

Akt nr:

0181K-P1319B

AU\$0181K-P1319B



PLANBESKRIVNING

Pnr: P00017

Detaljplan för del av fastigheten Östertälje 1:15

MORABERG SÖDRA

i Södertälje

Upprättad 2001-01-16,

Reviderad 2001-04-25

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning (denna beskrivning)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

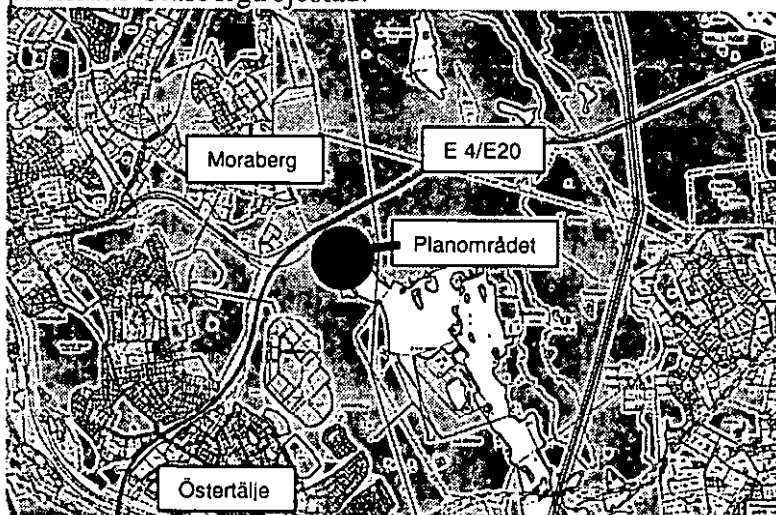
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för en utbyggnad av Morabergs södra arbetsområde i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan, kommunens arbetsområdesprogram och den fördjupade översiktsplanen för Glasberga och Jakobsdal.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om E4/E20 i anslutning till Moraberg trafikplats. Området avgränsas i norr av E4/E20, i väster av planerade väg 225, i öster av en befintlig grusväg och i söder av planerade Glasberga sjöstad.



Areal	Planområdets areal är cirka 14 hektar.
Markägförhållanden	All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.
Översiktsplan	Tidigare ställningstaganden Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen 1990 och med förslag till program för ny översiktsplan.
Fördjupad översiktsplan /program	Planområdet är redovisat som arbetsområde i "Fördjupad översiktsplan för Glasberga och Jakobsdal" som antogs 1993-02-23. Detaljplanen har inte föregåtts av programsamråd, eftersom förutsättningarna för området har behandlats i den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	Området är inte tidigare planlagt. För området norr om aktuellt planområde gäller en detaljplan som vann laga kraft 1999-11-27 (Morabergs arbetsområde).
Arbetsområdesprogram	I kommunens arbetsområdesprogram (1998) anges området som lämpligt för kontor, lättare produktion och handel. I programmet påpekas också att området – vid en av Södertäljes infarter är väl exponerat, varför höga krav på byggnadernas utformning skall ställas.
Övriga planer	Planarbete för den nya vägen mellan Morabergs trafikplats och Astra pågår (väg 225). Arbete med detaljplan för Glasberga sjöstad pågår.
Bebyggelse, kvartersutformning	Förutsättningar och förändringar Området är obebyggt och är i nordvästra delen skogbevuxet medan övriga delar består av odlingsmark. Området har bedömts kunna inrymma såväl industri (lättare produktion) som kontor och handel, dock endast handel med skrymmande varor. Läget vid motorvägen och nära Glasberga sjöstad ställer höga krav på byggnadernas utformning och hur kvartersmarken utformas och används. Det är viktigt att bebyggelsen närmast E4/E20, som är den

mest exponerade, inte ges karaktären av baksida. Lastintag och containeruppställning etc. bör undvikas. Planen innehåller därför en särskild bestämmelse om att upplag inte får anordnas inom kvartersmarken närmast motorvägen och väg 225.

Planen innehåller även en särskild bestämmelse om att fasader som är synliga från omgivande vägar skall utformas med omsorg och att plåt ej får dominera.

I södra delen av planområdet ges de nya byggnaderna en skala (byggnadshöjd) som ansluter till planerad bostadsbebyggelse i Glasberga trädgårdstad. Högsta tillåtna byggnadshöjd i områdets södra del är åtta meter. Gränsen mot sjöstaden utgörs av natur som kommer fungera som skiljezon mellan arbetsplatser och bostäder.

För kvartersmarken inom området finns en särskild bestämmelse om att minst 15 % av tomtytan skall utgöra planterad yta. Plantering med volymskapande träd bör eftersträvas.

Byggrätten närmast motorvägen (påfarten) och väg 225 har begränsats så att ingen byggnad skall kunna placeras närmare än 25 meter från motorvägens körbana. Detta med hänsyn till risken för avkörningsolyckor, olyckor med transporter av farligt gods på motorvägen etc. Planen innehåller även en särskild bestämmelse om att tät kontorsbebyggelse inte får placeras närmare än 40 meter från motorvägen eller väg 225. (Se även under rubriken riskbedömning.)

Inom en del av kvartersmarken i planområdets nordvästra del finns en bestämmelse som anger att vegetationen skall bevaras. Syftet med denna bestämmelse är att få till stånd en visuell indelning av området i något mindre enheter, samt att skapa förutsättningar för fördröjning av dagvatten från området.

I anslutning till korsningen mellan Morabergsvägens förlängning och väg 225 i södra delen av området, ligger en åkerholme som bevaras (naturmark).

Planområdet gränsar till planerade väg 225 mot Nynäshamn. I detaljplanen ingår en huvudgata genom arbetsområdet med anslutning till väg 225, samt en lokalgata som möjliggör anslutning till Glasberga sjöstad.

Detaljplanen överensstämmer med pågående arbete med arbetsplan

Gator, vägar och allmänna platser

för väg 225.

Arbetsområdet trafikförsörjs via en gata som ansluter till väg 225 i söder och till Morabergsvägens förlängning i norr. Huvudgatan utformas enligt sektion på plankartan, med separat gång- och cykelväg och med alléträd.

Området ansluts med gång- och cykelvägar till Morabergs arbetsområde i norr, Glasberga sjöstad i söder och till Fornhöjden i väster.

I detaljplanen ingår en planskild gång- och cykelvägskorsning med väg 225.

På plankartan har illustrerats ett möjligt läge för en ny framtida väganslutning till Morabergs Östra arbetsområde.

Angöring

Kvartersmarken nås via tillfarter från huvudgatan eller lokalgatan. Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för tillfarter till kvartersmark.

För att skapa flexibilitet i användningen av kvartersmarken redovisas inte något exakt läge för tillfartsvägarna (gemensamhetsanläggningarna). Möjliga lägen har illustrerats på plankartan. För att begränsa antalet utfarter mot huvudgatan har en särskild planbestämmelse införts, som anger att utfarter mot huvudgata i möjligaste mån skall samordnas.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Inom området finns en damm som är dimensionerad för omhändertagande av dagvatten från Morabergs trafikplats. För att ta hand om tillkommande dagvatten måste ytterligare dammar anläggas. I detaljplanen ges möjlighet att bygga ut befintlig damm, samt att anlägga ytterligare dammar inom park- och naturmark i området. Dammarna utformas på sådant sätt att de utgör tillskott i parkmiljön. Inom planområdet skall dagvatten behandlas lokalt där så är möjligt.

Elförsörjning/Tele

För att klara elförsörjningen krävs en nätstation inom området. Ett E-område har reserveras för en ny nätstation i norra delen av planområdet. Beroende på de tillkommande verksamheternas art kan ytterligare en transformatorstation erfordras inom planområdet. Befintlig kraftledning i områdets södra del kommer sannolikt att läggas i mark.

I södra delen av planområdet har ett E-område reserverats för teknisk anläggning (för telekommunikation).

Fjärrvärme

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Geoteknik

Den del av området som utgörs av jordbruksmark kan till stor del vara sättningsbenägen och ha låg bärighet.

Enligt jordartskartan består jordbruksmarken i nordöstra delen av området (nordöst om diket) av glacial lera samt mo och mjäla med lerskikt. Övrig jordbruksmark inom området består av postglacial finlera. Höga krav på grundförstärkningsåtgärder måste förmodligen ställas.

Geotekniska undersökningar utförs i ett senare skede.

Fornlämningar

I den fördjupade översiktsplanen för Glasberga redovisas två områden med fornlämningar i anslutning till planområdet. Ett område är beläget vid åkerholmen i den södra delen av planområdet. Det andra området är beläget i anslutning till skogsslutningen nordost om planområdet. Dessa områden kommer att förundersökas i syfte att fastställa dess utbredning och utgöra underlag för beslut om utgrävning.

Den gamla vägen för samfärdsl från Glasberga gård via Glasberga krog sträcker sig igenom och i anslutning till planområdet och har ett kulturhistoriskt värde. Vägen kommer att kunna ligga kvar i befintligt läge inom planområdet.

Gestaltning

Det väl exponerade läget mot omgivande vägar samt närheten till Glasberga sjöstad, medför att stora krav måste ställas på utformningen av såväl byggnader och kvartersmark som på de allmänna platserna. Områdets karaktär och utformning förmedlar en bild av Södertälje till passerande trafikanter på motorvägen. I detaljplanen finns en särskild bestämmelse som anger att fasader som är synliga från omgivande vägar skall utformas med omsorg och att plåt inte får dominera.

Att kvartersmarken utformas med omtanke och därefter hålls i vårdat skick är naturligtvis av betydelse för hur området kommer att uppfattas.

Gatubelysningen längs den trädkantade huvudgatan utförs med en vacker belysningsarmatur.

Riskbedömning

Motorvägen och planerade väg 225 trafikeras / kommer att trafikeras med farligt gods. Detta innebär att särskild hänsyn skall tas till risker som tex. avåkning och olyckor med petroleumprodukter.

I detaljplanen har 25 meter lämnats byggnadsfritt närmast påfarten till E4 och väg 225. Planen innehåller dessutom en bestämmelse om att tät kontorsbebyggelse inte får lokaliseras närmare än 40 meter från påfarten till E4 eller väg 225.

De angivna avstånden baseras på de rekommendationer som redovisas i länsstyrelsens rapport 2000:01.

(Se även miljökonsekvensbeskrivning.)

Miljökonsekvenser

Detaljplanens konsekvenser redovisas i en separat miljökonsekvensbeskrivning. Här sammanfattas några miljöfrågor som bedömts vara särskilt viktiga att behandla i denna detaljplan och hur olika förutsättningar har påverkat utformning och bestämmelser i planen. För en utförligare beskrivning av miljökonsekvenserna hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Planområdet är beläget inom Glasbergasjöns avrinningsområde, vilket ställer särskilda krav på behandling av områdets dagvatten. I detaljplanen har mark avsatts för dagvattenhantering för bla. dammar. I planen finns dessutom en bestämmelse som anger att en viss del av fastighetens yta skall vara planterad och att dagvatten skall behandlas lokalt.

Södra delen av planområdet, mellan arbetsområdet och Glasberga sjöstad, utgörs i planförslaget av naturområde. En avsikt med detta är att skapa förutsättningar för att behålla sambandet mellan naturområdet söder om respektive norr om planområdet. Dessa naturområden ingår i den gröna länken mellan Bornsjö- och Hanvedenkilarna.

Naturområdet i södra delen av planområdet fungerar dessutom som en skiljezon mellan arbetsplatserna och Glasberga sjöstad. I detaljplanen finns även en särskild bestämmelse om att verksamheter inte får vara störande för omgivningen.

Genomförande

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är femton år.

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

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Johan Larsson
planarkitekt

Ändring efter utställning

Detaljplanen har kompletterats / omarbetats i samråd med Vägverket, Tekniska kontoret och Telge Energi enligt följande:

- Plangränser mot E4/E20, väg 225 och befintlig högspänningsledning har justerats.
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att skyltning inte får vara föränderlig, blinkande eller dominerande.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats avseende hur kostnadsfördelningen för stigningsfält på väg 225 avses behandlas.
- I planbeskrivningen har förtydligats att detaljplanen överensstämmer med arbetsplanen med för väg 225.
- MKBn har förtydligats avseende luft och bullerförhållanden i området med hänsyn till omkringliggande trafikströmmar.



Uno Dahlén