



Akt nr:
0181K-P1669B

AU\$0181K-P1669B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1669 B
Ärende Detaljplan för Speceristen 5	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

14 sidor

1 karta (A 2)

0181K-P 1669 B



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer 0181K-P1669B

Dnr 2012-02012-214

Detaljplan för **Speceristen 5**

inom Järna kommun del
i Södertälje

Upprättad 2014-06-16

Reviderad 2014-10-20

Laga kraft 2014-12-02

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ändrad användning för fastigheten Speceristen 5 från allmänt ändamål till område för skol-, kontor- eller kulturverksamhet

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Myndigheter ska enligt 5 kapitel 3 § i miljöbalken ansvara för att miljökvalitetsnormer följs. Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477), som syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. I gällande översiktsplan för Södertälje kommun anges att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly i Södertälje inte överskrids.

Enligt gällande miljökvalitetsnormer för vatten ska alla vattenförekomster uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status 2015. I de fall detta inte är möjligt av olika skäl kan tiden förskjutas till som längst 2027. Området ligger inom avrinningsområden för Moraån som är dagvattenrecipient. Ån har måttlig ekologisk status och väntas nå god ekologisk status år 2021. Miljökvalitetsnormer för vatten och luft i området anses inte komma att överskridas i och med planförslaget, då förslaget inte innebär en större ändring i hur området används i dagsläget. Planförslaget anses därmed förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

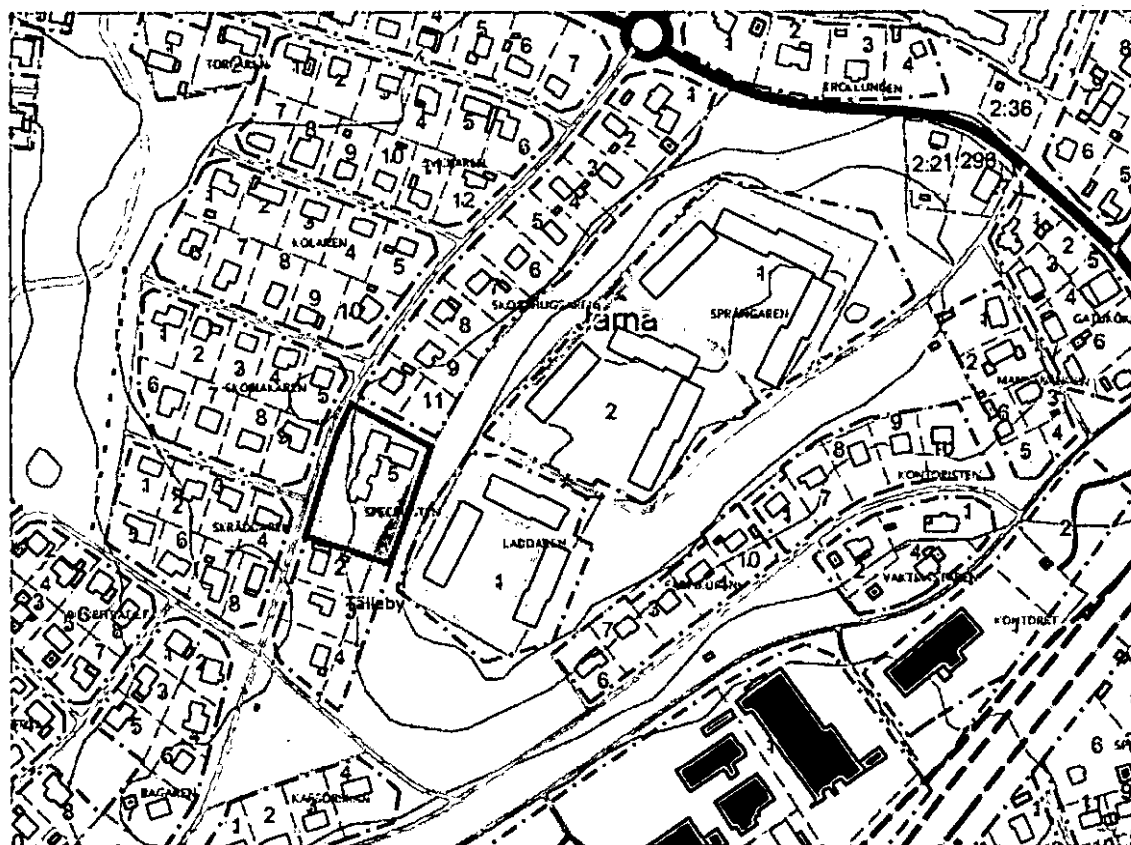
Behovsbedömning

Vid upprättandet av en ny detaljplan skall en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan utföras. Bedöms planen medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras och redovisas med planförslaget. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel 11 §. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas och redovisas enligt plan- och bygglagens (PBL) 4 kapitel 34 § och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom området Tälleby i sydvästra Järna.



Planområdets avgränsning

Markägförhållanden och areal

Telge Fastigheter AB äger fastigheten som har en areal på 4184 kvadratmeter.

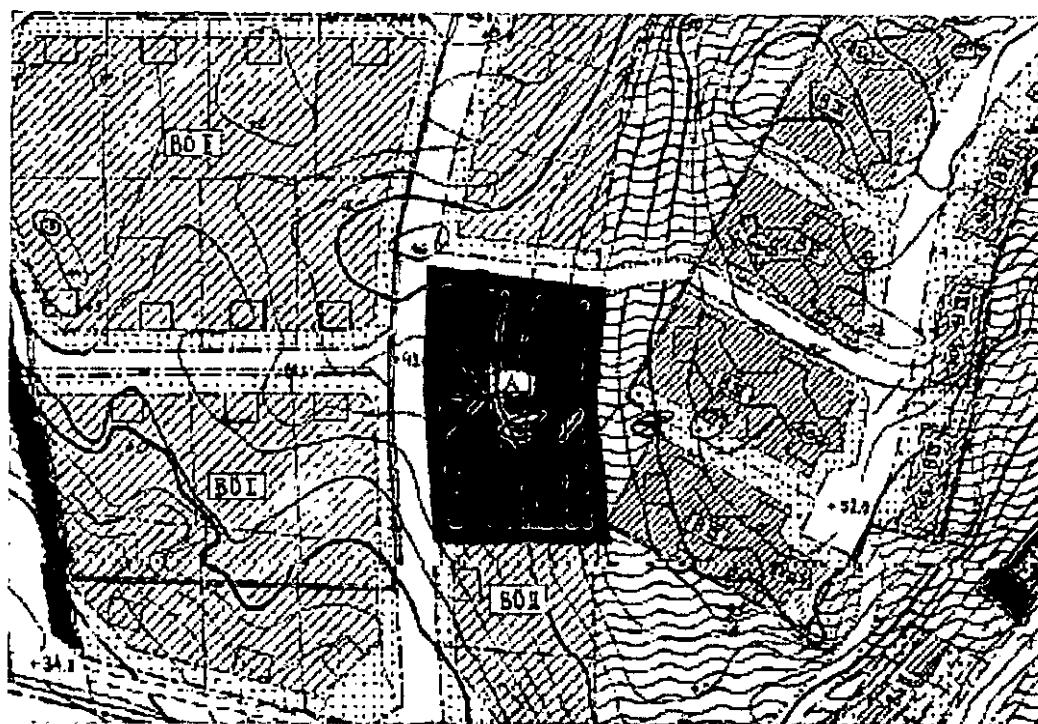
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En ändring av detaljplanen anses inte strida mot gällande översiktsplan *Framtid Södertälje*. Planområdet är i *Fördjupad översiktsplanen för Järna tätort med omgivning*, markerat som område för pågående utbyggnad/planläggning. Området ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplan

I gällande detaljplan för området (0181K-525C), Stadsplan för Tellebyområdet upprättad år 1975 är området avsett för allmänt ändamål. Beteckningen allmänt ändamål används i äldre planer för att markera områden för offentliga verksamheter. Kravet om en precisering av beteckningar, som finns i plan- och bygglagen saknas för äldre planer. För att en fastighet som i plan är avsedd för allmänt ändamål ska övergå till enskilt ägande måste detaljplanen ändras. Gällande detaljplan för Speceristen 5 kommer därmed att ändras för att möjliggöra skol-, kontorsverksamhet eller kulturändamål. Fastigheten omges i gällande plan av mark avsedd för bostadsändamål, park samt gata.



Utdrag ur gällande detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåverkade yt- och grundvattenrecipienter i Södertälje har kommunen tagit fram en dagvattenpolicy. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt

omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där det uppstår. Dagvatten är ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipienter eller reningsverk.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Man har inom planområdet tidigare bedrivit förskoleverksamhet, terrängen är anpassad till verksamheten med intressanta stigar, trappor och områden för lek. Marken är lätt kuperad och sluttar från öst till väst, ett antal tallar står på fastigheten.

Lek och rekreation

Området används idag som förskoletomt med platser för lek.

Markbeskaffenhet

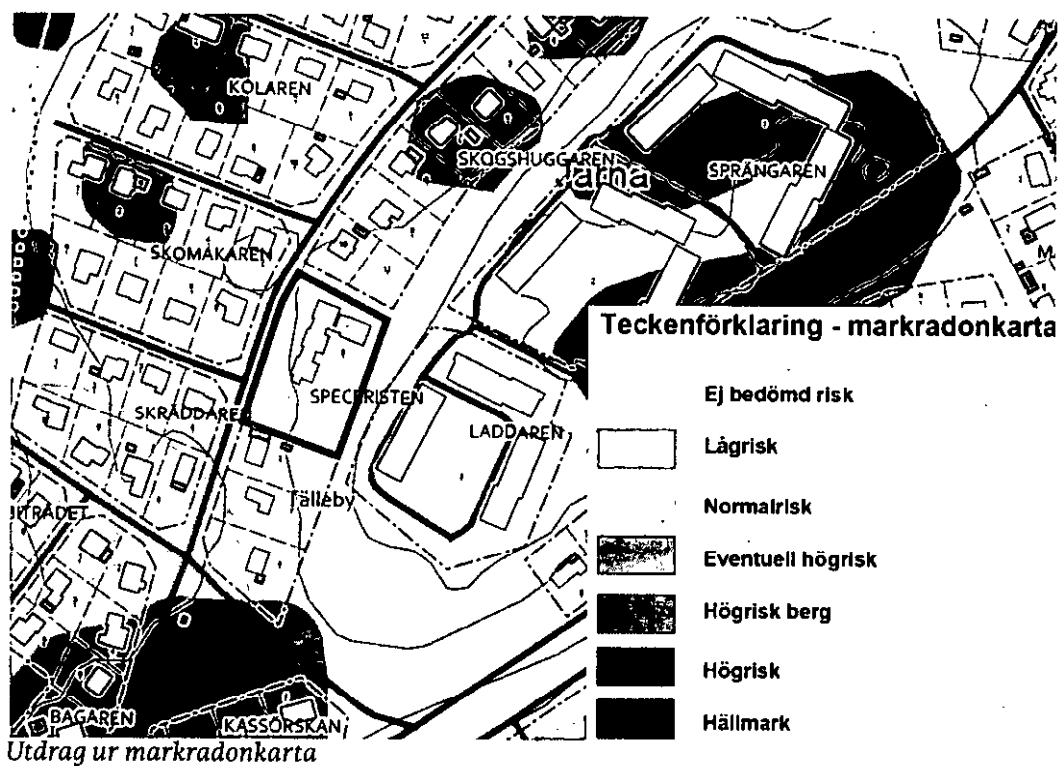
Geotekniska förhållanden och jordarter

Området består enligt jordartskarta av morän, som bildades i samband med inlandsisen och är Sveriges vanligaste jordart.



Radon

Området bedöms vara ett normalriskområde för radon.



Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns en byggnad i ett plan, som tidigare inhyste Telleby förskolans verksamhet. Byggnadsarean är på drygt 630 kvadratmeter. Fastigheten ligger inom ett bostadsområde bestående av villor och ett antal flerbostadshus.



Planområdet idag

Ny bebyggelse

Planen möjliggör till byggnad för skol-, kontor eller kulturverksamhet. Kulturändamålet som får helt eller delvis inrymmas i byggnaden ska vara icke störande och inte personintensivt. Att verksamhet inte är personintensivt innebär att man utesluter församling- och mässlokaler samt andra större evenemangslokaler. Istället förordas en mindre konsthall, museum eller samlingslokaler för mindre föreningar. Restaurang får endast inredas som komplement till kulturändamålet. Vilka typer av kulturverksamheter som kan tänkas passa in i området ska prövas vid bygglov enligt plan- och bygglagens krav.

Den största sammanlagda byggnadsarean för verksamheten med komplementbyggnader begränsas till 30 % av fastighetens area. Totalhöjden begränsas till 7 meter i ett plan, komplementbyggnader ska i utformning och placering underordnas huvudbyggnaden, detta prövas i samband med bygglov.

Tillgänglighet

Terrängen är till viss del inte tillgänglig, på grund av nivåskillnader som nås med mindre trappor. Planområdet är inhägnat med staket och grindar vilket gör rörelse igenom området ganska begränsad. Vid bygglov kommer området med byggnad utformas enligt gällande regelverk för tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten ligger inom ett villa- och flerbostadshusområde. Villorna är friliggande på ett till två plan. Flerbostadshusen som ligger inom kvarteret Laddaren och Sprängaren finns i *Inventeringen av kulturmiljöer i Södertälje kommun*, som beskriver kulturhistoriskt intressanta miljöer av särskilt värde i kommunen. Området där flerbostadshusen finns stadsplanerades år 1947 och husen, ritade av arkitekten Hans A Holst som ritat ett flertal av flerbostadshusen i Järna, uppfördes mellan år 1958-1963 för Stiftelsen Järnabostäder.

Byggnaderna som är i tre våningar med sockelvåning har en tidstypisk tegelarkitektur med garage i sockelvåningen av räfflad betong, breda gavlar med fält av eternit, sadeltak med flack lutning, smidesbalkonger och entréer med indragna portar. Bergsgatans flerbostadshus är tidstypiska och representativa i sin välbevarade arkitektoniska utformning av hög kvalitet med omsorgsfullt utarbetade detaljer och med karaktäristiska gårdar med tallar och bergknallar. Portar, entréer och balkonger i kvarteret Laddaren, utgör viktiga delar i fasadernas väl genomtänkta komposition.



Kvarteret Laddaren

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom eller i anslutning till planområdet. Området ligger dock inom avrinningsområdet för Moraån, som är dagvattenrecipient. Ån har måttlig ekologisk status och väntas nå god ekologisk status år 2021.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området har in- och utfart mot Tällebyvägen i väster. En mindre väg som finns norr om planområdet fungerar som in- och utfart till planområdet och till fastigheten Skomakaren 11. Planändringen innebär att möjligheten till in- och utfart i norr tas bort för planområdet genom att utfartsförbud införs. Detta i syfte om att öka trafiksäkerheten.



Utfart i väster och norr

Kollektivtrafik

Järna station ligger drygt en kilometer från planområdet med möjlighet att ta sig till Södertälje centrum, Gnesta samt andra delar av Södertälje kommun med buss eller pendeltåg. Närmaste busshållplats är Tavestaskolan som ligger drygt 250 meter från planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns det i dagsläget ett område i anslutning till infarten från Tällebyvägen som används för parkering. Befintlig parkering upptar 200 kvadratmeter med parkering för 7 bilar. Inom planområdets "korsmark" på plankartan finns mark tillgänglig för bland annat parkering. Tanken är dock inte att tillåta verksamheter som kräver större parkeringsytor eller är personintensiva så som större samlingslokaler för mässor och evenemang, något som kan leda till en svårighet i att hantera parkeringen inom planområdet och alltför hårdgjorda ytor.



Parkering inom planområdet

Störningar och risker

Farligt godsled

Området ligger inte i anslutning till transportled för farligt gods.

Buller

Gällande riktvärde för buller antas inte påverkas i samband med planändringen. Nya byggnader ska uppföras och utformas så att riktvärdena bibehålls.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Värme och el

Telge näts ledningar går in till byggnaden inom planområdet. Områden där ledningar går säkerställs inom plan som område som ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar.

Avfall och återvinning

Avfall och sophantering ska ske inom fastigheten. Området ska utformas så att leverans och hämtningsmöjligheter efterhålls.

Genomförandefrågor

Administrativa och organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd 1:a kvartalet 2014

Granskning 3:e kvartalet 2014

Antagande 4:e kvartalet 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum som beslut att anta planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden

Fastigheten Speceristen 5 ägs idag av Telge Fastigheter AB.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell utbyggnad inom kvartersmark. Ingen allmän plats finns eller ska byggas ut inom detaljplaneområdet.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät

Avtal

Ett plankostandsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren och reglerar ansvar och kostnader för planläggningen. Inga andra avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs för att genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar planeras inom planområdet.

Servitut och ledningsrätt

El och VA-ledningar ansluter till befintlig byggnad. För dessa finns u- områden utsatta på plankartan. Ledningsägaren ska ansöka om ledningsrätt för att trygga befintliga ledningar.

Fastighetsplan

Tomtindelningen för Speceristen 1 (0181K-P1551), som omfattade Speceristen 5 upphävdes år 2004.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplan i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Gatukostnader

Det finns inga planer för nya gator eller gataombyggnader inom planområdet.

Tekniska frågor

Biltrafik

Fastigheten nås med in- och utfart från Tällebyvägen.

Kollektivtrafik

Järna station ligger drygt en kilometer från planområdet med möjlighet att ta sig till Södertälje centrum, Gnesta samt andra delar av kommunen med buss eller pendeltåg. Närmaste busshållplats är Tavestaskolan som ligger drygt 250 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inga gång och cykelvägar finns planerade inom planområdet.

Parkering

Parkering för eventuell verksamhet och användning ska lösas inom kvartersmark.

Vatten- och spillavlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Yt- och dagvatten inom kvartersmarken ska i första hand renas och infiltreras alternativt fördröjas på tomtmark, innan det avleds till dagvattenssystemet.

Avfallshantering

Telge Återvinning ansvarar för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun.

Värme

Direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse. Om så är möjligt bör fastigheten anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Förslagen markanvändning anses inte medföra betydande påverkan på miljön eller människors hälsa.

Säkerhet och trygghet

Det finns i dagläget ingen skolverksamhet inom fastigheten, i och med nedläggningen av Telleby förskola. Den tomma byggnaden står vakant, vilket kan skapa en känsla av otrygghet. Planändring möjliggör att önskad verksamhet kan bedrivas i privat regi.

Barn och ungdomar

I och med nedläggningen av förskolan som hade verksamhet inom fastigheten finns inte möjlighet för barn att använda området. Planförslaget innebär att man i framtiden kommer att kunna ha skolverksamhet inom planområdet vilket kan öka barns tillgång till området.

Naturmiljö och friluftsliv

Inom fastigheten finns ett antal större träd som anses vara bevarandevärda. Dessa skyddas genom en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med ett omfång på minst 0,5 meters omkrets vid 1,5 meters höjd. I anslutning till planområdet finns ett trädbevuxet naturområde som skiljer planområdet från flerbostadshusområdena i kvarteren Laddaren och Sprängaren. Området omfattas inte av planändringen och är i plan allmän platsmark avsedd för park och plantering.

Landskapsbild

Planförslaget anses inte komma påverka landskapsbilden då förslaget inte innebär en större ändring av områdets tidigare användning.

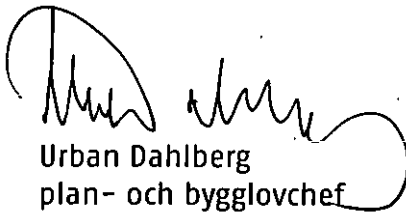
Medverkande tjänstemän

Kommunen

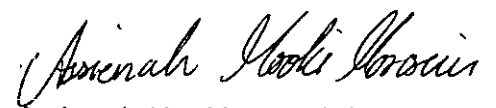
Malin Hultman(exploateringsingenjör), Teresa Westman (bygglovsarkitekt) och Annelie Johnson(landskapsarkitekt).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovenheten



Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef



Assienah Mooki Morosini
planarkitekt