



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kv. Dagliljan
(del av Västergård 1:1 m.fl.)
inom Västergård i Södertälje

Dnr: SBN-2015-00674

Upprättad: 2016-04-04

Reviderad: 2021-01-27

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer: 0181K-P 1768 B
Laga kraft: 2020-12-10

Innehåll

Vad är en detaljplan

Planförfarande.....	3
Utökat förfarande.....	3

Inledning

Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5

Förutsättningar

Pågående markanvändning.....	8
Bebyggelse utanför planområdet.....	8
Natur, kultur och rekreation.....	8
Offentlig och kommersiell service.....	8
Gator och trafik.....	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Hälsa och säkerhet.....	10

Planförslaget

Ny bebyggelse	12
Grönstruktur.....	14
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning.....	15
Geotekniska frågor.....	18
Hälsa och säkerhet.....	19

Konsekvenser

Miljökonsekvenser.....	19
Hälsa och säkerhet.....	21
Sociala konsekvenser.....	21

Genomförande

Organisatoriska frågor.....	22
Tekniska frågor.....	22
Fastighetsfrågor.....	23

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande

Samråd: Kommunen redovisar planförslaget, skäl och det underlag som är relevant. Under samrådstiden samråds förslaget med berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Synpunkterna redovisas och sammanställs i en samrådsredogörelse. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Synpunkterna redovisas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningar kan förslaget till detaljplanen justeras ytterligare om det bedöms vara relevant utifrån inkomna synpunkter.

Antagande: Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A2) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus, vårdboende och förskola på del av fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1 samt del av fastigheten Skogsliljan 4.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse från 2 januari 2015.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljökvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljökvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller (i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare).

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under "Miljökonsekvenser" sida 14.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas. Området är inte bullerutsatt och exploateringen bedöms inte medföra att riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Plandata

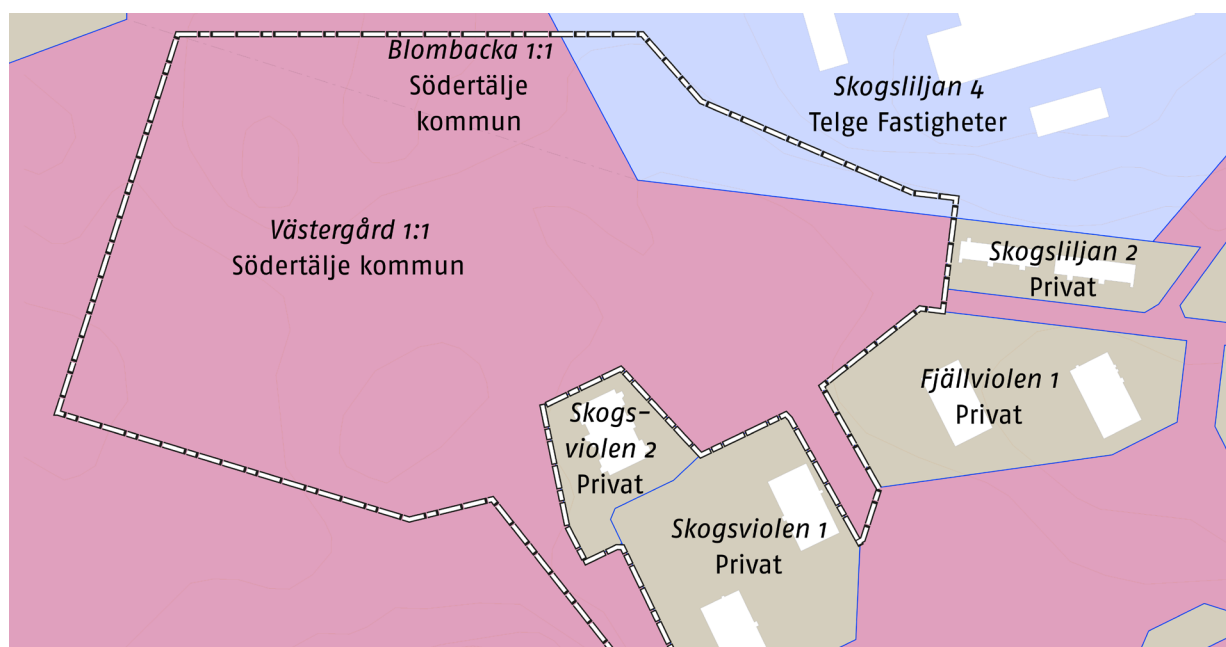
Lägesbestämning och areal

Planområdet, som har en areal om ca 2,5 ha, ligger inom stadsdelen Västergård och angränsar området Blombacka, beläget väster om Södertälje stadskärna. Planområdet nås från öster genom Liljevalchsgatan och från söder genom Lundbygatan. Planområdet avgränsas till väst av kraftledningar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Västergård 1:1 och Blombacka 1:1, vilka ägs av Södertälje kommun, samt fastigheten Skogsliljan 4 vilken ägs av Telge Fastigheter.

Planområdet angränsar privata fastigheter i sydöstra delen och till öster, men dessa ingår inte i planområdet.



Markägoförhållanden

Tidigare ställningstaganden

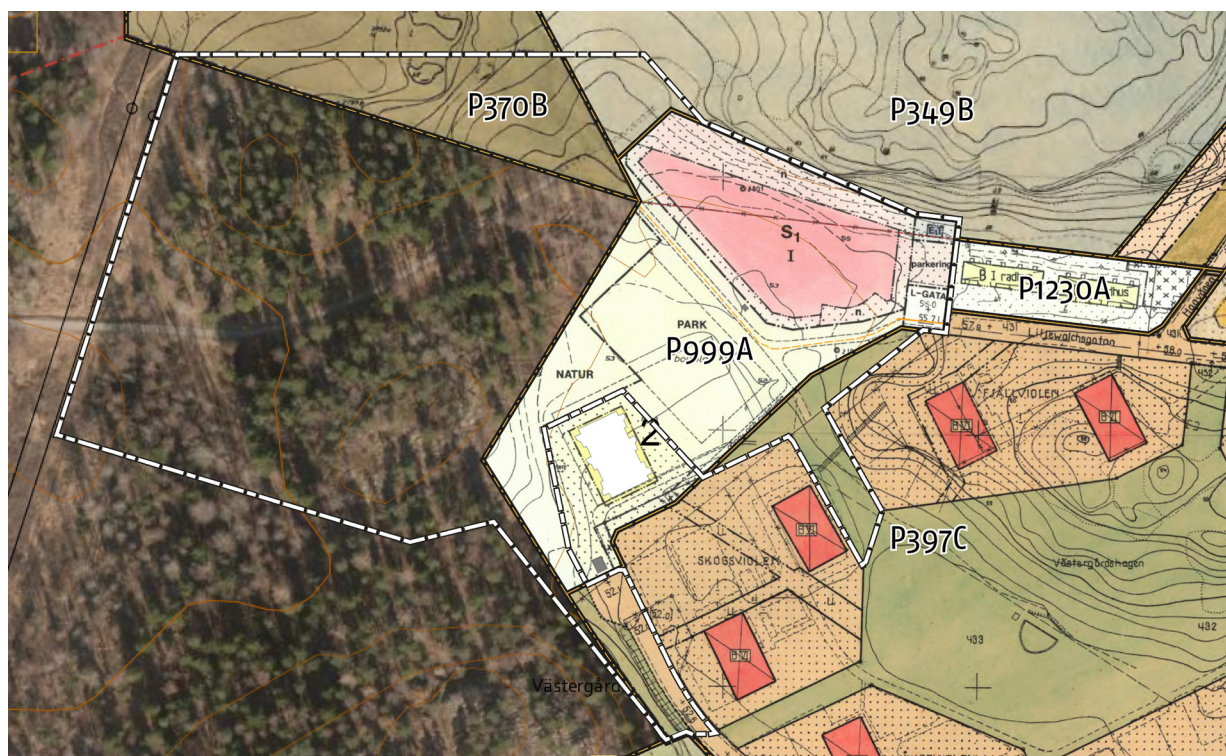
Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030 med avseende på följande: förtätning av stadsnära områden på ett sätt som tillför ett attraktivt och varierat utbud av boende samt förstärker tillgången till tätortsnära natur och den sociala sammanhållningen.

Gällande planer

För planområdet gäller följande planer:

- Detaljplan för del av Skogsviolen m.fl. (0181K-P999A, lagakraftvunnen 1991)
Område planlagt som naturmark, parkmark, område för teknisk anläggning och förskola.



Kartöversikt gällande planer inom området

- Stadsplan för kv Fjällviolen (O181K-P397C, fastställd 1966)
Område planlagt som parkmark.
- Stadsplan för Västra Blombacka (O181K-P370B, fastställd 1964)
Område planlagt som naturmark.
- Stadsplan för del av Blombacka (O181K-P349B, fastställd 1964)
Område planlagt för allmänt ändamål.

Området innehåller även natur som inte har planlagts, denna utgör en del av Västergårdsskogen. Se karta på sidan 7.

Grönplan

Det stora skogspartiet till väster om planområdet är inte planlagt. Kommunens Grönplan 2013 redovisar planområdet som tätortsnatur. Västergårdsskogen omnämns i denna plan som ett exempel på sparad natur som delvis kan utvecklas för en större social och rekreativ funktion.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden i Södertälje beslutade 2015-04-21 §74 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.



Vy från Västergårdshagen i riktning mot planområdet



Vy från parkeringsplats i anslutning till vändplan på Lundbygatan



Radhuslängor på Liljevalchsgatan.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse. Inom området finns idag en grusad bollplan och två gång- och cykelstråk som korsas. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor. Skogen används som rekreationsområde av de närboende.

Bebyggelse utanför planområdet

Intill planområdet, i sydöstra delen, finns privata fastigheter med flerbostadshus. Bebyggelsen runt Västergårdshagen består av så kallade hus i park, punkthus i fem våningar med förhöjd sockel och röda tegelfasader. Husen kantas av Västergårdshagen på parksidan och har stora parkeringsytor mot Lundbygatan respektive Liljevalchsgatan.

Väster om planområdet, på norra sidan om Liljevalchsgatan finns två radhuslängor, utförda i trä med fasader med stående träpanel. Norr om planområdet ligger Västergårds utbildningscentrum som är ett större komplex av sammanlänkade byggnader.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Terrängen är i huvudsak lågliggande med inslag av kuperad terräng. Den centrala delen av området utgörs av en grusad bollplan, vilken omges av skog. I de låglänta delarna är det främst lövskog, med al och asp. I de högre partierna finns tall och gran. I anslutning till Västergårdshagen finns ek.

Lek och rekreation

Området ligger nära Västergårdshagen och genomkorsas av GC-vägar som förbinder närliggande områden, vilket gör det till ett välanvänt område för lek och rekreation. Skogen används som rekreationsområde av de närboende.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära skolor, gymnasium och verksamheter med vuxenutbildning. En livsmedelsbutik finns sydöst om planområdet.

Gator och trafik

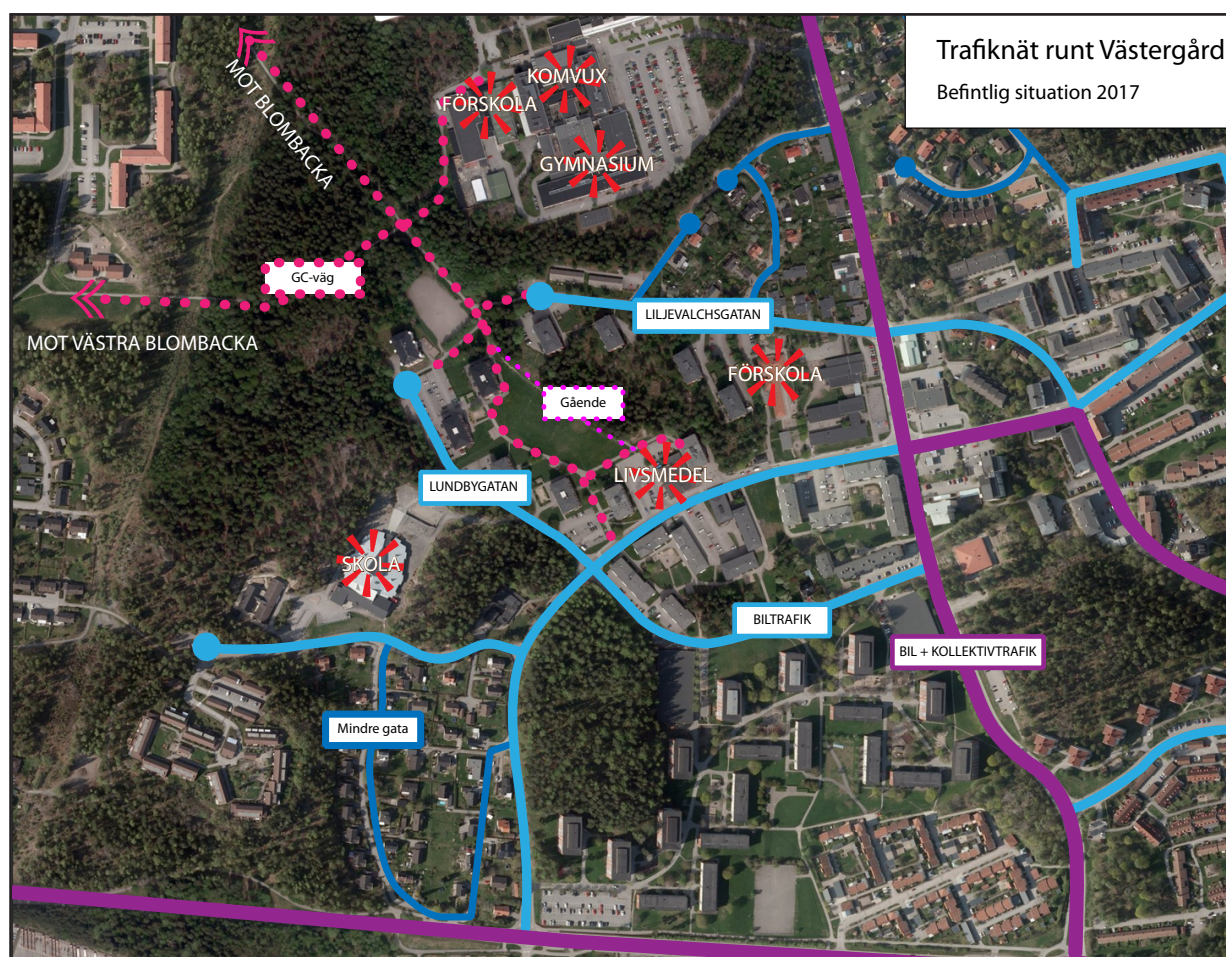
Idag ansluter Lundbygatan till planområdet i söder och Liljevalchsgatan ansluter från norr. Bilvägar behöver byggas ut för att möjliggöra planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Området genomkorsas idag av gång- och cykelstråk. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor.

Kollektivtrafik

Delar av området ligger inom 400 meter från närmaste busshållplats på Västergatan.



Gatunät

Geotekniska förhållanden

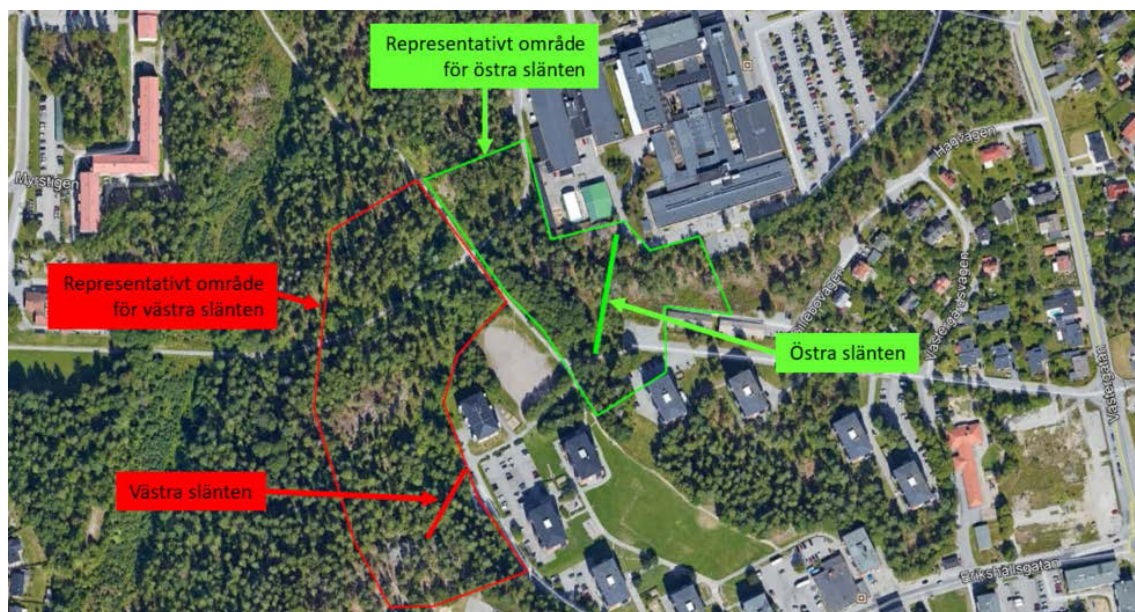
Översiktlig geoteknisk undersökning finns för området som fastställer lämpliga grundläggningsmetoder. Kompletterande undersökningar och beräkningar utfördes i 2018 och 2019 efter synpunkter från Länsstyrelsen och Statens geotekniska institut.

Det området som planeras bebygga ligger i en sänka relativt plant och marknivåerna varierar mellan 49 och 52,5 meter över havet.

Runt sänkan ligger slänter i öster, norr och väster. Marken inom det här området varierar mellan 49 och 61 meter över havet.

I området för de planerade byggnaderna består det ytligaste jordlagret av sand och grus alternativt av mulljord. Detta underlagras av torrskorpelera, sen återfinns lera alternativt morän. Leran underlagras av morän alternativt friktionsjord.

Slänterna runt sänkan gäller att berg i dagen förekommer i stora delar av området. Området har indelats i ett västra och ett östra område där den mest kritiska slänten för respektive delområde har analyserats.



Indelning av delområde för kontroll av stabilitet

Beräkningarna visar den mest kritiska glidyten är ytlig och lokal i västra slänten (ca. 20 cm djup) och ytlig i östra slänten (ca. 7 cm djup). Slutsatsen från den uppdaterade geotekniska undersökningen är att stabilitetsförhållandena i planområdet bedöms som tillfredsställande. Det bedöms att exploatering kan utföras utan övergripande risk för stabilitetsbrott. Enligt den geotekniska utredningen är markanvändningen lämplig utifrån geotekniska aspekter. Eventuella regleringar om utförande av tekniska åtgärder bedöms inte behöva skrivas in som planbestämmelser.

Hälsa och säkerhet

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

Risk för översvämning

Dagvattenutredningen har identifierat ett mindre instängt område inom planområdet. Denna lågpunkt kommer att försvinna i samband med exploateringen.

Buller

Närområdet har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av gatutrafikbuller överskrids inte riktvärdet för buller från väg (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid bostadsbyggnader i anslutning till planområdet.

Mark- och luftföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området. En miljöteknisk markundersökning anses därmed inte behövlig. Området är inte drabbat av luftföroreningar.

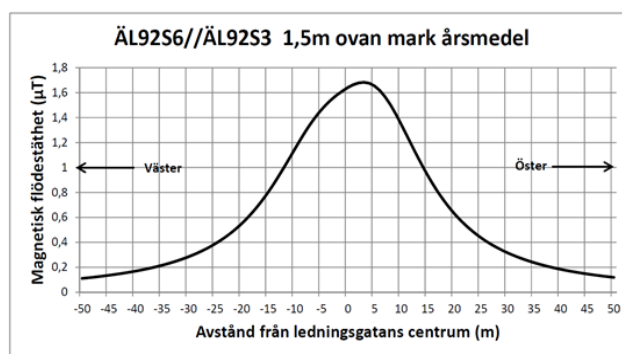
Farligt gods

Planområdet ligger ca 500 meter från Genetaleden som är en primär transportled för farligt gods. Området omfattas därför inte av policy för riskutredning och riskhantering för farligt gods.

Kraftledning

Vattenfall har två luftburna ledningar 77 kV vardera väster om aktuellt planområde.

Magnetfältet har beräknats av vattenfall och redovisas i grafen nedan. Förskoletomten är placerad 75 meter från ledningsgatans centrum. 75 meter från ledningsgatans centrum är magnetfältet ca 0,1 mikrotelsla. Strålsäkerhetsmyndigheten har utfört mätningar i boendemiljö som indikerar att i vanlig boendemiljö är magnetfältsnivåer upp till 0,2 μT i årsmedelvärde vanligt förekommande.



Planförslaget

Ny bebyggelse

Flerbostadshus

Inom området föreslås två bostadsområden med flerbostadshus i kvarter som kantas av gång- och cykelväg genom området. I exploatörens förslag är bostadshusen fyra våningar och bostäderna nås med loftgångar. Exploatören planerar bygga ca. 92 lägenheter.

Områdena förses med beteckningen **B**, bostäder, samt egenskapsbestämmelsen **e₁ 30** som innebär att högst 30 procent per fastighetsarea kan bebyggas med bostadshus och komplementbyggnader. Högsta totalhöjd sätts till 16,5 meter.

Närmast gång- och cykelvägarna förses områdena med prickmark. Delar av prickmarken utgör u-område med allmänna underjordiska ledningar samt regnbäddar för omhändertagande av dagvatten.

Vårdboende och förskola

I nordöstra delen av området möjliggörs för vårdboende med ca 72 platser samt och en förskola med 100 platser, samt tillhörande gård med friyta för förskolan. Gården har en varierad terräng och vegetation, vilket främjar lek, rekreation och fysisk aktivitet. I exploatörens förslag förses byggnaden med en takterrass som möjliggör en tillgänglig och attraktiv utevistelse för brukarna.

Området förses med beteckningen **D₁S₁**, vårdboende samt förskola. Friytan för förskolan utgör en stor del av området och markeras med kryssmark där enbart byggnader för lekkomplement får uppföras. Genom området går ett område med allmänna underjordiska ledningar, runt dessa avsätts ett u-område med prickmark.



Illustrationsbild med vy över GC-vägen med vårdboendet till vänster och bostäder till höger.



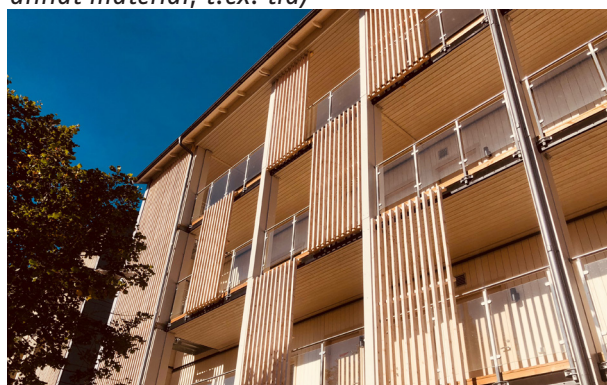
Exempel 1 - Fasadutformning och bostadsgård - flerbostadshus (fasadmaterial kan ersättas med annat material, t.ex. trä)



Exempel 2 - Fasadutformning och bostadsgård - flerbostadshus (fasadmaterial kan ersättas med annat material, t.ex. trä)



Exempel 3 - Balkongutformning på bottenvåning och bostadsgård - flerbostadshus (fasadmaterial kan ersättas med annat material, t.ex. trä)



Exempel 4 - Fasadutformning - flerbostadshus



Exempel på förskolegård. Förskolalokalerna ligger på bottenvåning.



Vy över gården från en balkong på första våningen av förskolan/vårdboendet



Situationsplan över tänkt bebyggelse och vägdragning.

Grönstruktur

Park

Inom planområdet föreslås parkområden som i huvudsak begränsas till gång- och cykelvägarnas dragning genom planområdet samt område för skötsel av växtlighet. Planområdet angränsar till Västergårdshagen som används som park av de närboende.

Naturområden

Planen omfattar delar av ett större naturområde, Västergårdsskogen. Naturområdet inom planområdet tas tillvara som värdefull närnatur för boende i planområdet samt inom närliggande bostadsområden och får användningsbestämmelsen NATUR i plankartan.

Skogsområdena i detaljplanens norra och västra del utgörs av sammanhängande natur med ett flertal stigar som vittnar om att området används för rekreation. Bergsknallar väster om detaljplaneområdet utgör fina lek- och rekreativsmiljöer.

Lek

Inom kvartersmark för förskola och äldreboende finns ett område avsatt som fria ytor för lek. Inom respektive kvartersområde för bostäder finns ytor för lekplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via infart från Liljevalchsgatan till öster, som avslutas med en vändplan samt en yta avsedd för parkering för bostäderna som byggs i kvarteret nordöst om gång- och cykelvägen, närmast Liljevalchsgatan.

Lundbygatan förlängs söderifrån in i planområdet och avslutas med en vändplan i anslutning till vårdboendet/förskolan och de bostäder som byggs i södra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ost-västlig gång- och cykelväg förskjuts norrut för att öka friytan för förskolan. Planförslaget bedöms vara väl förbundet med närområdet genom gång- och cykelvägarna. Det blir möjligt att lämna och hämta barn på förskolan utan att behöva ta bilen till området. Nord-sydlig gång- och cykelväg förblir separerad från biltrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik planeras inte in i området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bostäderna kommer att vara belägna på ca 400 meters avstånd från närmaste bushållplats. Parkeringsbehovet för flerbostadshusen har satts till 0,8 p-plats per lägenhet inklusive besökarparkering, det finns möjligheter till tillgänglig angöring till respektive trapphusentré.

För vårdboendet behövs 15 p-platser för personal och besökare och för förskolan behövs ytterligare ett antal platser för personal och besökare. Parkeringsplatserna bedöms till viss del kunna samnyttjas av verksamheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Byggnaderna inom planområdet bör förses med separata ledningar för svartvatten respektive gråvatten för att underlätta omställningen till hållbart VA.

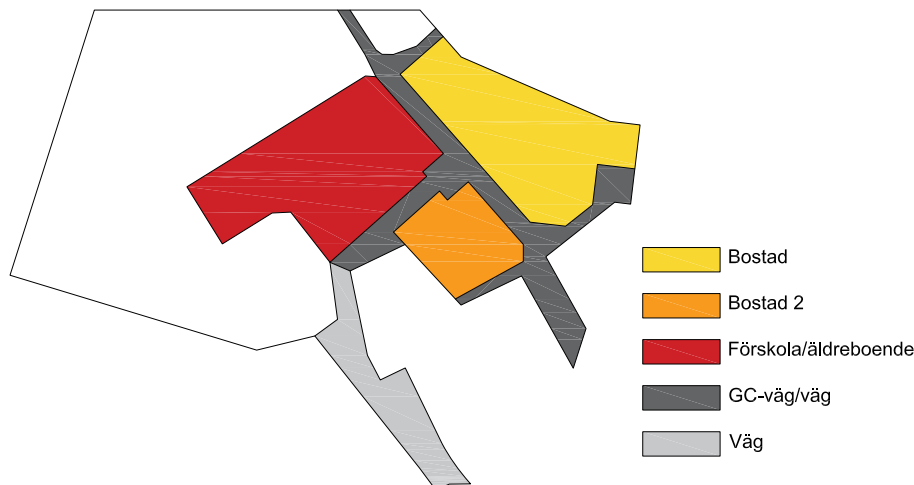
Dagvattenhantering

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde, där även hantering av dagvatten ingår. Föreslagna dagvattenlösningar följer kommunens VA-policy.

SÖDERTÄLJE KOMMUNS VA-POLICY*Dagvattenhantering och klimatanpassning*

1. En klimatanpassad och hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid planering för ny och befintlig bebyggelse.
2. Vid VA-planering ska hänsyn tas till ökad regnintensitet och högre grund- och ytvattennivåer till följd av ett förändrat klimat.
3. Dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra yt- och grundvattenrecipienternas kvalitet, för att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås.
4. Dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen.
5. Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan. I första hand med tröga system.
6. VA-huvudmannen ansvarar för byggnation och finansiering av dagvattenanläggningar i enlighet med Svenskt vattens riktlinjer.

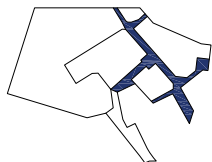
Fördröjning och omhändertagande av dagvatten ska ske så lokalt som möjligt, varför fördröjning föreslås på kvartersmarken. Kommunen har dock ansvar att omhänderta dagvattnet som VA-huvudman. Dagvattnet ska hanteras nära källan. Bebyggelsen inom planområdet har delats upp i fem delområden.



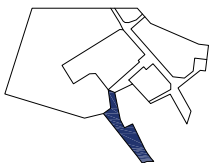
På den allmänna platsmarken skapas växtbäddar och skäldiken intill angränsande gata och GC-väg för fördröjning av dagvattnet. Vid stora flöden ansluter dagvattnet via rinnstråk till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås framförallt med växtbäddar inom kvartersmark. Exploatören ska säkerställa att dagvattnet avleds förbi på ett säkert sätt samt att höjdsättningen av denna utförs så att skyfall inte skadar anläggningen.

Dagvattenhantering föreslås enligt följande inom delområdena:

Gata och GC-väg



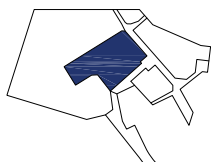
Dagvatten från allmän platsmark (gata och GC) leds till växtbäddar, på plankartan används planbestämmelsen "dagvatten". Växtbäddarna dräneras och bräddar till ny anslutning till dagvattenledning söderut.



Längs GC-vägen i norra delen av planområdet anläggs ett skåldike för avledning av dagvatten dels från GC-vägen men också från skogsmarken som ska ta hand om dagvatten från asfaltsytan och ytligt avrinnande vatten från den högre belägna naturmarken. Diket ansluts till befintlig dagvattenledning i väster.

Erforderlig fördröjningsvolym allmän platsmark, gata, GC-väg är 92 m³.

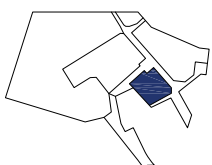
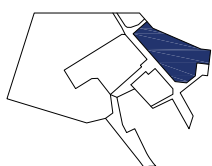
Förskola och äldreboende



Inom området för förskola och äldreboende behöver utformningen göras så att dagvatten från takytorna kan tas omhand i lågstråk och växtbäddar i erforderlig omfattning för att fördröja och om möjligt delvis infiltrera innan det ansluts till befintligt ledningssystem i söder. Området har idag en lågpunkt i mitten av ytan som kommer att bebyggas och höjdsättas i samband med exploateringen. Marken på fastigheten ska höjdsättas så att avrinning från fastighet sker till rening och fördröjningsanläggningar.

Erforderlig fördröjningsvolym för kvartersmark, vårdboende - förskola är 43 m³.

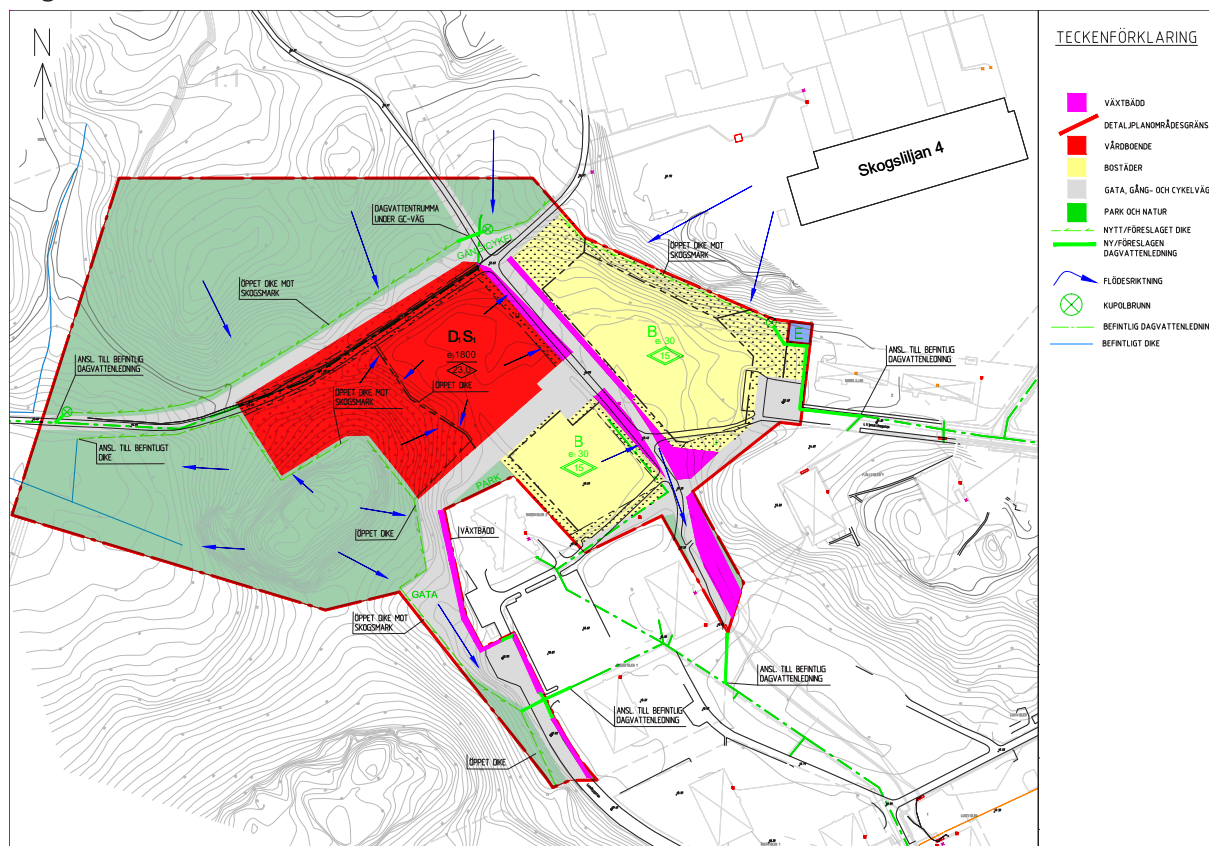
Bostadsområdena



Inom bostadsområdena behöver också ytor för dagvattenhantering säkerställas. För att minska behovet av magasinsvolym kan vegetationsbeksådda tak anläggas. Dessa behöver i så fall anläggas på så sätt att behovet av gödsling minimeras. Genom att minimera hårdgjorda ytor kan också behovet av magasinsvolym minskas. I detta område kan det också vara aktuellt med olika dagvattenanläggningar för olika markanvändning.

Erforderlig fördröjningsvolym för kvartersmark, bostadsområde är 51 m³.

För att inte riskera att dagvattnet från omkringliggande högre belägen mark, dvs Skogsliljan 4 respektive skogsmarken i väst och i norr, belastar ny bebyggelse ska avskärande diken anläggas för att förhindra extern tillrinning. Den tekniska anläggningen i öster är lokaliserad så att dagvattnet avrinner mot den.



Avvattningsplan

El och värme

Området är fjärrvärmeförsörjt av Telge Nät med möjlighet till nya anslutningar. Telge Nät har elledningar inom området.

Avfall och återvinning

Källsortering av sopor förutsätts i enlighet med Telge Återvinnings riktlinjer. Respektive område har förutsättningar för soprum eller miljöstugor i enlighet med riktlinjerna. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

Geotekniska frågor

Grundläggning

Slutsatsen från den uppdaterade geotekniska underökningen är att stabilitetsförhållandena i planområdet bedöms som tillfredsställande. Det bedöms att exploatering kan utföras utan övergripande risk för stabilitetsbrott. Enligt den geotekniska utredningen är

markanvändningen lämplig utifrån geotekniska aspekter. Eventuella regleringar om utförande av tekniska åtgärder bedöms inte behöva skrivas in som planbestämmelser.

Geoteknisk undersökning ger rekommendationer angående grundläggning av byggnader.

Vårdboende och förskola rekommenderas grundläggas på spetsbärande pålar alternativt urgrävning av lerlager till underliggande morän.

Flerbostadshus rekommenderas pålas. Huset som planeras vid slutet av Liljevalchgatan alternativt kan plattgrundläggas med urgrävning och uppfyllning med bergkross.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra bullernivåer som påkallar behov av skyddsåtgärder.

Magnetfält

Planområdet avgränsas i väst till kraftledningar. Bebyggelse ska placeras minst 100 meter från dessa. Bebyggelsen hamnar som närmast på 145 meters avstånd från luftledningarna. Förskoletomten är placerad 75 meter från ledningsgatans centrum. 75 meter från ledningsgatans centrum är magnetfältet ca 0,1 mikrot Tesla. Strålsäkerhetsmyndigheten har utfört mätningar i boendemiljö som indikerar att i vanlig boendemiljö är magnetfältsnivåer upp till 0,2 µT i årsmedelvärde vanligt förekommande.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Miljökonsekvensnormer för vatten

Dagvatten från området transporteras till recipienten och ytvattenförekomsten Igelstaviken. Länsstyrelsens klassning visar på övergödningsproblem med syrefattiga förhållanden och morfologiska förändringar till följd av en utbredd hamnverksamhet i området. God ekologisk status förväntas kunna uppnås 2021. God kemisk ytvattenstatus 2021, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige.

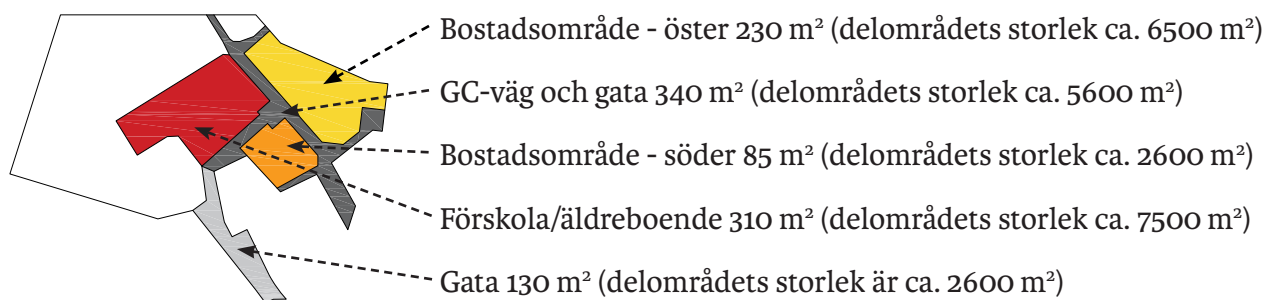
Föroreningsberäkningar har genomförts för planområdet i dagvattenutredningen med förslag för dimensionering av anläggningarna. De ämnen som har beräknats är näringsämnena kväve (N) och fosfor (P), tungmetaller (Pb, Cu, Zn, Cd, Ni, Hg), suspenderad substans (SS) samt oljeindex. Resultaten från föroreningsberäkningar redovisas som halter ($\mu\text{g/l}$) och mängder (kg/år).

Föroreningsberäkningarna är baserade på nedsänkta växtbäddar. Större och nedsänkta växtbäddar med upphöjt bräddavlopp ger bättre rening men kräver större ytor.

I utredningen visas det med växtbäddar hur stora ytor som krävs för att hantera dagvatten och följa miljö kvalitetsnormerna. Anläggningarna kan ersättas med andra lösningar som motsvarar liknande reningseffekt.

Om anläggningar ersätts med annat än växtbäddar är det viktigt att reningseffekten upprätthålls så att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

Ytbehov för växtbäddar enligt beräkningar inom delområdena:



Delområdena är tillräckligt stora för lokalisering av dagvattenanläggningarna.

Reningsåtgärder ska utföras för att miljö kvalitetsnormer för vatten följas.

Med föreslagna åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten, kommer ingen haltförändring att kunna påvisas i recipienten.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, småpartiklar (PM_{10} och $\text{PM}_{2,5}$), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. De flesta miljö kvalitetsnormerna för luft uppfylls oftast, bland annat på grund av renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM_{10}).

Planen möjliggör etablering av bostäder vilket medför en ökad trafikmängd, bebyggelseförslaget bildar dock inte inneslutna gaturum, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas.

Naturområden

Planen omfattar delar av ett större naturområde, Västergårdsskogen, som ingår i Grönplan för Södertälje tätort. Planens genomförande påverkar detta område i mindre utsträckning, tillgängligheten till naturområdet ökar.

Hälsa och säkerhet

Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med vägdragning och byggnation. Exploatören ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och omfattar skogsområden lämpade för spontan lek och utevistelse. Inom planområdet kommer det att finnas lekplatser inom kvartersmark, samt friytor för en förskola. Förskolans friytor kan nyttjas av närboende barn och barnfamiljer som lekytor när förskolan är stängd.

Närheten till skolor och passage genom området som ansluter till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet

Planens bebyggelse typer med både vårdboende och mellanstora flerbostadshus gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd för buss.

Planförslaget innebär att en grusplan för spontanidrott tas i anspråk för bebyggelse. Enligt kommunens kultur- och fritidskontor är det viktigt att en yta ska vara tillgänglig för spontanidrott i närheten. För att möjligheten för spontanidrott ska kunna säkerställas i närområdet, kommer grusplanen att omlokaliseras på den intilliggande fastigheten (Skogsliljan 4) på den plats som fotbollstältet ligger idag. Den nya platsen ligger ca. 250 meter norr om den befintliga grusplanen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

2:a kv 2017	Samråd
2:a kv 2019	Granskning
4:e kv 2019	Antagande

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och förvaltning av byggnader och anläggningar på kvartersmark och för samtliga övriga åtgärder för projektets genomförande.

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen bygger ut gator och gång- och cykelvägar. Kostnader för utbyggnad regleras i genomförandeavtal. Kommunen ansvarar för skötsel av park, natur, gator och gång- och cykelvägar på allmän platsmark.

Ledningar och ledningsflytt

Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Detaljerade regleringar gällande hur flytt ska ske, kan regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Avtal

Planarbetet bekostas i enlighet med ett plankostnadsavtal av BoKlok Housing AB och Svenska Vårdbyggen AB. Intentionsavtal är upprättat med Boklok och med Svenska Vårdbyggen AB. Genomförandeavtal ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Under planarbetet har förprojekteringar för vägdragning, geotekniska utredningar och dagvattenutredningar genomförts. Utredningarna påvisar att planförslaget är möjligt att genomföra.

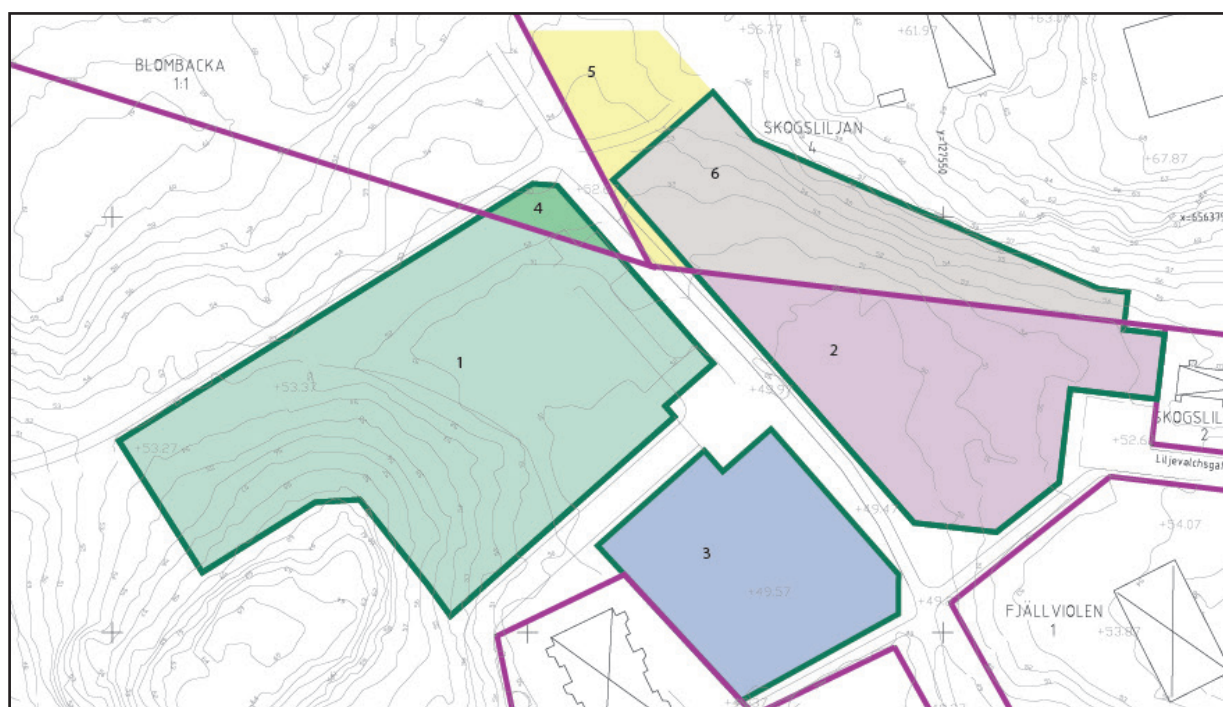
Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Det är möjligt att ansluta detaljplaneområdet till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärmenät och försörja med el. Inom planområdet avsätts ett område för teknisk anläggning, transformatorstation.

Fastighetsfrågor

För att kunna genomföra planen krävs att fastighetsbildning genomförs. Genom avstyckning och fastighetsreglering tillskapas tre nya fastigheter. Fastigheterna som bildas är illustrerade med grön gräns i bilden nedan. Yta 1 och 4 bildar en fastighet, yta 3 bildar en fastighet och yta 2 och 6 bildar en fastighet. För att säkerställa syftet med detaljplanen behövs en ny fastighetsreglering enligt illustrationen nedan.

Fastighetsregleringen berör fastigheterna Skogsliljan 4 samt en del av kommunens mark, Västergård 1.1 och Blombacka 1:1. Fastighetsregleringen ska ske i princip enligt illustrationen nedan.



Grön gräns illustrerar nya fastigheter och lila linjer illustrerar fastighetsgränser

En del av fastigheten Skogsliljan 4 (omnämnd som 5 i bilden) som ligger i anslutning till Blombacka 1:1 behöver regleras så att den överförs till kommunens fastighet Blombacka 1:1.

En del av fastigheten Skogsliljan 4 (omnämnd som 6 i bilden) behöver regleras så att den överförs till nybildad fastighet och kvartersmark.

En del av fastigheten Blombacka 1:1 (omnämnd som 4 i bilden) behöver regleras så att den överförs från kommunal mark till nybildad fastighet och kvartersmark.

Frågor som berör fastighetsbildning och dess kostnader ska regleras i genomförandeavtal som ska tecknas innan planens antagande. Marköverlåtelse ska ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Ansökan om fastighetsbildningsförrättning sker hos Lantmäterimyndigheten i Södertälje på begäran av berörda fastighetsägare.

Medverkande tjänstemän

Håkan Zetterlund	Arkitekt
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare
Carolina Hillerdal Ljungqvist	Kommunekolog,
Anders Eklind	Trafikingenjör
Anneli Johnson	Landskapsarkitekt
Daniel Edvardsson	Lantmäterichef
Ana Camargo	Miljökontoret
Elanor Holm	Planarkitekt

Sofia Cedergren	Zsolt Juhász
Tf. planchef	Planarkitekt