justerare	Berit Henningsson Malmring (S)
Plats och tid för justering	Stadskansliet, Campusgatan 26 måndag den 28 juni, kl 15.00

Underskrifter

Sekreterare Elisabeth Haraldsdotter

Paragrafer 100-127

Ordförande Staffan Norberg (V)

Paragrafer 100-109 och
111-127

Ordförande Robert Halef (KD)

Paragraf 110

Justerare Berit Henningsson Malmring (S)

Paragrafer 100-127

Anslagsbevis Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Stadsbyggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2010-06-22
Anslaget sätts upp	§§ 101,107 och 108 den 23 juni 2010 Hela protokollet 2010-06-28 30/144	Anslaget tas ned	2010-07-15 2010-07-22 BH
Förvaringsplats för protokoll	Stadskansliet, Campusgatan 26		
Underskrifter			



Detaljplan för Östertälje 1:29 , Södra Moraberg

Dnr 2009-00049-214 (P08014)

Härmed underrättas ni om stadsbyggnadsnämndens beslut att anta ovan nämnda plan.

Stadsbyggnadsnämnden har den 22 juni 2010, 117 § , beslutat att anta detaljplanen för Östertälje 1:29 , Södra Moraberg

Protokollet har justerats och tillkännagivandet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 juni 2010.

Enligt utställningsutlåtande finns inte sakägare med kvarvarande synpunkter.

Antagandehandlingar finns att se på kommunens hemsida
www.sodertalje.se/sodramoraberg

Den som är missnöjd med beslutet kan överklaga i brev ställt till Länsstyrelsen. Beslutet får dock överklagas endast av den som är berörd av förslaget och som senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Efter kontroll att överklagandet har kommit in i rätt tid lämnas brevet vidare till Länsstyrelsen för prövning.

Att tänka på vid överklagande:

1. Beskriv vilket beslut ni vill överklaga genom att exempelvis ange relevant paragraf ur nämndens mötesprotokoll eller planens beteckning (namn och dnr). Skriv också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni önskar.
2. Bifoga handlingar eller annat som ni anser stödjer er uppfattning/överklagandet.
3. Skriv tydligt ditt namn, personnummer, postadress och telefonnummer.
4. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Men sänd i så fall med en fullmakt.
5. Märk skrivelsen och kuvertet "Överklagande".

Överklagandet ska **senaste den 21 juli 2010** ha inkommit till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret-Plan
151 89 Södertälje

Den som behöver veta mer om hur man ska gå tillväga bör höra av sig till:

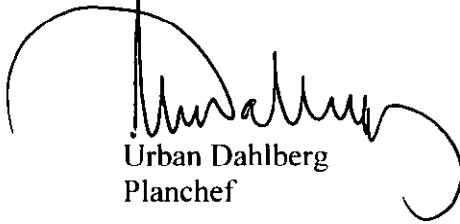
Samhällsbyggnadskontoret - Plan

08-523 010 00

E-post: sbk.plan@sodertalje.se

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten



Urban Dahlberg
Planchef

Bilagor: Beslutsprotokoll och anslagsbevis
Tjänsteskrivelse
Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utställningsutlåtande

Södertälje kommun
SÖDERTÄLJE KOMMUN
Ankom 2010 -07- 0 6
2009 - 00049
Samhällsbyggnadskontor
Dnr 117

281
Sammanträdesprotokoll
Stadsbyggnadsnämnden

0181K-P1589B
2010-06-22
27 (32)

LAGA KRAFT
22 juli 2010

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg

Dnr 2009-00049

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Östertälje 1:29 har varit utställd under tiden 2010-05-07 – 2010-06-04. Under utställningstiden har det inkommit 6 yttranden, vilka redovisas i ett utlåtande som delas ut vid nämndsammanträdet.

Under utställningstiden har en buller- och luftkvalitetsutredning tagits fram. Resultatet av denna innebär inga speciella åtgärder för planen. En riskutredning är under framtagande och resultatet av denna kommer att redovisas vid nämndsammanträdet den 22 juni. Riskutredningen kan innebära att riskavståndet mellan planerad bebyggelse och de omkringliggande vägarna kan behöva utökas, jämfört med tidigare förslag. Justerade planhandlingar som tar hänsyn till detta delas ut vid nämndsammanträdet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att utställning och utlåtande godkänns, samt att detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2010-06-09

Utlåtande, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Plankarta, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Planbeskrivning, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Genomförandebeskrivning, delas ut vid sammanträdet 2010-05-22

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Utställning och utlåtande av detaljplan för Östertälje 1:29 godkänns.
2. Detaljplanen för Östertälje 1:29 antas.

Beslutet expedieras till:
Akten

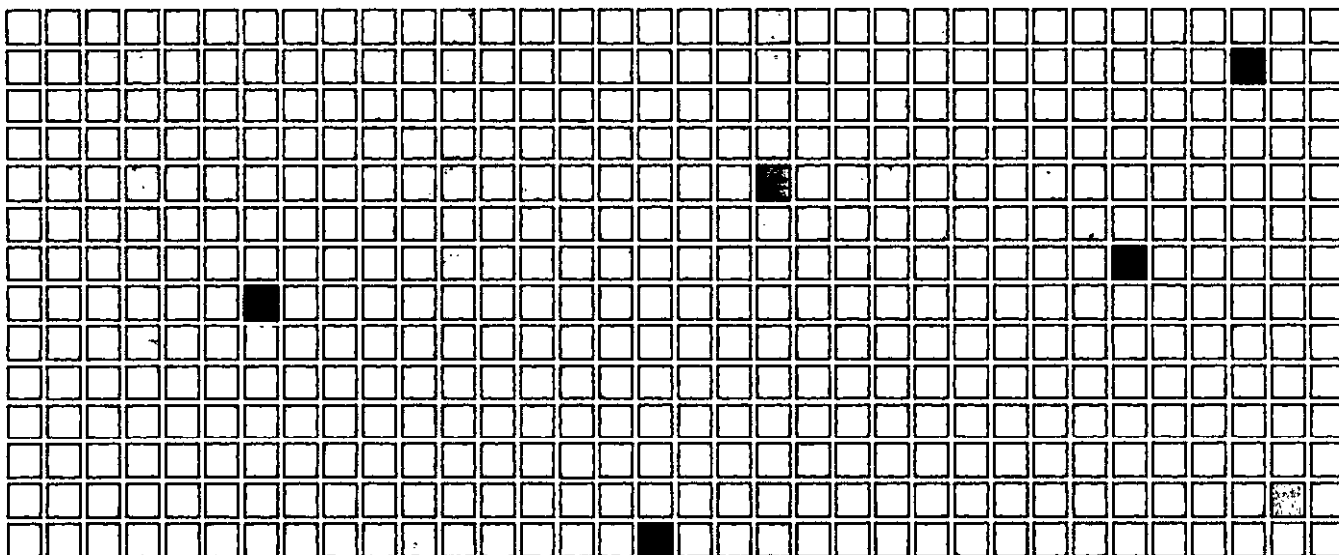
Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 5/7-10.
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
Inger Norvell
Stadsbyggnadsnämnden

Justerandes signum

Anslagsdatum

2010-06-30

Utdragsbestyrkande



Risk-PM

Översiktlig riskbedömning för planläggning av Östertälje 1:29, Södra Moraberg

2010-06-17

Upprättad av: Martin Sandberg

Kontrollerad av: Daniel Sirensjö

Godkänd av: Ulf Nygren



Risk-PM

Översiktlig riskbedömning för planläggning av Östertälje 1:29, Södra Moraberg

2010-06-17

Dokumentinformation

Uppdragsgivare:	Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun			
Uppdragsnummer:	1013 8465			
Upprättad av:	Martin Sandberg			
Kontrollerad av:	Daniel Sirensjö			
Godkänd av:	Ulf Nygren			
Datum	Rev	Status	Upprättad av	Kontrollerad av
2010-06-16	Interngranskning		M. Sandberg	D. Sirensjö

Konsult

WSP Brand & Risk
 Box 92093
 120 07 Stockholm
 Besök: Lumaparksvägen 7
 Tel: +46 8 688 60 00
 Fax: +46 8 644 39 56
 WSP Sverige AB-org nr: 556057-4880
 Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se



Sammanfattning

WSP Brand & Risk har av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun fått i uppdrag att göra en översiktlig riskbedömning av området Södra Moraberg.

I anslutning till planområdet löper väg E4 och väg 225 som är transportleder för farligt gods. Enligt länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framttagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led.

Syftet med programarbetet är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra en byggnad avsedd för handel samt en byggnad för kontorsverksamhet inom området. WSP anser att den del av arbetsområdet som planeras för en kontorsbyggnad är utsatt för en förhöjd risk pga. transporter av farligt gods och att en nyetablering kommer att kräva riskreducerande åtgärder med befintlig placering av byggnad. Generellt gäller att ju närmare en riskkälla etablering ska ske, desto större krav på åtgärder kommer att ställas för att risknivån ska betraktas som acceptabel. Genom att kontorsbyggnaden lokaliseras så att ett avstånd på minst 40 meter från avfarten längs väg E4 säkerställs, krävs inga ytterligare åtgärder. Genom en särskild riskanalys kan det även på analytisk väg utredas om den planerade lokaliseringen av kontorsbyggnaden medför att säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga.

Baserat på planbeskrivningen gör WSP tolkningen att personantalet i de två byggnaderna understiger 150 personer vardera och att verksamheterna därmed inte anses som personintensiva. Planeras det för verksamheter som anses som personintensiva får detta till följd att skyddsavstånden högst sannolikt ökas och en mer detaljerad analys behövs göras.



Innehållsförteckning

1	INLEDNING	5
1.1	BAKGRUND	5
1.2	SYFTE OCH MÅL	5
1.3	AVGRÄNSNINGAR	6
1.4	STYRANDE DOKUMENT	6
1.5	INTERNKONTROLL	7
2	OMRÅDESBESKRIVNING.....	8
2.1	ARBETSOMRÅDE.....	8
2.2	TOPOGRAFI	8
3	RISKIDENTIFIERING	10
4	RISKBEDÖMNING	12
4.1	REKOMMENDATIONER	12
4.2	RISKKARTA	12
5	ÅTGÄRDSFÖRSLAG.....	13
6	SLUTSATS.....	13
	REFERENSER	14



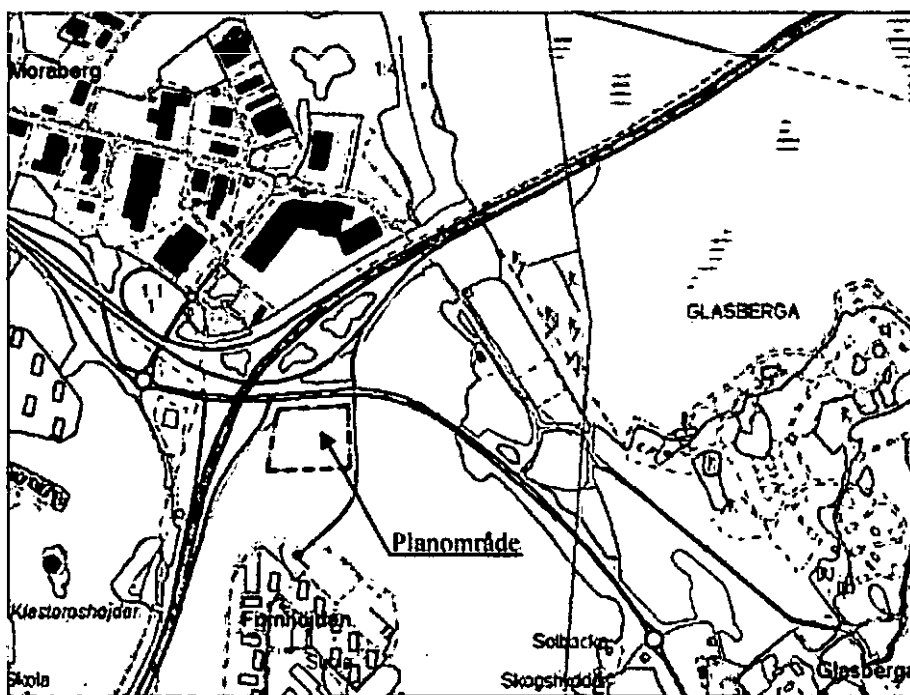
1 Inledning

WSP Brand & Risk har av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun fått i uppdrag att göra en översiktlig riskbedömning av området Södra Moraberg norr om Östertälje. Denna riskbedömning avser riskkällor som kan ha en effekt på planområdet. I detta avsnitt redovisas en kort bakgrund, syfte och mål med riskbedömningen, relevanta avgränsningar, styrande dokument och hur kvalitetssäkring sker genom internkontroll.

1.1 Bakgrund

Södertälje kommun har för avsikt att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg och i denna riskbedömning behandlas fastigheten Östertälje 1:29. Planområdet ligger vid E4/E20 norr om bostadsområdet Fornhöjden och in anslutning till motorvägens korsning med väg 225.

E4/E20 (förenklat benämnt E4 i detta dokument) är primär transportled för farligt gods och väg 225 sekundär transportled för farligt gods¹. Enligt länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från transportled med farligt gods². Med anledning av länsstyrelsens krav upprättas denna riskbedömning.



Figur 1 Ungefärlig avgränsning av planområdet¹

1.2 Syfte och mål

Syftet med denna riskbedömning är att uppfylla länsstyrelsens i Stockholms län ovan nämnda krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill transportled med farligt gods.

Målet med denna riskbedömning är att identifiera riskkällor som kan ha en effekt på planområdet och att bedöma om dessa är relevanta att ta hänsyn till och utreda vidare.



1.3 Avgränsningar

I riskbedömningen belyses risker förknippade med transport av farligt gods på E4 och väg 225 inom arbetsområdet. De risker som har beaktats är uteslutande sådana som är förknippade med plötsligt inträffade skadehändelser (olyckor) med livshotande konsekvenser för tredje man, d.v.s. risker som påverkar personsäkerheten i området. Detta innebär att ingen hänsyn har tagits till exempelvis egendomsskador, eventuella skador på naturmiljön eller skador orsakade av långvarig exponering för avgaser, buller eller liknande.

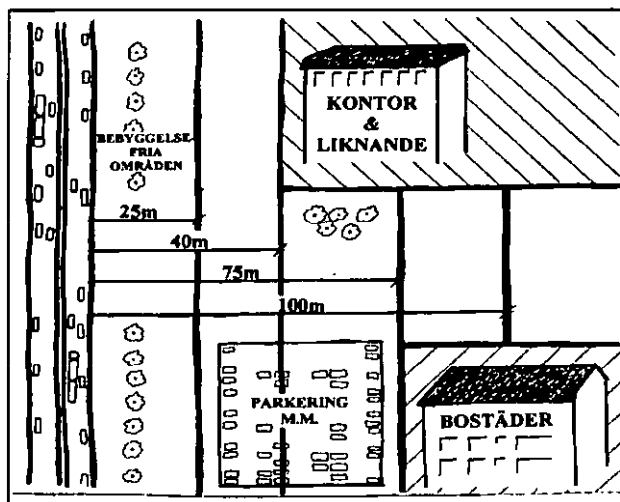
Enligt *Planbeskrivning*¹, utgiven av stadsbyggnadskontoret i Södertälje kommun, kommer markanvändningen föreslås begränsas till kontor och handel med skrymmande varor, ej livsmedel. I skriften *Riskhänsyn vid ny bebyggelse*³, utgiven av länsstyrelsen i Stockholms län, rekommenderas att personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från väggkant bör undvikas. En personintensiv verksamhet tolkar WSP som en byggnad där personantalet begränsas till 150 personer.

Baserat på planbeskrivningen gör WSP tolkningen att personantalet i de två byggnaderna understiger 150 personer vardera och att verksamheterna därmed inte anses som personintensiva. Planeras det för verksamheter som anses som personintensiva får detta till följd att skyddsavstånden högst sannolikt ökas och en mer detaljerad analys behövs göras.

1.4 Styrande dokument

Lagstiftningen anger när en riskanalys bör göras men inte i detalj hur den ska utföras eller vad den ska innehålla. För att möta behovet av mer detaljerade specifikationer på innehållet i riskanalyser har det kommit ut en del riktlinjer på området med rekommendationer beträffande vilka typer av riskanalyser som bör utföras i vilka sammanhang och vilka krav som bör ställas på dessa analyser. Exempel på rekommendationer är länsstyrelsens i Stockholms län *Riktlinjer för riskanalyser som beslutsunderlag*⁴ och *Riskanalyser i detaljplaneprocessen*⁵. Dokumenten utgör generella rekommendationer beträffande krav på innehåll i riskanalyser för bl.a. planärenden.

Utöver ovan nämnda rekommendationer och riktlinjer finns det ett antal dokument som anger hur riskhänsyn kan tas i olika sammanhang. Beträffande ny bebyggelse har länsstyrelsen i Stockholms län⁶ gett ut rekommendationer för hur nära transportleder för farligt gods som ny bebyggelse kan planeras ske, se Figur 2. Illustration av rekommendationer till olika typer av bebyggelse⁷.



Figur 2. Illustration av rekommendationer till olika typer av bebyggelse⁷.



1.5 Internkontroll

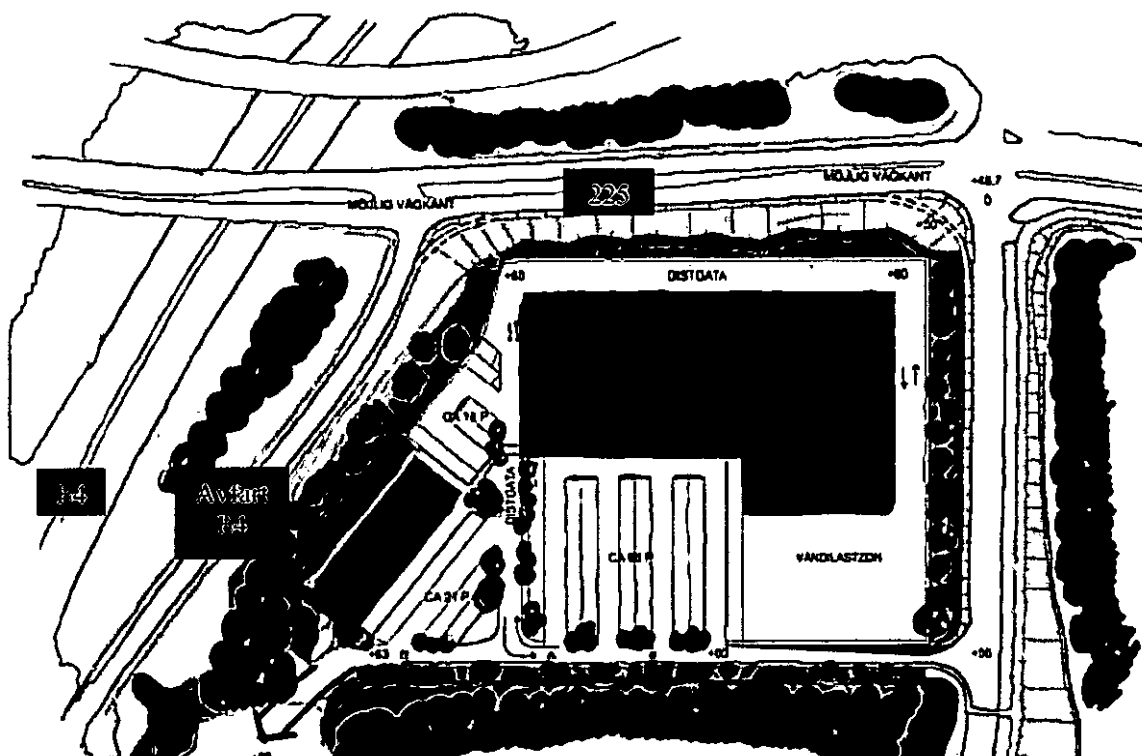
Rapporten är upprättad av Martin Sandberg (Brandingenjör och Civilingenjör Riskhantering) med Ulf Nygre (Brandingenjör) som uppdragsansvarig. I enlighet med WSP:s miljö- och kvalitetsledningssystem, certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001, omfattas denna handling av krav på internkontroll. Detta innebär bland annat att en från projektet fristående person granskar förutsättningar och resultat i rapporten. Ansvarig för denna granskning har varit Daniel Sirensjö (Brandingenjör och Civilingenjör Riskhantering).



2 Områdesbeskrivning

2.1 Arbetsområde

Planområdet är beläget öster om väg E4 och söder om väg 225. Det begränsas i östlig riktning med Fornhöjdsvägen/Fornhöjdlänken och i söder av bostadsområdet Fornhöjden. I det utarbetade planförslaget bedöms tomten utgöra cirka 20 000 m².

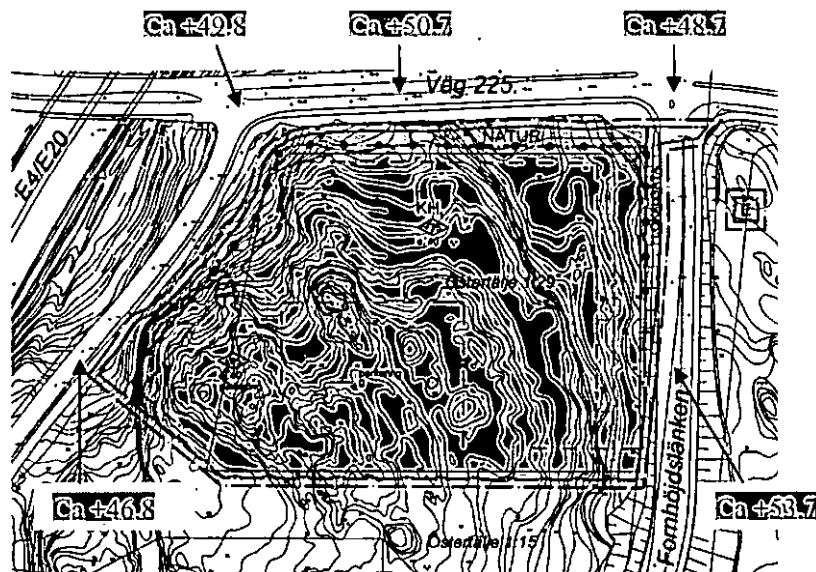


Figur 3 En illustration av det utarbetade planförslaget¹

I den norra delen av tomten planeras en byggnad på cirka 6 000 m², uppförd i ett våningsplan, avsedd för handel och lager. I områdets västliga del planeras en högre kontorsbyggnad med fem till sex våningsplan, där vardera plan är på cirka 1000 m²¹⁾.

2.2 Topografi

Området har befintliga höjdskillnader mot väg E4 och 225, vilket kan antas ha en riskreducerande effekt. Som framgår av Figur 3 bör färdig tomt ligga på cirka +60 meter samt att massbalansering planeras att så långt som möjligt tillämpas inom tomten¹. Markområdet söder om kontorsbyggnaden kan ha en höjd på cirka +63 meter. Topografin runt planområdet framgår av Figur 4.



Figur 4. Topografin runt planområdet Östertälje 1:29⁸

Avfarten från E4 mot korsning till väg 225 sluttar uppför. I höjd med tomtens västliga del är höjden +46.8 vid vägen och i korsningen är höjden +49.8 meter. Som framgår av Figur 3 ligger planområdet längs denna sträcka på en höjd av cirka +63 meter i sydväst och +60 meter i nordväst. Höjdskillnaderna ligger därmed på mellan 10-16 meter i västlig riktning mellan planområde och avfarten från väg E4.

Sträckan på väg 225 mellan korsning från avfarten från E4 (väst) och korsning mot Fornhöjdsälken (öst) är tämligen slät. I den västliga korsningen är höjden +49.8 meter och i den östliga korsningen +48.7 meter. Den högsta punkten på sträckan är +50.7 meter. Som framgår av Figur 3 ligger planområdet längs denna sträcka på en höjd av +60 meter. Höjdskillnaderna ligger därmed på 9-11 meter mellan planområde och väg 225.



3 Riskidentifiering

E4 samt väg 225 har i egenskap av transportleder för hantering av farligt gods, identifierats som riskkällor för området. E4 är primär transportled för farligt gods och väg 225 är sekundär transportled av farligt gods¹.

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods, om de inte hanteras rätt under transport. Transport av farligt gods omfattas av regelsamlingar⁹ som tagits fram i internationell samverkan. Farligt gods delas in i nio olika klasser enligt ADR-systemet som baseras på den dominerande risken som finns med att transportera ett visst ämne eller produkt. I Tabell 1 nedan redovisas klassindelningen av farligt gods och en beskrivning av konsekvenser av olycka.

Tabell 1. Kortfattad beskrivning av respektive farligt gods-klass samt konsekvensbeskrivning^{10 11}.

ADR-klass	Kategori ämnen	Beskrivning	Konsekvensbeskrivning, liv
1	Explosiva ämnen och föremål	Sprängämnen, tändmedel, ammunition, etc.	Tryckpåverkan och brännskador. Stor mängd massexplosiva ämnen ger <u>skadeområde med uppemot 200 m radie</u> (orsakat av tryckvåg). Personer kan omkomma både inomhus och utomhus. Övriga explosiva ämnen och mindre mängder massexplosiva ämnen ger enbart lokala konsekvensområden. Splitter och annat kan vid stora explosioner ge skadeområden med uppemot 700 m radie ⁹ .
2	Gaser	Inerta gaser (kväve, argon etc.) oxiderande gaser (syre, ozon, etc.), brandfarliga gaser (acetylen, gasol etc.) och giftiga gaser (klor, svaveldioxid etc.).	Förgiftning, brännskador och i vissa fall tryckpåverkan till följd av giftigt gasmoln, jetflamma, brinnande gasmoln eller BLEVE. <u>Konsekvensområden för giftig gas kan överstiga 200 m</u> . Omkomna både inomhus och utomhus.
3	Brandfarliga vätskor	Bensin och diesel (majoriteten av klass 3) transporteras i tankar rymmandes upp till 50 ton.	Brännskador och rökskador till följd av pölbrand, strålningseffekt eller giftig rök. <u>Konsekvensområden vanligtvis inte större än 40 m för brännskador</u> . Rök kan spridas över betydligt större område. Bildandet av vätskepöl beror på underlagsmaterial och diken etc.
4	Brandfarliga fasta ämnen	Kiseljärn (metallpulver) karbid och vit fosfor.	Brand, strålning, giftig rök. <u>Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan</u> .
5	Oxiderande ämnen, organiska peroxider	Natriumklorat, väteperoxider och kaliumklorat.	Tryckpåverkan och brännskador. Självantändning, explosionsartade brandförlopp om väteperoxidslösningar med koncentrationer > 60 % eller organiska peroxider kommer i kontakt med brännbart, organiskt material. <u>Konsekvensområden för tryckvågor uppemot 70 m</u> .
6	Giftiga ämnen, smittförande ämnen	Arsenik-, bly- och kvicksilversalter, bekämpningsmedel, etc.	Giftigt utsläpp. Konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet.
7	Radioaktiva ämnen	Medicinska preparat, vanligtvis små mängder.	Utsläpp radioaktivt ämne, kroniska effekter, mm. <u>Konsekvenserna begränsas till närområdet</u> .
8	Frätande ämnen	Saltsyra, svavelsyra, salpetersyra, natrium- och kaliumhydroxid (lut). Transporteras vanligtvis som bulkvara.	Utsläpp av frätande ämne. <u>Dödliga konsekvenser begränsade till närområdet</u> ⁹ . Personskador kan uppkomma på längre avstånd.
9	Övriga farliga ämnen och föremål	Gödningsämnen, asbest, magnetiska material etc.	Utsläpp. <u>Konsekvenser begränsade till närområdet</u> .



Av de konsekvensbeskrivningar som anges i Tabell 1 bedöms en farligt gods-olycka med brandfarlig vara (klass 3) som mest sannolik (bland annat baserat på flödesstatistik längs väg E4¹²). Inga övriga verksamheter i området har identifierats som bedöms kunna påverka risknivån i planområdet.



4 Riskbedömning

4.1 Rekommendationer

Enligt länsstyrelsens i Stockholms län riskpolicy ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från en transportled med farligt gods². Denna policy är framtagen i samarbete med länsstyrelserna i Skåne och Västra Götalands län.

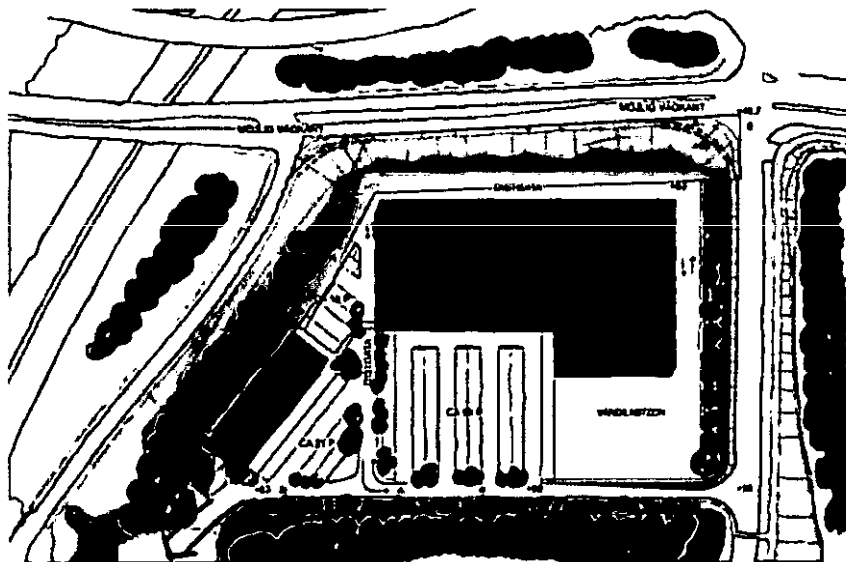
Specifika rekommendationer från länsstyrelsen i Stockholms län anger att inom 100 meter från en transportled för farligt gods bör en riskanalys alltid finnas med i beslutsunderlaget. Följande avstånd ska bibehållas vid nyetablering intill vägar med transport av farligt gods³:

Tabell 2. Rekommenderade avstånd vid nyetablering enligt länsstyrelsen i Stockholms län³.

Etableringstyp	Avstånd till väg med farligt gods (m)
Bebyggelsefritt	25
Tät kontorsbebyggelse	40
Sammanhållen bostadsbebyggelse	75
Personintensiv verksamhet	75

4.2 Riskkarta

Riskinventeringen har sammanställts i en riskkarta, se Figur 5. Runt varje transportled med farligt gods har riskområden markerats baserat på de rekommendationer som angivits i Tabell 2. Rekommenderade avstånd vid nyetablering enligt länsstyrelsen i Stockholms län³.



Figur 5. Riskkarta över området. Röd zon markerar område som bör hållas bebyggelsefritt medan den lila zonen markerar område där kontorsbebyggelse bör undvikas.

Den markerade zonerna i Figur 5 kan skilja sig något mot verkligheten då kartbilderna är ungefärliga. Vid eventuella tveksamheter på avstånd bör de som anges i Tabell 2 användas och jämföras med exakta kartbilder. I Figur 5 illustreras dock att byggnad med handel klarar det 25 meters krav som rekommenderas vid nyetablering intill vägar där farligt gods transporteras medan byggnad med planerad kontorsverksamhet är utsatt för förhöjd risk.



5 Åtgärdsförslag

Den huvudsakliga riskkällan utgörs i dagsläget av den transport av farligt gods som transporteras på väg E4 och 225. Som framgår av Figur 5 ligger en liten del av kontorsbyggnaden inom det skyddsavstånd där nyetablering ej är lämplig. Marknivån där kontorsbyggnaden planeras att byggas ligger dock cirka 10-16 meter vilket kan antas ha en riskreducerande effekt.

WSP lämnar följande tre alternativa åtgärder för planförslaget:

1. Kontorsbyggnaden lokaliseras så att ett avstånd på minst 40 meter längs med avfarten från väg E4 säkerställs. Personantalet i byggnaden begränsas till maximala 150 personer.
2. En särskild riskanalys görs för att utreda om den planerade lokaliseringen av kontorsbyggnaden medför att säkerhetshöjande åtgärder krävs eller ej.
3. Kontorsbyggnaden lokaliseras med befintligt skyddsavstånd men att följande säkerhetshöjande åtgärder genomförs (personantalet i byggnaden begränsas till maximala 150 personer) ¹³:
 - *Lokalisering* – Minst en av utrymningsvägarna från byggnaden leder ej mot samma sida som transportled för farligt gods.
 - *Tekniska åtgärder* – Byggnadens fasader (inklusive fönster) mot farligt gods-led utförs i brandteknisk klass i exempelvis EI-30. Material i fasadbeklädnaden bör vara svårantändliga.

6 Slutsats

Väg E4 samt 225 har i egenskap av transportleder för hantering av farligt gods identifierats som riskkällor för området. WSP anser att den del av arbetsområdet som planeras för en kontorsbyggnad är utsatt för en förhöjd risk pga. farligt gods-transporter och att en nyetablering kommer att kräva mer eller mindre riskreducerande åtgärder med befintlig placering av byggnad. En riskanalys kan på analytisk väg utreda om planerat skyddsavstånd är tillräckligt eller om säkerhetshöjande åtgärder krävs.



Referenser

¹ Samhällsbyggnadskontoret Södertälje kommun, 2010-05-03, *Planbeskrivning*.

² Länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län & Västra Götalands län, 2006, *Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*.

³ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill väg och järnväg för transport av farligt gods samt intill bensinstationer*, Rapport 2000:01.

⁴ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riktlinjer för riskanalyser som beslutsunderlag*, Faktablad nr 4: 2003.

⁵ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskanalyser i detaljplaneprocessen*, Rapport 2003:15.

⁶ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill väg och järnväg för transport av farligt gods samt intill bensinstationer*. Rapport 2000:01.

⁷ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill väg och järnväg för transport av farligt gods samt intill bensinstationer*. Rapport 2000:01.

⁸ Dahlberg U. & Persson M., Utställningshandling upprättad 2010-05-03, *Detaljplan för Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg i Södertälje, 2009-00049-214 (P08014)*.

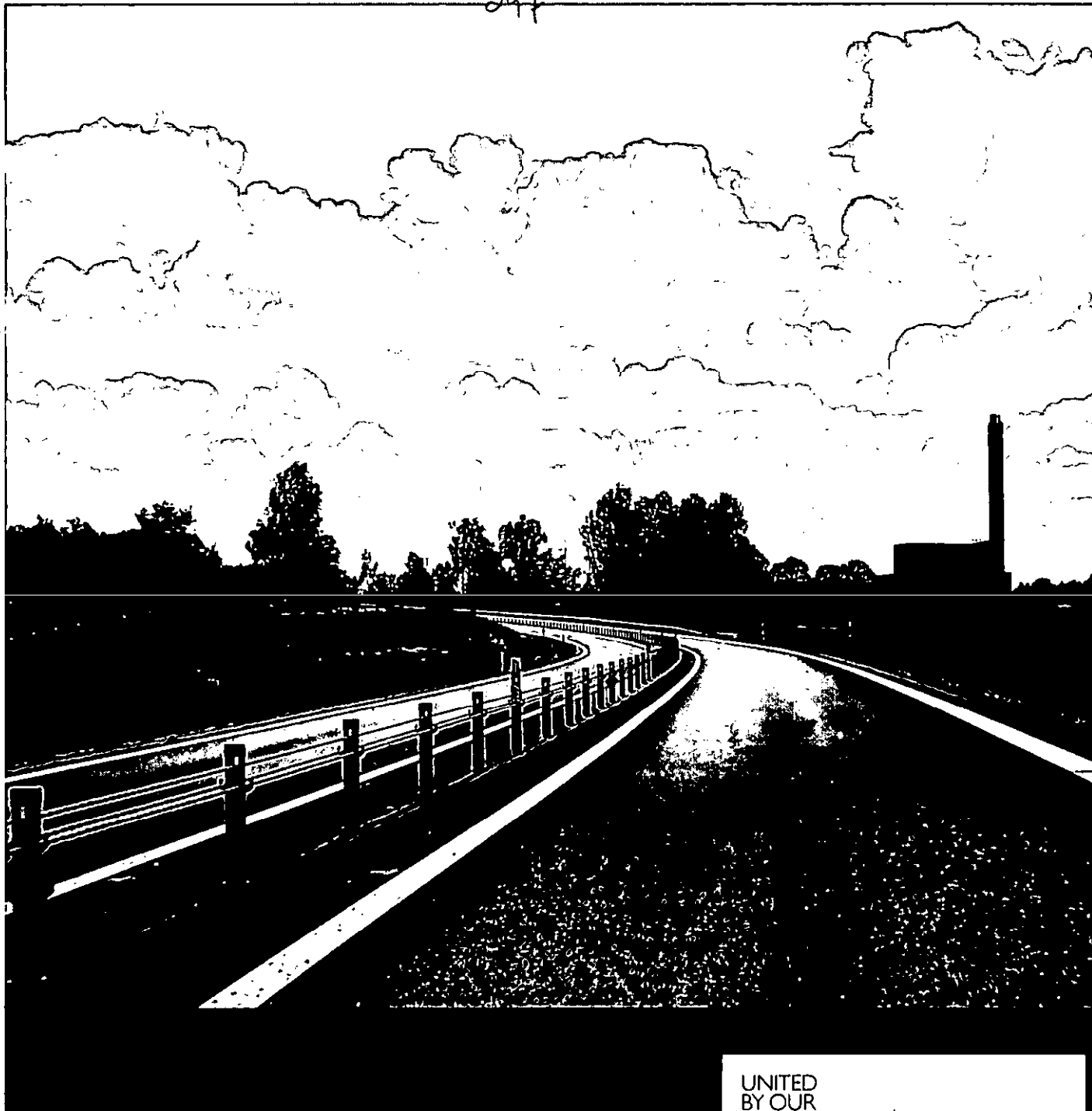
⁹ Statens Räddningsverk, 2006, *Förvaring av explosiva varor*.

¹⁰ Stadsbyggnadskontoret, 1997, *Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för sektorn TRANSPORTER AV FARLIGT GODS*.

¹¹ Statens Räddningsverk, 2003, *Handbok för riskanalys*.

¹² MSB, <http://www.msb.se/sv/Forebyggande/Farligt-gods/Flodesstatistik/Vag/>, Juni 2010.

¹³ Boverket och Räddningsverket, 2006, *Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner*.



RAPPORT

Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg
Beräkning av luftkvalitet och buller

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



2010-04-29

Reviderad

Upprättad av: Sara Janhäll

Granskad av: Harald Bouma/Perry Ohlsson

Godkänd av: Roger Fred/Sara Janhäll

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

RAPPORT

Östertälje 1:29, del av Södra Moraberg Beräkning av luftkvalitet och buller

Kund

Samhällsbyggnadskontoret
Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje

Konsult

WSP Environmental
Box 13033
402 51 Göteborg
Besök: Rullagergatan 4
Tel: +46 31 727 25 00
Fax: +46 31 727 25 01
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Kontaktpersoner

Sara Janhäll - 031-727 26 08
Roger Fred - 031-727 26 07

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning Rapport TR 10111801.01	
Datrad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Innehåll

SAMMANFATTNING	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
KRAV FÖR LUFTKVALITET	6
ALLMÄNT OM LUFTKVALITET	6
Kväveoxider NO _x	6
Partiklar - PM ₁₀	6
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFTKVALITET	7
HÄLSOEFFEKTER AV LUFTFÖRORENINGAR	7
LJUDKRAV/RIKTVÄRDEN	8
ALLMÄNT OM LJUD	8
Exempel på ljudnivåer	8
Störningsmått	8
Akustiska nyckeltal	9
GÄLLANDE NORMER OCH RIKTVÄRDEN	10
BERÄKNINGAR	11
KÄLLBESTÄMNING - TRAFIKDATA	11
BERÄKNINGAR - LUFT	11
Kartor	12
Meteorologiska data	12
Utsläppsfaktorer för trafiken	12
Bakgrundshalter av PM ₁₀ och NO ₂	12
Beräkningsförfarande	12
BERÄKNINGAR - BULLER	12
RESULTAT	13
LUFTKVALITETEN I OMRÅDET	13
BULLERNIVÅN I OMRÅDET	15
Ekvivalent ljudnivå	15
Maximal ljudnivå	16
SLUTSATSER	16
REFERENSER	16

Bilagor

Bilaga 1: Beräkningsresultat, ekvivalent ljudnivå, vy från nordost

Bilaga 2: Beräkningsresultat, ekvivalent ljudnivå, vy från sydväst

Bilaga 3: Beräkningsresultat, maximal ljudnivå, vy från nordost

Bilaga 4: Beräkningsresultat, maximal ljudnivå, vy från sydväst

309

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.

Vi har utfört en buller- och luftföroreningsutredning som innefattar en beräkning av bullernivå och luftföroreningar för dagens situation och en prognostiserad framtids-situation. Bullerberäkningen omfattar ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafiken på E4/E20 mellan Södertälje och Stockholm väg 225 mot Nynäshamn och Stockholmsvägen mot Södertälje centrum.

Luftkvalitet

Luftföroreningsberäkningen omfattar beräknade halter av PM10 och NO2 i området som ska bebyggas, samt jämförelse med gällande miljökvalitetsnormer. Föroreningskällorna (trafik) är desamma som för bullerutredningen.

Resultaten visar att gällande miljökvalitetsnormer för PM10 och NO2, baserat på angivna antaganden om emissioner, meteorologiska förhållanden och bakgrundshalter, inte kommer att överskridas i planområdet.

Buller

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för ekvivalent ljudnivå L_{Aeq} och maximal ljudnivå L_{AFmax} . Beräkningarna har gjorts för en mängd mottagarpunkter i fasad och 1,5 m över mark i området runt de planerade byggnaderna. Beräknade ljudnivåer på fasad avser frifältsvärden och 1,5 m över mark inklusive reflexer.

Se bilaga 1 och 2. Vid den stora byggnaden finns en möjlighet att anordna en relativt tyst uteplats med ljudnivåer under 50 dBA.

När man dimensionerar fasader, fönster och ventiler bör man sträva efter en fasadkonstruktion som klarar ett ljudreduktionsstal $R'_w + C$ (samma som R_A) på 50 dB och fönster som klarar upp till 40 dB beroende på placering i huset och typ av verksamhet i respektive utrymme.

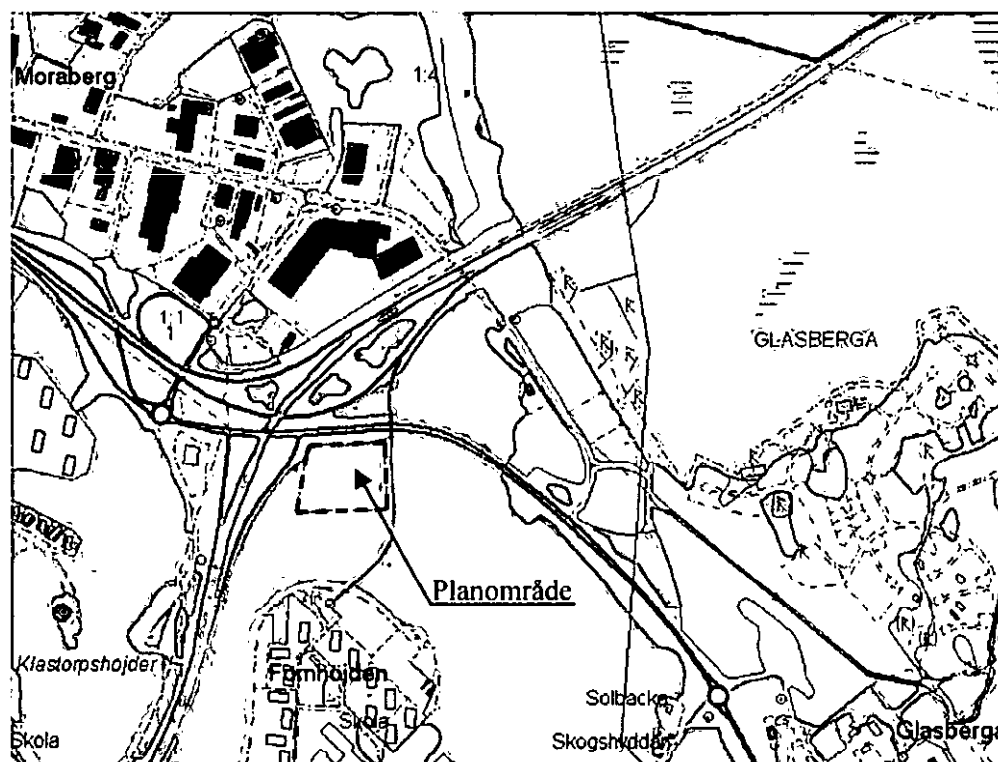
Det är viktigt att man redan från början ser till att välja rätt typ av fasad med tillräckligt hög ljudisolering och att man räknar med att använda fönster med olika krav på ljudisolering, från standardfönster till fönster med hög ljudisolering.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Förutsättningar

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den föreslagna detaljplan, som ligger till grund för denna utredning, är att skapa en ny tomt för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Södra Moraberg. Marken är idag obebyggd men omges av större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen. Området norr om väg 225 är sedan tidigare planlagt för handel, industri och kontor.



Figur 1. Planområdet Östertälje 1:29 del av Södra Moraberg.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program och sända ut det för samråd. Ett detaljplaneprogram upprättat 2009-04-08 har varit föremål för samråd under tiden 2009-06-01 till och med 2009-07-10. Under samrådet inkom 18 yttranden varav flera utan erinran, inkomna synpunkter med kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2009-09-01 att uppdra till kontoret att påbörja arbete med att upprätta en detaljplan med utgångspunkt från programmet och samrådsredogörelsen.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor Planområdet är obebyggt och består av skogsmark. Området är kuperat och högt beläget i förhållande till vägarna, men samtidigt lägre än bostadsbebyggelsen i Fornhöjden som ligger längre söderut.

I planprogrammet har tomtens utformning och byggnadens placering översiktligt studerats utifrån tillgängliga kartor och platsbesök. Att bygga på denna plats innebär ett visst ingrepp i den kuperade terrängen men platsen har samtidigt ett relativt avskilt läge mot bostäderna. Mot de större vägarna och i synnerhet mot bostäderna i söder kommer den bevarade naturmarken att bilda en skyddszon.

Krav för luftkvalitet

Allmänt om luftkvalitet

I ett område som det föreslagna riskerar luftkvaliteten att vara ett problem, främst vad det gäller höga halter av partiklar och kväveoxider (NO_x).

Kväveoxider NO_x

Kväveoxider består av kvävemoxid (NO) och kvävedioxid (NO₂). I luftmiljön reagerar kvävemoxid snabbt med ozon (O₃) och bildar då kvävedioxid (NO₂), medan solljus kan slå sönder kvävedioxiden och bilda kvävemoxid (NO). Därför hanteras ofta kväveoxiderna som en enhet i modelleringen och empiriska metoder används sedan för att räkna fram hur stor andel av kväveoxiderna som utgörs av respektive ämne. Detta krävs då det endast är kvävedioxid som regleras i miljölagstiftningen.

Partiklar - PM₁₀

Partikelhalterna är ofta ett stort problem i trafikutsatta miljöer, främst i de nordiska länderna. Våra bilar har ofta dubbdäck som river upp vägmateriel och är en av anledningarna till att PM₁₀-halterna ofta överskrider under våren, när det finns stora mängder upprivet damm på vägbanorna samtidigt som det torkar upp och dammet lättare virvlas upp i luften. Emissionerna av detta material är mycket svåra att kvantifiera i modellerna, i och med att de inte bara beror av trafiken utan också av vägens beskaffenhet, mängden damm på vägen, samt meteorologiska förhållanden på platsen.

Partiklar förekommer förstås i många olika storlekar, vilket ger olika effekter på hälsan. Lagstiftningen hanterar i dagsläget bara den sammanlagda massan av alla partiklar som är mindre än 10 µm i diameter, dvs. PM₁₀. I och med att mindre partiklar kan ha större påverkan på hälsan pratar man mycket om att även reglera den sammanlagda massan av alla partiklar mindre än 2,5 µm i diameter, PM_{2,5}, samt antalet partiklar i luften. Mindre partiklar och framförallt antalet partiklar är i trafikmiljöer främst relaterade till avgasemissionerna. Denna studie hanterar dock bara dagens krav, vilket innebär att PM₁₀ är det partikelmått som studeras.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

För att begränsa negativ inverkan av luftföroreningar på människans hälsa och miljö har Sveriges regering fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) som baseras på aktuell forskning inom området. Här är NO₂ och PM₁₀ utvalda för att dessa ämnen är de som i praktiken visar sig riskera att överstiga MKN i trafikrelaterade områden.

Tabell 1 Miljökvalitetsnormer för PM₁₀ och NO₂.

	NO ₂		PM ₁₀	
	µg/m ³		µg/m ³	
Timmedelvärde	90	Får överskridas 175 gånger per år ¹	X	
Dygnsmedelvärde	60	Får överskridas 7 gånger per år ¹	50	Får överskridas 35 gånger per år ²
Årsmedelvärde	40	Får ej överskridas	40	Får ej överskridas

1. 98-percentil

2. 90-percentil

Tabell 1 visar miljökvalitetsnormer för PM₁₀ och NO₂. Både tim och dygnsmedelvärde för NO₂ är definierade som en 98-percentil vilket innebär att minst 98 % av timmedelvärdena måste vara under gränsvärdet. För kvävedioxid innebär detta att ett timmedelvärde på 90 µg/m³ får överskridas 175 timmar per år innan MKN överträds, medan för dygnsmedelvärde ligger det antal tillåtna överskridanden på 7 dygn innan MKN överträds.

Miljökvalitetsnormen för PM₁₀ är definierad som ett 90-percentilen av dygnsmedelvärdet vilket innebär att dygnsmedelvärde på 50 µg/m³ får överskridas 35 gånger per år innan MKN överträds. Årsmedelvärdet får inte överskridas alls för varken NO₂ och PM₁₀.

Miljökvalitetsmålet till år 2020 för partiklar (PM₁₀) kommer sannolikt att nås för bakgrundsluften i våra tätorter, men det är troligt att det inte nås nere i gatumiljön, som har stor betydelse för människors exponering för dessa ämnen. För de nationella utsläppen av flyktiga organiska ämnen (VOC) kommer målen troligen att nås. Delmålet för kvävedioxid bedöms i huvudsak uppnås till 2010 till följd av att utsläppen från trafiken minskar (<http://www.regeringen.se>).

Hälsoeffekter av luftföroreningar

Luftföroreningar utomhus kommer från ett stort antal källor som till exempel trafiken (som i stadsmiljö är den dominerande källan), uppvärmning, långdistanstransport och industriprocesser. Partiklar och kväveoxider är exempel på föroreningar som orsakar många olika typer av besvär och sjukdomar. Organiska ämnen, till exempel bensen, eten och polyaromatiska kolväten är också cancerframkallande ämnen i luftföroreningar från ofullständig förbränning. I ett statistiskt urval av Sveriges befolkning angav en tiondel att de hade besvär orsakat av främst bilavgaser och

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

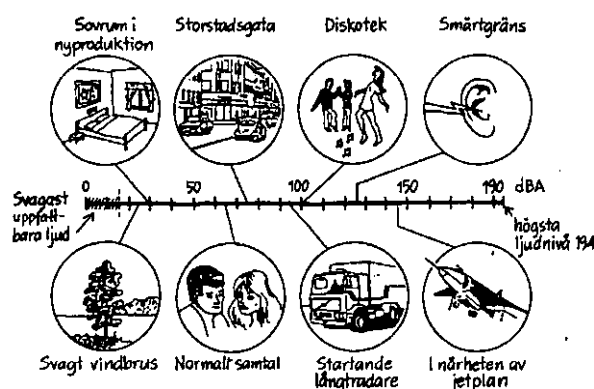
vedeldning. Antalet lungcancerfall till följd av föroreningar i tätortsluften i Sverige uppskattas till mellan 100 och 200 fall per år och andra cancerformer bedöms mellan 100 och 1000 fall per år härröra från luftföroreningar (<http://www.regeringen.se>).

Ljudkrav/riktvärden

Allmänt om ljud

Exempel på ljudnivåer

För att ge en viss uppfattning av vad olika ljudnivåer innebär ges nedan exempel på ljudnivåer vid olika aktiviteter.



Figur 2. Exempel på typiska ljudnivåer

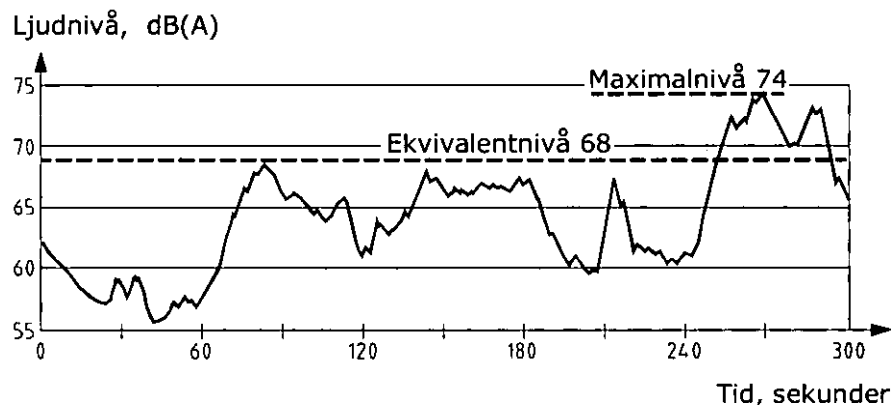
Störningsmått

För beskrivning av buller vars styrka är konstant i tiden används ljudnivå i dB(A), det är ett enkelt störningsmått att arbeta med och kan direkt mätas med ljudnivåmätare. I Sverige används idag främst *ekvivalent*- respektive *maximal ljudnivå* för trafikbuller.

Ekvivalent ljudnivå avser en medelljudnivå under en given tidsperiod, för trafikbuller oftast ett dygn.

Maximal ljudnivå avser den högsta ljudnivån under en viss period, exempelvis för en serie fordonspassager. Har normalt endast betydelse inomhus nattetid, kl. 22-06 samt på uteplats dagtid.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning Rapport TR 10111801.01	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	



Figur 3. Illustration av ekvivalent och maximal ljudnivå

I bild ovan presenteras ljudnivån per sekund mätt över 300 sekunder och motsvarande ekvivalenta ljudnivå respektive maximal ljudnivå i perioden.

Akustiska nyckeltal

Upplevelsen av skillnader i bullernivå kan sammanfattas som att:

3 dB(A) kan förnimmas som en knappt hörbar förändring.

8-11 dB(A) upplevs som en fördubbling/halvering av ljudstyrkan.

En fördubbling eller halvering av trafikmängden ändrar den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB(A).

306

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning Rapport TR 10111801.01	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Gällande normer och riktvärden

I tabell 2 nedan redovisas de riktvärden för trafikbuller som gäller inomhus i kontorslokaler enligt svensk standard.

Tabell 2. Riktvärden enligt svensk standard SS 25268:2007

Lägsta tillåtna sammanvägda ljudisolering skall fastställas genom beräkning utifrån dimensionerande ljudtrycksnivåer utomhus så att tabellens värden på ljudtrycksnivåer inte överskrids i följande utrymmen:	$L_{pA,eq}$ dB				L_{pAFmax} dB			
	Ljudklass				Ljudklass			
Typ av utrymme	A	B	C	D	A	B	C	D
24a Utrymme för presentationer (>ca 20 personer) <i>exempelvis större konferensrum</i>	30	30	30	35	45	45	45	55
24b Utrymmen för enskilt arbete, samtal eller vila <i>exempelvis cellkontor, mötesrum, reception, vilrum</i>	30	35	35	40	50	50	50	60
24c – dock i stora utrymmen <i>exempelvis öppen planlösning, kontorslandskap, stor-rumskontor</i>	35	35	35	40	50	50	55	60
24d Övriga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt <i>exempelvis restaurang, matsal, pausutrymme</i>	35	35	40	45	55	–	–	–
24e Utrymme där människor vistas tillfälligt <i>exempelvis korridor, foajé, entréhall, kopiering, kapp-rum, WC, trapphus eller hisshall</i>	40	45	45	–	–	–	–	–

För att klara ovanstående krav på ljudnivå inomhus krävs att man dimensionerar fasad, fönster och eventuella ventiler efter beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå utomhus.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullenberäkning Rapport TR 10111801.01	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Beräkningar

Källbestämning - trafikdata

Källan som främst påverkar luftkvaliteten och ljudmiljön i området är på E4/E20 mellan Södertälje och Stockholm och på väg 225 österut mot Nynäshamn. Trafiken som har legat till grund för utredningen visas i tabell 1, och är dagens trafiksituation. Hänsyn har inte tagits till eventuell trafikökning över tiden.

Tabell 2. Trafikuppgifter avseende hastighet, andel tung trafik och antal fordon per vardagsdygn.

Väg/gata	Hastighet, km/h	Andel tung trafik, %	Årsmedelvardagsdygnstrafik ÅMVD (fordon/dygn)
E4/E20 norra delen	110	11	66 000 ¹
Påfart E4/E20 norrut	70-110	10	8 000 ²
Avfart E4/E20 norrut	95-50	10	2 000 ²
E4/E20 södra delen	95	11	54 000 ¹
Påfart E4/E20 söderut	50-95	10	2 000 ²
Avfart E4/E20 söderut	110-70	10	8 000 ²
Väg 225	70	6	10 000 ¹
Stockholmsvägen, en fil	70	10	6 000 ¹
Småvägar	70	10	2 000 ²

1. Trafikverkets data

2. Uppskattad trafikmängd

Beräkningar – Luft

Spridningsberäkningarna för luftföroreningar har utförts i modellen Enviman och baseras på kartunderlag, emissioner från trafiken på omkringliggande gator, uppmätta halter av luftföroreningar i bakgrunden och uppmätt meteorologiskt indata. Enviman är en Gaussisk plymspridningsmodell (AERMOD) och mer om modellen finns att läsa på www.enviman.com.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Kartor

Kartmaterial har tagits från Södertälje kommun, och alla parametrar har i möjligaste mån valts i samstämmighet med bullerutredningen.

Meteorologiska data

Meteorologiska data har tagits från Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund SLB. Data från fyra år har legat till grund för beräkningar av ett statistiskt år, för att undvika alltför stor påverkan på resultatet från variation i väderlek mellan olika år. Från denna databas har blandningsskiktets höjd beräknats för olika situationer. Trots detta kommer variation i väderlek att i viss mån påverka resultaten.

Utsläppsfaktorer för trafiken

Till grund för utsläppen i området ligger samma trafikdata som för bullerutredningen, vilket har beskrivits ovan i avdelningen Källbestämning - trafikdata. Dessa trafikdata har sedan via emissionsdatabaser relaterats till utsläpp från trafiken. Då emissionsdatabaser normalt inte innehåller uppvirvlat vägdamm och slitagepartiklar har dessa partikelemissioner adderats till de existerande emissionerna i efterhand.

Bakgrundshalter av PM₁₀ och NO₂

Bakgrundshalter av PM₁₀ och NO₂ har tagits från långa mätdataserier i Stockholmsområdet, men valts ut baserat på mätdata från närområdet. I närområdet har inte data funnits i tillräcklig mängd för att kunna användas som bakgrundshalter.

Beräkningsförfarande

Halter av kvävedioxid och partiklar (PM₁₀) har beräknats och redovisas som kartmaterial anpassade för alla miljökvalitetsnormer som gäller för dessa föroreningar. Utöver detta har halterna i fyra punkter längs den planerade byggnadens gräns beräknats för varje timme under ett helt år, för att tydligare kunna detaljstudera tidsupplösningen av de beräknade halterna.

Beräkningar - Buller

Beräkning av buller har utförts med hjälp av datorprogrammet SoundPLAN 7.0. Som underlag till beräkning av buller har digitalt ritningsmaterial från Södertälje kommun använts.

Beräkningar för buller från vägtrafiken är utförda enligt Naturvårdsverkets rapport, "Vägbuller - Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", rapport 4653.

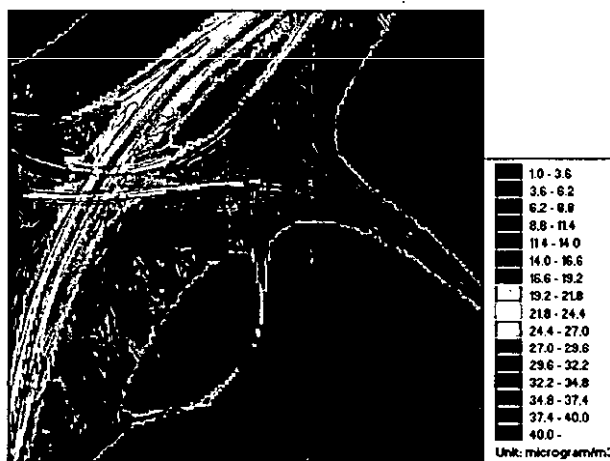
Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för vägbuller är giltigheten i beräkningsmodellen begränsad till avstånd upp till 300 m från vägen vid neutrala eller måttliga medvindförhållanden (0-3 m/s). Noggrannheten är avståndsberoende och varierar 3 dB vid 50 m avstånd och 5 dB vid 200 m avstånd.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning Rapport TR 10111801.01	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

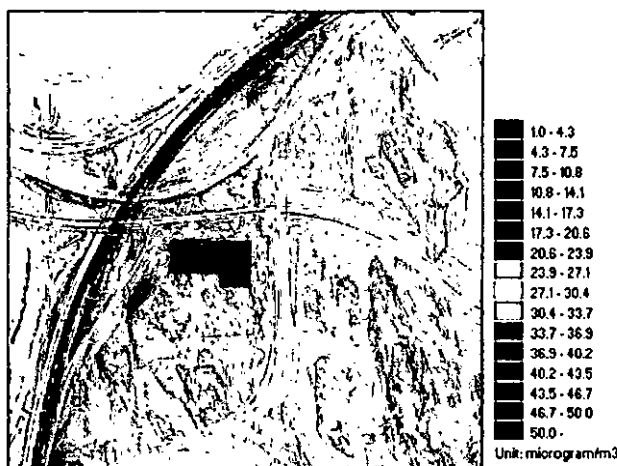
Resultat

Luftkvaliteten i området

Luftkvaliteten i området är begränsad i närhet till de stora trafiklederna. Dock håller med dagens trafikmängd halterna av både PM_{10} och NO_2 de nivåer som föreskrivs av miljökvalitetsnormerna, se Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Den del av planområdet som ligger närmast de stora lederna kommer att vara mest utsatt, dvs. det nordvästra hörnet av planområdet. Dock visar kartorna över halterna att det inte har beräknats några halter över miljökvalitetsnormerna inom planområdet.



Figur 4. Medelhalten av PM_{10} för ett statistiskt år i $\mu g/m^3$. Gränsvärdet är $40 \mu g/m^3$.

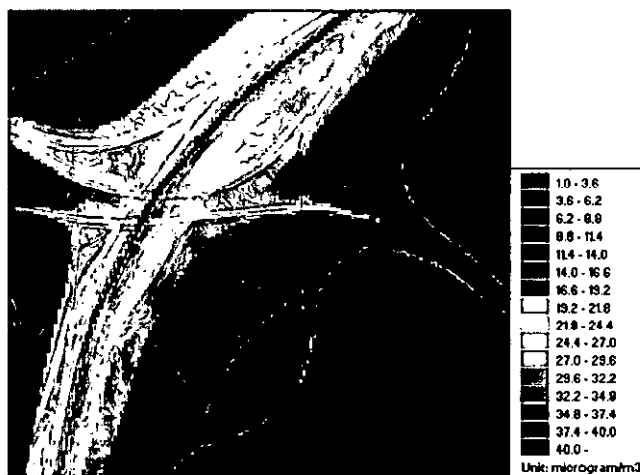


Figur 5. 90-percentilen av dygnsalten av PM_{10} för ett statistiskt år i $\mu g/m^3$. Gränsvärdet är $50 \mu g/m^3$.

Dock har en mer detaljerad undersökning genomförts i olika punkter, tex där det nordvästra hörnet av den planerade byggnaden i kartorna kommer att ligga, samt på gränsen mot det planerade planområdet. Inte heller i dessa punkter kommer MKN att överskridas under de förutsättningar som är beskrivna i denna studie, samt med den meteorologiska situation som var gällande år 2005.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

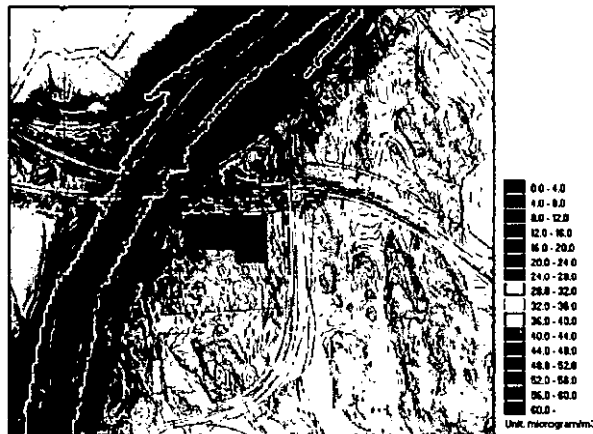
För kvävedioxider har spridningsberäkningar för kväveoxider genomförts och bakgrundshalter adderats på samma sätt som för partiklar. Här har också omvandlingen mellan NO_x (summan av NO och NO₂) genomförts enligt en empirisk formel. Resultatet redovisas i figur 6 till 8, som visar medelvärden över året, samt 98-percentilen av dygnsmedelvärdet och 98-percentilen av timmedelvärdet, på samma sätt som miljökvalitetsnormerna beräknas. Vi kan se att miljökvalitetsnormen uppfylls i alla fallen, utom möjligen för 98-percentilen av timmedelvärdena mitt på vägen. Risker är att man underskattar kvävedioxidhalterna med den förenklade beräkningsmodell som har använts för kartframställningen, men även i nordvästra hörnet av den planerade byggnaden kommer miljökvalitetsnormerna att uppfyllas, med dessa antaganden.



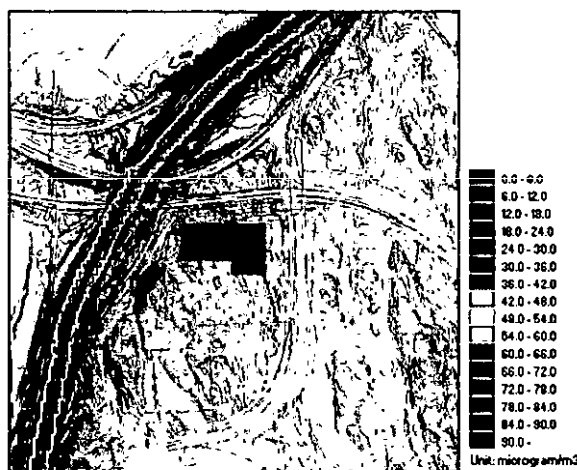
Figur 6. Medelhalten av kvävedioxid (NO₂) för ett statistiskt år i µg/m³. Gränsvärdet är 40 µg/m³, vilket i figuren anges med orange färgmarkering.

Den detaljerade analysen för kvävedioxid är något mer komplicerad, i och med att halterna måste räknas om mellan kväveoxidhalter och kvävedioxidhalter. Detta görs enligt en den vanliga Göteborgsmetoden, baserad på mycket långa dataserier och en empirisk anpassning, och med stor försiktighet, men kan ändå introducera en viss ofrånkomlig osäkerhet i analysen. Även denna analys visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras på platsen.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning Rapport TR 10111801.01	
Daterad: 2010-04-29		
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	



Figur 7. 98-percentilen av dygns halten av kvävedioxid (NO_2) för ett statistiskt år i $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gränsvärdet är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figur 8. 98-percentilen av timhalten av kvävedioxid (NO_2) för ett statistiskt år i $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gränsvärdet är $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bullernivån i området

Beräkningar av ljudutbredning har gjorts för ekvivalent ljudnivå L_{Aeq} och maximal ljudnivå L_{AFmax} . Beräkningarna har gjorts för en mängd mottagarpunkter i fasad och 1,5 m över mark i området runt de planerade byggnaderna. Beräknade ljudnivåer på fasad avser frifältsvärden och 1,5 m över mark inklusive reflexer.

Ekvivalent ljudnivå

Se bilaga 1 och 2. Vid den stora byggnaden finns en möjlighet att anordna en relativt tyst uteplats med ljudnivåer under 50 dBA.

När man dimensionerar fasader, fönster och ventiler bör man sträva efter en fasadkonstruktion som klarar ett ljudreduktionsstal $R'_w + C$ (samma som R_A) på 50 dB och fönster som klarar upp till 40 dB beroende på placering i huset och typ av verksamhet i respektive utrymme.

Uppdragsnr: 10111801	Luftkvalitets- och trafikbullerberäkning	
Daterad: 2010-04-29	Rapport TR 10111801.01	
Reviderad:		
Handläggare: Sara Janhäll/Roger Fred	Status: FHK	

Maximal ljudnivå

Se bilaga 3 och 4. Maximala ljudnivåer utomhus för de planerade husen beräknas bli så låga att man inte behöver ta hänsyn till dem alls när man dimensionerar fasad, fönster och ventiler.

Slutsatser

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för både kvävedioxid och PM₁₀ kommer enligt denna studie att uppfyllas inom planområdet. Dock kan timmedelvärdena av kvävedioxid vara i farozonen om trafiken ökar i framtiden.

Beräkningar av partikelhalter från trafik är ofta osäkra, i och med att framförallt emissionerna från slitagepartiklar och vägdamm är mycket osäkra. Här sker mycket forskning och utveckling som hela tiden förbättrar säkerheten i resultaten från spridningsberäkningarna. Emissionerna från avgaserna påverkar främst kvävedioxidhalterna i och med att utvecklingen har reducerat utsläppen av partiklar från avgasrören mycket.

Buller

Det är viktigt att man redan från början ser till att välja rätt typ av fasad med tillräckligt hög ljudisolering och att man räknar med att använda fönster med olika krav på ljudisolering, från standardfönster till fönster med hög ljudisolering.

Referenser

www.enviman.com

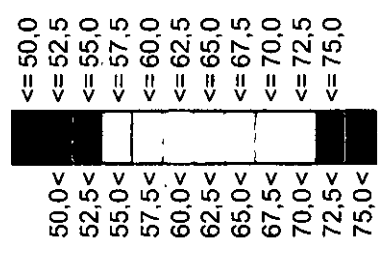
SoundPLAN

<http://www.reggringen.se>

slb.nu



Dygnsekvivalent ljudnivå
L_{Aeq,24h} dB ref. 20 µPa



Södertälje kommun



WSP Akustik
Box 13033
402 51 Göteborg
Tel 031-7272500
Fax 031-7272501

Projekter	10111801	Ansvarig projekterare	Roger Fred
Handledare	Roger Fred	Översikt	Perry Ohlsson
Göteborg 2010-05-17			

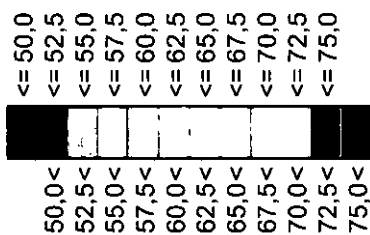
Östertälje 1:29
Södertälje kommun

Bullerberäkning vägtrafik

Ljudnivå 1,5 m över mark och
infältsvärdet på fasad

Vy från nordost.

Dygnsekvivalent ljudnivå
L_{Aeq,24h}, dB ref. 20 µPa



Södertälje kommun



WSP Akustik
Box 13033
402 51 Göteborg
Tel 031-7272500
Fax 031-7272501

Projekt	10111801	Uppdragsledare	Roger Fred
Handledare	Roger Fred	Översikt	Perry Ohlsson
Örskott datum			
Göteborg 2010-05-17			

Östertälje 1:29
Södertälje kommun

Bullerberäkning vägtrafik

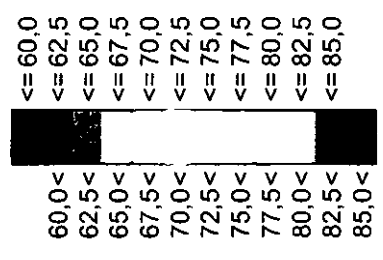
Ljudnivå 1,5 m över mark och
fritättsvärden på fasad

Vy från sydväst





Maximal ljudnivå
L_AF_{max}, dB ref. 20 µPa



Södertälje kommun



WSP Akustik
Box 13033
402 51 Göteborg
Tel 031-7272500
Fax 031-7272501

Projekt	10111801	Ansvarig projekterare	Roger Fred
Handledare	Roger Fred	Översatt	Perry Ohlsson
Ort och datum			
Göteborg 2010-05-17			

Östertälje 1:29
Södertälje kommun

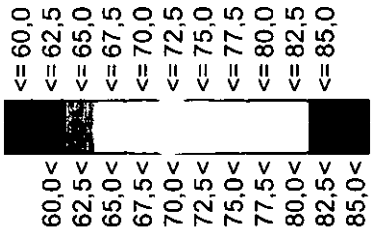
Bullerberäkning vägtrafik

Ljudnivå 1,5 m över mark och
frifallsvärden på fasad

Vy från nordost



Maximal ljudnivå
L_AFmax, dB ref. 20 µPa



Södertälje kommun



WSP Akustik
Box 13033
402 51 Göteborg
Tel 031-7272500
Fax 031-7272501

Projekt	10111801	Uppdragsledare	Roger Fred
Medarbetare	Roger Fred	Översikt	Perry Ohlsson
Ört och datum			
Göteborg 2010-05-17			

Östertälje 1:29
Södertälje kommun

Bullerberäkning vägtrafik

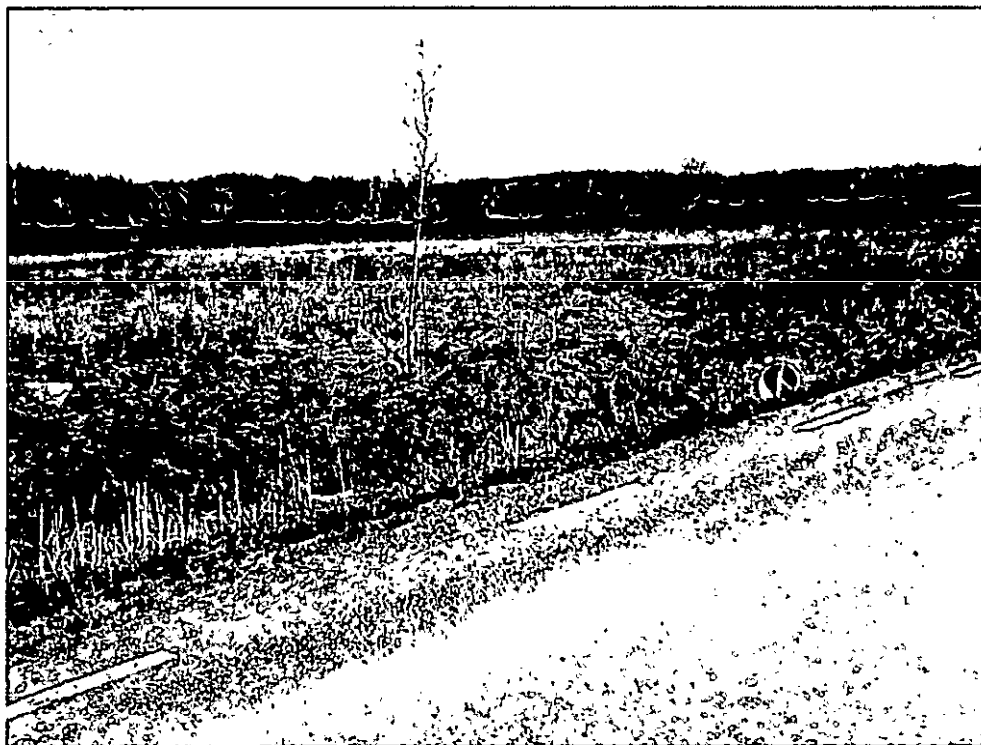
Ljudnivå 1,5 m över mark och
infältsvärdet på fasad

Vy från sydväst

PM

Glasbergabäcken- Glasberga våtmark DAGVATTENHANTERING

UTREDNING



2007-03-23

P-O Kjellarson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	3
2.1 Pågående utredningsarbete	3
3. NUVARANDE FUNKTION	3
4. DELOMRÅDEN	4
5. PLANERAD UTBYGGNAD NORR OM E4/E20	8
6. PLANERAD UTBYGGNAD SÖDER OM E4/E20	8
7. FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD AV GLASBERGA VÅTMARK	9
7.1 Föresättningar	9
7.2 Dimensionering av damm	9
7.3 Utformning	10
7.4 Reningsprocess - Reningseffekter	11
7.41 Reningsprocessen i en våtmark	11
7.42 Föroreningar	11
7.43 Reningseffekt	12
8. FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD AV DAMMAR	13
8.1 Allmänt	13
8.2 Utökning av Damm 1	13
8.3 Dammar inom övriga områden	13
8.4 Diken mellan industritomter och utmed industrigata	13
9. RESONEMANG / KOMMENTARER	14
10. BILAGOR	14

1. SAMMANFATTNING

Denna PM redovisar hantering och omhändertagande av dagvatten inom Glasbergabäckens avrinningsområde norr om Glasberga Gård.

Förslag till placering av dammar och våtmark anges. Anläggningarna har till uppgift att fungera som både fördröjningsanordningar och reningsanläggningar för de stora dagvattenflödena.

I runda tal bedöms de föreslagna åtgärderna ge en reduktion av suspenderat material på ca 90 % - 95 %, fosfor 75 % - 80 % och kväve 70 % - 75 %.

2. INLEDNING

Våren 2001 upprättades av dåvarande J&W en PM som beskrev förutsättningar för och utformning av våtmark norr om Glasberga Gård, "GLASBERGABÄCKEN PM avseende våtmark och dammar mellan Moraberg och Glasberga Gård, 2001-02-05".

Sedan 2001 har utbyggnader skett av vägar och ledningar, planeringen för nya delområden har framskridit osv vilket innebär att förutsättningarna för den planerade våtmarken har förändrats.

Den industribyggnation som planeras innebär stora områden med hårdgjorda ytor och tak vilket medför en dagvattenavrinning med stora flöden.

Glasbergabäcken mynnar i Glasbergasjön som idag är en grund och övergödd sjö. För att klara vattenkvaliteten med hänsyn till att sjön skall vara badbar bör ej tillflödet av föroreningar och näringsämnen öka nämnvärt.

Miljödom finns på att höja sjöns vattenyta med 1 m till ca +22,4

I föreliggande utredning benämns de olika dammarna, både befintlig och planerade/föreslagna med sifferbeteckning. Se även bilagor.

Befintlig D500 genom Glasberga trädgårdsstad kan eventuellt behöva bytas ut.

Benämning på olika delområden, dammar etc framgår av bilagda ritningar.

2.1 Pågående utredningsarbete

För närvarande pågår ett arbete med att utreda förekomst av artesiskt vatten och eventuell förekomst av förorenat grundvatten (geohydrologisk utredning) inom området för planerad våtmark. Detta arbete är ännu inte avslutat utan kommer att redovisas i en separat PM.

3. NUVARANDE FUNKTION

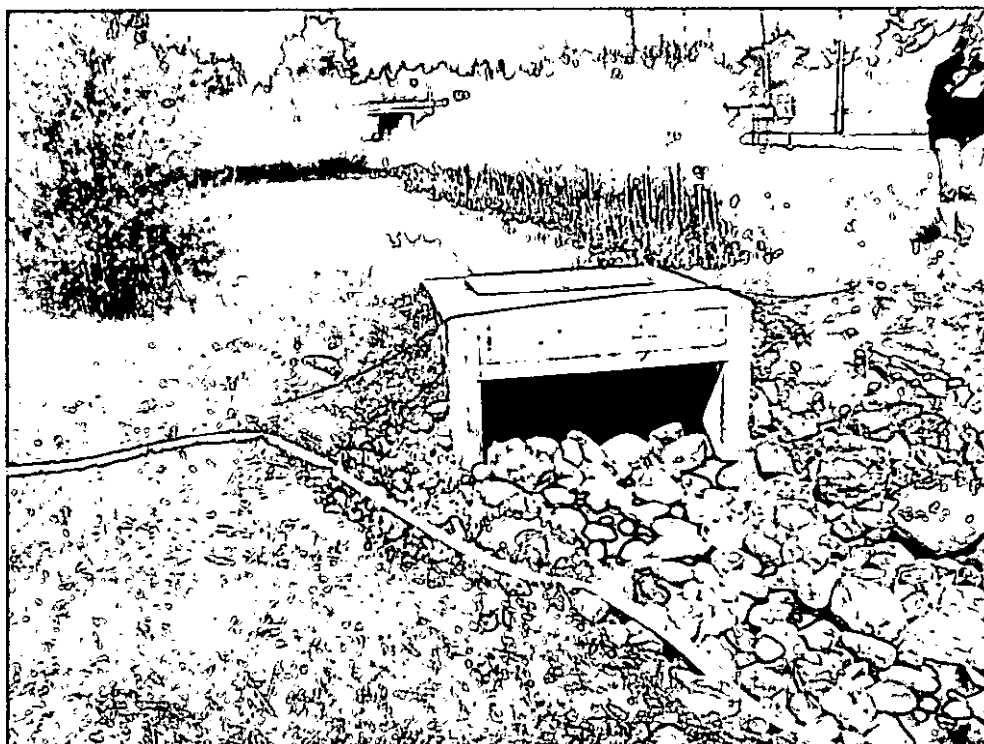
I princip avleds hela området norr om E4/E20 med självfall i befintligt ledningssystem under motorvägen.

Vatten från naturmarksområdet inom avrinningsområdets norra och nordöstra delar avleds via en bäck i anslutning till motocrossbanan. Bäckens ansluter till en ledning D500 under motorvägen.

Vatten från den nordvästra delen avvattnas via en befintlig ledning i Morabergsvägen. Dimension på dagvattenledning är 700 mm. Kapaciteten i den befintliga ledningen på sista sträckan mot Damm 1 förutsätts vara max 1500 l/s. Detta innebär att någon form av fördröjning/magasinerings sker uppströms eftersom det beräknade flödet från befint-

liga områden uppströms denna ledning är större än ledningen klarar av. Jämför kap 4, pkt 3 och 4.

Båda ovannämnda ledningar mynnar i dike strax söder om motorvägen. Till detta dike ansluter också dagvatten från E4/E20. Diket leder sedan vattnet till den befintliga dammen, Damm 1. Dammens area är ca 600 m² och har en volym på 755 m³ enligt utredning upprättad av MarkTema 1998-08-31. Denna damm är dimensionerad för 2-årsregn och en uppehållstid på ca 15 minuter och i första hand byggd för att ta hand om vatten från motorvägen.



Damm 1

Från Damm 1 leds vattnet söderut i en bef D1125 ca 350 m till en stensatt mindre damm. Därifrån via ett dike ner mot Glasberga Gård där diket övergår till en bef D500 och vidare mot Glasbergasjön.

Dagvatten från Väg 225 avleds i ett flertal trummor under vägen till ett dike som ansluter till Glasbergabäcken strax norr om Glasberga Gård.

4. DELOMRÅDEN

Redovisade områden för befintlig respektive planerad bebyggelse (se bilaga 4) är enligt uppgifter från Södertälje kommun.

Delområdenas avgränsning är ungefärliga och kan variera beroende på planering av bebyggelse, vägar, avledning av vatten etc.

Vissa mindre grönområden etc är ej specificerade.

Antagna avrinningskoefficienter

Industriområden inkl gator	0,65
Bostadsområden	0,4
Naturmark	0,05
Dammyta	1,0

Valda avrinningskoefficienter, i första hand för industri- och bostadsområden, kan eventuellt vara något höga vilket får till följd att redovisade flöden därmed också är i överkant.

Dimensionerande flöden

Nedanstående redovisning för enskilda delområden är baserad på 10-årsregn med en varaktighet på 10 min (210 l/s).

Siffrorna refererar till respektive delområde i modelleringsprogrammet StormTac.

Beträffande Damm 2, se kap 5.

Bokstäverna avser respektive delområde enligt Bilaga 1, 2 och 3.

1. A. Befintligt bostadsområde samt viss del industriområde

Avvattnas i planerad ledning till Damm 2

Area ca 9,0 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $9,0 \times 0,45 \times 210 = 850$ l/s.

2. B. Planerat och befintligt industriområde, del av Moraberg Norra

Avvattnas i planerad ledning till Damm 2

Area ca 11,8 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $11,8 \times 0,65 \times 210 = 1610$ l/s.

3. C. Befintligt samt planerat industriområde, del av Moraberg Norra

Avvattnas i befintlig ledning till Damm 1

Area ca 9,2 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $9,2 \times 0,65 \times 210 = 1255$ l/s. Avrinning från området osäker. Se även kap 3.

4. D och D:1. Befintligt industriområde

Avvattnas i befintlig ledning till Damm 1

Area ca 8,0 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $8,0 \times 0,65 \times 210 = 1105$ l/s. Avrinning från området osäker. Se även kap 3.

5. E. Planerat industriområde, del av Moraberg Norra

Avvattnas i planerad ledning till Damm 2

Area ca 8,4 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $8,4 \times 0,65 \times 210 = 1146$ l/s

6. F. Planerat industriområde, Bergtäktområdet

Avvattnas i föreslagen ledning till Damm 2 (efter lokal fördröjning inom delområdet)

Area ca 14,3 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $14,3 \times 0,65 \times 210 = 1951$ l/s

7. G:1. Planerat bostadsområde

Avvattnas i föreslagen ledning till Damm 2 (efter lokal fördröjning inom delområdet).

Area ca 3,0 ha.

Beräknad avrinning utan fördröjning: $3,0 \times 0,4 \times 210 = 252$ l/s

8. G:2. Planerat industriområde

Avvattnas i föreslagen ledning till Damm 2 (efter lokal fördröjning inom delområdet)

Area ca 14,8 ha.

Beräknad avrinning utan fördröjning: $14,8 \times 0,65 \times 210 = 2020$ l/s.

9. G:3. Naturmark. Naturreservat

Avvattnas i föreslagen ledning till Damm 2 (efter lokal fördröjning inom delområdet).

Area ca 14,2 ha.

Beräknad avrinning utan fördröjning: $14,2 \times 0,05 \times 210$ l/s = 149 l/s.

10. H. Naturmark

Avvattnas via diken till befintlig D1125 respektive Glasbergabäcken.

Area ca 12,2 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $12,2 \times 0,05 \times 210 = 128$ l/s

11. I. Planerat industriområde

Avvattnas i förslagen ledning till bef D1125

Area ca 2,6 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $2,6 \times 0,65 \times 210 = 354$ l/s

12. J och J:1. Planerat industriområde

Avvattnas i föreslagen ledning till Damm 1 resp bef D1125

Area ca 4,7 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $4,7 \times 0,65 \times 210 = 641$ l/s

13. K. Planerat industriområde

Avvattnas i förslagen ledning till bef D1125

Area ca 3,1 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $3,1 \times 0,65 \times 210 = 423$ l/s

14. L. Planerat industriområde

Avvattnas i föreslagen ledning till Glasbergabäcken

Area ca 1,1 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $1,1 \times 0,65 \times 210 = 150$ l/s

15. M. Naturmark

Avvattnas till diken längs väg 225 och vidare i föreslaget dike mot Damm 3

Area ca 33,8 ha.

Beräknad avrinning utan fördröjning: $33,8 \times 0,05 \times 210 = 354$ l/s.

16. N. Befintligt bostadsområde

Avvattnas i befintlig ledning mot diken längs väg 225

Area ca 4,2 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $4,2 \times 0,4 \times 210 = 352$ l/s.

17. O. Naturmark

Avvattnas mot dike och våtmark

Area ca 9,4 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $9,4 \times 0,05 \times 210 = 98$ l/s

P. Naturmark samt mindre del av väg 225 (västra sidan om väg 225), del av omr P

Avvattnas mot dike och vidare mot glasbergabäcken utan att passera våtmarken

Area ca 6,0 ha.

Beräknad avrinning utan fördröjning: $6,0 \times 0,1 \times 210 = 126$ l/s

18. Q. Dammyta, Damm 3

Area ca 1,3 ha

Beräknad avrinning utan fördröjning: $1,3 \times 1 \times 210 = 273$ l/s

19. R. Väg 225

Avvattnas mot dike och vidare mot våtmark

Area ca 1 ha (Hårdgjord yta)

Area ca 4,5 ha (naturmark i anslutning till väg)

Beräknad avrinning utan fördröjning: $1 \times 0,8 \times 210 = 169$ l/s

Beräknad avrinning utan fördröjning: $4,5 \times 0,05 \times 210 = 47$ l/s

20. E4/E20. Motorväg

Avvattnas i befintliga ledningar och diken till Damm1.

Area ca 3,6 ha (hårdgjord yta)

Area ca 6,0 ha (naturmark i anslutning till motorvägen)

Beräknad avrinning utan fördröjning: Enligt utredning från MarkTema 1998-08-31 är tillflödet 800 l/s. Relationsritningar som erhållits från Vägverket indikerar att en

vägyta på ca 3,6 ha samt intilliggande vägområde är anslutna till dammen vilket ger en dagvattenmängd i samma storleksordning

Läge för ledningssystemet från motorvägen som ansluter till dammen är dock okänt. Eventuellt avvattnas motorvägen för aktuell sträcka endast via diken ner till Damm 1.

21. Total yta inom bedömt nederbördsområde, exkl omr M, N, P och del av R (ca 55 ha), som avvattnas till ny våtmark uppgår till storleksordningen 145 ha. Total yta för hela nederbördsområdet är alltså ca 200 ha.

5. PLANERAD UTBYGGNAD NORR OM E4/E20

Ny damm, Damm 2, planeras inom detaljplaneområde Moraberg Norra. Dammen är projekterad för att ta emot ett sammanlagt flöde på ca 3805 l/s (enligt uppgift från Markteknik i Bromma AB) samt att efter fördröjning avbörda ett flöde på 50 l/s.

Bergtäktsområdet, Delområde F: Föreslås 2 nya dammar, Damm 4 och 5 som gemensamt avbördar ett flöde på ca 350 l/s vilket innebär en total regleringsvolym (för två dammar) på ca 1000 m³. Detta vatten leds till Damm 2.

Delområde G1, G2 och G3: Föreslås nya dammar som gemensamt avbördar ett flöde på ca 470 l/s vilket innebär en total reglervolym på ca 1300 m³. Detta vatten leds till Damm 2.

Totalt flöde till Damm 1 blir 1500 l/s (bef D700) + 50 l/s (Damm 2) + 800 l/s (E20/E4) + 150 l/s (del av J:1) = ca 2500 l/s. Detta ger en ytbelastning på ca 15 m/h och en uppehållstid på ca 6 minuter.

6. PLANERAD UTBYGGNAD SÖDER OM E4/E20

Planerad utbyggnad söder om E4/E20 är delområdena I, J, K och L med en sammanlagd area på ca 9,5 ha vilket ger ett flöde utan fördröjning på $9,5 \times 0,65 \times 210$ l/s = ca 1290 l/s.

Inom dessa delområden föreslås nya dammar som gemensamt avbördar ett flöde på ca 40 l/s

Till Damm 1 avleds idag stora flöden, främst via ledningen i Morabergsvägen och ledningssystem/diken från E4/E20 samt via dike och ledning under motorvägen som avvattnar delar av Östra Moraberg. För att öka flödesutjämningen och förbättra reningen föreslås att dammen utvidgas om möjlighet finns.

I det fortsatta resonemanget förutsätts att Damm 1 utökas enligt förslag som redovisas i Bilaga 7. Ingen fältmätning är utförd.



Område för eventuell utvidgning av befintlig damm, Damm 1

7. FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD AV GLASBERGA VÅTMARK

7.1 Förutsättningar

Totalt tillflöde till planerat våtmarksområde blir 2500 l/s (Damm1) + 128 (H) + 40 l/s (I, J, K, L) + 273 l/s (våtmark) + 50 l/s (del av O) = ca 3000 l/s

Detta ger vid en varaktighet på 10 minuter ca $3000 \text{ l/s} \times 600 \text{ sek} = 1800 \text{ m}^3$

Dagvatten från det planerade bostadsområdet öster om våtmarken förutsätts ej avledas till våtmarken.

Område M, N, P och delar av R kommer ej att ledas in i våtmarken utan avleds söder om denna via oljefälla och mindre damm och vidare mot Glasbergssjön.

7.2 Dimensionering av damm

Dimensionering av våtmark samt regleringsvolym för dammar har utförts i modelleringprogrammet StormTac. Programmet är uppbyggt med hjälp av referensdata från olika befintliga anläggningar. Några exakta teoretiska beräkningsmetoder för reduktion av föroreningar finns inte vilket innebär att redovisade reningseffekter skall ses som en bedömning.

Följande har antagits:

- Inkommande flöde 3000 l/s (1800 m^3). Avser ett 10-min regn som antas nå våtmarken inom ca 30 minuter.

- Reglerat utflöde från dammar uppströms våtmarken antas nå våtmarken inom 1 dygn. Dammarna töms alltså under en period av 1 dygn.
- Kontinuerligt inflöde till våtmarken under 1 dygn är 90 l/s
- Totalt inkommande flöde till våtmarken under 1 dygn med ovan antagna förutsättningar är 7780 m³ (1800 m³ + 90 l/s x 24 x 3600).
- Dammarea ca 13 000 m² – 15 000 m² vid högvattenyta.
- Tillgänglig reglervolym i våtmarken bedöms till minst 7000 m³.

Med ovan antagna förutsättningar har våtmarken en volym som klarar hela dygnstillrinningen vid ett regn som återkommer vart 10:de år och har en varaktighet på 10 minuter, även utan att något utflöde sker.

Som stöd för eventuell ytterligare utvärdering redovisas i Bilaga 1 konsekvenser för olika antagna storlekar på kontinuerligt inflöde, reglerat utflöde och uppskattade flöden för sällan återkommande regn enligt följande.

I Bilaga 1 redovisas alternativen för kontinuerligt inflöde under 1 dygn för 75 l/s, 90 l/s resp 150 l/s under 1 dygn

I Bilaga 1 redovisas alternativen för reglerat utflöde för 50 l/s, 75 l/s, 100 l/s, 150 l/s resp 200 l/s.

I Bilaga 1 redovisas erforderliga regleringsvolymerna samt tidscyklar för fyllning och tömning vid valda parametrar. I bilaga 1:6 – 1:8 har också redovisats konsekvenserna för uppskattade flöden vid 20-års regn, 50-års regn samt 100-års regn vid ett utflöde på 100 l/s.

Beräkningen baseras på följande ekvation: $dV = (Q_{in} - Q_{out}) \cdot dt$. Technische Hydromechanik, G.Bollrich, Berlin, 2000

Tömningstiden beräknas som tid mellan första tillflöde och sista utflöde, dvs den sammanlagda tiden som reglervolymen tas i anspråk. In- och utflödena antas vara konstanta.

Ett rimligt antagande kan vara att välja ett reglerat utflöde från våtmarken på i storleksordningen 100 l/s vilket innebär en regleringsvolym på ca 1500 m³. Detta skulle ge en god marginal för sällan återkommande stora regn. Om utflödet kan variera från små till större flöden beroende på inflödet så erhålls en längre uppehållstid.

Detaljutförning av våtmarken gällande utbredning, djup, vattennivåer med hänsyn till bl.a. valt tömningsscenario avgörs i samband med detaljprojekteringen.

7.3 Utformning

En våtmark kan tillskrivas många positiva värden i landskapet/stadsbilden av vilka följande kan nämnas:

- Vattenrening. T.ex. avskiljning av partiklar, fosfor och kväve.
- Vattenmagasin. T.ex. flödesutjämning och vatten för bevattning.
- Upplevelse. Rekreation och landskapsbild

För att våtmarken i framtiden skall kunna skötas på ett bra sätt bör om möjligt anordningar finnas för att underlätta tömning och förbiledning av vatten.

Bräddning föreslås kunna ske via "lågdrag" mot befintligt dike i söder.

Redovisningen i Bilaga 6 visar förslag till möjligt utförande för den föreslagna våtmarken. Exakt utformning med nivåer, släntlutningar, växter, eventuell gångbro etc projekteras i nästa skede.

Estetik och växtval bör ske med omsorg med tanke på närhet till planerat bostadsområde.

Vid våtmarkens inlopp bör en djupare inloppsdel anläggas för att hindra större partiklar att transporteras vidare i våtmarken. I våtmarken bör också "hinder" placeras som gör att vattnet fördelas så jämt som möjligt inom tillgänglig yta.

7.4 Reningsprocess - Reningseffekter

7.41 Reningsprocessen i en våtmark

Suspenderat material, fasta partiklar, sjunker till botten och lägger sig som ett slamlager på botten. Under vegetationsperioden tas också näringsämnen upp av vegetationen. En annan process är denitrifikation som utförs av bakterierna i en syrefattig miljö. Bakterierna tar hand om syret i nitraten och därmed övergår kvävet till ofarlig kvävgas.

Beräkning av reningseffekten är komplicerad (om det överhuvudtaget är möjligt) beroende av många fördröjningsdammar, långa ledningar, diken, detaljutförande etc.

7.42 Föroreningar

För bedömning av föroreningsbelastningen utifrån markanvändning har följande schablonhalter använts:

Ytanvändning	Susp	Fosfor	Kväve
Bostadsområde	45 mg/l	0,25 mg/l	1,45 mg/l
Industriområde	100 mg/l	0,3 mg/l	1,8 mg/l
Naturmark	40 mg/l	0,035 mg/l	0,75 mg/l

Angivna värden avser föroreningar under ett år

Föroreningar anges i kg

Område	Susp	Fosfor	Kväve
1. A	220	7	45
2. B	3890	12	75
3. C	3940	12	75
4. D inkl. D:1	680	4	25
5. E	3575	11	70
6. F	7220	22	140
7. G:1	420	2	15
8. G:2	6310	19	120

9. G:3	200	0,5	15
10. H	175	0,5	15
11. I	1115	3	22
12. J inkl J:1	1855	6	36
13. K	1330	4	25
14. L	460	1	9
15. M Belastar ej våtmarken	480	1	30
16. N Belastar ej våtmarken	580	3	20
17. O	150	0,2	10
18. Q	-	-	-
19. R Belastar ej våtmarken	530	1	10
20 E4/E20	1600	12	115
Summa	<u>34240</u>	<u>120</u>	<u>870</u>

Resultaten som redovisas i ovanstående tabell är utdrag och sammanställning från beräkning i modelleringsprogrammet StormTac.

7.43 Reningseffekt

Olika undersökningar visar att dammars reningseffekter varierar stort beroende på konstruktion, design och dimensionering. Reningseffekter i våtmarker och diken varierar också beroende på val av växter m.m.

En bedömning av reningseffekten i dammar uppströms våtmarken samt i våtmarken redovisas i Bilaga 2.

Som stöd för valda reningseffekter har litteraturstudier gjorts samt muntliga samtal förts med olika personer. Följande kan nämnas:

Ekologisk dagvattenhantering i Halmstad. VA-forsk nr 7, 2002.

Rening av dagvatten genom filtrering och sedimentation. VA-forsk 2003-16

Dagvattendammars avskiljningsförmåga. VA-forsk 2004-11

Vägdagvattendammar - En undersökning av funktion och reningseffekt. VV Publ 2003:188

Våtmarkshandboken. VASTRA

Våtmarkscentrum vid Höskolan i Halmstad. Erfarenhetsvärden.

Banverkets projekt Kallhäll-Kungsängen. Mätningar av kvävereduktion.

SVAB. Mätresultat från avsättningsmagasinet "Ryska smällen".

8. FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD AV DAMMAR

8.1 Allmänt

För att erhålla önskvärd avskiljning av föroreningar från olika delområden föreslås att reningsanläggningar i form av dammar och uppsamlade diken anläggs.

8.2 Utökning av Damm 1

Den befintliga dammen har en yta på ca 600 m².

Ett förslag till utökning av dammen redovisas i Bilaga 7. Förslaget innebär att dammytan utökas från 600 m² till ca 1500 m². Eventuellt kan reningseffekten ökas något ytterligare genom att även anlägga en anordning för grovavskiljning efter utloppet från den befintliga dagvattenledningen, D700 mm.

8.3 Dammar inom övriga områden

Inom planområde Glasberga 1:4 planeras utbyggnad av två dammar för reglering av vattenflöden från området mot nedströms mottagande damm belägen omedelbart väster om planområdet och norr om väg E4, Damm 2. Flöden från respektive damm inom planområdet är satta till max 115 l/s och 235 l/s från damm i norra delen av planområdet resp damm i södra delen av området. Flödena avser avbördning vid antaget 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter. Dessa dammar utförs med anordningar för fördröjning av flöden via flödesreglerande anordningar i dammarnas utloppsändar. Utformningen av volymerna sker genom utsprängning i berg med antagna släntlutningar 4:1. Vattenytor uppgår till ca 1100 m² och 2100 m². Regleringshöjd är beräknad till ca 0,4 m i resp damm vid ovan dimensionerande regn.

För att möjliggöra en viss biologisk aktivitet via växtetablering med tillhörande näringsupptag antas dessa bassänger kunna kompletteras med växtjord på slänter där dessa läggs i lutning 1:1,5 eller flackare. Detta medför att utrymme för dammanläggningar utökas med ca 2,5-3,0 m runtom i bredd och längd. Principen för utformning av dessa dammar framgår av Bilaga 9. Beskrivning av VA-system, dammar mm ingående i planområdet Glasberga 1:4 återfinns i text och ritning gällande VA-plan för Glasberga 1:4, upprättad av WSP, daterad 2007-03-23.

Övriga föreslagna dammar utförs i varierande storlekar och utformningar och framgår av beskrivningar i utredningen. Principiell utformning av fördröjningsdamm i jord redovisas på Bilaga 8.

8.4 Diken mellan industritomter och utmed industrigata

Glasberga 1:4 kommer att utgöra ett planområde avsett för industriverksamhet. För lokal hantering av dagvatten föreslås att ett dike byggs mellan tomter på samma nivå där vatten kan uppsamlas, fördröjas och genomgå en översilning för reduktion av föroreningar typ kväve, fosfor och suspenderat material. Principen för detta dike redovisas på bilaga 10.

För omhändertagande av delar av bl a kväve, fosfor och suspenderat material i det dagvatten, som avleds från gatan, föreslås ett intilliggande lågbyggt och flackt vägdike med utformning som medger multifunktionella reningsegenskaper. Principiell utformning av detta dike redovisas på Bilaga 11. Principen är applicerbar för alla industritomter inom avrinningsområdet.

9. RESONEMANG / KOMMENTARER

Vid detaljprojekteringen av våtmarken bör hänsyn tas till framtida skötsel och underhåll. Möjligheter till framkomlighet för att skörda växter, slamtömning etc bör alltså tillgodoses.

Våtmarken är belägen i närheten av planerat bostadsområde. Detta innebär att barn kommer att vistas i anläggningens närhet. Våtmarken bör därför planeras med tanke på barns säkerhet.

10. BILAGOR

Bilaga 1. 1:1 – 1:8. Tabeller

Bilaga 2. Uppskattade reningseffekter

Bilaga 3. Principschema

Bilaga 4. Områdesindelning

Bilaga 5. Flöden

Bilaga 6. Illustration våtmark

Bilaga 7. Utökning av damm 1

Bilaga 8. Reglerings- och sedimenteringsdamm i jord

Bilaga 9. Reglerings- och sedimenteringsdamm i berg

Bilaga 10. Dike mellan industritomter

Bilaga 11. Vägdikeytmed industrigata (Glasberga 1:4)

Glasberga / WSP: Samhällsbyggnad / mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1

Q 1000 l/s
t 1800 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 1665 m3
Tid för att tömma reglervolymen 399 min

= 7 h

Alt 2

Q 75 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 0 m3
Tid för att tömma reglervolymen 26 min

= 0 h

Alt 1

Q 90 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 1296 m3
Tid för att tömma reglervolymen 1727 min

= 29 h

Alt 1

Q 150 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 6480 m3
Tid för att tömma reglervolymen 2879 min

= 48 h

UTFLÖDE Q.ut 75 l/s
4.5 m3/min

Legend: jämförvärden
vårdet kan justeras
resultat

Glasberga // WSP-Samhällsbyggnad // mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1

Q 1000 l/s
t 1800 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 1620 m3
Tid för att tömma reglervolymen 300 min

= 5 h

Alt 2

Q 75 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -1.5 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

= #SAKNAS! h

Alt 1

Q 90 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -0.6 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

= #SAKNAS! h

Alt 1

Q 150 l/s
t 86400 s

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 4320 m3
Tid för att tömma reglervolymen 2160 min

= 36 h

UTFLODE Q,ut 100 l/s
6 m3/min

Legend:	jämförelsevärden
	värdet kan justeras
	resultat

Glasberga / WSP Samhällsbyggnad / mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1	Q t	1000 l/s 1800 s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	1530 m3 200 min
Alt 2	Q t	75 l/s 86400 s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	-4.5 m3 #SAKNAS! h
Alt 1	Q t	90 l/s 86400 s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	-3.6 m3 #SAKNAS! h
Alt 1	Q t	150 l/s 86400 s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	0 m3 26 min

= 3 h
= #SAKNAS! h
= #SAKNAS! h
= 0 h

UTFLÖDE Q_{ut} 150 l/s 9 m3/min

Legend:
jämförvärden
värdet kan justeras
resultat

Glasberga / WSP Samhällsbyggnad / mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1 Q 1000 l/s
t 1800 s

Alt 2 Q 75 l/s
t 86400 s

Alt 1 Q 90 l/s
t 86400 s

Alt 1 Q 150 l/s
t 86400 s

UTFLÖDE Q,ut 200 l/s
12 m3/min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 1440 m3
Tid för att tömma reglervolymen 150 min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -7.5 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -6.6 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -3 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

= 3 h

= #SAKNAS! h

= #SAKNAS! h

= #SAKNAS! h

Legend:
jämförvärdet
värdet kan justeras
resultat

Glasberga / WSP Samhällsbyggnad / mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1

Q 1100 l/s
t 1800 s

Alt 2

Q 75 l/s
t 86400 s

Alt 1

Q 90 l/s
t 86400 s

Alt 1

Q 150 l/s
t 86400 s

UTFLÖDE Q,ut 100 l/s
6 m3/min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 1800 m3
Tid för att tömma reglervolymen 330 min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -1.5 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -0.6 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 4320 m3
Tid för att tömma reglervolymen 2160 min

= 6 h

= #SAKNAS! h

= #SAKNAS! h

= 36 h

Legend: jämförvärdet
värdet kan justeras
resultat

Glasberga / WSP Samhällsbyggnad / mg

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1 Q 1400 l/s
t 1800 s

Alt 2 Q 75 l/s
t 86400 s

Alt 1 Q 90 l/s
t 86400 s

Alt 1 Q 150 l/s
t 86400 s

UTFLODE Q.ut 100 l/s
6 m3/min

Legend: jämförvärden
vårdet kan justeras
resultat

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 2340 m3
Tid för att tömma reglervolymen 420 min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -1.5 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde -0.6 m3
Tid för att tömma reglervolymen #SAKNAS! min

Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde 4320 m3
Tid för att tömma reglervolymen 2160 min

= 7 h

= #SAKNAS! h

= #SAKNAS! h

= 36 h

Glasberga / WSP Samhällsbyggnad /img

Reglervolym 1 5000 m3
Reglervolym 2 7000 m3

Alt 1	Q	1900 l/s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	3240 m3 570 min
	t	1800 s		

= 10 h

Alt 2	Q	75 l/s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	-1.5 m3 #SAKNAS! min
	t	86400 s		

= #SAKNAS! h

Alt 1	Q	90 l/s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	-0.6 m3 #SAKNAS! min
	t	86400 s		

= #SAKNAS! h

Alt 1	Q	150 l/s	Reglervolym som behövs vid aktuellt utflöde Tid för att tömma reglervolymen	4320 m3 2160 min
	t	86400 s		

= 36 h

UTFLÖDE	Q,ut	100 l/s
		6 m3/min

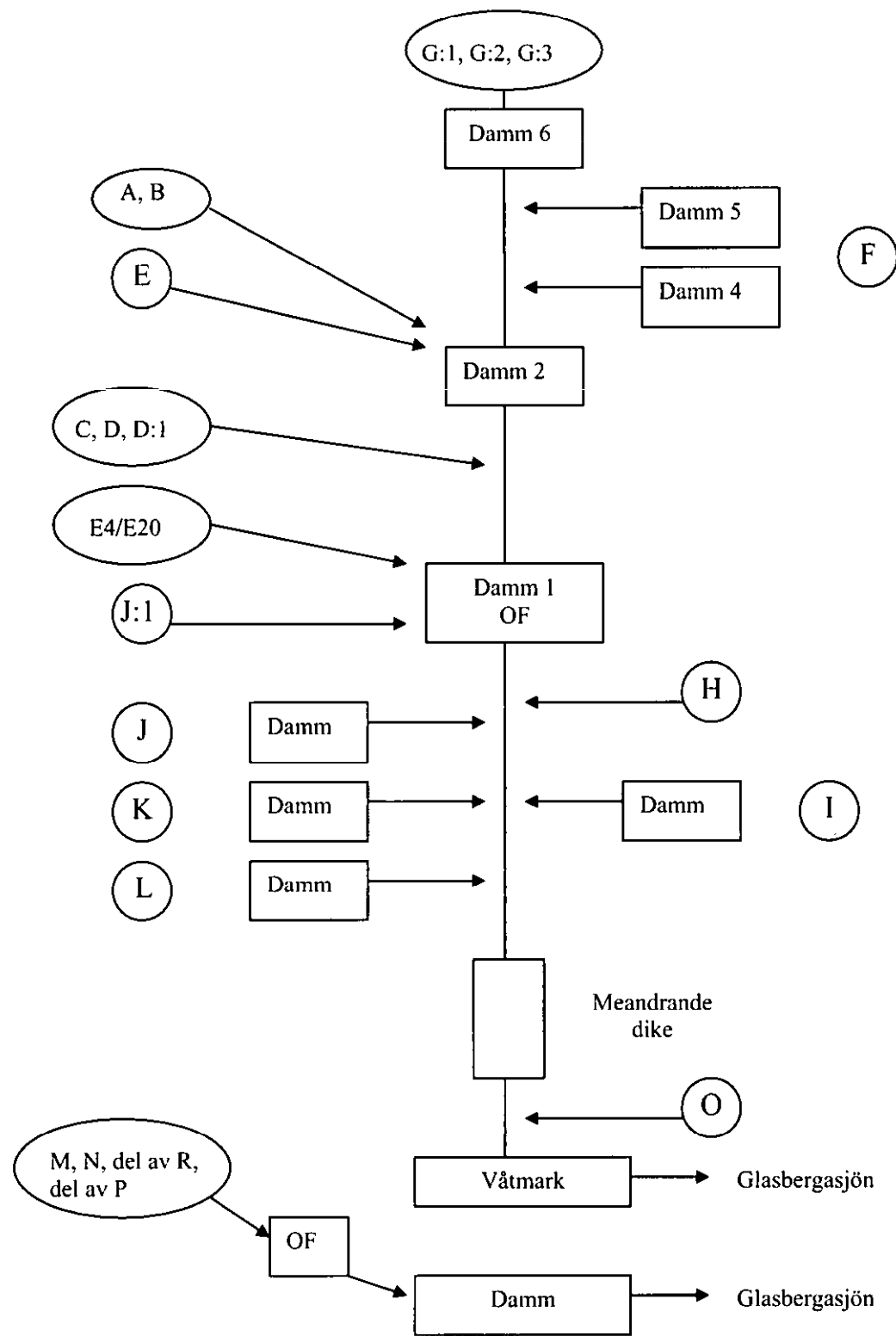
Legend:	Jämförvärden
	värdet kan justeras
	resultat

GLASBERGABÄCKEN
Dagvattenutredning
Uppskattade reningseffekter

Bilaga 2
2007-03-23

Angivna värden avser föroreningar under 1 år.
 Föroreningar anges i kg.

Anlägg/Omr	Inkommande			Reduktion			Utgående		
	Susp	Fosf	Kväve	Susp	Fosf	Kväve	Susp	Fosf	Kväve
<u>Damm 6</u> Omr G:1, G:2, G:3	6930	22	150	4900	8	45	2030	14	105
<u>Damm 4 och 5</u> Omr F	7220	22	140	5000	8	40	2220	14	100
<u>Damm 2</u> Omr A, B, E, G:1, G:2, G:3, F	1193 5	58	395	8335	23	118	3600	35	277
E4/E20	1600	12	115	960	3	25	640	9	90
<u>Damm 1 inkl. utbyggnad</u> Utg från Damm2 samt omr C, D, D:1, E20/E4, J:1	8860	60	467	4400	18	97	4460	42	370
<u>Damm omr I</u>	1115	3	22	670	1	5	445	2	17
<u>Damm omr J</u>	1255	4	20	753	1,5	5	502	2,5	15
<u>Damm omr K</u>	1330	4	25	798	1,5	6	532	2,5	19
<u>Damm omr L</u>	460	1	9	276	0,5	2	184	0,5	7
<u>Meandrande dike och</u> <u>övre del av våtmark</u> Utg från damm 1, omr H samt dammar från omr I, J, K och L	6295	50	443	1372	10,5	111	4923	39,5	332
<u>Våtmark</u> Från meandrande dike samt omr O	4923	39,5	332	3446	19,5	132	1477	20	200
<u>Oljefilter och Damm</u> M,N, del av R, del av P	1400	4,5	60	1050	1,5	24	350	3	36
Summa från nederbördsområde till Glasbergasjön							<u>1827</u>	<u>23</u>	<u>236</u>





	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK
	PLAQUEA RADIOMOPK
	REPTILES RADIOMOPK

_____ **INITIALS DESIGNATION**

 _____ **NY DESIGNATION**

[illegible]



PRINCIPSECTION
A - A ' 209

FÖRKLÄRNINGAR

**APPROVED FOR
ANALYSIS AND/OR DISSEM**

DATE

BY

REASON FOR APPROVAL OR REJECTION

FOR DISSEMINATION

ANMÄRKNING

Doesn't it strike as an indication of unwary political opportunism under an administration that makes

[illegible]

UTREDNING

GLASBERGABÄCKEN



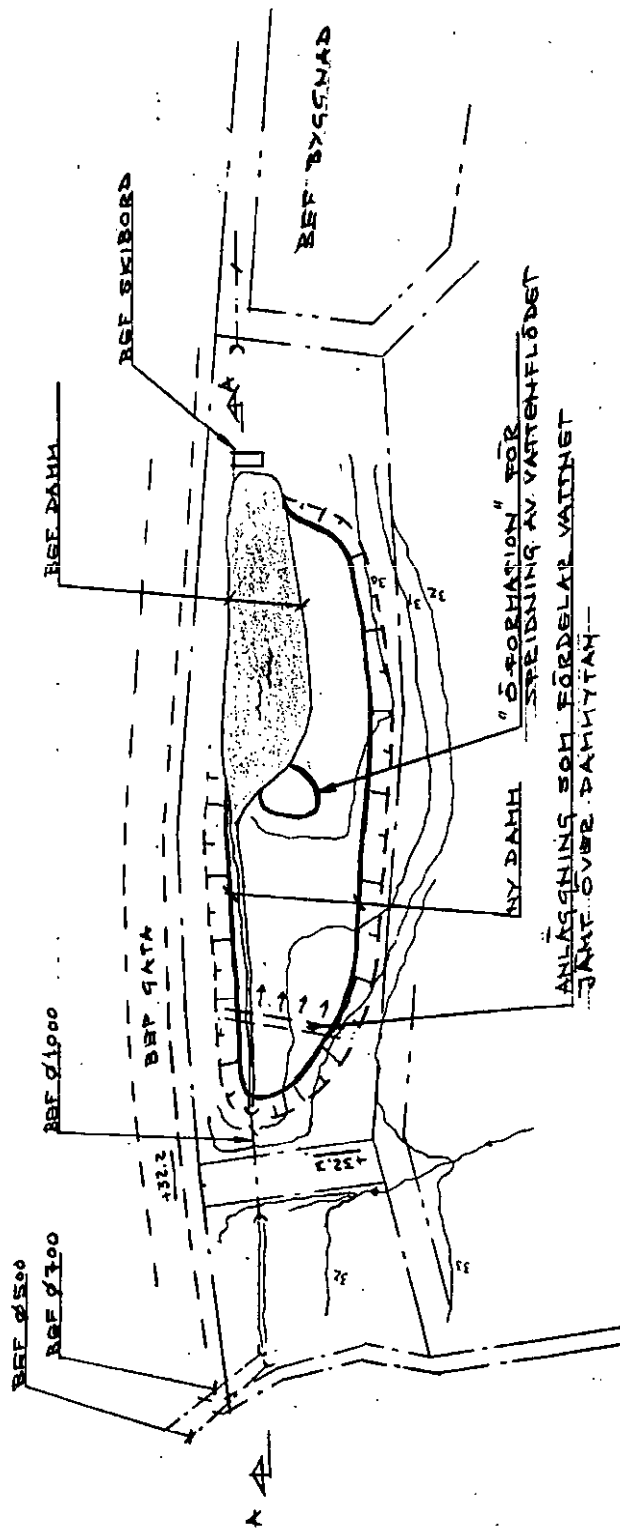
Dr. W. Kenneth Blythe
Director, Aerospace Dept.
121-100 Silverdale-Creston
Tac. 48-6400 ext. 44

OFFICIAL USE	ISSUE
10076991	L5

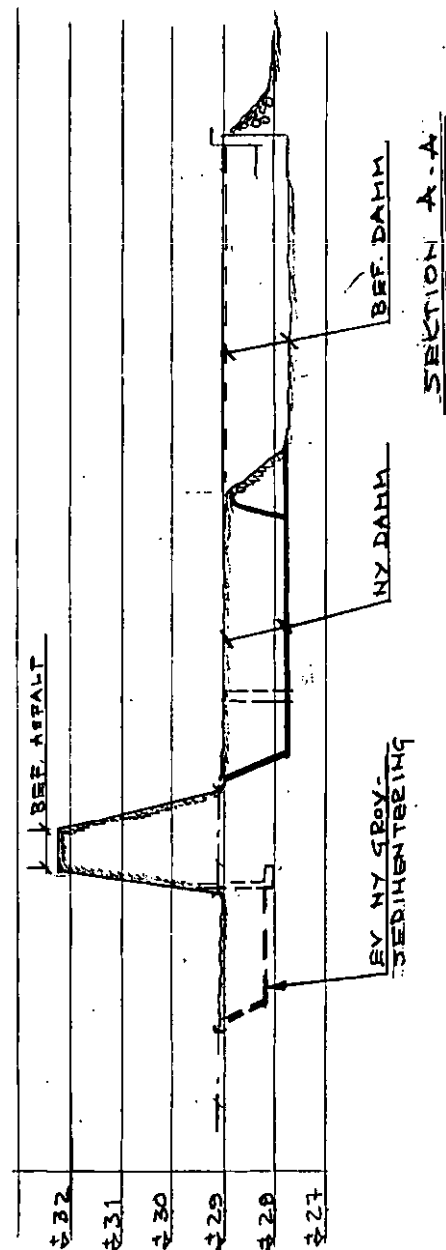
7007-03-23
Dagratenufeeding

Damage 3 (veteran)

11000 (A1)	11000 (A1)
------------	------------



PLAN SKALA 1:1000



SECTION A-A

UTÖRNING AV DAMM 1

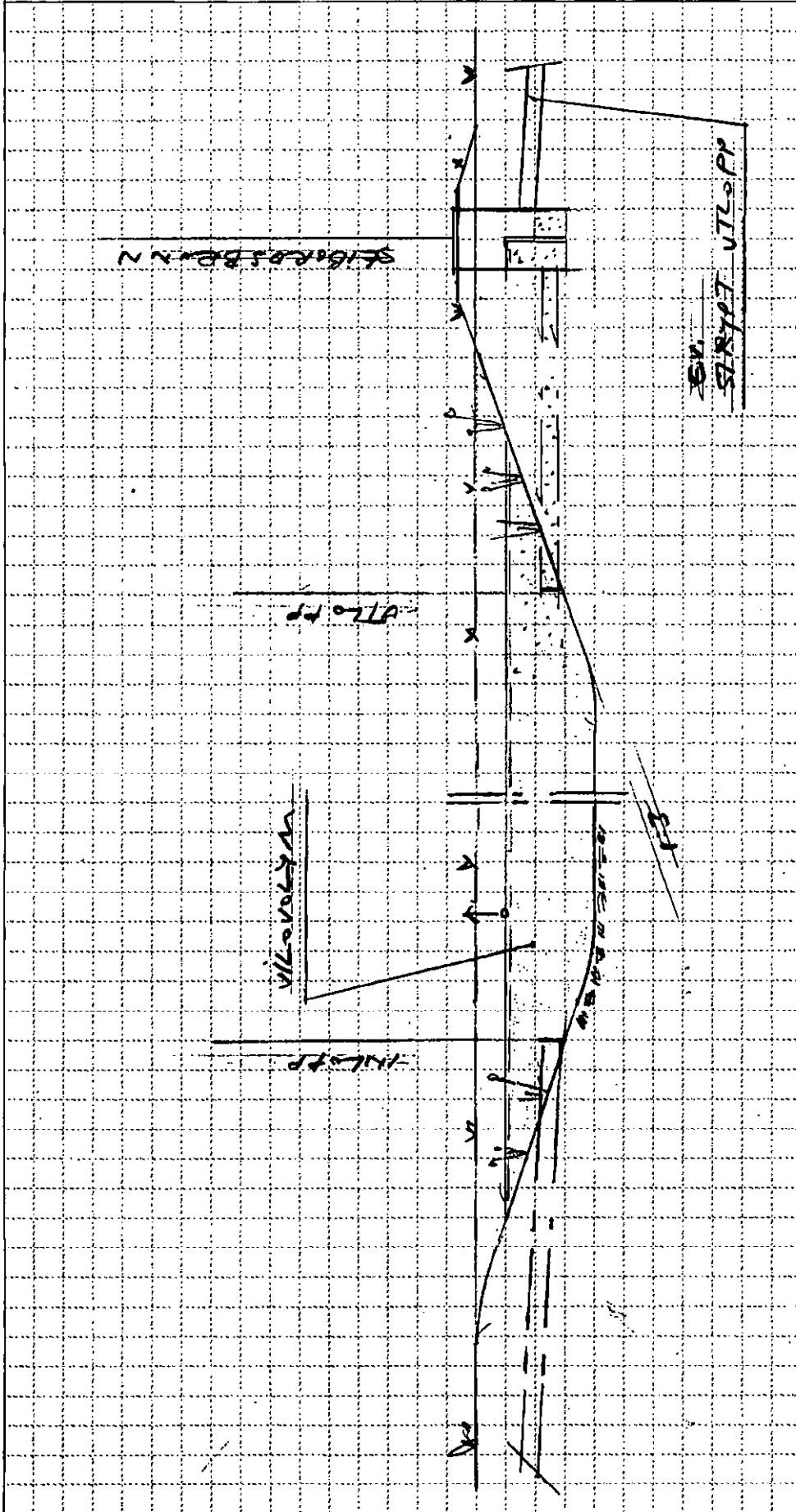
2007-03-23 BILAGA 7

371



Avd	Ort	Handläggare	Datum	Arbetsnr	Sid nr
-----	-----	-------------	-------	----------	--------

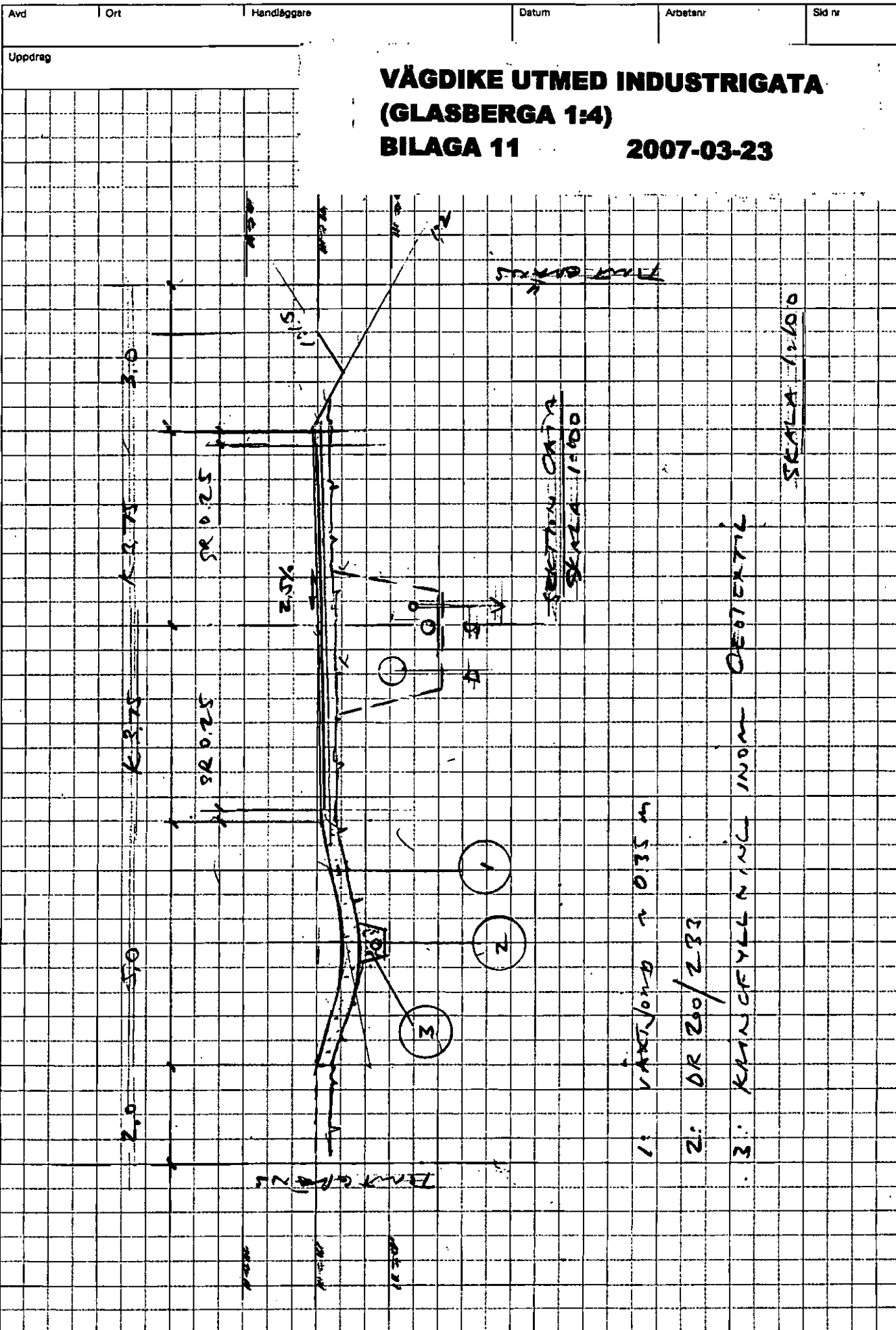
Uppdrag



SKALA 1:100

REGLERINGS- OCH SEDIMENTERINGS DAMM
I JORD
BILAGA 8
2007-03-23

377



Underlag till Svar Programsamråd Östertälje 1:29 Södra Moraberg, från Södertäljes VA-huvudman Telge Nät

BAKGRUND

Aktuellt planområde omfattar en första industritomt i ett kommande industriområde som ska planläggas i ett senare skede. Hela området ligger utanför nuvarande verksamhetsområde för allmän VA-anläggning. En allmän VA-anläggnings huvudändamål är fastigheter för bostäder, dvs hushållens VA-försörjning. Gränserna för verksamhetsområde följer de fastigheter eller områden som idag har behov av allmänt VA enligt Vattentjänstlagen.

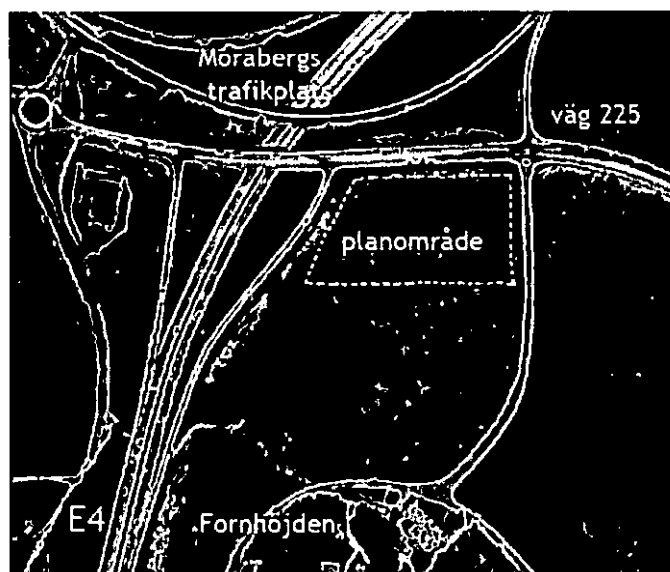
När programsamrådet skickades ut 1 juni från SBK hörde jag, Eva av sig till Bengt Larsson på SBK och fick ett möte 8 juni där Bengt informerade om planen. Bengt Näsström, Elnät deltog också vid mötet. Någon dialog med TN hade SBK eller dess konsult inte haft kring programhandlingen dessförinnan. Vid mötet kom vi överens om att en skiss över hela kommande detaljplaneområdet skulle skickas till Telge Nät så snart som möjligt för att få en överblick över områdets tänkta utveckling. En utredningsskiss för omgivande totalt 12 ha arbetsområde har skickats från SBK till TN 2009-06-29, handlingen daterad 2009-06-25.

Planområdet består av en fastighet om ca 22 000 m² som redan är såld av Södertälje kommun till tilltänkt exploatör. Planområdet är en del av ett större område som avses att detaljplanläggas av SBK. All mark ägs av Södertälje Kommun. I Utredningsskiss 2009-06-25 står tydligt att "VA-utbyggnaden till den första tomten som ingår i det aktuella detaljplaneprogrammet bör dimensioneras för att kunna försörja även ett större framtida område", vilket vi med detta PM försöker belysa förutsättningarna för. Det handlar dock inte enbart om dimensionering utan om systemutformning och framförallt bör frågan om ansvar för investeringar och ekonomisk risk belysas.

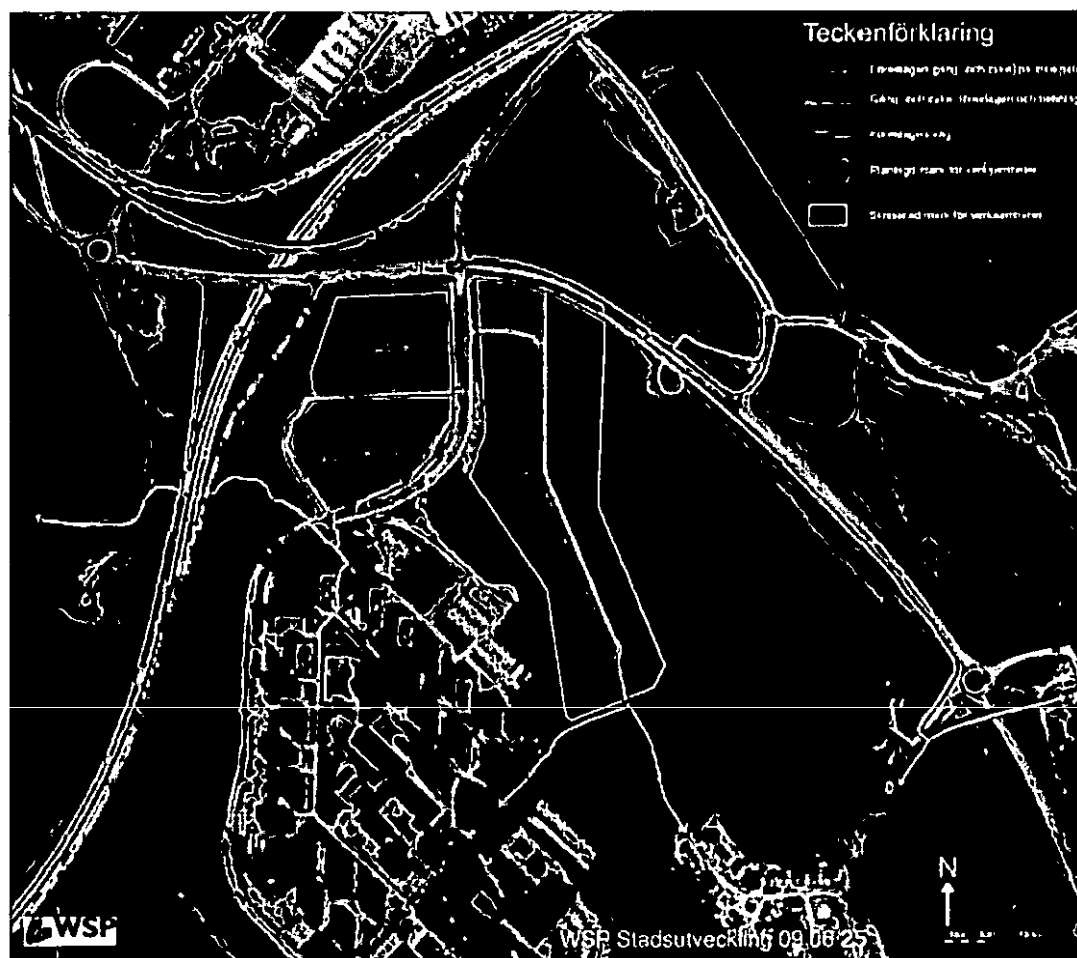
Planområdet angränsar till befintligt detaljplanlagt arbetsområde Moraberg Södra. Moraberg Södra består av ca 8 ha industrimark, men endast två fastigheter är sålda hittills. Några fler markförsäljningar kommer SBK inte att göra förrän en intressent för hela Moraberg Södra och ytterligare markområden österut har bestämt sig för om den ska välja att etablera sig här eller inte. Någon tidplan för det beslutet finns inte. Denna etableringsförfrågan är orsaken till denna första industritomts hastiga omlokalisering till aktuellt planläge.

Fornhöjdslinken är en nybyggd kommunal gata genom området som utredningsskissen omfattar. När den byggdes fanns inga planer för området, så några förberedelser för eller samordning med övrig infrastruktur är inte gjord av SBK.

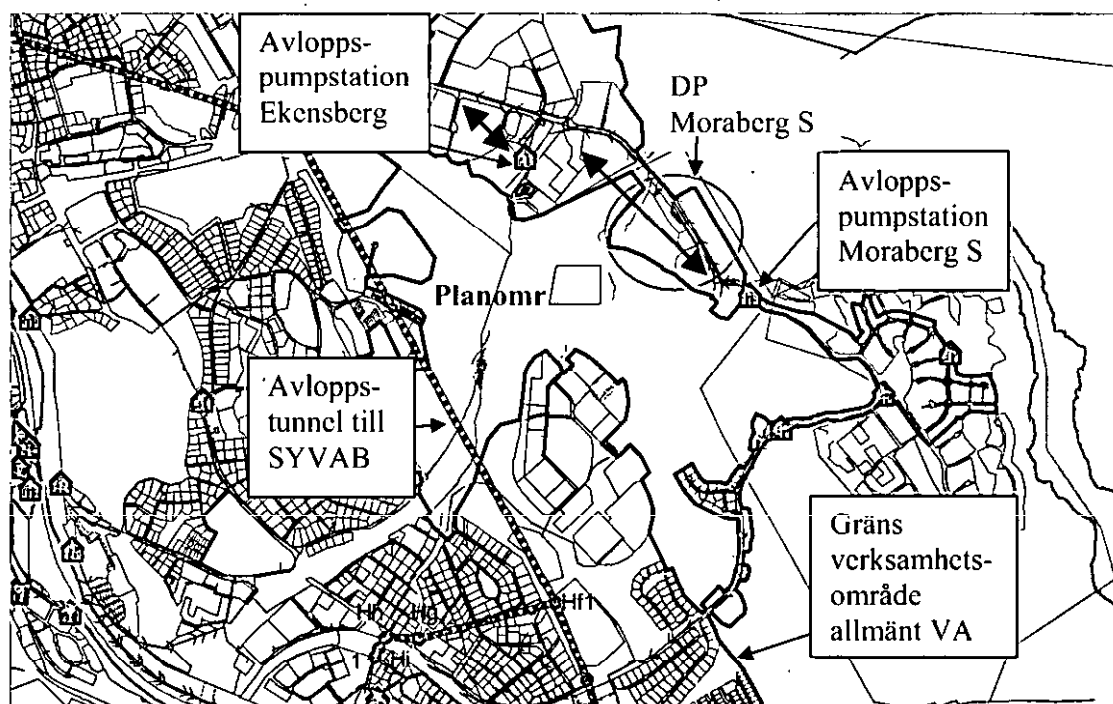
Spillvattnet måste av topografiska skäl pumpas från Glasberga och Moraberg mot befintligt system vilket innebär att dimensioneringen av dessa system är känsligare än för ett självfallssystem.



Figur 1. Planområdets läge enligt programförslaget.



Figur 2. Utredningsskiss 2009-06-25 över Södra Moraberg mellan Fornhöjden, E4/E20 och väg 225. Med orange linje inringat område närmast Fornhöjden ansluts av topografiska skäl bäst direkt till Fornhöjden.



Figur 3. Gräns verksamhetsområde för allmän VA-anläggning (svart linje) och spillvattensystemets utformning i röd linje. Blå pilar anger befintliga tryckavloppsledningar vars kapacitet behöver ökas för att kunna avleda mer spillvatten än från nuvarande Moraberg Södra.

Tekniska förutsättningar spillvatten

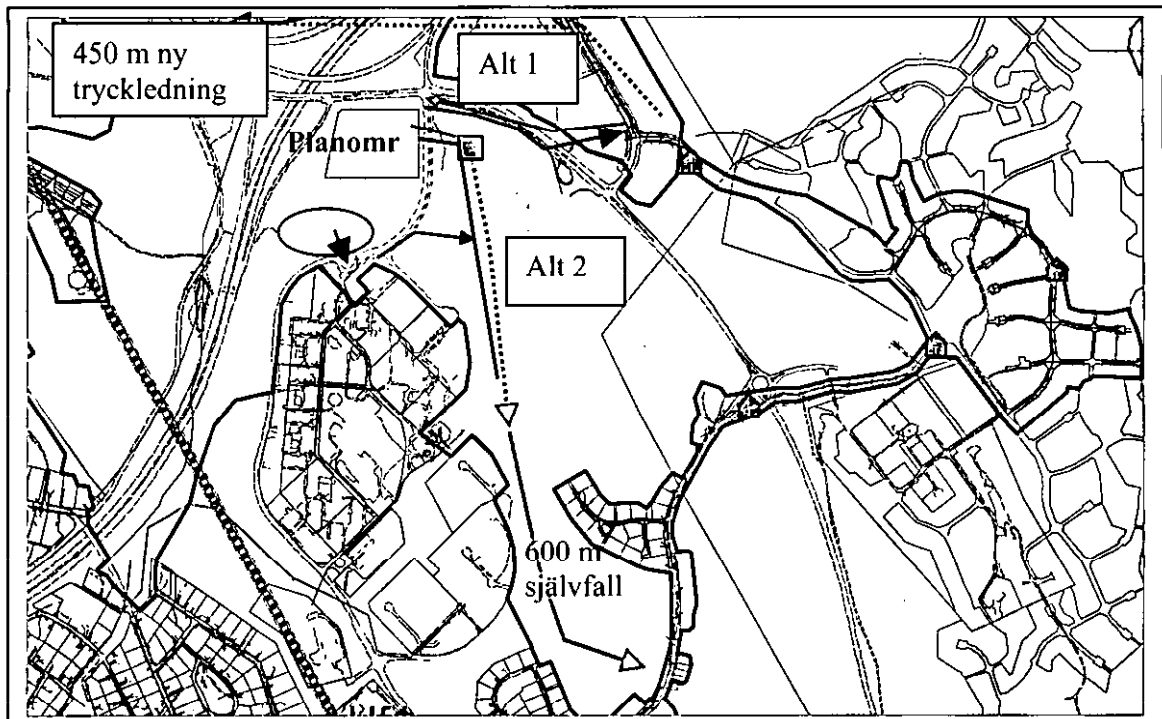
Det nu aktuella Planområdets spillvattenförsörjning är en komplex fråga då det finns flera osäkra utvecklingsplaner i omgivningen som påverkar.

Befintligt detaljplaneområde Moraberg Södras spillvatten rinner ner till pumpstationen Moraberg Södra varifrån det pumpas upp till Ekensberg i en ca 360 m lång tryckledning, dim 160 mm, PE80, anlagd 2001 i samband med exploateringen av Moraberg Södra. Därifrån pumpas det vidare från Ekensbergs pumpstation i en ca 90 m lång tryckavloppsledning i dimension 180 mm, PE100, anlagd år 2000. Dessa anläggningar är dimensionerade för de exploateringsplaner som SBK uppgett i detaljplaner och översiktsplan, dvs från Moraberg Södra finns bara kapacitet för spillvatten från fullt bebyggt Moraberg Södra enligt befintlig detaljplan (ca 8 ha).

Skulle det nya Moraberg Södra anslutas samtidigt som nuvarande Moraberg Södra bebyggs enligt befintlig detaljplan, så krävs såväl ombyggda avloppspumpstationer (både i Moraberg S och Ekensberg) som nya tryckledningar. Tryckledningarna ligger i asfalterad kommunal gata, vilket innebär mycket höga schaktkostnader, inte minst för återställning enligt "gräva-i-gata"-föreskrifterna.

Från aktuellt planområde till befintligt allmänt nät i Moraberg Södra går det att anlägga en självfallsledning. Sträckan är ca 450 m. Såväl Fornhöjds-länken och väg 225 måste passeras. Anslutning via Moraberg Södra benämns alternativ 1.

Alternativ 2 är att bygga en pumpstation i "Moraberg sydväst" och pumpa det till Fornhöjden eller till Glasbergavägen. Fördelen med anslutning till Glasbergavägen är att den nya tunnelanslutningen från Glasberga sjöstad kan utnyttjas och därmed belastas inte befintligt spillvatten nät ytterligare. Kommande arbetsområde är skissat så att det avslutas på vattendelaren, dvs spillvattnet pumpas upp till höjdryggen som sammanfaller med exploateringsområdet. Överföringsledningen från tänkt detaljplaneområde till anslutning i Glasbergavägen skulle behöva vara ca 600 m, som troligen kan läggas med självfall. 300 m i berg och 300 m i morän enligt jordartskarta i AutoKaVy. Total sträcka från den enda fastigheten i aktuellt planområde är ca 1 200 m.



Figur 4. Översikt alternativa lösningar spillvattenavledning för hela Moraberg Sydvest. Den tomt som ligger söder om vattendelaren mot Fornhöjden (markerad med oval) får förbindelsepunkt vid den befintliga spillvattenledningen vid Fornhöjden. Heldragen linje självfallsledning, prickad tryckledning.

Att i förtid anlägga tryckledning genom det område som senare ska exploateras är ingen lyckad lösning. Ledningens läge och utformning blir antagligen felaktig då planeringsförutsättningarna inte är klarlagda samt att samordning med övrig infrastruktur inte möjliggörs. Att lägga tryckledningen i den nyanlagda Fornhöjdslänken ter sig som en omöjlighet, inte minst utifrån "gräva-i-gata"-föreskrifterna.

Skulle intressenten för den stora etableringen i nuvarande Moraberg Södra och österut välja att exploatera kan spillvattnet från etableringen pumpas till den nya tunnelanslutningen i Glasbergavägen. Anslutning direkt till tunneln är antagligen nödvändigt av kapacitetsskäl. Dimensionering av pumpar och tryckledning görs efter denna exploaterings behov som är långt ifrån klarlagda i nuläget. Lämplig sträcka är

via skissat utredningsområde, dvs samordning med den planläggningen och utbyggnaden skulle föredras.

Ytterligare ett alternativ är att ansluta spillvattnet till tunnelpåslaget norr om motorvägen vid slamtömningsstationen. Detta förutsätter passage av motorvägen och pumpning från Moraberg sydväst. Denna lösning är ett alternativ för hela industriområdet och ev kommande storetablering österut, men har inte studerats i detta läge. Kostnadsmässigt kan lösningen inte konkurrera med anslutning till Moraberg södra av enbart den första industritomten.

Tekniska förutsättningar renvatten

Kapacitet finns för anslutning i såväl Moraberg Södra (rundmatning via Glasberga sjöstad) eller Fornhöjden eller Glasbergavägen.

Tekniska förutsättningar dagvatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Glasbergasjön som i detaljplanen för Glasbergasjöstad har hårda krav på föregående dagvattenrening. Inget dagvatten får släppas ut till Glasbergasjön utan föregående infiltration, perkolation eller behandling i damm/våtmark. Sådana anläggningar måste därför planläggas inom planområdet för såväl gatudagvattnet (SBK) och fastighetens dagvatten. Glasberga våtmark kan inte ta emot hela detaljplaneområdets dagvatten utan föregående flödesutjämning. Avledningen från planområdet till Glasberga våtmark behöver utredas, men utgångspunkten är att det leds i öppna diken längs väg 225, så en samordning med Vägverkets väggavvattning måste göras.

ADMINISTRATIVA FÖRUTSÄTTNINGAR

Att aktuellt planområde planläggs och exploateras separat innan åtminstone resterande område i direkt anslutning planläggs och exploateras innebär svåra förutsättningar för utformning av främst spillvattensystemet. Denna första industritomt ligger därtill "längst bort" sett ur framförallt spillvattenperspektiv, dvs i så fel ända det kan bli sett till kommande detaljplan för industriområdet det ska bli en del utav. Att börja närmast Fornhöjden som varit på tal tidigare skulle vara betydligt rationellare. Den första industritomten ska exploateras utan samordning med övrigt område enligt utredningsskiss samt i avvaktan på ev storetablering i Moraberg Södra. Denna markförsäljning följer inte Översiktsplanen eller har på annat sätt varit förutsedd i utbyggnaden av den kommunala infrastrukturen österut som pågått under 2000-talet.

- Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Någon formell rätt till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns finns därför ännu inte.
- Enligt Vattentjänstlagen har VA-huvudmannen rätt att följa upprättad utbyggnadsplan och vänta med att ordna allmänna vattentjänster även efter att verksamhetsområde är inrättad för en fastighet, t ex för att samordna med andra arbeten.

16 § En fastighetsägare har rätt att använda en allmän va- anläggning, om fastigheten

1. finns inom va-anläggningens verksamhetsområde, och
2. behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt.

17 § Trots 16 § får huvudmannen vänta med att utföra de anläggnings- eller utbyggnadsarbeten som är nödvändiga för att fastighetsägaren skall kunna använda va-anläggningen, om arbetena

1. behöver samordnas med andra arbeten och samordningen annars skulle väsentligt försvåras, och

2. utförs i den ordning som följer av huvudmannens utbyggnadsplan.

- En grundförutsättning i Vattentjänstlagen är att enbart för den allmänna VA-anläggningen nödvändiga kostnader får finansieras med VA-avgifter från VA-kollektivet.
- Det är inte VA-kollektivet som ska ta ekonomiska risker eller göra underfinansierade investeringar för exploateringsintressen.
- Avtal sluts med fastigheter utanför verksamhetsområdet.
- Även inom verksamhetsområdet där förhållandena avviker för en fastighet ska VA-huvudmannen träffa särskilt avtal med fastigheten om avgifter och villkor.
- Inom verksamhetsområde har varje fastighet i normalfallet rätt till en förbindelsepunkt i direkt anslutning till sin fastighet, men det är VA-huvudmannen som bestämmer läget, så fastighetsägaren får acceptera placeringen och även att avledning till spillvatten- eller dagvattenledning inte är möjlig med självfall. Fastigheten får då ha en egen pumpstation.
- Planområdet ska ingå i ett större arbetsområde som avses att detaljplaneläggas 2010? I Utredningsskiss 2009-06-25 står tydligt att "VA-utbyggnaden till den första tomten som ingår i det aktuella detaljplaneprogrammet bör dimensioneras för att kunna försörja även ett större framtida område."

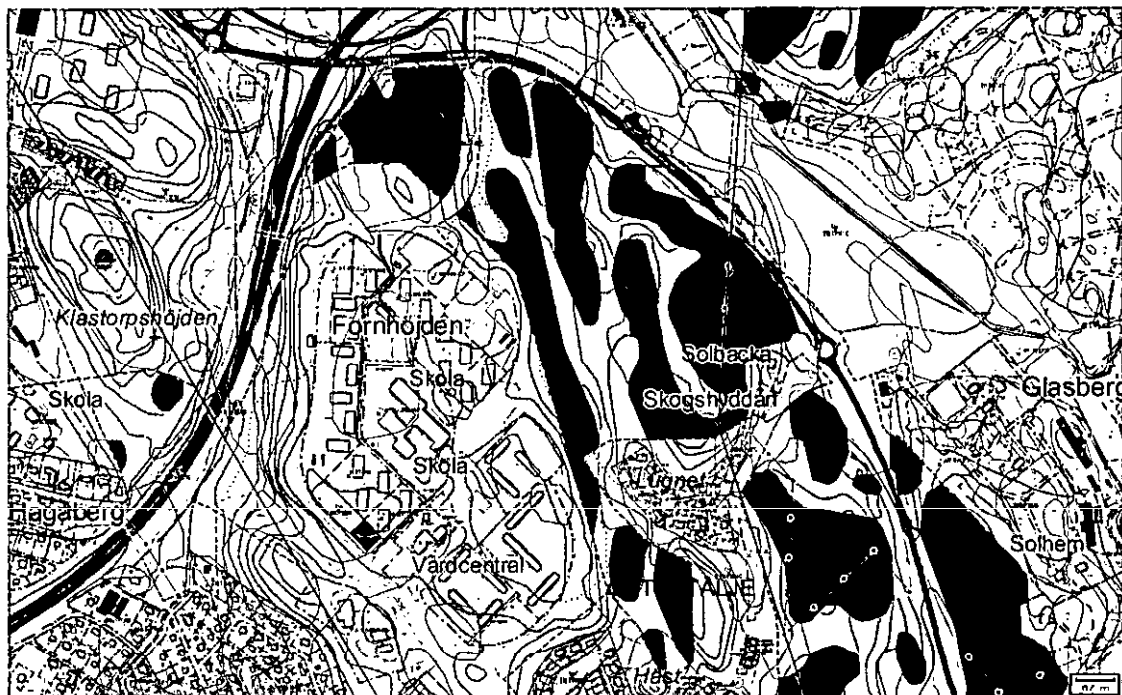
INVESTERINGAR ALLMÄNT VATTEN OCH SPILLVATTEN

För att tydliggöra alternativen har en mycket översiktlig kostnadsuppskattning av investeringarna gjorts. Det återstår mycket arbete med förstudie och projektering innan en skarp kalkyl kan göras, men dessa siffror är tänkta som en storleksbestämning av investeringarna. Någon ledningsdimensionering är inte gjord utan följande schablonkostnader är använda:

Kr/m	Normalschakt	Bergsschakt
En ledning	3 000	5 000
Två ledningar	4 500	6 000
Tre ledningar, samordning gatubyggnad	4 800	6 500
En tryckledning i färdig gata	5000	

Proj & byggherre Kostnader 15 % påslag genomgående.

Dagvatten utanför detaljplaneområdet och ev övriga anläggningar än dagvattenledningar i detaljplaneområdet ingår inte i kalkylen. Vilka investeringar det handlar om går inte att uppskatta utan att förutsättningar studerats, vilket inte varit möjligt i det här läget.



Figur 5. Jordarter enligt AutoKa-Vy. Rött är berg, blågrått morän, gult lera. Gulprickad mark är detaljplanlagd.

Se figur 4 för ledningsstäckningar i de olika alternativen.

- **Lokalnät 700 m SVD**, varav 300 m i morän och 400 m i berg
 - $4800 \text{ kr/m} \times 300 + 6500 \text{ kr/m} \times 400 \text{ m} = 4,0 \text{ mkr}$
 - **Totalt ca 4,6 mkr** (påslag 15% ingår)
- **Alt 1:** anslutning av hela nya Moraberg Sydväst till Moraberg Södra innebär
 - byte av tryckavloppsledning $5000 \text{ kr/m} \times 450 \text{ m} = \text{ca } 2,3 \text{ mkr}$.
 - Ombyggnad avloppspumpstationer ca 2 mkr.
 - 450 m överföringsledning morän VS med två vägpassager $450 \times 4500 = 2 \text{ mkr} + 2 \times 200 \text{ tkr} = 2,4 \text{ mkr} + 15\% = 2,7 \text{ mkr}$
 - **Total kostnad exkl lokalnät ca 7,7 mkr.** (påslag 15% ingår)
 - Ingen pumpstation behövs i planområdet eller i kommande detaljplaneområde Moraberg Sydväst. Systemet tas troligen ur drift om "stor-etableringen" kommer till stånd då ledningssträckningen genom befintliga Moraberg Södra kommer i konflikt med denna.
- **Alt 2:** anslutning av hela nya Moraberg Sydväst till Glasbergavägen med avloppspumpstation i Moraberg Sydväst och överföringsledning 600 m självfall i naturmark utanför kommande detaljplaneområde, inga vägpassager. Vatten ansluts till Fornhöjden, då det är en kortare sträcka.
 - Överföringsledning spill ca 300 m i berg resten i morän. Kostnad $\text{ca } 300 \times 3000 + 300 \times 5000 = 2,4 \text{ mkr}$.
 - Pumpstation ca 1 mkr.

- Vattenledning från Fornhöjden 170 m (sträcka mellan lokalnät för nordvästra delen till lokalgatan i öster) 50% berg/morän $85 \times 3000 + 85 \times 5000 = 0,7$ mkr.
- Förläggning av överföringsledning inom detaljplaneområdet samordnas med övrig exploatering, kostnad ca $300 \text{ kr/m} \times 550 \text{ m} = 170$ tkr.
- **Total kostnad exkl lokalnät ca 4,9 mkr.** (påslag 15% ingår)
- Systemlösningen överensstämmer med lösningen om "storetableringen" sker och kommer inte heller i konflikt med denna. Att dimensionera rätt för denna innan den materialiserats är dock i princip ogörligt.

INTÄKTER

Intäkt av anläggningsavgift enligt 2009 års VA-taxa för vatten, spillvatten och dagvatten. Med dagens taxetext får vi betalt först när bygglov beviljats. Alla intäkter exkl moms. "Kontors- och servicefastighet" = KS. "Annan fastighet" (=AF) är övrig fastighet, tyngre industri etc.

Industritomt 1, 22 000 m², ca 6000 m² BTA. KS: ca 1,0 mkr. AF: ca 1,5 mkr.

Övrigt detaljplaneområde antas här bli nio fastigheter om ca 11 000 m² vardera, med 5000 m² BTA. Intäkt KS = $9 \times 715 \text{ tkr} = \text{ca } 6,4$ mkr. Intäkt AF = $9 \times 765 \text{ tkr} = 6,9$ mkr.

Totalt: 7,4 -8,4 mkr för vatten, spillvatten och dagvatten.

SLUTSATS INVESTERING – INTÄKT

För den första industritomten i aktuellt planområde.

Investering spillvatten och vatten till Morabergs S ca 2,7 mkr.

Intäkt spillvatten och vatten 1 – 1,5 mkr, dvs underfinansierat 1,2-1,7 mkr (45-65%).

Som jämförelse intäkt anslutning utanför verksamhetsområde vatten och spillvatten 0,4 mkr.

Total investering för hela nya detaljplaneområdet med den första industritomten, exkl dagvattenavledning från området och ev särskilda dagvattenanläggningar jämfört med intäkter enligt taxa ser ut så här:

- Lokalnät och överföring enligt alt 1: 12,3 mkr, underfinansierat med 3,9 - 4,9 mkr
- Lokalnät och överföring enligt alt 2: 9,5 mkr, underfinansierat med 1,1 – 2,1 mkr

Investeringarna i allmänt VA-system går inte att finansiera med ordinarie anläggningstaxa till följd av höga anläggningskostnader. Detta beror på att marken till stor del består av berg samt områdets läge sett till befintligt VA-system. När vi byggt ut den allmänna VA-anläggningen till Moraberg har de aktuella exploateringarna inte varit förutsedda av SBK och därmed inte en del av samhällsplaneringen, varför VA-anläggningen från år 2000 inte är anpassad för detta, vilket innebär merkostnader när befintlig VA-anläggning måste byggas om.

Underskottet kommer att öka ytterligare av dagvatteninvesteringar som inte ingår i kalkylerna, men som är lika för de två alternativen.

SAMMANFATTNING FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VA-FÖRSÖRJNINGEN AV HELA KOMMANDE INDUSTRIOMRÅDE MED EN INLEDANDE INDUSTRITOMT I AKTUELLT PLANOMRÅDE

Resterande detaljplaneläggning av arbetsområdet bedöms av SBK vara kontroversiell, dvs det finns risk att exploateringen dröjer eller inte blir av. Att då "öppna" området för en enda industritomt med en mycket tung investering är ett högriskprojekt.

Anläggningskostnaderna i området är höga till följd av att marken består av berg. Den ekonomiska risken ska generellt sett tas av den som förväntar sig vinsten av projektet. En stor ekonomisk risk ska inte tas av VA-kollektivet.

Att anlägga ledningar för den första industritomten genom kommande detaljplaneområde enligt alt 2 före dess detaljplaneläggning och exploatering är inte tillrådligt utifrån tekniska och ekonomiska skäl. Upprättad kalkyl för alt 2 förutsätter att ledningsbyggnationen kan samordnas med gatubyggnaden, så en förtida VA-utbyggnad blir fördyrad. Så då återstår alt 1 med VA-ledningar till/från Moraberg Södra till den första industritomten. Alt 1 är en 2,8 mkr dyrare lösning än alt 2 sett till totalinvesteringen för hela industriområdet. Alternativ 1 har inga fördelar VA-tekniskt jämfört med alternativ 2 och är då inte en för VA-kollektivet nödvändig merkostnad som enligt Vattentjänstlagen inte får täckas med va-avgiftsuttag. En väg för att hantera detta kan vara att exploateringsavtal sluts med Södertälje kommun där de åtar sig att investera de ca 2,7 mkr i den första industritomtens VA-anslutning till Moraberg Södra, vatten- och spillvattenledningar vilka senare kan tas ur drift beroende på övrig utveckling av områdena.

Denna förstudie visar på många osäkerheter i planeringsförutsättningarna och små möjligheter till samordning med gatuutbyggnad mm. VA-investeringarna är höga sett till intäkterna för den enda aktuella industritomten främst till följd av bergig mark, avstånd till befintligt nät, vägpasset och topografi som kräver pumpning. Då fortsatt detaljplaneläggning och exploatering är osäker på flera fronter innebär förberedande VA-investeringar ekonomisk risk för VA-huvudmannen.

PROVISORISK LÖSNING AV DEN FÖRSTA INDUSTRITOMTENS VA-FÖRSÖRJNING

En provisorisk lösning är att en anslutning av den första industritomten görs till befintligt VA-nät i Fornhöjden. Spillvattnet pumpas upp dit, ca 330 m ledningssträcka från aktuell fastighets nordöstra hörn, dvs nedströms blivande bebyggelse, längs med Fornhöjdslänken. Kostnad $330 \times 5000 \text{ kr/m} + 1 \text{ mkr pstr} + 15\% = 3 \text{ mkr}$. Enbart ledningar vatten och spillvatten 1,9 mkr. Denna lösning är inte intressant av kostnads-skäl, utan mer kreativa lösningar behöver finnas. En pumpstation av modell **LPS Quattro, kapacitet 2,8 l/s**, investering 200 tkr. Att inte spränga ner ledningarna utan lägga dem på befintlig mark med jordvall över skulle kunna kosta 500 kr/m för ledningsmaterialet och lika mycket för jordvallen ovanpå, dvs cca 1000 kr/m. Detta alternativa anläggningssätt skulle innebära en investering för de 330 m om 330 tkr, tillsammans med LPS och 15% oförutsett **totalt ca 600 tkr**. Ytterligare utredning krävs inför realiserandet av detta udda utförande av VA-anläggning.

SLUTSATS

Dagvattenhanteringen behöver utredas närmare, men dagvattnet ska avledas till Glasberga våtmark, förslagsvis i öppna diken. Kostnader för detta tillkommer till samtliga alternativs kalkyler.

När hela Moraberg Sydväst detaljplanläggs och det förhoppningsvis klarnat med storetableringen i Moraberg Södra så väljs slutligt alternativ för områdets spillvattenhantering. Om spillvattnet ska ledas till Moraberg Södra måste befintlig anläggningskapacitet utökas, om det istället ska ledas till Glasbergavägen ska pumpstation och överföringsledning anläggas. Om storetableringen blir av så kan överföringen till Glasbergavägen förhoppningsvis samordnas med denna.

- Den första industritomten kräver investeringar för minst 2,7 mkr till Moraberg S och ger en intäkt av 1 -1,5 mkr.
- Total investering VA inkl lokalnät för Moraberg Sydväst alt 1 via Moraberg Södra ca 12 mkr. Underfinansierat minst 4 mkr. De inledande investeringarna i ledningar för den 1:a industritomten kan utnyttjas även för resten av området.
- Total investering VA inkl lokalnät för Moraberg Sydväst alt 2 via Glasbergavägen/Östertälje ca 9 mkr. Underfinansierat minst 1 mkr. Denna lösning innebär att ledningarna för den första industritomten via Moraberg S tas ur drift och investeringen är bortkastad.
- Att ansluta spillvattnet till tunnelpåslaget norr om motorvägen vid nuvarande slamtömningsstation ska utredas innan slutlig lösning väljs.
- Planläggningen ger inte förutsättningar för en rationell VA-systemutbyggnad. Hög risk att det inte blir fler tomter sålda på länge. En ev storetablering österut förhindrar tomtförsäljning i Moraberg S och intäkter från anläggningsavgifter förskjuts, dvs visar på ekonomiska risker VA-kollektivet inte ska ta.

Då hela planläggningen präglas av ett stort antal osäkra faktorer och förtida investeringar med mycket osäkra framtida intäkter föreslår vi att den provisoriska anslutningen till Fornhöjden utreds vidare. Ungefärlig anläggningskostnad 0,6 mkr sett till intäkten 1-1,5 mkr. Plats för en avloppspumpstation behövs inom planområdet. Pumpstationen placeras så att spillvattnet kan rinna med självfall från planerad bebyggelse till den.

2009-08-24
Eva Lehto

JOBB Lokus

LEDIGA PLATSER

TANDSKÖTERSKA

Sökes snarast till tandläkare Leif Svensson, Tellus Tandläkarna, Köpmangatan 7, 3 tr, Södertälje, för sedvanliga tandsköterskeuppgifter.

Kontakta Gun Sarhed på tel 070 716 40 37

Värna miljön!

Hur får du högsta pris för just din bostad?

SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDLING

SÖDERTÄLJE GÄSTGIVAREGATAN 1.
TEL 08-554 224 80
WWW.SVENSKFAST.SE

ALLMÄNT

KUNGÖRELSE

INFORMATION FRÅN



Södertälje kommun

Detaljplan som vunnit laga kraft

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje antagen av Stadsbyggnadsnämnden den 22 juni 2010 har vunnit laga kraft den 22 juli 2010.

Stadsbyggnadsnämnden vill i detta sammanhang informera om att den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelserna om detta finns i 14 kap PBL (plan- och bygglagen).

Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Stadsbyggnadsnämnden

SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 Södertälje
Tel 08-523 010 00, www.sodertalje.se

Visa hänsyn i trafiken!

AUKTIONER

LOPPMARKNADER

Bakluckeloppis!



Husmässan vid Botkyrkabacken, lörd & sönd 21-22 aug kl.11-15. Sälj själv eller fynda! Platspris 150:- Fri entré o P. 070-8686276

BOSTAD

UTHYRE

1-3

Uthyr. Lan Sköld Tel.011 www.inve

SJU av TIC de läser i informati

MC AN

Från
till et

Fri

FAST FÖR

SÖDERTÄLJE GÄSTGIVAREGATAN

BOSTAD Lokus

FASTIGHETER SÄLJES



MÄKLARHUS

Mäklarhuset Södertälje/Nykvarn AB | Adress: Nygatan 4 | Telefon: 08-550 150 2



Brunnsäng - 2 rok.
Adress: Elsarostigen 8, våningsplan 10.
Boarea: ca 58 m² med 2 rum och kök, varav 1 sovrum.
Månadsavgift: 3 047 kr.
Utgångspris: 550 000 kr eller högstbjudande.
Öppen visning: Lör. 14/8 kl. 11:30-12:00.
Mån. 16/8 kl. 17:00-17:30.
Mäklarens beskrivning:
Ljus lägenhet i attraktiva Brunnsäng med ett praktiskt kök och matplats invid fönster. Luftigt vardagsrum med stort fönsterparti och utgång till balkong som vetter mot lummig grönska. Stort sovrum samt ett helkaklat duschrum (stambytt -071).



Stjärnhov - Rymlig familjevillan!

Elsarostigen 2 rok, Brunnsäng



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten / ID: 233000
Merja Olofsson
Tel 1858

2010-08-03

Ksk/Information
info@sodertalje.se

Annons införes i Länstidningen Kommunrutan Torsdagen den 12 augusti 2010

DETALJPLAN SOM VUNNIT LAGA KRAFT

Detaljplan för Östertälje 1:29, Södra Moraberg i Södertälje antagen av Stadsbyggnadsnämnden den 22 juni 2010 har vunnit laga kraft den 22 juli 2010.

Stadsbyggnadsnämnden vill i detta sammanhang informera om att den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelserna om detta finns i 14 kap PBL (plan- och bygglagen).

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

PLANREGISTER

Ärende:

Kommundel:

Dnr

Plnr:

Österlälje 1:29

P08014

Uppdrag: 08/030

Handläggare: Maria P

Grundkarta begärd:

Grundkarta erhållit:

Markägareförteckning begärd:

Erhållit:

Rev.:

Samrådsförslag: BN

Samrådstid:

Utställning: BN

Utställningstid:

Antagen av BN:

Till KF för antagande:

Antagen av KF datum:

Underrättelse till berörda:

Laga kraftintyg från Lst:

Plannr från sting:

Arkivhandl till Lst:

Originalhandl till sting:

Laga Kraft annons:

Datum

090604	Uthrande fr	Svenska Kraftnät
090611	-h	Hyresgästföreningen
090611	-h	Förarrsmakten
090617	-h	Söderlälje Byggnadsförening
090622	-h	Miljönämnden
090629	-h	Telia Sonera Skanova Access AB
090701	-h	Söderläljes brandförärförbund
090702	-h	Social och omsorgsnämnden
090702	-h	AB Storstockholms lokaltrafik
090703	-h	Svensk Handel
090703	-h	Vägarverket
090703	-h	Stadsmiljöenheten
090706	-h	Naturskyddsföreningen (Original 090707)
090710	-h	Stockholms Handelskammare
090710	-h	Villaägarna

Datum		
090713	Yttrande fr.	Länsshyresen (Original 090717)
090722	-h	Telge Nät
090708	-h	Vattenfall
090824	Yttrande fr.	Telge Nät
100309	-h	Förärrsmålen
100311	-h	Social och omsorgsnämnden
-h	-h	hantväteriet
-h	-h	Telia Sonera Seanova Access
-h	-h	Telge Nät
-h	-h	Vägrverket (Original 100315)
100312	-h	Naturskyddsforeningen
-h	-h	AB Storstockholms Lokaltrafik (Original 100315)
100401	-h -	Utbildningsnämnden
100413	-h	Länsshyresen
100528	-h	hantväterimyndigheten
100531	-h	Naturskyddsforeningen
-h	-h	Södertörns kommunalförbund
100602	-h	SL
100603	-h	Ästertälje-Rosenlunds villagareförening
100607	-h	Kommunala handikapprådet
100611	-h	Trafikverket (Original 100614)
100617	-h	Länsshyresen (Kopia via mejl 100609)
100706	Beslut fr. Länsshyresen ang. prövning av anbudandebeslut	