



Akt nr:

0181K-P1446C

AU\$0181K-P1446C



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

PLANBESKRIVNING

P 03014

Detaljplan för

GENETA HAGE

(del av Västergård 1:1 med flera)
i Södertälje

Upprättad 2005-10-18

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder. Den planerade bebyggelsen utgörs av omkring 30 tvåvånings stadsvillor som både kan fungera som en- eller flerbostadshus.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i södra delen av Södertälje strax norr om Genetaleden och öster om Holmfastvägen. Arealen är drygt 10 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken i området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Södertälje kommun (antagen 2004) föreslås att befintliga stadsdelar ska förtätas och kompletteras.

Detaljplan

Större delen av planområdet saknar detaljplan. I planområdets västra del gäller *Stadsplan för Högloft* (antagen 1967). För en liten del av områdets östra del gäller *Detaljplan för del av fastigheten Vasa 1:1 m m* antagen 1990.

Planförslaget överensstämmer med innehållet i ovanstående planer. Läget för Holmfastvägen har justerats enligt den dragning som vägen har idag.

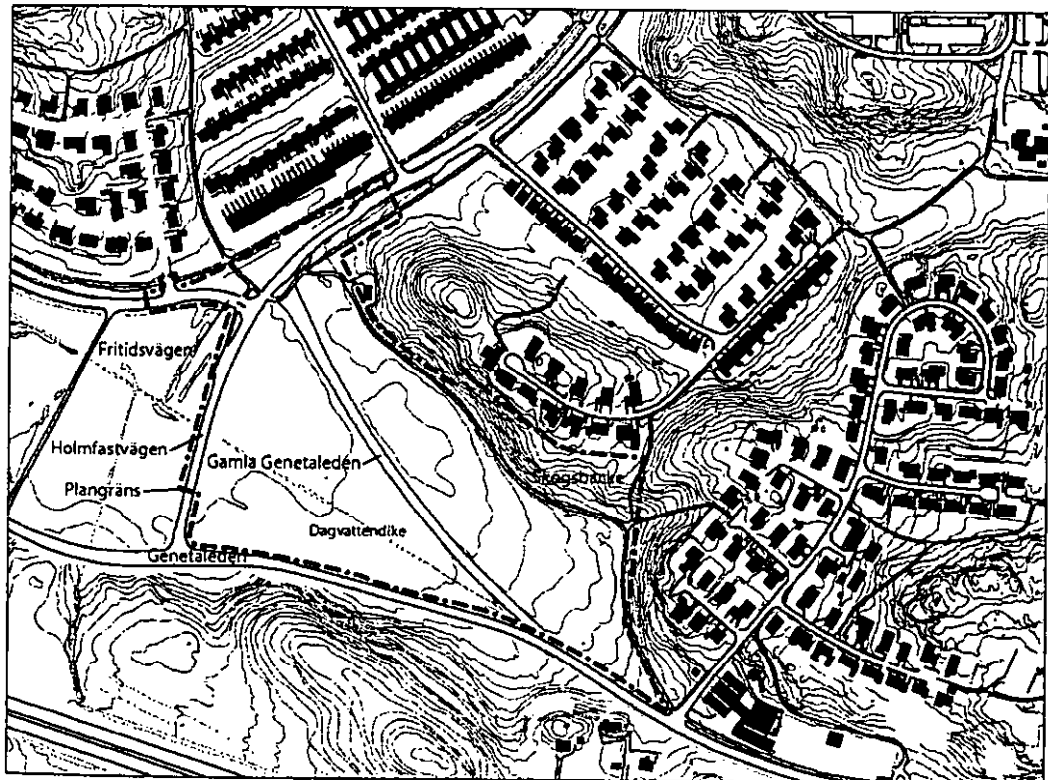
Program för planområdet

Ett planprogram upprättades 2003-05-20 och sändes ut för samråd under sensommaren 2003.

Inkomna synpunkter berör framför allt planområdets närhet till Genetaleden som ger konsekvenser i form av trafikbuller och risker med farligt gods.

Synpunkterna är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar



Planområdet

Natur

Mark och vegetation

Norra delen av planområdet utgörs av en relativt brant sluttning som är södervänd och bevuxen med fin blandskog. Detta område är tidigare inte planlagt och läggs enligt planförslaget ut som allmän naturmark.

Det planerade bebyggelseområdet utgörs i huvudsak av plan öppen ängsmark. Här finns även ett par trädgrupper med yngre träd och sly, mestadels björk.

I den södra delen av planområdet är marken också öppen, och delvis mycket sank. Området planläggs enligt förslaget som naturmark. Det ska röjas och iordningställas för att (åtminstone delvis) kunna fungera som rekreationsområde för den nya bebyggelsen.

Se även rubriken *Hydrologi* för tänkbara åtgärder i, och kring, det dike som löper genom ovannämnda naturmark.



Yngre björkar i planområdets västra del

Markbeskaffenhet

Marken i planområdet består av morän eller lerjord.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts. Utredningen visade att torrskorpa saknades i ungefär halva det område som planeras för bebyggelse. Det innebär att byggnader kommer att behöva pålas, och omkringliggande körbara ytor kompensationsgrundläggas.

De geotekniska förutsättningarna innebär att även friggebodar kan komma att behöva pålas.

Hydrologi

I södra delen av planområdet, söder om gamla Genetaleden finns ett sankt markområde där dagvatten rinner från bland annat SL: s intilliggande bussdepå. Vattnet i diket har under periodvis varit starkt illaluktande, vilket föranlett klagomål till miljökontoret i Södertälje.

Provtagningar gjordes av *Tyréns Infrakonsult AB* på uppdrag av *Locum AB* (som förvaltar bussdepån åt SL) på dagvattnet från bussdepån. Höga halter av etylenglykol och syreförbrukande ämnen uppmättes i vattnet.

Efter att ett flertal åtgärder vidtagits för att stoppa läckage av etylenglykol till dag- och grundvattnet har halterna av både etylenglykol och syreförbrukande ämnen minskat till godtagbara nivåer. Provtagningar ska fortlöpa en bit in på år 2006 enligt upprättat kontrollprogram (*Södertälje bussdepå – Kontrollprogram för dag- och grundvatten, 2005-06-14*).

Frågan väcktes dock om luktproblemet kunde ha flera olika orsaker. Därför uppdrog samhällsbyggnadskontoret i Södertälje åt *Tyréns Infrakonsult AB* att utreda de hydrologiska förutsättningarna i planområdet. Den särskilda miljökonsekvensbeskrivning som då upprättades visar att förutsättningarna för uppkomst av dålig lukt delvis finns "naturligt" i området (platsen har under lång tid varit utsatt för mänsklig påverkan av olika slag).

Den höga andelen organiskt material i området, samt det faktum att vattnet (på grund av topografi och grundförhållanden) lätt blir stillastående, har ihop med de höga etylenglykolhalterna skapat en mycket syrefattig vattenmiljö i dagvattendiket. När organiskt material ruttnar i syrefattiga vattenmiljöer bildas svavelväte. Svavelvätet lukter mycket illa när det kommer i kontakt med luften.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen finns ett antal åtgärder som kan vidtas för att minimera risken för framtida luktproblem. Nedan följer en uppräknig av förslagna åtgärder. Listan har kompletterats med en notering om vilken/vilket förvaltning/bolag/verksamhet som ansvarar för uppföljning av respektive fråga.

- Fortsatta åtgärder för att minimera belastningen från bussdepån för att minska mängden syreförbrukande ämnen i dagvattnet (*Locum AB*)
- Rensning, och fördjupning av diket för att få bort det organiska materialet och bidra till syreförbrukningen (*Telge Nät*).
- Eventuellt bygge av "luftningstrappa" i dikets östra del (gatu och parkenheten, samhällsbyggnadskontoret).
- Eventuellt bygge av damm där det idag finns en "våtmark" i området (gatu och parkenheten, samhällsbyggnadskontoret).
- Området bör ej utnyttjas som snötipp (serviceenheten, samhällsbyggnadskontoret).
- Minska utsläpp till dagvattnet från omkringliggande verksamheter genom information. (*Telge Nät*).

En del av de föreslagna åtgärderna har redan vidtagits medan andra kräver vidare utredning. Den mest betydande genomförda åtgärden har varit att minska utsläppet av glykol till dagvattnet.

Radon

Enligt *Markradonutredning Södertälje kommun* (1989) ligger hela planområdet inom område med normal, eller låg, radonrisk.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsföretaget *Järntorget Bostad AB* har enligt markanvisningavtal, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, tagit fram ett förslag till bebyggelse av Geneta Hage.

Den planerade bebyggelsen består av 34 friliggande småhus med träfasad. Husen kan upplåtas som bostadsrätter i en, eller två våningar (med en bostadsarea på 80, respektive 160 m²) eller säljas som friliggande småhus med tillhörande tomt.

Detaljplanen reglerar hur många friliggande småhus som maximalt kan byggas. Dessutom regleras exploateringsgraden för att planen också ska möjliggöra andra typer av bostadsbebyggelse, som till exempel radhus eller kedjehus.

Kvartersmarken är indelad i områden med olika exploateringsgrad. Exploateringsgraden har anpassats till den tänkta tätheten inom varje område. På så sätt kommer husen att kunna ligga tätt längs områdets angöringsgata, samtidigt som friytor kan tillskapas innanför denna husrad.

För att skapa en stadsmässig i struktur i området, och för att bebyggelsen ska harmoniera med omgivande gruppbebyggelse, ska bostadshus placeras med samma avstånd till gatan. Husen ska placeras med långsidan mot gatan. För bostadshus längs angöringsgatan (gamla Genetaleden) gäller att bostadshusen ska placeras antingen 13-15 meter från gatumarken, eller 6-10 meter från gatumarken, beroende på angiven bestämmelse. Inom respektive område ska varje hus ha samma avstånd till gatan. Bostadshus längs entrégator ska placeras 4,5 meter från gatumarken.

Fasaderna ska uppföras i trä eller puts i varma ljusa slamfärger.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger mindre än 500 meter från närmaste livsmedelsaffär och tre kilometer från Södertälje centrum.

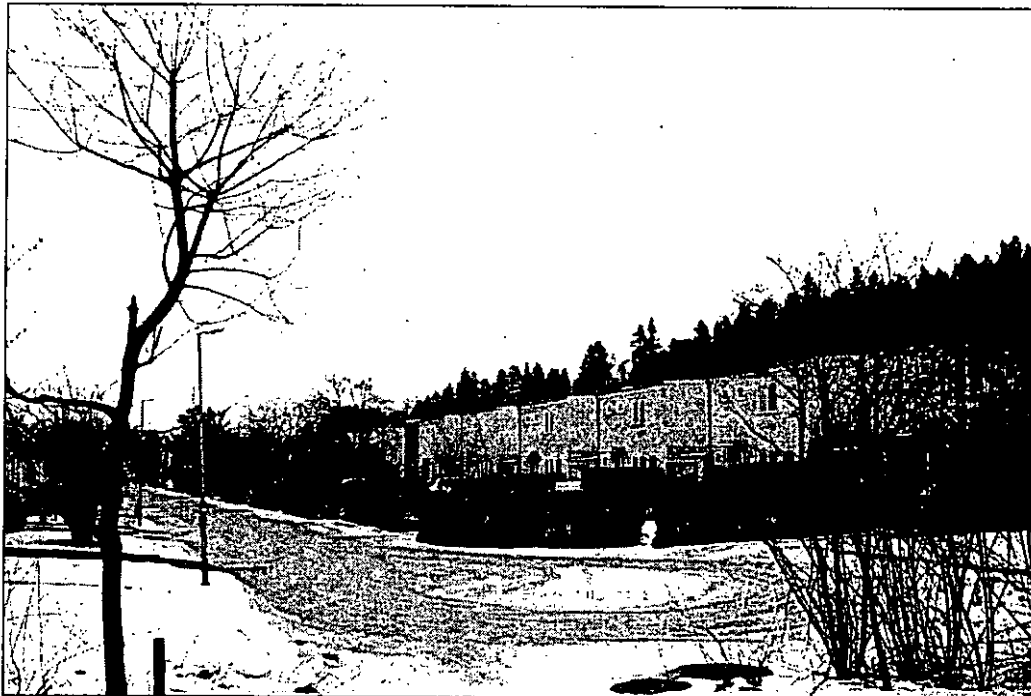
Byggnadskultur och gestaltning

Den omgivande bebyggelsen från 60- och 70-talet är till stora delar färgsatt i ljusa färger. Gruppbebyggelsen väster om planområdet skiftar i olika varma pastellkulörer, medan villorna norr om området har inslag av kallare ljusa färger.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås få en liknande färgskala. I området finns idag ett par bestånd av yngre björkar som kan bilda ett fint färgsammanslag ihop med den ljusa bebyggelsen.

Planförslaget reglerar hur husen ska placeras i förhållande till gatan så att den nya bebyggelsen harmonierar med befintlig omgivande gruppbebyggelse.

I planen föreskrivs trädplantering med 15 meters c/c avstånd längs tillfartsväg från Holmfastvägen. Den föreslagna planteringen av parkträd ska bilda fond åt bebyggelsen och bidra till att skapa stadsmässighet.



Friytor

Gruppbebyggelse nordväst om planområdet

Lek och rekreation

Inom området föreslås minst två gemensamma lekytor som antingen kan bilda gröna rum mellan bebyggelsen eller utformas som lekplatser. Exploateringsgraden i kvartersmarkens olika delar har bestämts med hänsyn till möjligheten att tillskapa gemensamma friytor.

Naturmiljö

I planområdets norra del finns en vacker skogsbacke. Ungefär en kilometer söder om planområdet ligger sjön Måsnaren som erbjuder goda rekreationsmöjligheter.

Gator och trafik

Gatu- och vägnät

Inom området finns en befintlig asfalterad vägbana (gamla Genetaleden) som efter ombyggnad ska fungera som tillfartsväg till området. Vägbanan är idag 10-11 meter bred och ska smaltas av till *maximalt* 7,5 meters bredd (för att rymma körbana och gatuparkering) och avslutas med en vändplan. Om separat gångbana/trottoar anordnas ska den vara tydligt avskild från gatumarken.

Det nya området ska anslutas till Holmfastvägen vid Fritidsvägen så att en fyrvägs korsning tillskapas. Planen gör det också möjligt att i framtiden ersätta korsningen med en minirondell för att skapa ökad trafiksäkerhet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg löper norr, och öster, om den planerade bebyggelsen. Planförslaget gör det möjligt att även bygga en gc-väg utmed Genetaleden.

Bebyggelsen bör kopplas till befintliga och tillkommande stråk för gång- och cykeltrafik vid ett flertal anslutningspunkter.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns vid korsningen Holmfastvägen/Fritidsvägen, och vid För-rådsvägen.

Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmark.

*Störningar**Buller och risker med farligt gods*

En bullerberäkning utförd 2004-08-19 av *Tunemalm Akustik* visar att planområ-det är bullerstört. Utredningen visar också att godtagbara nivåer kan erhållas om bulleravskärmning anordnas längs Genetaleden. En bullervall med ovanpålig-gande bullerplank (sammanlagt omkring 2,5 högt) ska därför uppföras vid Gene-taleden.

Kombinationen av vall och plank bör skydda bäst mot olyckor orsakade av transporter med farligt gods (Genetaleden är en sekundär trafikled för transporter med farligt gods).

Elektriska/magnetiska fält

En mobiltelemast ligger norr om planområdet, nordväst om den planerade be-byggelsen. Avståndet mellan mast och bostadshus blir minst 60 meter.

*Teknisk försörjning**Vatten och avlopp*

Kommunala vatten- och avloppsledningar går genom området.

Dagvatten ska enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy i första hand omhän-dertas lokalt, i andra hand ska fördröjning ske lokalt innan avledning sker till det allmänna nätet. På grund av platsens geologiska förutsättningar kan det vara svårt att omhänderta dagvattnet lokalt.

Värme

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet. Direktver-kande el och fossila bränslen tillåts inte för uppvärmning.

Avfall

Närmaste miljöstation finns ungefär 1 kilometer från planområdet. En ny åter-vinningsstation planeras dock vid ett stormarknadsområde 500 meter väster om planområdet.

Bebyggelsen bör förberedas för hushållsnära källsortering

Konsekvenser**Miljö och hälsa**

Förutsatt att åtgärder vidtas för att skydda den tillkommande bebyggelsen från höga bullernivåer, och luktproblem, bedöms planen inte medföra, eller påverkas av, några betydande konsekvenser för miljö och hälsa.

Säkerhet och trygghet

Planen bedöms medföra ökad trygghet för gång- och cykeltrafikanter eftersom dess genomförande innebär att området befolkas. Då platsen bebyggs blir gångvägen genom området bevakad och därigenom tryggare.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn och ungdomar.

Stadsbild

Planförslaget bedöms påverka stadsbilden positivt genom att ett tidigare obebyggt område med övergiven karaktär tas i anspråk för ett bostadskvarter.

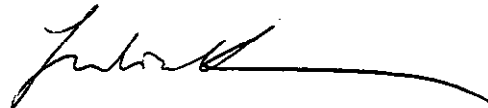
Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Planbeskrivningen är utarbetad av planarkitekt Julia Hertzman i samråd med Kerstin Sandblom-Wallgren, bygglovarkitekt, Kerstin Fogelberg, stadsträdgårdsmästare och Bo Kärr, trafikingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 03014

Detaljplan för

GENETA HAGE

(del av Västergård 1:1 med flera)

i Södertälje

Upprättad 2005-10-18

Inledning

Genomförandebeskrivningen är utformad med ett bestämt exploateringsprojekt i åtanke. Bostadsföretaget *Järntorget Bostad AB* har enligt markanvisningavtal, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, tagit fram ett förslag till bebyggelse av Geneta Hage.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas i början av år 2006.

Exploatören planerar att bygga ut området etappvis. Utbyggnaden ska ske i sammanhängande grupper.

Ombyggnad av gamla Genetaleden, som blir angöringsväg, kan påbörjas tidigast efter årsskiftet 2005/2006. Därefter kan den första husgruppen börja byggas.

Utbyggnaden beror på efterfrågan. Det innebär att området bör bebyggas på ett sådant sätt att en trivsamt miljö skapas oavsett hur stor del av (den sammanlagda) byggrätten som utnyttjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Förutom utbyggnad av gemensamma anläggningar inom kvartersmark ska exploatören ansvara för att bulleravskärmning uppförs på allmän mark längs Genetaleden. Dessutom ska exploatören anlägga ett kortare avsnitt angöringsväg på allmän mark (se nedan).

Mark har avsatts för en eventuell framtida minirondell i korsningen Holmfastvägen/Fritidsvägen. Tidpunkt för ett eventuellt anläggande är mycket osäker. Därför ska exploatören ansluta bostadsområdets angöringsväg till Holmfastvägen i höjd med Fritidsvägen så att en fyrvägs korsning skapas. Vid en eventuell utbyggnad av rondell ska kommunen bekosta anläggandet av denna och ombyggnad av befintlig angöring.

Exploatören ska ansvara för att bygga gång- och cykelvägar som ansluter området till de intilliggande allmänna parkvägarna.

Kommunen ansvarar för att gång- och cykelväg tillkommer längs Genetaleden på sikt. Kommunen ansvarar även för drift och skötsel av befintliga parkvägar inom planområdet.

Kommunen har dessutom ansvar för uppföljning av tidigare luktproblematik i området, samt även för förebyggande av eventuella framtida luktproblem. Kommunen ska driva frågan gentemot egna berörda förvaltningar, det kommunägda nätbolaget Telge Nät och slutligen de verksamheter som är anslutna till dagvattenssystemet (i första hand SL: s bussdepå nordöst om Genetaleden).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett genomförandeavtal (exploateringsavtal) mellan kommunen och Jämtorget AB kommer att upprättas som närmare reglerar genomförandet av projektet. Avtalet kommer bland annat att reglera uppförande av bulleravskärmning, trädplantering, anläggande av mindre del av angöringsväg på allmän mark och modifiering av gamla Genetaleden enligt överenskommen utformning.

Exploateringsavtalet bör tecknas innan planen förs till antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Exploatören kommer att ansöka om erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande. Vilka fastigheter som bör bildas beror på om den planerade bebyggelsen säljs som enskilda bostadsfastigheter, eller om en eller flera bostadsrättsföreningar bildas. Kombinationer av dessa kan också bli aktuellt.

Gemensamhetsanläggning med mera

Exploateringen omfattar flera husgrupper där den planerade bebyggelsen kommer att säljas som bostadsrätter eller som friliggande hus med egen tomt.

För husgrupp som inte utgör bostadsrättsförening ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för skötsel av gemensamma ytor och anläggningar, samt även för gemensamma ledningar till förbindelsepunkter i det kommunala vatten- och avloppsnätet.

För grupp som utgör, eller är del av, en bostadsrättsförening förvaltas alla anläggningar utanför bostaden av föreningen.

Ledningsrätt

För de allmänna ledningar som ligger på kvartersmark (u-område) bildas ledningsrätt avseende rätt för ledningshavaren att ha ledningar förlagda i u-området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Åtgärder föranledda av bostadsbebyggelsen ska genomföras och bekostas av exploatören som erhåller intäkter vid efterföljande försäljning av bostadslägenheterna. Exploatörens åtagande kommer att preciseras närmare i avtal som ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av bostadsmarken.

Vid framtida utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Genetaleden, samt iordningställande av naturområdet mellan bostadskvarteret och Genetaleden, kommer dessa kostnader att belasta kommunen.

Tekniska frågor

Gator

Befintlig asfalterad väg genom planområdet (gamla Genetaleden) ska smalnast till *maximalt* 7,5 meters bredd för att rymma körbana och gatuparkering. Om separat gångbana/trottoar anordnas ska den vara tydligt avskild från gatumarken (det vill säga vara belagd med avvikande ytskikt eller vara upphöjd i förhållande till vägen). Entrégator bör vara minst 4 meter breda.

Vegetation

Befintliga träd, även mycket unga exemplar, ska bevaras i den mån det är möjligt under byggskedet. När området är utbyggt bör trädningarna glesas ur rejält (75-80 % av träden bör tas bort) om de ska behållas. På så sätt kan mycket fina björkdungar ingå i området på sikt.

Parkträd ska planteras med 15 meters c/c avstånd längs områdets tillfartsväg (gamla Genetaleden). Markens beskaffenhet är sådan att endast vissa träd, som till exempel hästkastanj, eller rödblommig kastanj, lämpar sig för platsen.

Buller

En cirka 100 meter lång bulleravskärmning i form av en vall kombinerad med plank, sammanlagt 2,5 meter högt, ska uppföras utmed Genetaleden på ett avstånd (från leden) som inte överstiger 10 meter.

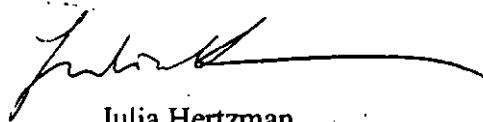
Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Julia Hertzman i samråd med Benny Karlsson, exploateringschef.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Julia Hertzman
planarkitekt