

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Mungon 6
inom Brunnäng
i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1710A
Dnr 2013-00100-214

Upprättad: 2016-10-25
Laga kraft: 2016-11-23

LAGA KRAFTHANDLING



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

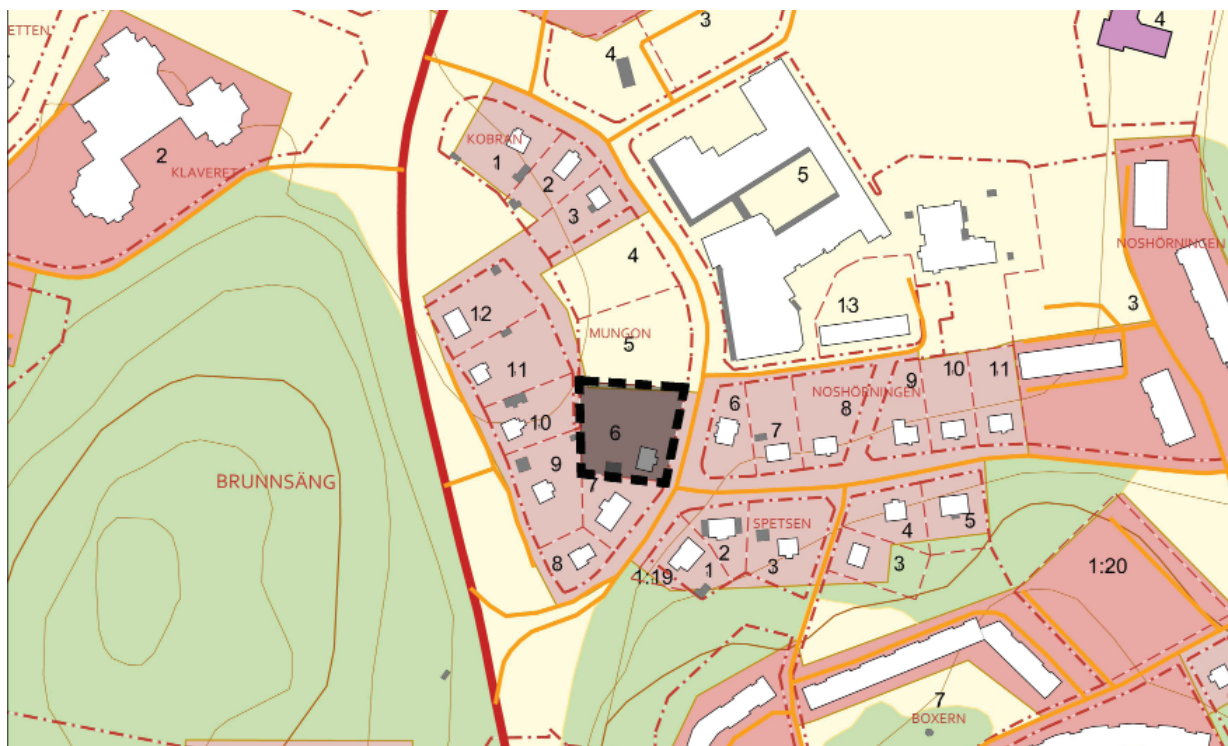
- Geoteknisk undersökning, Utlåtande Södertälje 5, Södertälje, AM-GEO AB, 2014-10-10.
- PM-Översiktlig miljöteknisk undersökning inom fastigheten Mungon 6, Södertälje kommun, 2016-04-27, Geosigma

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör för nya bostäder i stadsdelen Brunnäng. Området ger när det är fullt utbyggt upp till 10 nya bostäder i ett flerbostadshus. Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde. Strax väster om planområde finns den stora trafikleden Birkavägen.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Mungon 6 för ytterligare en fastighet men med möjlighet för ett mindre flerbostadshus med komplementbyggnad.

Planförslaget medför ingen ändrad markanvändning men i gällande plan finns en tomtindelning och för att möjliggöra en avstyckning av Mungon 6 måste gällande plan upphävas.



Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön då närområdet redan är ianspråktaget av befintligt bostadsbebyggelse.

Planområdets placering ger möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur däribland vägar och VA-ledningar.

Behovsbedömning

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande.

Detaljplanen innebär att delar av planområdet planläggs som bostadsområde. Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Den nya bebyggelse kopplas in på det kommunala vatten- och avloppsnätet (eller utsläppsmässigt likvärdig lösning).
- Att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden.
- Planområdet uppvisar inga unika eller särskilt biologiskt värdefulla naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på omgivningen. Området ingår ej heller Grönplan.
- Utformningen av utfarten mot den befintliga vägen ska noga ses över. Hänsyn ska tas till den befintliga gatumiljön.
- Bebyggelsen i planområdet ska gestaltas med hänsyn till omgivningen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Planområdet ligger i centralt i stadsdelen Brunnsäng och har bra tillgång till kollektivtrafik samt offentlig- och kommersiell service. Tekniska system så som till exempelvis olika kommunala ledningsnät finns utbyggt intill planområdet.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Brunnsängs centrum i Södertäljes tätort. Området gränsar till befintligt bostadsområde med villor. Planområdet är ca 2080 m² varav den del som ska planläggas för flerbostadshus är ca 1340 m².

Markägförhållanden

Mungon 6 är privatägd mark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planläggning av området innebär en förtätning av staden. Planen strider inte mot gällande översiktsplan från 2013.

Program för planområdet

Programhandlingar ska inte upprättas för planområdet.

Detaljplan

Området ligger inom planlagt område. Gällande detaljplan (O181K-P216C) från 1957 redovisar området som kvartersmark för bostäder med friliggande hus. Detaljplanen har även bestämmelserna att tomterna inte får ha en mindre areal än 600 kvadratmeter och att huvudbyggnaden inte får vara större än 150 kvadratmeter.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2013-02-19 § 42 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Mungon 6 samt skicka planen på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet är delvis bebyggd yta och har till större delen gräs. I området finns det inga stora höjdskillnader och grönsstrukturen i området är mycket knapphändig och består av ett fåtal fruktträd. Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller med i Grönplan.

Bragegatan ligger något högre upp än planområdet. När det regnar mycket rinner gatudagvatten in i planområdet.

Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna "Grön värdekärna" eller "Grönt svagt samband". Planområdet är heller inte Natura 2000-område eller biotopskyddat.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har i sin databas registrerat fastigheten Mungon 6 som ett potentiellt förorenat område. Detta då fastigheten tidigare har varit handelsträdgård med växthus. Markundersökningar brukar i nedlagda handelsträdgårdar visa att föroreningar fortfarande finns kvar även efter lång tid, dock i relativt låga halter. Utifrån denna grundinformation bedömdes risken för att kvarvarande förorening skulle vara ganska stor varav markprovtagning av enklare typ genomfördes.

Utredning PM-Översiktlig miljöteknisk undersökning inom fastigheten Mungon 6, Södertälje kommun, 2016-04-27, Geosigma, är framtagen.

Den redovisar att de uppmätta halterna av samtliga undersökta ämnen i grundvattnet underskrider ALS (Scandinavias ackrediterade laboratorium) detektionsgräns. Halterna är därmed även lägre än Livsmedelsverkets gränsvärden för otjänligt dricksvatten.

Metallerna kadmium, zink och bly har påträffats i proverna. Kadmium kan eventuellt ha sitt ursprung från konstgödsel och den samt de övriga metallerna bedöms inte ha sitt ursprung från tidigare handelsträdgården.

Utifrån resultaten som finns för fastigheten Mungon 6 är bedömningen att jord och grundvatten inom fastigheten sannolikt inte innehåller bekämpningsmedel i halter som kan utgöra risker för människors hälsa eller miljö.

Fastighetsägaren kommer att i fall behovet uppstår sanera marken.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet består till större delen av lera. I planområdet finns det inga krav på bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv. Lera är en jordart som har mycket dålig infiltration, varav dagvattnet får det svårt att infiltreras och rinna iväg.



Planområdet Mungon 6



Befintligt hus på fastigheten Mungon 6

Radon

Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för lågrisk samt högrisk i Södertälje kommun enligt undersökning gjord 2010. Nivån lågrisk kräver ej införande av ökade krav på den nya bebyggelsen. Nybyggnation av bebyggelse på högriskmark leder till speciella byggnadskrav för radonsäkert utförande av grunden.



Jordartskarta

	Organisk jordart
	Lera- silt
	Jord, oklassad
	Berg



Radonkarta

	Lågrisk
	Högrisk
	Ej bedömd risk
	Normalrisk
	Hällmark

Vattenområden

Det finns inte några vattenområden i planområdet eller dess närhet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risker för skred och höga vattenstånd finns inte i planområdet.

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

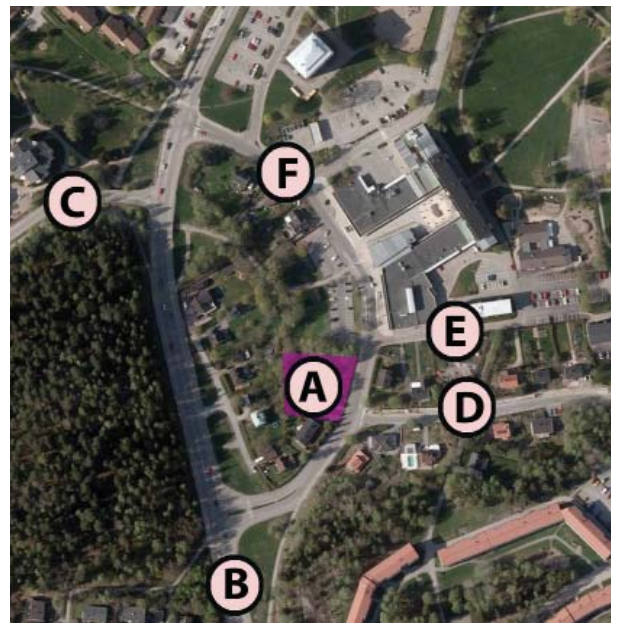
Biltrafik

Till planområdet sträcker sig Bragevägen. Vägen är en smal 50-väg och som i norr övergår till en bussgata. Bragevägen går öster om planområdet.

Planområdet ligger mellan korsningarna Bragevägen/Algårdsvägen och Bragevägen/Nysättravägen. Strax väster om planområdet sträcker sig i nord-sydlig riktning Birkavägen.



Planområdet längs Bragevägen



A Planområdet
B Birkavägen
C Telgehusvägen

D Nysättravägen
E Algårdsvägen
F Bragevägen

Kollektivtrafik

Storstockholm Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser. Dessa avstånd ska ej överstiga 700 meter.

Längsmed Bragevägen har SL två busshållplatser. Avstånden till dessa är från planområdet under 100 meter. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning.

Gång- och cykelvägar

Planområdet har bra anknytning till flertalet gång- och cykelvägar som finns i närområdet. Väster om planområdets tomtgräns finns en smal stig.



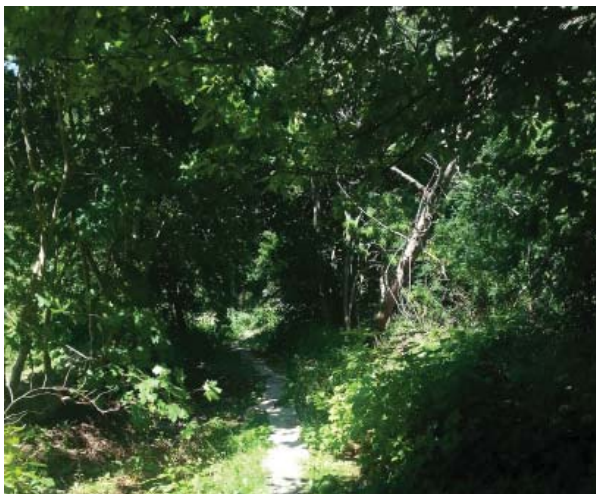
Korsningen Bragevägen/Nysättravägen



Bragevägen



Busshållplats strax norr om planområdet



Stigen väster om planområdet

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Planområdet ligger i ett bebyggt bostadsområde med en blandning på villor, flerbostadsvillor och flerbostadshus. I planområdet finns ett befintligt bostadshus

Offentlig och kommersiell service

Strax nordöst om planområdet finns Brunnsängs centrum. Från planområdet är det även nära till grundskolan Brunnsängsskolan.

Intill grundskolan finns fotbollsplaner.



A Planområdet

B Brunnsängs centrum

C Brunnsängsskolan

D Fotbollsplaner



Brunnsängs centrum



Villa på andra sidan Bragevägen

FÖRÄNDRINGAR

Gator och trafik

Utfart och parkering

I planförslaget för Mungon 6 redovisas utfart mot angränsande fastighet i Mungon 5. Mungon 5 är planlagt som A-tomt med parkeringsområde och Gata. Planområdet kommer i och med detta nyttja en befintlig utfart mot Bragevägen som finns via i fastigheten Mungon 5 som ägs av kommunen.

Parkeringsplatser ska anordnas inom planområdet Mungon 6.

Bebyggelse

Bostäder

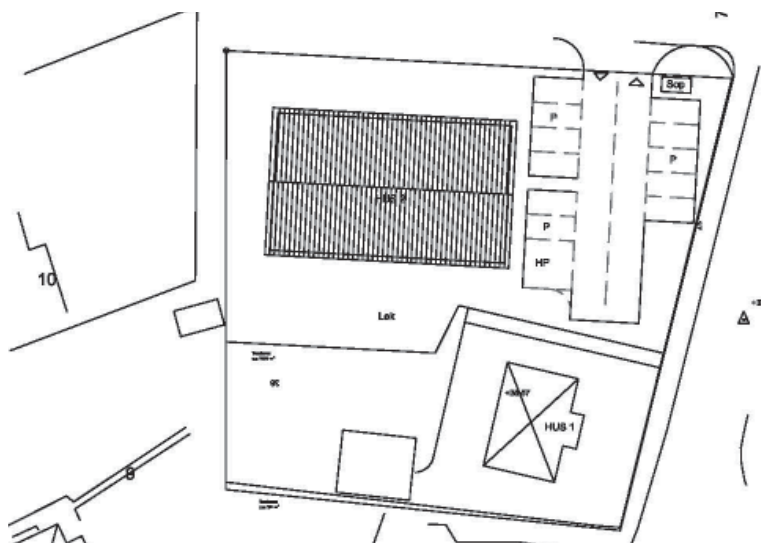
Gällande detaljplan har bestämmelsen att tomter inte får ha en mindre areal än 600 kvadratmeter. Det nya planförslaget redovisar en minsta tomtstorlek på 740 kvadratmeter.

Byggrätten för fastigheten som ska planläggas med flerbostadshus är 380 kvadratmeter för huvudbyggnaden. För befintlig huvudbyggnad på Mungon 6 kvarstår byggrätten på 150 kvadratmeter.

Planen avses ge 10-12 nya bostäder i ett flerbostadshus. Huset får uppföras i högst två våningar. Avståndet för huvudbyggnaden ska till fastighetsgränsen vara för minst 4,5 meter.

Fasaderna på planerad nybyggnation ska vara utformade med omsorg. Det är av stor betydelse att val av färg görs med hänsyn till de befintliga som finns i planområdets omgivning.

Geoteknisk undersökning (Utlåtande Södertälje 5, Södertälje, AM-GEO AB, 2014-10-10) är gjord i planområdet. Utredningen rekommenderar pålad grundläggning och utspetsning med isole-ring kring huskropp.



Illustrationsskiss över planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet ska anslutas till befintligt nät. Intill planområdet finns två anslutningsmöjligheter. Ett i Bragevägen (alt 1) och ett väster om planområdet (Alt 2). Vid alternativ 1 måste vattnet troligtvis pumpas till anslutningen. Vid alt 2 måste servitut upprättas mellan befintlig fastighet och den kommande fastigheten.

Dagvatten

Planområdet måste gestaltas så att det är möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark. Stora områden med hårdgjorda ytor ska undvikas och istället ska val av genomsläppligt material prioriteras. Materialvalet kan vara till exempel gräs eller grus armerat med olika typer av plattor. Efter fördröjning inom den egna fastigheten måste dagvattnet pumpas till dagvattenanslutningen i det befintliga dagvattennätet i Bragevägen.

Värme

Fjärrvärmeledningar berörs inte av byggnationen i planområdet men möjligheterna med att förse planområdet med fjärrvärme måste utredas om det blir aktuellt.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

Avfall/Återvinning

En mindre sopstation, för sortering av hushållssopor och matavfall, kommer placeras i den norra delen av den avstyckade fastigheten för Mungon 6. Planområdet kommer kunna nyttja befintliga återvinningsstationer som finns utanför området.

KONSEKVENSER

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på miljön eller påverka människors hälsa negativt. Bullerutredning gjord för kommunala samt Vägverkets vägar visar att området ligger på en ekvivalent ljudnivå på 55.0 dB(A).

Barn och ungdomar

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller ungdomar.

Säkerhet

Planområdets utfart måste utformas så att det inte sker negativa konsekvenser med trafiksäkerheten i gatumiljön.

Trygghet

Ett ökat antal bostäder i området ska bidra till att skapa en ökad trygghetskänsla i det befintliga bostadsområde

Tillgänglighet

Husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem ska uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Trafiken

Befintligt vägnät påverkas ej då ökningen av antalet bilar efter planläggning av området inte blir stor.

Stads- / landskapsbild

Planläggning av området leder inte till att nya element eller fysiska ingrepp sker i den nuvarande stadsmiljön. Tomtstorlekarna och husens byggnadsvolymer/arkitektur ska vara anpassade efter de förutsättningar som finns i planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 4:e kvartalet 2015

Granskning: 2:a kvartalet 2016

Antagande/Laga kraft: 4:e kvartalet 2016

Om planen efter samrådet bedöms sakna intresse för allmänheten kan processen komma att ändras från normalt till enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. § 7.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mungon 6 ägs av Sargon Simonsson nedan kallad Fastighetsägaren. Södertälje kommun äger ingen mark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs helt på privat initiativ och på Fastighetsägarens bekostnad.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inte någon allmän platsmark.

Avtal

Inga avtal mellan kommun och fastighetsägare gällande genomförandet av planen behöver upprättas. Eventuellt behöver fastighetsägaren göra en överenskommelse med Telge Nät angående ledningar och anslutningar. I övrigt utgår enligt gällande taxa anslutningsavgift för vatten, spillvatten, dagvatten el och fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

På fastighetsägarens initiativ kan från nuvarande fastighet ytterligare en fastighet avstyckas.

Medverkande tjänstemän

Jenny Åberg
Planhandläggare

Nils Rundqvist
Exploateringsingenjör

Per Bråmås
Gatu- och trafikingenjör

Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten