



Akt nr:

0181K-P1412C

AU\$0181K-P1412C



PLANBESKRIVNING

P 95031

Detaljplan för

MORABERG NORRA

ARBETSOMRÅDE,

del av fastigheten Glasberga 1:4 mm
inom Moraberg i SÖDERTÄLJE

Upprättad den **2003-11-19**

Reviderad efter utställning **2004-03-23**

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- illustrationer

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av Morabergs norra arbetsområde, i enlighet med kommunens översiktsplan. Planen skapar omkring 18 ha ny kvartersmark för kontor och industriverksamhet, samt i vissa delar handel med skrymmande varor. Planen omfattar dessutom tidigare planlagd industrimark, som ges något utökad byggrätt och får nyttjas för både industri och kontor.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget i utkanten av Morabergs arbetsområde ca tre kilometer öster om Södertälje centrum. Området avgränsas i väster och norr av Morabergs befintliga arbetsområden, i öster av en skogklädd höjdrygg och i söder av motorvägen, E4/E20. I östra delen av området ligger Tuvängen med motocross-, gocart och folkracebanor.

Areal

Planområdet upptar ca 32 ha.

Markägförhållanden

Huvuddelen av marken inom området ägs av Södertälje kommun. Planen omfattar även en del privatägd, redan planlagd kvartersmark.

Översiktliga planer	Tidigare ställningstaganden Detaljplanen överensstämmer med såväl den gällande översiktsplanen för Södertälje kommun som den som är under framtagande.
Detaljplaner	Huvuddelen av området är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdets södra del omfattas av en plan lagakraftvunnen 1999-11-27, som medger kontor, industri och handel. Ett område i planområdets norra del omfattas av stadsplan fastställd 1976-12-28 samt detaljplan lagakraftvunnen 1999-04-17. Dessa anger småindustri respektive småindustri av icke störande karaktär som markanvändning.
Arbetsområdesprogram	I kommunens arbetsområdesprogram (1998) anges området som lämpligt för lättare produktion.
Program för planområdet	Planförslaget har föregåtts av ett programsamråd som omfattade aktuellt planområde samt bostadsbebyggelse i Listonhill och Tubo. Denna detaljplan omfattar endast den södra delen av programområdet, avsett för verksamheter, och därutöver en del av befintligt verksamhetsområde söder om programområdet.
Bebyggelseområden	Förutsättningar och förändringar Planområdet omfattar ett antal industrifastigheter utmed Gränsbovägen, Åkerivägen och Morabergsvägen, men är i huvudsak obebyggt. En stor del av planområdet upptas idag av motorbanor. Motorbanan kan tas i anspråk för arbetsplatser då verksamhetens kontrakt löper ut. <i>Markanvändning</i> Planändringen innebär att området kan bebyggas med lokaler för icke störande industri och kontorsverksamhet, samt utmed huvudgatan, Klastorpsvägen, även handel med skrymmande varor. Med icke störande industri avses verksamheter som varken alstrar påtagliga störningar eller kan medföra risker för omgivande verksamheter. Totalt omfattar planområdet 26 ha kvartersmark, varav ca 18 ha utgörs av nya kvarter för verksamheter. <i>Utnyttjandegrad</i> I samtliga delar av planområdet får 40% av fastighetsytan bebyggas, vilket innebär en ökning av byggrätten för delar av de tidigare planlagda fastigheterna i området. Avsikten är att skapa stor flexibilitet och möjliggöra ett effektivt nyttjande av marken. Där fastigheterna nyttjas för kontor-

eller handelsändamål kan emellertid övriga faktorer, såsom krav på parkering i enlighet med gällande norm, i praktiken verka begränsande för byggnadsytan.

Byggnadshöjd

Med hänsyn till områdets höjdskillnader tillåts olika hög bebyggelse i olika delar av planområdet. I dalgången i områdets östra del tillåts bebyggelse med högst 9 meters byggnadshöjd, fränsett ett område närmast motorvägen där byggnadshöjden får uppgå till 12 meter. I de högre liggande partierna, utmed områdets huvudgata, tillåts byggnader med upp till 21 meters byggnadshöjd på 15% av fastighetsytan. I övrigt gäller även här 9 meter.

Tanken med detta är att tydliggöra områdets kuperade karaktär genom att förstärka skillnaden mellan dalgången och höjden. Den höga bebyggelsen kan även bidra till att förstärka gaturummet utmed Klastorpsvägen. Begränsningen till högst 15% av byggnadsytan har för avsikt att förhindra att den höga bebyggelsen ger ett kompakt intryck.

Höjdparti med upp till 21
meter hög bebyggelse

Dalgång med högst 9
meter hög bebyggelse



Tvärssnitt genom området som visar principen med placeringen av bebyggelse med olika höjd. Träden i slänten mellan dalgången och höjden skall sparas.

Utformning

Generellt sett bör utformningen och placeringen av bebyggelsen ske med utgångspunkt i områdets offentliga ytor. Bebyggelsen bör organiseras så att en prydlig framsida ordnas mot gatumark, medan upplag och dylikt placeras på bebyggelsens baksida. En övergripande planbestämmelse införs därför om att upplag inte får anordnas synligt från gatumark och att utfarter inte får uppta mer än högst en tredjedel av fastighetens gräns mot gatan. Avsikten med det senare är att gränsen mellan fastighet och gata tydligt skall framgå.

Intill E4/E20 ställs särskilt höga krav på bebyggelsens utformning och placering, både av estetiska skäl och med hänsyn till trafiksäkerheten. En planbestämmelse, f, införs därför som anger att fasader skall utformas med särskild omsorg och att skyltning inte får vara blinkande eller på annat vis inverka störande på omgivningen. Samtidigt som bebyggelsen bör präglas av särskild omsorg i till exempel materialval bör en relativt enkel fasadutformning eftersträvas, vars kvalitéer kan upplevas på håll och i hög hastighet.

Park/natur/grönytor

Natur

I närheten av motorvägen ligger en hög bergknalle med en distinkt form, som utgör något av ett landmärke i området. Berget ligger idag på kvartersmark, som inte får bebyggas, men avses i den nu aktuella detaljplanen överföras till naturmark för att säkerställa ett bevarande.

Park

Området närmast motorvägen och ett låglänt område nedanför bergknallen planläggs som park. Idag utgörs området huvudsakligen av motorbanor och diken. Parkens huvudsyfte är att kunna rymma en damm för lokalt omhändertagande av dagvatten, men den skall även utgöra en välkomnande entre till området och bidra till ett positivt möte med Södertälje längs E4/E20. Tanken är att dammen skall anläggas vid foten av bergknallen, för att reflektera bergväggen och ytterligare framhäva bergets form. Enstaka träd som finns i området bör om möjligt sparas. Området avses även innehålla en gång- och cykelväg.

Ett smalt parkområde placeras även i planområdets norra del. Avsikten med detta är dels att skapa en möjlighet att ta sig från verksamhetsområdet till skogspartiet norr om planområdet, och dels att möjliggöra en framtida utbyggnad av verksamhetsområdet, med en anslutande väg söderifrån.

Industripark på kvartersmark

Planområdet är bitvis kuperat och kan i stora drag delas in i två delar – ett lägre liggande, flackt och öppet område i öster och ett högre, skogsbeklätt parti i områdets västra del. Skogsområdet domineras av gran- och björk. Slänten mellan de båda nivåerna i området avses bevaras, för att tydliggöra terrängförhållandena i området och skapa

en visuell indelning av området. Området får därför inte bebyggas och en bestämmelse, n₁, införs som anger att området skall utgöras av industripark. Avsikten är att befintlig vegetation så långt som möjligt skall bevaras och först om detta inte är möjligt skall träd planteras i slänten.

Gator och trafik

Förutsättningar – trafik

Planområdet saknar idag i princip större vägar. I områdets östra gräns löper en äldre grusväg. Söder om området pågår utbyggnad av Morabergsvägen i riktning mot Glasberga, med en planerad anslutning till den kommande väg 225. Den norra delen av planområdet ansluter till Åkerivägen. Busstrafik finns i området längs Morabergsvägen och Åkerivägen.

Gatustruktur

Gatorna i planen bildar ett sammanhängande gatunät, som gör det möjligt att köra runt området och dessutom möjliggör anslutningar, vid exploatering av angränsande områden. En ny huvudgata går från Åkerivägen till rondellen i planområdets sydvästra gräns. En lokalgata anläggs parallellt med den gamla grusvägen i områdets östra kant, som ansluter till Morabergsvägens förlängning. Planen utformas så att den möjliggör en fortsättning av gatan längs grusvägen norrut.

Gatuutformning

I ett verksamhetsområde, där det är viktigt att tillåta en flexibel utformning och placering av bebyggelsen, spelar utformningen av den offentliga miljön en stor roll för upplevelsen av området. Samtliga gator i området skall därför förse med trädplanteringar, i enlighet med illustrationer på plankartan. Gatorna skall dessutom förse med separata gång- och cykelbanor, samt ha utrymme för uppsamling av dagvatten.

Huvudgatan skall föres med trädrader på båda sidor om körfältet. Gatan i områdets östra gräns har ett brett grönområde mellan körfält och cykelbana. Syftet är att gatan i viss utsträckning skall kunna anpassas efter den befintliga grusväg som löper här. På sikt, om området öster om planområdet exploateras, bör denna gata utformas med en dubbel trädrad.

Där lokalgatan löper genom parken i områdets södra del har den ett brett gatuområde, för att möjliggöra viss flexibilitet när det gäller placeringen av gatan. Avsikten är dock att det område som inte tas i bruk som körbana (8

meter) skall integreras med den omkringliggande parkmarken för att möjliggöra en bra helhetslösning med cykelbana, planteringar och dagvattenhantering.

Angöring

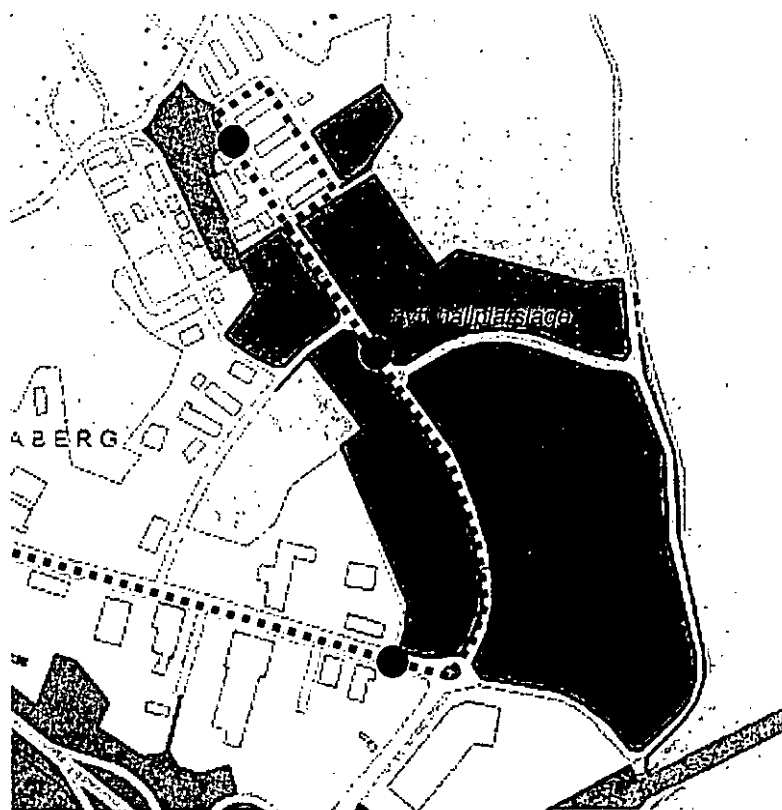
Angöring och parkering löses på kvartersmark. Antalet utfarter mot huvudgatan begränsas, dels genom att utfartsförbud införs längs stora delar av huvudgatan och dels genom att en bestämmelse införs som anger att högst en utfart får anordnas mot huvudgatan från det största kvarteret i området. Syftet med denna bestämmelse är att begränsa antalet utfarter mot huvudgatan och samtidigt skapa flexibilitet när det gäller utformningen av kvarteret, genom att inte låsa angöringspunkten till ett visst läge. Uppdelas detta kvarter i flera mindre fastigheter bör en gemensam angöringsgata anordnas på kvartersmark. Parkeringsplatser skall anordnas på tomtmark i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Gc-vägar

Området ligger på bekvämt cykelavstånd från Södertälje centrum. Utrymme för separata gång- och cykelbanor finns utmed samtliga gator inom planområdet, och ansluts till det övergripande gång- och cykelnätet. Därmed kommer hela området att ges god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Buss i linjetrafik trafikerar idag Morabergsvägen och Åkerivägen med halvtimmestrafik på vardagar och lördagar. Bussen kör idag fram och vänder vid cirkulationsplatsen Klastorpsvägen/Morabersvägen innan den når ändhållplatsen i slutet av Åkerivägen.



Ny möjlig busslinjesträckning

Planen ger möjlighet till busstrafik utmed den nya Klastorpsvägen, mellan Morabergsvägen och befintlig ändhållplats, vilket skulle förkorta restiden för nuvarande busslinje. Utrymme för hållplats längs Klastorpsvägen skapas lättåtkomligt vid anslutande lokalgator. Det innebär att gångavståndet blir som längst ca 600 meter till busshållplats. Den del av området som ger möjlighet till handel har placerats inom 300 meter från tänkta hållplatslägen.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området avses dock anslutas till kommunens va-nät, vilket innebär att verksamhetsområdet kommer att utökas. Ledningarna kommer att placeras i gatorna och bitvis, där vägen ligger i bank, kan spillvattnet behöva pumpas till den kommunala ledningen. Dagvatten skall omhändertas lokalt i öppna system och för detta ändamål finns möjlighet att anlägga dammar i parkytorna i områdets södra del.

Utrymme för uppsamling av dagvatten skapas längs foten

på den slänt som löper genom området inom område betecknat u_2 . Området bör så långt som möjligt utgöras av ett öppet dike. För att möjliggöra avrinning från till det allmänna dagvattennätet placeras ett u_2 -område även mellan slänten och parkområdet. Det är dock principen – möjligheten till avrinning mot parkområdet – och inte det exakta läget som är huvudsyftet med bestämmelsen. En anpassning till verksamheten på fastigheten kan alltså vara möjlig.

En pumpstation finns idag i anslutning till Morabergsvägen. Denna avses flyttas till nytt läge i Moraberg Södra.

Värme och elektricitet

Området avses anslutas till fjärrvärmenätet.

I planen införs två E-områden för nödvändiga nätstationer inom planområdet. Ett område u_1 , reserveras på kvartersmark för befintliga elkablar.

Inom planområdet finns högspänningsledningar som avses flyttas till huvudgatan Klastorpsvägen för att möjliggöra exploatering.

Utrymme för teknisk försörjning av fjärrvärme, el vatten mm bör placeras i ett utrymme som är tillgängligt från utsidan av huset och i enlighet med de bestämmelser som respektive leverantör utfärdat.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs dalgången i områdets östra del av lera, medan de höglänta partierna i planområdet utgörs av berg och morän. I planområdets norra del finns även inslag av kärr med organiska jordarter. I dalgången, på motorbanan, finns även fyllnadsmassor, bland annat schaktmassor från anläggandet av Morabergs trafikplats.

Den lerhaltiga marken i dalgången kan vara sättningsbenägen och det är osäkert hur fyllnadsmassorna påverkat markens bärighet. Områdets topografi innebär att ytterligare uppfyllnader kan behöva göras i dalgången för att klara vattenavrinningen.

Geotekniska undersökningar utförs i ett senare skede.

Miljö- och hälsoskyddsfrågor

En separat miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram till detaljplanen. De viktigaste aspekterna sammanfattas nedan:

Mark

Planförslaget innebär relativt stora markomvandlingar och kräver uppfyllnader i de låglänta partierna. Fyllnadsmassor förekommer idag på flera platser i området. På ett område har tungmetaller påträffats i marken, vilket kräver sanering. Inga övriga föroreningar är kända inom området, men kan inte heller uteslutas, med tanke på den pågående motorverksamheten och de fyllnader som skett i området. Kontroll av föroreningar skall utföras och eventuell sanering genomföras.

Radonrisken är enligt en översiktlig kartering låg eller normal i området. Undersökning kan komma att krävas i samband med bygglov och speciella åtgärder vidtas.

Vatten

Planområdet ligger inom Glasbergasjöns avrinningsområde. Exploateringen av området innebär större hårdgjorda ytor och därmed större och snabbare vattenavrinning. Då ambitionen är att höja kvalitén på den idag näringsrika sjön är det viktigt att dagvattnet från verksamhetsområdet inte ytterligare belastar sjön. Dagvattnet skall tas omhand lokalt där så är möjligt och utrymme för dagvattendammar finns i området. Där det finns risk för förorening av dagvattnet skall vattnet genomgå rening via oljeavskiljare eller annan reningsutrustning innan LOD.

Luft

Luftkvalitén i området bestäms framför allt av trafiken på E4/E20. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbunds kartering av kväveoxidhalter, och utsläppen bedöms dessutom minska på sikt.

Däremot befaras miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, att överskridas i området. En beräkning av väntade PM 10 halter år 2006, med utgångspunkt i den planerade utbyggnaden av området och väntade trafikflöden har därför genomförts. Enligt denna finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormen inom ett avstånd av ca 100 meter från motorvägen. Bebyggelse som ligger 150-200 meter från vägen kommer inte att leda till att uppfyllande av miljökvalitetsnormen försvåras.

En mindre del av bebyggelsen i planområdet ligger ca 100 meter från motorvägen, men större delen har ett bredare parkområde, ca 150 meter, mellan väg och bebyggelse. I

den del av detaljplanen redan som tidigare är planlagd innebär detta en förbättring, genom att avståndet mellan bebyggelse och motorväg ökar.

Därmed bedöms planen inte bidra till ett överskridande av miljökvalitetsnormen för PM 10.

Buller

Riktvärdena för buller vid fasad från trafik, 65 dBA ekvivalent nivå för verksamhetslokaler, klaras 100 meter från E4/E20. Det innebär att ingen bebyggelse placeras inom område där riktvärdet överskrids. En generell planbestämmelse införs som anger att buller ej får överskrida 40 dBA ekvivalent nivå i arbetslokaler inomhus.

Riskbedömning

Transporter av farligt gods förekommer på motorvägen. Ingen bebyggelse med personintensiv verksamhet tillåts inom ca 100 meter från motorvägen, varför en särskild riskanalys inte bedömts vara nödvändig.

Bergtäkt i Moraberg

En bergtäkt planeras öster om planområdet. Täkten kommer att brytas etappvis under en period av omkring 15 år, med början i den del som ligger längst från planområdet. Inom täktområdet kommer även annan verksamhet att finnas, bland annat ett asfaltverk. Tanken är att området på sikt skall i ordningsställas som industrimark av samma typ som Moraberg Norra.

Täktens eventuella påverkan på planområdet har inte behandlats i miljökonsekvensbeskrivningen för den här planen, utan hanteras i MKB som har tagits fram för bergtäkten i samband med ansökan om täkttillstånd. I denna redogörs för hur buller, damning och vibrationer mm kan hanteras för att begränsa påverkan på omgivningen till acceptabla nivåer. Såväl buller som damning kan hanteras effektivt på plats, bland annat genom avskärmande vallar. Verksamhetsutövaren skall kontinuerligt utföra bullermätningar, för att klargöra att verksamheten ligger under naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller (dvs. 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad dagtid för icke bullrande verksamhet).

Trafik till och från området kan lösas så att inga transporter behöver ske utmed bebyggda lokalgator i industriområdet, genom att styra utfarten från täkten till planområdets södra del.

Huvudman Kommunen är huvudman för allmän plats i området.

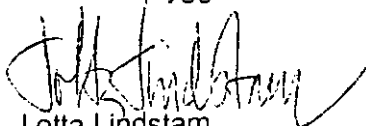
Genomförande Genomförandetiden för planen är 15 år eftersom området väntas byggas ut över en längre tid.

Medverkande tjänstemän Bengt Larsson och Ann-Charlotte Gjöthlén, Strategi och
- kommunen exploateringsenheten,
Yngve Ydebrink, Gatu- och parkenheten
Essi Bagheri, VA-enheten
Terése Josefsson, Miljökontoret

- konsulter Perry Sörensen Arkitektkontor

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Anna-Stina Bokander
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 95031

Detaljplan för

MORABERG NORRA

ARBETSOMRÅDE,

del av fastigheten Glasberga 1:4 mm
inom Moraberg i SÖDERTÄLJE

Upprättad den **2004-03-23**

ANTAGANDEHANDLING

Orientering

Planområdet är beläget i utkanten av Morabergs arbetsområde cirka 3 kilometer öster om Södertälje centrum. Området avgränsas i väster och norr av Morabergs befintliga arbetsområden, i öster av en skogsklädd höjdrygg och i söder av motorvägen E 4/E20. I östra delen av området ligger Tuvängen med motocross-, gocart och folkracebana. Planområdets areal är ca 32 hektar varav obebyggd industrimark har en areal om ca 18 hektar.

Syftet med planen är att tillskapa mer mark för arbetsplatser som kontors och industriverksamhet samt i viss mån för handel med skrymmande varor.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses att föras fram till antagande under andra halvåret 2003.

Genomförandetid

Genomförandetid för planen ska vara 15 år från och med dagen efter planen vunnit laga kraft. Genomförandet av planen är av kommunen tänkt att genomföras snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, men med hänsyn till områdets omfattning har genomförandetiden satts till 15 år.

Huvudmannaskap

Huvudman för gator, gc-vägar och park är Södertälje kommun.

Planområdet kommer att tas in i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att kommunen blir huvudman för vatten och avloppsnätet fram till blivande fastighetsgränser eller kvartersgränser.

Ansvarsfördelning Utbyggnad av gator, gång och cykelvägar, vatten och avlopp, iordningställande av park och naturmark etc utföres och bekostas av kommunen.

Mark Den obebyggda arbetsplatsmarken ägs till uteslutande del av kommunen förutom en mindre fastighet som avses lösas in av kommunen.
Den bebyggda arbetsplatsmarken ägs enskilt eller är upplåten med tomträtt.

Geoteknik/Sanering Erforderliga geotekniska undersökningar på tomtmark åvilas blivande exploatörer. Sanering av förorenad mark kommer att genomföras av kommunen på de delar som avses tas i bruk för gator och övrig allmänplats. Sanering av förorenad mark inom tomtmark kommer att åvila blivande exploatörer.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m **Fastighetsrättsliga frågor**
Kvartersmarken kommer att avstyckas och försäljas till blivande exploatörer. Vid avstyckningar kan bildande av ledningsrätter för underjordiska ledningar på kvartersmark bli aktuellt liksom bildande av gemensamhetsanläggningar för gemensamma in- och utfarter.

Planekonomi **Ekonomiska frågor**
Kommunen kommer att belastas med kostnader för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar, inlösen av en hel fastighet och del av en fastighet inom planområdet samt en del saneringskostnader för förorenad mark. Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av den obebyggda kvartersmarken. Ur exploateringssynpunkt kommer planområdet att ge ett kommunalekonomiskt överskott.

Gator, gc-vägar, naturmark, vatten och avlopp **Tekniska frågor**
Utbyggnad av ledningsnätet kommer att ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Nyttillkommande bebyggelse ansluts till allmänna va-nätet. Anslutningsavgift och förbrukningsavgift betalas enligt gällande taxa. Lokalt omhändertagande av dagvatten anordnas inom kvartersmark där detta är tekniskt möjligt. I södra delen av planområdets naturmark kan det bli aktuellt att anlägga en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten.

Utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar, vatten och avloppsanläggningar, iordningställande av naturmark etc

utförs genom kommunens försorg.

Efter utbyggnad av anläggningarna åvilar framtida drift, underhåll och förnyelse av dessa anläggningar kommunen.

Byggande inom
kvartersmark

Byggnation och andra anläggningsåtgärder på kvarters-
mark utföres av respektive exploatör.

Energiförsörjning

Området avses anslutas till fjärrvärmenätet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten

Bengt Larsson
Etableringsingenjör