

Akt nr:
0181K-P1641C

AU\$0181K-P1641C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1641 C
Ärende Detaljplan för Moraberg Östra	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 22 sidor
- 1 karta (A 1)
- 1 Illustrationer/Sektioner A1
- 1 Illustrationsplan A3

0181K-P 1641 C



Detaljplan för **MORABERG ÖSTRA**

Del av Glasberga 1:4, i Södertälje

Dnr. 2009-00062-214 (P07021)

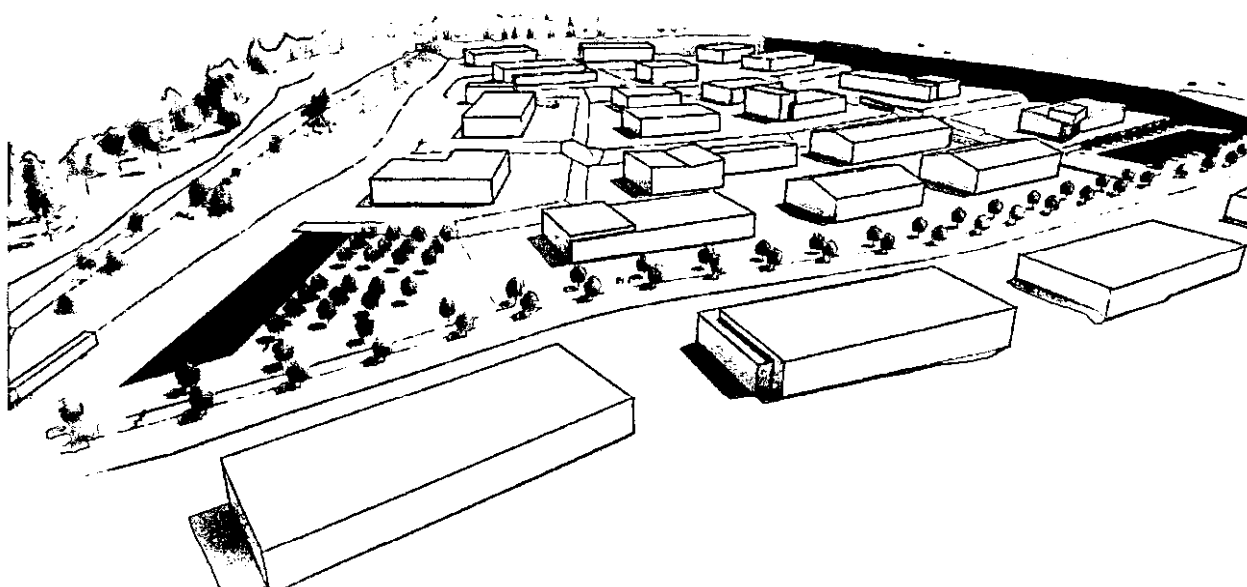
Arkivnummer: 0181K-P 1641C

PLANBESKRIVNING

Upprättad 12 juni 2013

Laga Kraft 9 juli 2013

LAGA KRAFTHANDLING



Innehåll

Handlingar.....	3
Övrigt planeringsunderlag.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöpåverkan	3
Allmänt.....	3
Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB.....	3
Behovsbedömning.....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden	4
Program, samråd och utställning.....	4
Översiktsplan	5
Gällande och angränsande detaljplaner.....	5
Förutsättningar och förändringar	5
Naturmark och friytor	5
Markbeskaffenhet.....	6
Bebyggelseområden	7
Natur.....	10
Tillgänglighet	10
Byggnadskultur och gestaltning.....	11
Vattenområden	11
Gator och trafik	11
Störningar.....	12
Teknisk försörjning.....	14
Administrativa frågor.....	15
Konsekvenser	15
Miljö och hälsa.....	16
Säkerhet och trygghet.....	16
Vattenskydd	16
Naturmiljö och friluftsliv	16
Stads-/landskapsbild	17
Medverkande tjänstemän	17
Kommunen.....	17
Konsulter.....	17

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, illustration och sektioner, samt grundkarta.

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning, WSP 2007
- Bergbesiktning, åtgärder, Geoveta 2010
- Bergtekniskt utlåtande, WSP 2012
- Riskbedömning, WSP 2010
- Spridningsberäkningar (PM10), SLB Analys 2008
- Bullerutredning, WSP 2010-2011
- Förprojektering vägar, WSP 2010
- "Glasbergabäcken-Glasberga våtmark Dagvattenhantering" 2007.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa nya tomter för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Moraberg. Marken är idag obebyggd, men bergtäkt pågår som förberedelse för att skapa tomtmark för verksamheter i den kuperade terrängen. Området ligger centralt, nära större trafikerade vägar. Efterfrågan på mark för verksamheter i Södertälje är stor och framtagandet av sådan mark har prioriterats i kommunen.

Miljöpåverkan

Allmänt

Den nordöstra delen av planområdet gränsar mot Bornsjöns vattenskyddsområde. Bornsjön är en ytterst viktig reservvattentäkt för Stockholm och utgör tillsammans med omgivande områden ett stort vattenskyddsområde. Planområdet ska utformas så att ingen avvattning eller annan påverkan sker mot vattenskyddsområdet.

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 till detaljplanen. Miljöpåverkan av bergtäkten är tidigare bedömd i samband med tillståndsgivningen för bergtäkten. Planens konsekvenser beskrivs i planförslaget.

Plandata

Planområdet motsvarar den del av fastigheten Glasberga 1:4 som i dagsläget är ianspråktagen för bergtäkt. Området gränsar mot arbetsplatsområdet Moraberg Norra som för närvarande är under

utbyggnad. I söder bildar motorvägen E4/E20 gräns och i norr och öster följer planen tåktens avgränsning. Gränsen mot norr är samtidigt fastighetsgräns och kommungräns mot Salems kommun. Planområdet omfattar cirka 14 hektar.

Marken ägs av Södertälje kommun.



Planområdets läge

Tidigare ställningstaganden

Program, samråd och utställning

Södertälje kommun utlyste 2003 en tävling om att iordningställa den aktuella delen av fastigheten Glasberga 1:4 för industri- och handelsfastigheter. Skanska AB vann tävlingen och har skrivit ett avtal med kommunen gällande bergtåkt. Man avser att bedriva tåkten i etapper för att sedan successivt överlämna marken till kommunen så att företagsetablering kan ske.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2006 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med att ta fram ett detaljplaneprogram och sända ut det för samråd. Programsamråd skedde under 2008. Ett detaljplaneförslag upprättades, i enlighet med intentionerna i programmet, och sändes på samråd under våren 2011. Under tiden 16 juli till 5 september 2012 var detaljplanen utställd. Under utställningen inkom 14 yttranden. Inkomna synpunkter med kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse.

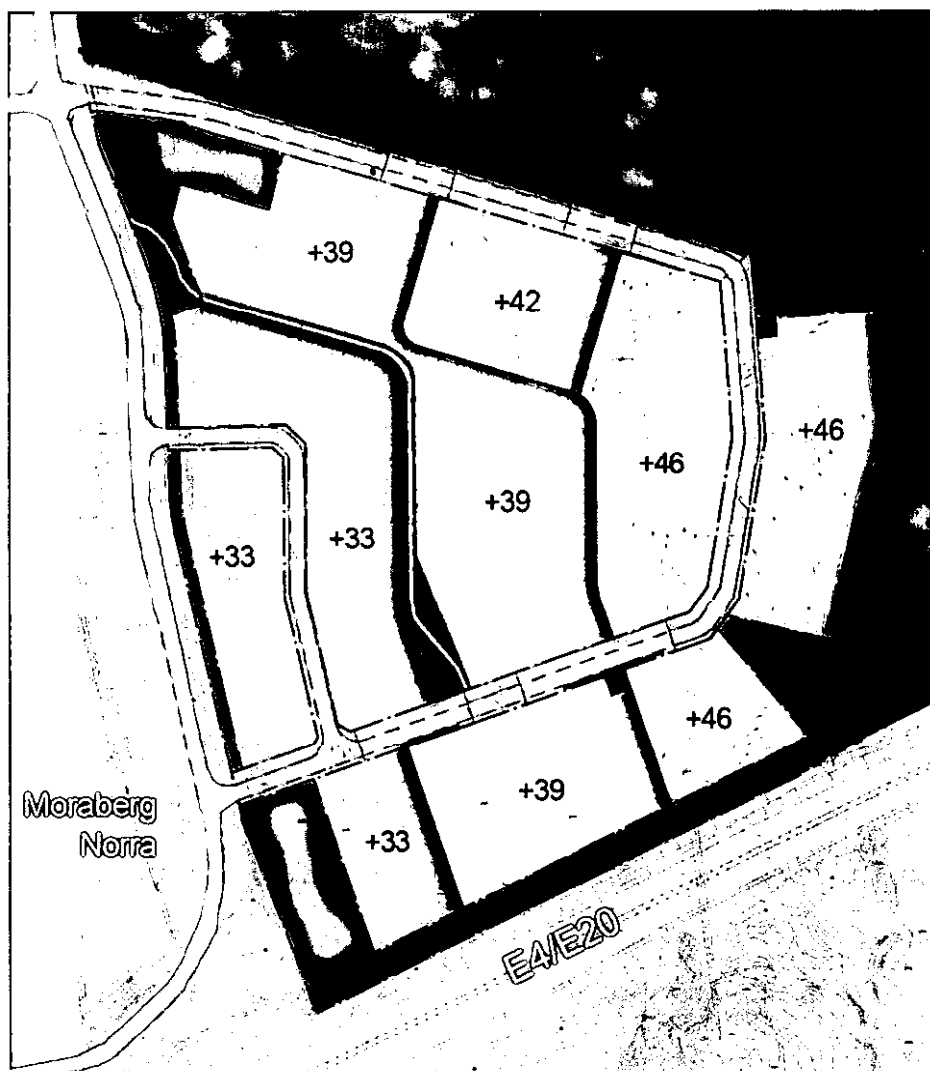


Illustration över hur man tänkte sig området när programmet togs fram.

Översiktsplan

Planförslaget ligger väl i linje med intentionerna i Översiktsplanen från 2004. Översiktsplanen anger en övergripande inriktning att erbjuda planlagd mark för företagsetableringar i attraktiva lägen. Översiktsplanen anger även att en estetiskt tilltalande utformning särskilt ska beaktas vid etableringar som ligger utmed de stora infarterna. Planområdet berörs inte av några allmänna intressen men gränsar till vattenskyddsområdet för Bornsjön inom Salems kommun.

Gällande och angränsande detaljplaner

Området är inte planlagt. För området i väster gäller detaljplan för arbetsområdet Moraberg Norra (Detaljplan för Moraberg Norra Arbetsområde, del av fastigheten Glasberga 1:4 m.m. inom Moraberg i Södertälje, laga kraft 2004-07-14)

Förutsättningar och förändringar

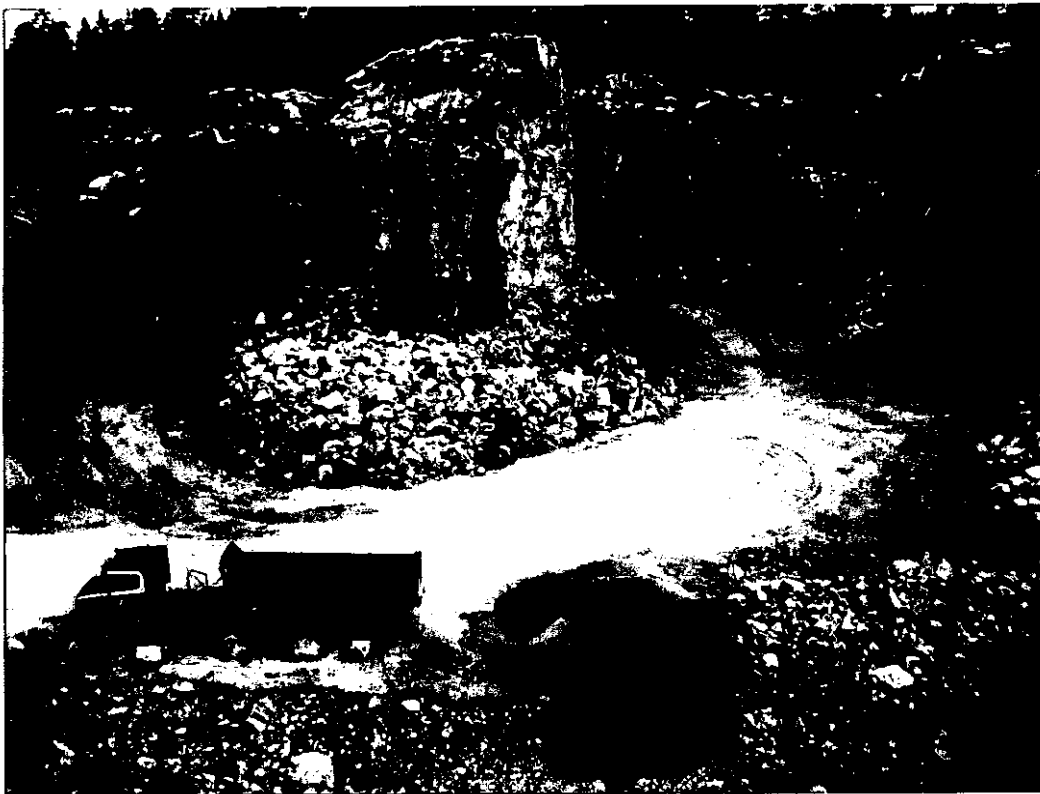
Naturmark och friytor

Inom området pågår bergtäkt enligt gällande tillstånd och täktplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. I norr och öster utgörs terrängen av skogsområden.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Området ingår i en större region vilken karaktäriseras av uppstickande bergsområden omgivna av morän och lerfyllda dalgångar. I bergsområdena har träd och buskar etablerat sig på de tunna jordlagren. Direkt väster om planområdet inom området Moraberg Norra med gällande detaljplan, finns ett lågområde med postglacial lera.



Pågående bergtäkt

Förorenad mark

Det finns ingen anledning att befara att marken skulle vara förorenad då den utgörs av skogsmark. Eventuella föroreningar orsakade av bergtäktsverksamheten ska kontrolleras under arbetets gång.

Radon

Översiktliga markradonmätningar (SGAB 1990) redovisar området som normalriskområde. Undersökning kan komma att krävas i samband med bygglov.

Risk för skred/rasrisk

Området anses inte vara i riskzonen för höga vattenstånd. Skredrisk vid byggnation i den östra och södra delen av planområdet närmast bergskärningar och slänter bör beaktas. För att undvika skador till följd av ras eller nedfallande berg har utredningar gjorts beträffande bergets kvalitet och förslag till åtgärder har tagits fram.

Berggrunden genomkorsas av lokalt mycket frekventa och vertikala sprickor. Därför rekommenderas att vid sprängning nära planerat kvarvarande berg, ska denna ske med skonsamma metoder för att minimera sprängskadezonen och därmed undvika ytterligare spräckning och vidgning av

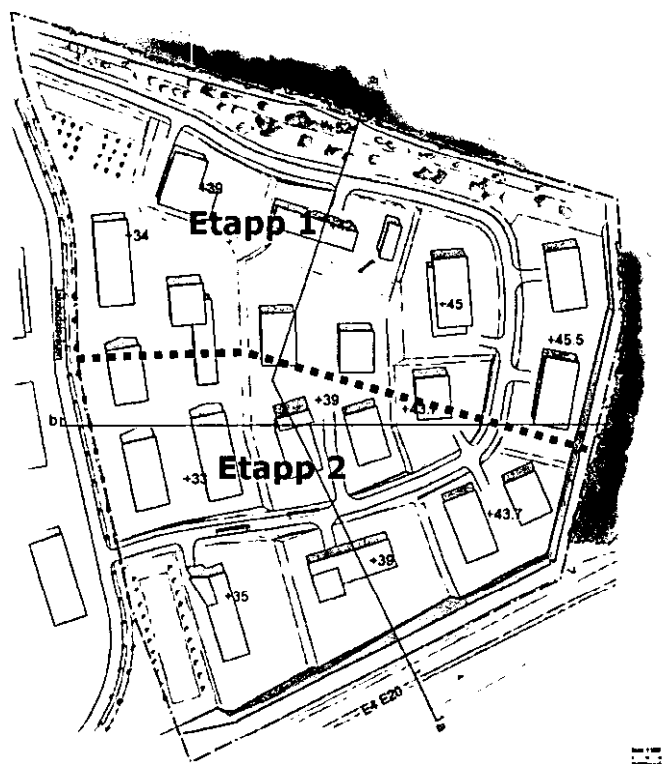
befintliga sprickor. Vidare bör planering av vägar och byggnader i närhet av lodräta bergslanter, som mot norr, ske med en säkerhetszon och släntfoten bekläddas med stötupptagande material.

Bebyggelseområden

Planområdet utgör en naturlig utvidgning av det befintliga arbetsplatsområdet Moraberg. Inom Moraberg finns förutom ett flertal större och mindre företag, ett växande utbud av externhandel.

Kvartersmarken inom planområdet är tänkt att kunna upplåtas för olika verksamheter, kontor och icke störande industrier samt viss handel med skrymmande varor. Med icke störande industri avses verksamheter som inte alstrar påtagliga störningar eller kan innebära risker för omgivande verksamheter. Detaljhandel med konsumtionsvaror eller livsmedelshandel bedöms mindre lämplig i detta område. Inom 75 meters avstånd från E4/E20 bör inte personintensiva verksamheter etableras utan kompletterande skyddsåtgärder.

Möjlighet finns att bygga ut området i etapper beroende på efterfrågan. Genomförandetiden som är 15 år börjar för den norra delen av området (etapp 1) 2017-01-01 och för den södra delen som färdigställs sist (etapp 2) 2020-01-01



Möjlig etappindelning

Tomtstorlekarna ska vara möjliga att variera efter behov, men är i första hand tänkta bli i storleken ca 3000 - 7000 m². Avsikten är att skapa stor flexibilitet och samtidigt möjliggöra ett effektivt markutnyttjande. Centralt i området kan antingen en större tomt skapas eller flera mindre med gemensam angöring. Utnyttjandegraden föreslås till 40 % av fastighetsarealen. Marknivåerna trappas ned från öster till väster, med lågpunkten mot Jakobsdalsvägen i väster.

Detaljplanens gränser för sprängning mot norr och öster överensstämmer med gällande täktillstånd. Mot söder medger detaljplaneförslaget att kvartersmark får iordningställas närmare vägområdet än gällande tillstånd. Detta förutsätter avtal mellan kommunen och Trafikverket avseende skyddszonens utformning.

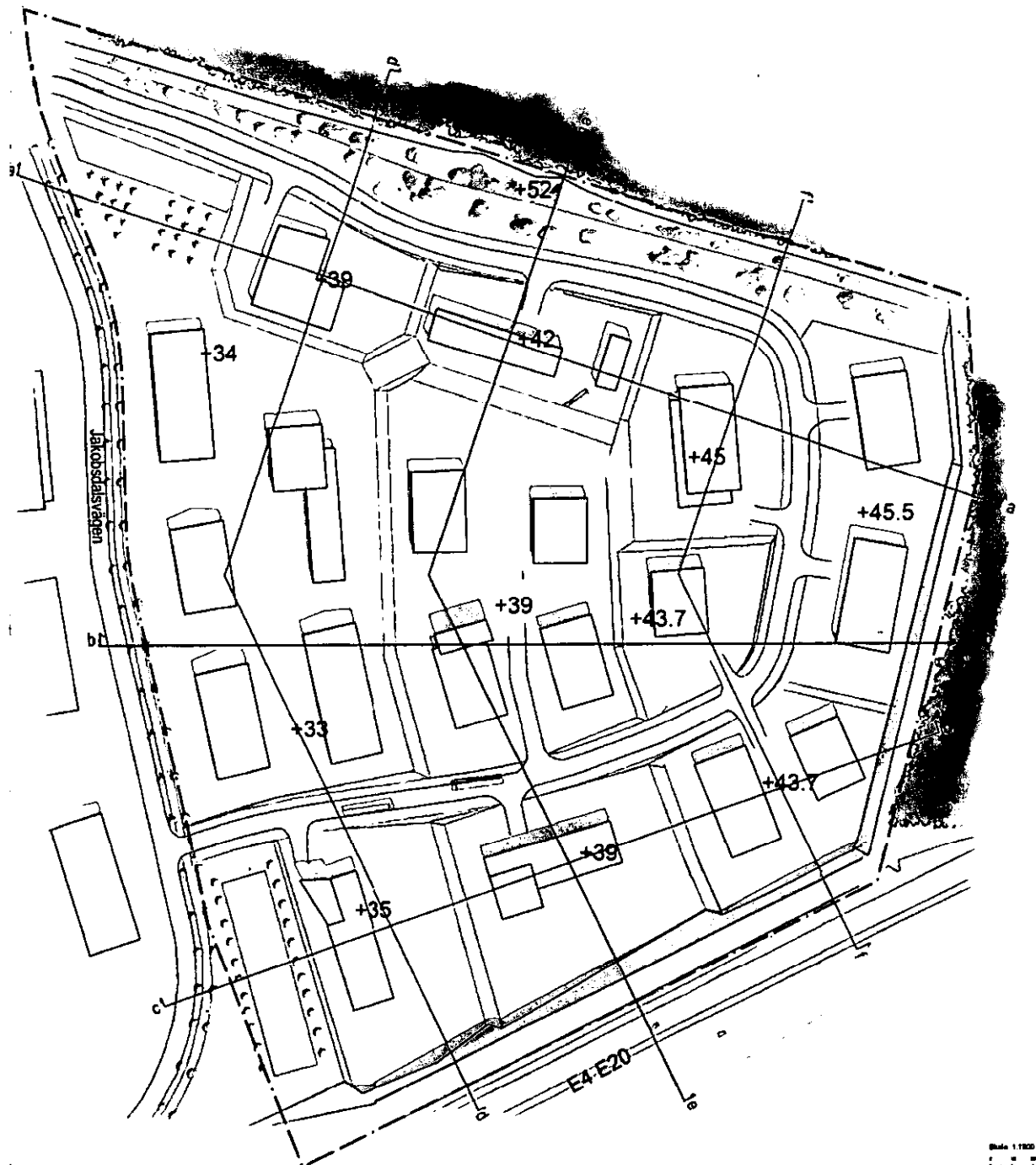
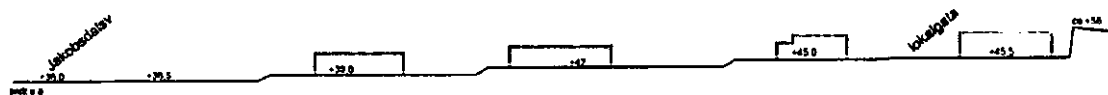


Illustration som visar hur det framtida arbetsområdet skulle kunna se ut. Sektioner genom området kan ses på nästa sida.

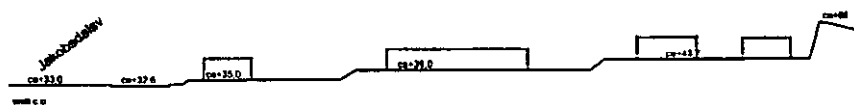
Detaljplan för Moraberg Östra, planbeskrivning, Dnr 2009-00062-214



Snitt a-a



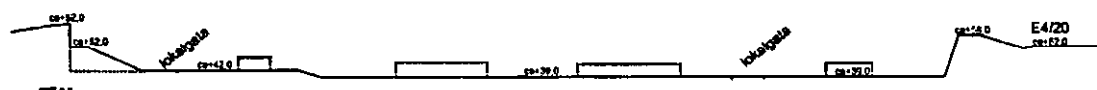
Snitt b-b



Snitt c-c



Snitt d-d



Snitt e-e



Snitt f-f



Sektioner genom planområdet. För att se var snitten är tagna, se föregående sida.

Kvartersmarken delas in i delområden med ca sex meters höjdskillnad, från +45 längst i öster till +33 i väster mot Jakobsdalsvägen. Nivåskillnaden mellan delområdena tas upp av slanter i tomtgräns mellan de tomter som ska bildas. Generellt bör utformningen och placeringen av bebyggelsen ske med utgångspunkt från att framsida och entréer vänds mot de gemensamma gaturummen. Upplag och fordonsuppställning placeras mot bebyggelsens baksidor.

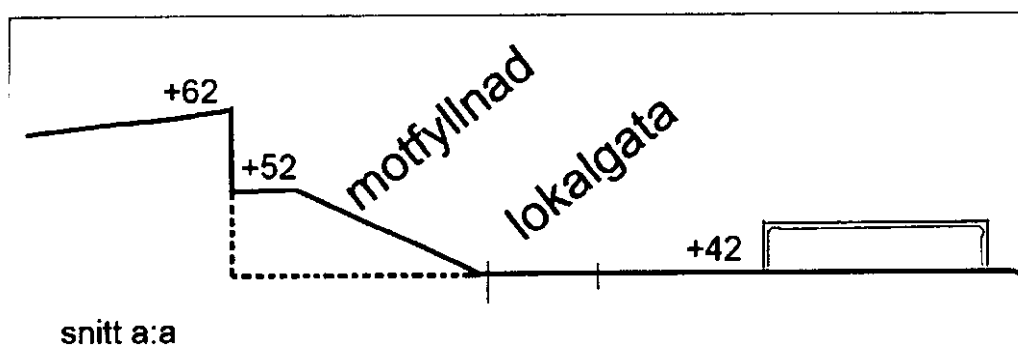
Totalhöjden för byggnader begränsas till 12 meter dock med en möjlighet att för 15% av fastighetsarean gå upp till 21 meter över marknivå. Avsikten är att få en viss variation med högre kontorshus och lägre byggnadsvolymer för verksamheter.

Det exponerade läget vid E4/E20, ställer krav på utformningen av såväl de synliga bergväggarna som bebyggelse, planteringar och markens anordnande. Ambitionen är att skapa ett attraktivt område som tillvaratar skyltläget och bidrar till ett positivt intryck av Södertälje.

Natur

Marken i anslutning till dagvattendammarna liksom skyddszonen mot E4/E20 redovisas som naturmark och ska rymma plantering. Skyddszonen mot motorvägen ska ha en sådan höjd att den samtidigt kan fungera som både bullerskydd och skydd mot eventuella trafikolyckor med farligt gods. Om täktillståndets gräns bibehålles bildas en naturlig skyddszon mellan kvartersmarken och vägområdet. Om man väljer att bryta berg närmare E4/E20 ska en skyddsvall uppföras. Den befintliga marknivån, alternativt skyddsvallen mot E4/20 ska ligga på minst +2 meter över befintlig vägbanehöjd för E4/E20.

Lokalgatan ska kunna förses med trädplantering längs en sida. Naturmarken mellan lokalgatan och den norra bergskärningen ska fungera som en skyddszon för eventuella ras och nedfallande stenar. Slänten bekläds med stötupptagande material och ska kunna planteras med buskar. Släntrönet ska avgränsas med stängsel.



Säkerhetszonen mellan lokalgatan och bergskärningen i norr

Av respektive fastighets areal ska 15 % vara planteringsbar ej hårdgjord yta, alternativt kan denna yta kompenseras av gröna tak som kan ha motsvarande effekt på fördröjning av dagvattenflöden.

Tillgänglighet

Gatorna i området får lutningsförhållanden som uppgår till som mest 5 procent på kortare sträckor. Tillgänglighetskraven för byggnader och mark inom kvarteren prövas i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader, kända fornlämningar eller annat av bevarandevärde. Den nya bebyggelsen får utformas efter verksamheternas behov men de tak och fasader som blir synliga mot E4/E20 ställer särskilda krav på arkitektonisk omsorg. För samtliga nya byggnader gäller att plåt ej ska vara dominerande fasadmateriäl. Likaså ska skyltning utformas på ett estetiskt tilltalande sätt och får inte vara störande för trafiken på motorvägen.

I kvarteren närmast E4/E20 ska byggnaderna placeras och utformas så att de så långt möjligt skärmar av trafikbuller och luftföroreningar från motorvägen. Öppningsbara fönster eller luftintag ska ej anordnas i fasad mot vägen. En zon på ca 50 meter från motorvägen lämnas bebyggelsefritt. Inom 75 meters avstånd från E4/E20 bör inte personintensiva verksamheter etableras utan kompletterande skyddsåtgärder.

Vattenområden

Dagvattendammar med omgivande grönytor, för uppsamling och fördröjning av dagvatten, föreslås på två ställen inom planområdet. I första hand föreslås infiltration av dagvatten inom den egna tomten. Detta innebär att minst 15 % av fastighetens areal ska utformas som gröna ytor antingen på tomtmark eller på tak. Avledning av dagvatten kan ske både med öppna diken och med dagvattenledningar.

Inom den detaljplanen för Moraberg Norra finns utrymme för att anordna dagvattendammar inom naturmarken i områdets södra del. Dagvatten från det nu aktuella planområdet kommer att ledas via dessa och vidare söderut mot Glasbergabäcken och slutligen till Glasbergasjön. Dagvattenhanteringen med dammar, fördröjning och våtmarker ingår i ett större system som utretts för områdena kring Glasbergabäcken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

E4/E20 är ett mycket viktigt riksintresse för kommunikation. Motorvägen E4/E20 mellan Stockholm och Södertälje har idag mycket hög trafikbelastning och har nyligen byggts ut till sex körfält. Kvartersgränsen föreslås minst 30 meter från nuvarande körbanekant med ytterligare begränsning av byggrätten inom kvartersmarken. Naturmarken närmast vägen ska kunna iordningställas som en vall med plantering.

Området blir lätt att nå för anställda och besökande genom att man kommer in direkt från de stora vägarna via Morabergsvägen, och likaså kan varutransporter ledas in från E4/E20 och väg 225 utan att passera några bostäder. För hela Morabergsområdet pågår en trafikutredning som ska ligga till grund för fortsatt utbyggnad i området.

Gatan inom planområdet utformas som lokalgata med 8 meters körbanebredd och med kurvradier och lutningar (max 5 %) som ger en god framkomlighet för tung trafik. Lokalgatan bildar en sammanhängande slinga, som gör det möjligt att köra runt i området. Gatan förses med gångbanor som kopplar samman planområdet med angränsande arbetsplatsområden och befintliga gång- och cykelstråk.

Vid indelning i flera mindre tomter kan gemensamma angöringsgator anläggas som gemensamhetsanläggning på kvartersmark och anpassas till tomtindelningen.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje trafikerar Morabergsvägen och Klastorpsvägen ca 300 - 400 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

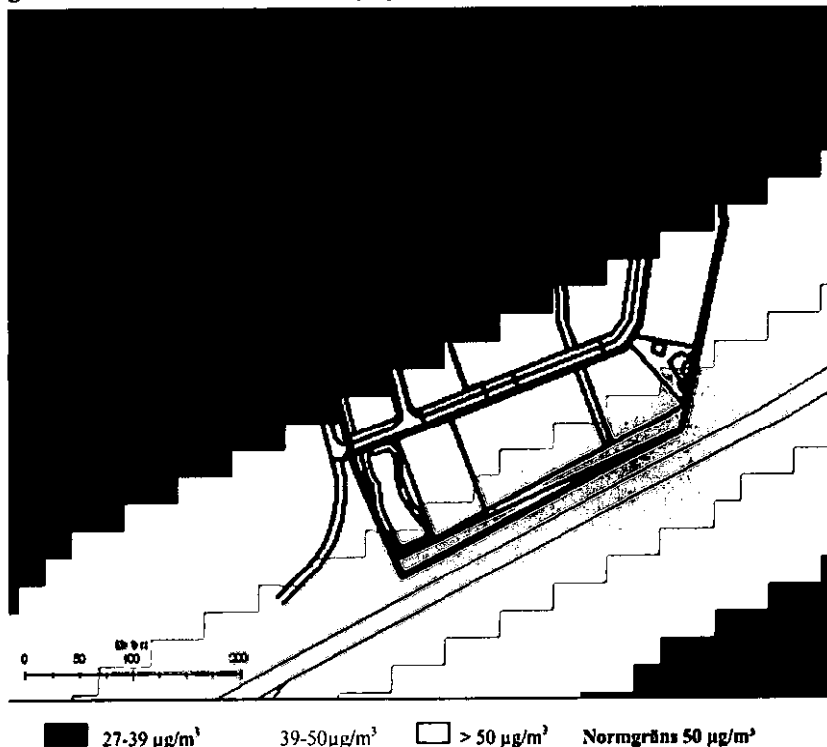
All parkering ska ske på tomtmark, tomternas in- och utfarter får anpassas till höjdläget på angränsande gator och eventuella lutningar i tomtgräns. På vissa sträckor gäller utfartsförbud för att begränsa antalet utfarter och utfarter i trafikfarliga lägen.

Störningar

Luft

För området kring E4/E20 finns en luftföroreningsberäkning utförd av SLB-analys 2008. Gällande miljökvalitetsnorm för PM 10 kommer att överskridas närmast E4/E20 och planen innehåller bestämmelser för att uppnå bästa möjliga inomhusmiljö. Med hänsyn till kommande breddning av E4/E20 avgränsas kvartersmarken mot söder och byggrätten inskränks så att människor inte lockas uppehålla sig inom det område där halterna av inandningsbara partiklar (PM10) är höga i motorvägens närhet.

Beräkningsresultatet visar att miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids år 2015 i en zon som sträcker sig ca 50 – 60 meter nordväst om E4/E20. För att uppnå god luftmiljö i området bör byggnader mot motorvägen utformas på ett sådant sätt att de avskärmar området. T.ex. bör öppningsbara fönster och tilluftsintag vändas bort från E4/E20 och området mellan byggnaderna och kvartersgränsen mot söder ska inte nyttjas för stadigvarande vistelse.

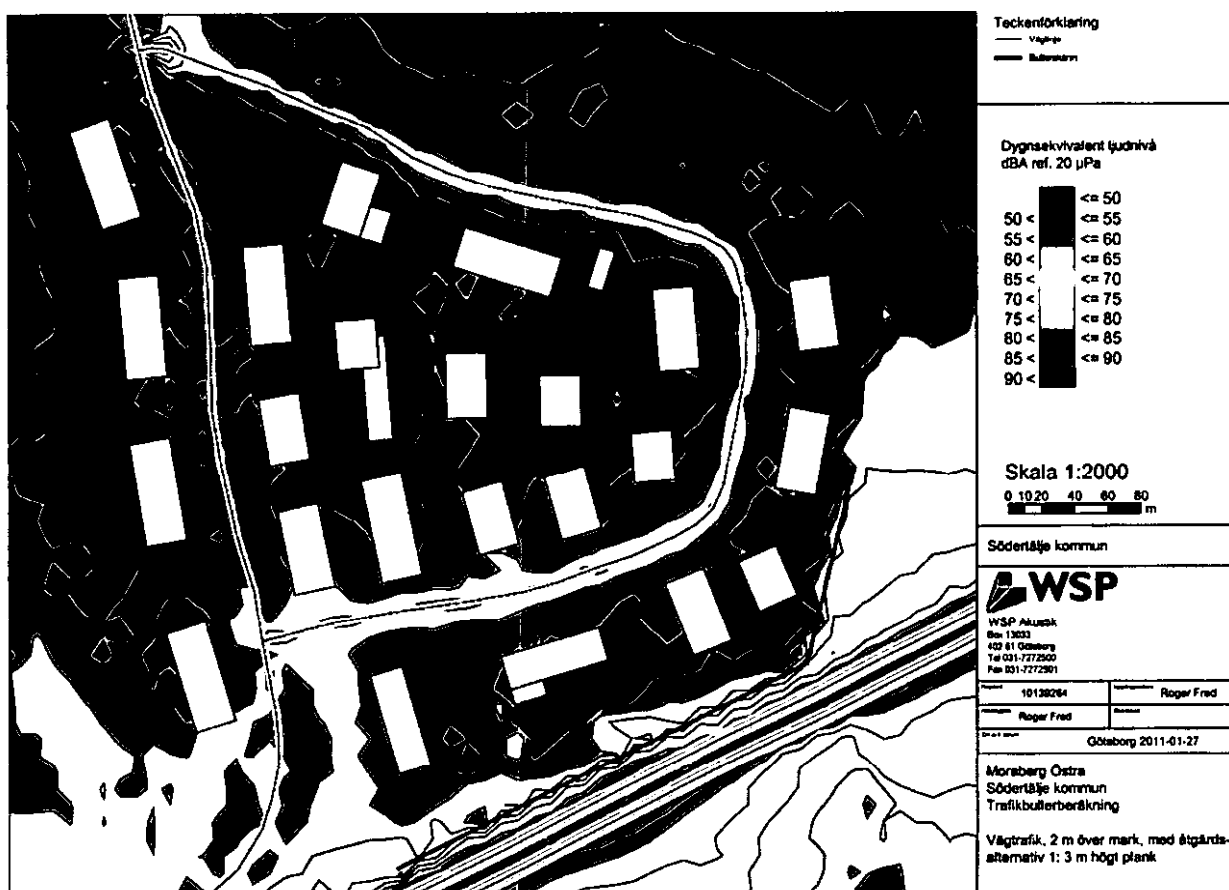


Beräknade halter av PM 10 år 2015

Buller

Byggnader ska utformas på ett sätt så att Naturvårdsverkets riktvärden avseende vägtrafikbuller inte överskrids inomhus. Uteplatser får inte anordnas på den sidan av byggnaden som vetter mot E4/E20 med hänsyn vare sig till bullernivåerna eller till luftkvaliteten.

Om kvartersmarken begränsas till det område för vilket täktillståndet gäller bildas en naturlig avskärmning av den naturmark som sparas mellan tomtmarken och vägområdet. Detta bergsparti med befintlig vegetation är högre än vägbanan och kan fungera som bullerskärm. Om detaljplanens byggrätt utnyttjas fullt ut blir skyddszonen mellan tomtmark och vägområde smalare och vissa åtgärder krävs. Under planarbetet har bullerberäkningar gjorts som visar att en vall eller bullerskärm inom naturmarken mot E4/E20 räcker för att klara Naturvårdsverkets riktvärde 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus för arbetslokaler



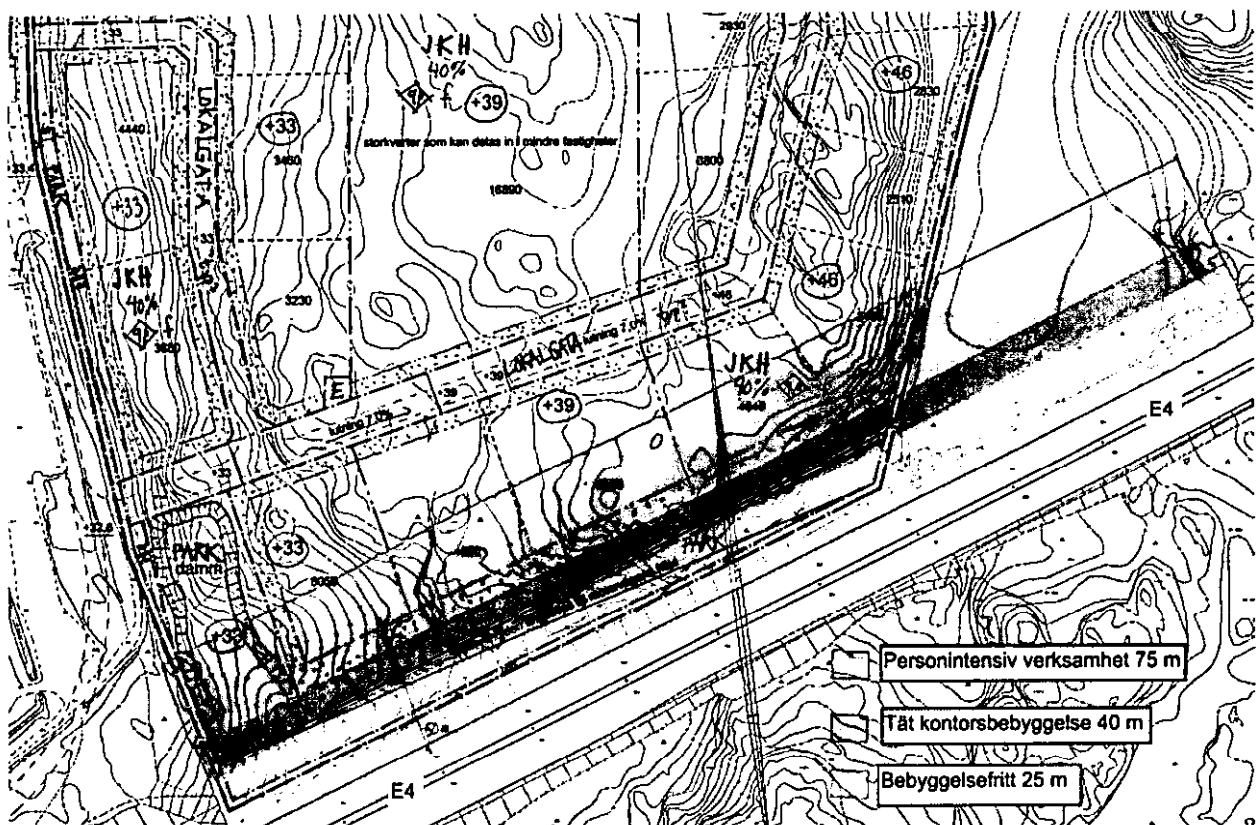
Bullerkarta

Risker

Planområdet gränsar mot E4/E20 som är transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsleder. Generellt gäller att nyetablering kräver riskreducerande åtgärder om byggnader placeras närmare riskkällan än de rekommenderade skyddsavstånden. I den riskbedömning som togs fram av WSP 2010 konstateras att området klarar de rekommenderade riskavstånden för de verksamheter som normalt etablerar sig i den här typen av områden. För denna typ av verksamheter är det rekommenderade skyddsavståndet 40 meter. I detaljplanen lämnas en zon på 50 meter från

E4/E20 bebyggelsefritt. Inom 75 meters avstånd från E4/E20 bör inte personintensiva verksamheter etableras utan kompletterande skyddsåtgärder.

Risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods bedöms som möjliga att hantera med en naturlig skyddszon (om täkt-tillståndets gräns behålls) eller en anlagd sådan i form av en vall mellan motorvägen och planområdet (om brytningen utökas mot E4/E20). Denna vall fungerar då som ett fysiskt hinder. Den befintliga marknivån, alternativt skyddsvallen mot E4/20 ska ligga på minst +2 meter över befintlig vägbanehöjd för E4/E20.



Riskkarta med olika skyddsavstånd från vägområdet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Planområdet kommer att förses med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Ledningarna läggs i lokalgatorna och ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. Tomt för pumpstation finns inom den gällande detaljplanen för Moraberg Norra, i anslutning till den västra delen av det nya planområdet.

Planområdet ligger inom Glasbergasjöns avrinningsområde. 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 i form av dagvat-

Detaljplan för Moraberg Östra, planbeskrivning, Dnr 2009-00062-214

tendammarna ska anläggas inom planområdet. Inom kvarteren ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske med gröna ytor på tomtmark eller på takytor.

I detaljplanen föreslås två dagvattendammarna med möjlighet till fördröjning och sedimentering inom den västra lägre delen av området. Dammarna förses med regleranordningar för styrning av största tillåtet utflöde.

Dagvattendammarna kan utformas så att de blir ett positivt tillskott till den yttre miljön. Om dammarna kan omges med grönytor och växtlighet för omhändertagande av kväve är detta ett positivt tillskott till kväverefningsförmågan. Även gräsbevuxna diken före och efter dammarna förhöjer denna effekt. För lokal hantering av dagvatten föreslås att diken byggs mellan alla tomter, där vattnet kan uppsamlas, fördröjas och genomgå en översilning för reduktion av föroreningar typ kväve, fosfor och suspenderat material.

För omhändertagande av förorenat material i det dagvatten som avleds från lokalgatan föreslås ett intilliggande flackt vägdike med en utformning som möjliggör flera reningsegenskaper. Vattnet från diken leder sedan in i dagvattendammarna. Diken ska även kunna anordnas på kvartersmark för att kunna avleda vatten från slänter i tomtgräns.

Hantering av dagvatten ska därefter ske enligt de rekommendationer som redovisas i utredningen *"Glasbergabäcken-Glasberga våtmark Dagvattenhantering"* framtagna 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. Till planprogrammet har även en översiktlig bedömning av vattenmängder och ledningsdimensioner gjorts. Dagvattnet får inte påverka recipienten Glasbergasjön negativt.

Värme

Detaljplanens utformning möjliggör uppvärmning med fjärrvärme.

El

Den kraftledning som tillhör Telge Nät AB, och som tidigare löpte genom området, har flyttats utanför planområdet. Tomter för transformatorstationer planeras in i anslutning till lokalgatan.

Avfall/Återvinning

Hämtning av avfall sker på traditionellt sätt genom kommunens försorg, soprum bör planeras för sortering av avfallet. Närmaste återvinningscentral finns vid Bovallsvägen i Moraberg.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år och börjar gälla från 2017-01-01 för den första etappen och 2020-01-01 för den senare etappen.

Konsekvenser

Den pågående bergtäkten bedrivs med tillstånd enligt en täktplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning upprättad 2004.

Miljö och hälsa

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen 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 klara bestämmelser avseende riktvärden för trafikbuller. Enligt den bullerutredning som framtagits under planarbetet klaras gällande riktvärden.

En luftföroreningsberäkning omfattande beräknade halter av PM10 i området har utförts av SLB-Analys under programarbetet. Beräkningsresultatet visar att miljö kvalitetsnormen för PM10 överskrids år 2015 i en zon som sträcker sig ca 50 – 60 meter nordväst om E4/E20. För att uppnå god luftmiljö i området bör byggnader mot motorvägen utformas på ett sådant sätt att de avskärmar området, t.ex. bör öppningsbara fönster och tilluftsintag vändas bort från E4/E20.

Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området.

Säkerhet och trygghet

Planen måste utformas och genomföras på ett sådant sätt så att risken för fall- och rasolyckor vid bergväggarna minimeras. Utredning beträffande förslag till åtgärder vid bergslänterna har framtagits av WSP under planarbetet. .

Risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods bedöms som möjliga att hantera med en naturlig skyddszon eller en anlagd sådan i form av en vall mellan motorvägen och planområdet som fungerar som ett fysiskt hinder. Den befintliga marknivån, alternativt skyddsvallen mot E4/20 ska ligga på minst +2 meter över befintlig vägbanehöjd för E4/E20. I detaljplanen är de rekommenderade skyddsavstånden, för de verksamheter som normalt förekommer i ett verksamhetsområde, markerade som bebyggelsefria. Inom 75 meters avstånd från E4/E20 bör inte personintensiva verksamheter etableras utan kompletterande skyddsåtgärder.

Vattenskydd

Då täktverksamheten pågår i den östra delen av området pumpas dagvatten ut i våtmarken öster om planområdet. Även eventuellt inläckande vatten kommer att pumpas åt detta håll. Vattnet kommer då att rinna söderut, i riktning bort från Bornsjöns vattenskyddsområde. Då vattnet lämnar våtmarken rinner det i ett dike i sydvästlig riktning, längs med E4/E20. I diket liksom i dagvattendammarna kan provtagning ske innan det leds vidare ut i Glasbergabäcken.

Naturmiljö och friluftsliv

Dagvattnet, från framförallt hårdgjorda trafikytor, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljare. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar som ingår i naturmarken inom planområdet, innan det når recipienten. De stora skogsområdena norr och öster om planområdet som förblir orörda kan nås av allmänheten från befintliga vägar. Motorcrossverksamheten som tidigare bedrivits vid Tuvängen väster om planområdet har avvecklats.

Stads-/landskapsbild

Landskapsbilden har kraftigt påverkats av täktverksamheten. Ett plangenomförande bidrar till att ge området en utformning som både påminner om tåkten och kompletterar utvecklingen i omgivningen. Utformningen av den nya bebyggelsen får betydelse för en bättre sammanhållen stadsbild, i ett centralt läge där stora förändringar av bebyggelsestrukturen har skett och fortfarande pågår.

Planområdet har delvis ett attraktivt skyltläge mot E4/E20 och mot väg 225 mot Nynäshamn, vilket gör att förändringarna har en påverkan på stadsstrukturen, men förändringarna kan också vara ett positivt tillskott. Särskilda krav på fasadutformning och skyltning mot omgivande vägar finns med i planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Bengt Larsson
Petra Hellsing

Etableringsingenjör
Projektledare

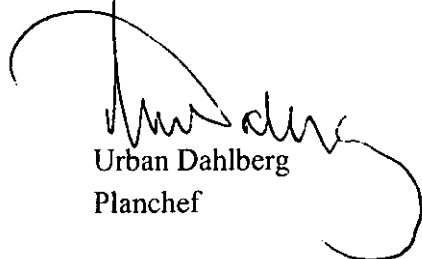
Konsulter

Ingemar Eriksson
Mats Lundgren

WSP Stadsutveckling
WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



Detaljplan för **MORABERG ÖSTRA**

Del av Glasberga 1:4, i Södertälje

Dnr. 2009-00062-214 (P07021)

Arkivnummer: 0181K-P 1641C

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 12 juni 2013

Laga Kraft 9 juli 2013

LAGA KRAFTHANDLING

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 nya tomter för verksamheter i anslutning till det befintliga arbetsplatsområdet Moraberg. Det nu aktuella området planläggs för att ge företag möjlighet att etablera sig i området när pågående bergtäkt avslutas.

Organisatoriska frågor

Planerad tidplan för planprocessen

2008 okt	Beslut i Stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet
2008 april	Programsamråd
2011 feb	Beslut i Stadsbyggnadsnämnden om plansamråd
2011 mars-maj	Samråd
2012 juni	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning
2012 juli-sept	Utställning
2012 dec	Antagande
2012 dec	Länsstyrelsens delbeslut om att upphäva planen

2013 mars	Länsstyrelsens beslut om att upphäva planen
2013 juni	Nytt antagande
2013 juli	Detaljplanen vinner laga kraft

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från det datum genomförandetiden börjar gälla. Området delas in i två etapper där genomförandetiden börjar gälla 2017-01-01 för den norra delen av området och 2020-01-01 för den södra delen av området.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom området pågår bergtäkt. Skanska Sverige AB har erhållit täktillstånd för bergtäkt på fastigheten Glasberga 1:4 och tecknat avtal med Södertälje kommun gällande överlämnande av marken. Utseendet på marken vid överlämnandet till kommunen regleras i genomförandeval mellan parterna. Täktverksamheten påbörjades år 2005-2006 och kommer att bedrivas under högst 15 år med ett ungefärligt årligt uttag om cirka 300 000 ton berg.

Planområdet omfattar enbart mark som ägs av Södertälje kommun. Kommunen ansvarar för utformning av allmän plats och gatumark och kommer att bygga ut gator och ledningar i området. Beroende på tomtindelningen kan vissa angränsningsgator komma att utföras som gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Utbyggnad av gator och vägar i anslutning till planområdet pågår. Planområdet kommer att trafikförsörjas via Jakobsdalsvägen som projekteras och kommer att byggas i direkt anslutning till planområdets västra gräns.

Trafikverket är väghållare för motorvägen E4/E20 och för länsvägen väg 225. Kommunen blir huvudman för nya gator inom planområdet.

Telge Nät är AB huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar fram till tomtgräns, samt för dagvattenhantering inom allmän plats.

De företag som är blivande exploatörer köper kvartersmarken av kommunen och ansvarar därefter för genomförandet inom respektive fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken kommer att avstyckas till tomter och säljas till blivande exploatörer. Skanska överlämnar området efter avslutad bergtäkt med grovplanerad mark ner till överenskomna nivåer. Köpeavtal/exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och respektive exploatör där bland annat kostnaden för framtagande av detaljplan för området regleras.

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 AB och kommunen/blivande exploatörer.

Om kvarter indelas i flera mindre tomter kan angoringsgator och servisledningar för vatten och avlopp komma att anordnas som gemensamhetsanläggning för flera fastigheter.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och blivande exploatörer regleras i köpeavtal/exploateringsavtal. 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 framtida fjärrvärme erläggs till respektive huvudman.

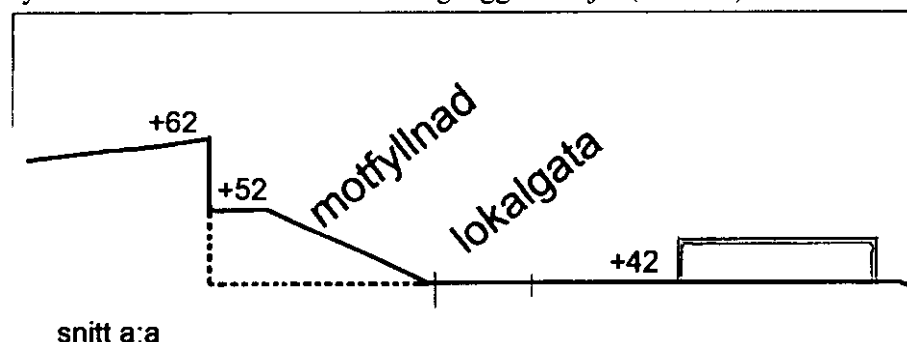
Tekniska frågor

Arbetet med bergtäkten bedrivs enligt en täktplan upprättad av WSP 2004 i samband med tillståndsansökan.

Till täktplanen hör en miljökonsekvensbeskrivning, också den upprättad 2004. Södertälje kommun och Skanska har gemensamt tagit fram en återställningsplan som redovisar hur Skanska ska överlämna området efter avslutad täktverksamhet.

Erforderliga geotekniska eller stabilitetsundersökningar i samband med bygglov åvilar exploatören. Detsamma gäller radonundersökningar eller andra undersökningar/utredningar som kan bli aktuella. Höjdsättningen ska anpassas till angivna markhöjder på detaljplanekartan. Nivåskillnader mellan olika delområden tas upp i slänter med sprängsten och lutning 1:1 som avses ligga i tomtgräns. Tomtgränser bör i första hand läggas vid släntrön och dagvatten kan tas om hand i diken vid slänkfot på tomtmark.

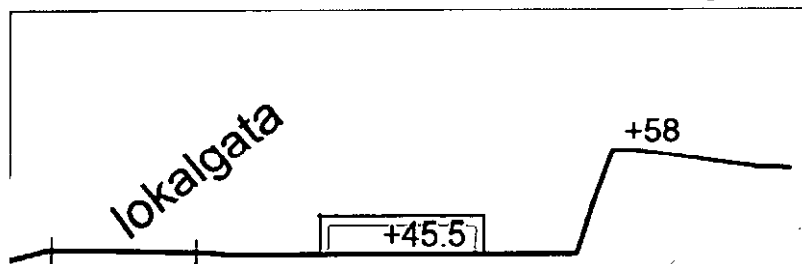
Under planarbetet har en utredning gjorts om lämpliga åtgärder för att säkra bergslänterna mot ras och fallande block. En sträcka utmed den norra fastighetsgränsen är redan till stora delar färdigsprängd. Vertikala bergväggar som blir efter produktionssprängning bedöms dock ej vara en acceptabel lösning vare sig bergtekniskt eller ekonomiskt, med avseende på stabilitet eller underhållskostnader. Efter avslutad täktverksamhet föreslås motfyllnad i lutning 1:2 med fyllnadsmassor till minst halva bergväggens höjd. (snitt a:a)



Snitt a:a

Med ett relativt stort avstånd mellan bergskärningen och lokalgatan och med slänten som en skyddszon (se bild ovan) bedöms risken för nedfallande block och stenar på lokalgatan som liten. Ovan denna slänt kan krävas bultning och nätning av den återstående vertikala bergväggen.

Resterande sträckor av permanenta bergväggar mot öster och söder bör utformas med en lutning av minst 3:1 eller flackare. Med lutande väggar kan man eliminera risken för tippning av block eller större stenar och även avsevärt reducera förstärknings- och underhållsbehovet. (snitt b:b)



Snitt b:b

Minst 15% av tomtmarken ska vara planterbara ej hårdgjorda ytor, alternativt kan motsvarande ytor utgöras av s.k. gröna tak.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras och fördröjas lokalt inom området. 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. Inom planområdet skapas två dagvattendammar.

Lokalgatan genom området förses med gångbana på ena sidan och öppet dike på andra sidan. Dagvatten ska kunna avledas till dammarna dels via ledningar i gatan men även via vägdike och mindre diken på tomtmark.

Detaljplanens utformning ska möjliggöra uppvärmning med fjärrvärme.

Bullerutredning har utförts av WSP under 2010 som visar att gällande riktvärden för lokaler klaras med en skyddszon bestående av bevarad naturmark, eller om kvartersmarken som planförslaget medger flyttas närmare motorvägen, med en bullervall eller skärm mot E4/E20. Om gränsen för bergtäkten flyttas närmare motorvägen än vad som medges i gällande täktillstånd krävs att genomförandeavtal träffas mellan kommunen och Trafikverket, för att reglera kommunens ansvar vid genomförandet av detaljplanen.

SLB-Analys har 2008 gjort en spridningsberäkning av halter inandningsbara partiklar (PM10). Utifrån beräkningsresultatet föreslås åtgärder för att människor som vistas i området inte ska utsättas för höga PM10-halter.

WSP har 2010 tagit fram en riskbedömning med hänsyn till transporter av farligt gods. Detaljplanen medger inte bebyggelse närmare E4/E20 än 50 meter. Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd, vid den typen av bebyggelse som är normalt förekommande i ett verksamhetsområde, är 40 meter. För personintensiva verksamheter krävs ett skyddsavstånd på 75 meter.

Mellan E4/E20 och planområdet föreslås att en skyddszon bevaras eller en vall uppförs. Denna bildar därmed en fysisk barriär mellan risk- och skyddsobjekt. Åtgärden bedöms vara positiv ur både risk- och bullersynpunkt. Den befintliga marknivån, alternativt skyddsvallen mot E4/20 ska ligga på minst +2 meter över befintlig vägbanehöjd för E4/E20.

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. Luftintag eller öppningsbara fönster får ej anordnas mot E4/E20 med hänsyn till höga partikelhalter i utomhusluften.

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

Medverkande tjänstemän

Konsulter

Ingemar Eriksson

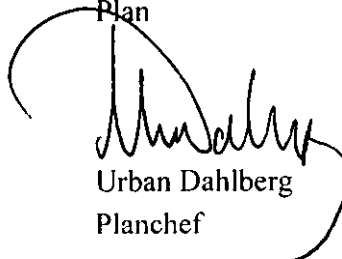
WSP Stadsutveckling

Mats Lundgren

WSP Stadsutveckling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt



Bengt Larsson
Etableringsingenjör