



Akt nr:
0181K-P1656C

AU\$0181K-P1656C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1656 C
Ärende Detaljplan för Hantverkaren 1	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band
16 sidor
1 karta (A1)

0181K-P 1656 C

Detaljplan för **HANTVERKAREN 1**

Arkivnummer: 0181K-P1656C

Inom Hovsjö, i Södertälje

Dnr. 2010-01248-214

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFTHANDLING

Upprättad 2013-04-04

Reviderad 2014-01-07

Laga Kraft 2014-05-21



Innehåll

Handlingar	3
Övrigt planeringsunderlag	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöpåverkan	4
Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB	4
Behovsbedömning	4
Plandata	4
Översiktsplan	4
Gällande och angränsande detaljplaner	4
Program för planområdet	5
Förutsättningar och förändringar	5
Naturmark och friytor	5
Markbeskaffenhet	5
Geotekniska förhållanden och jordarter	5
Förorenad mark	5
Radon	5
Risk för skred/rasrisk	5
Bebyggelseområden	6
Tillgänglighet	6
Byggnadskultur och gestaltning	6
Vattenområden	6
Gator och trafik	6
Störningar	7
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	11
Konsekvenser	11
Miljö och hälsa	11
Buller	11
Luftkvalitet	11
Säkerhet och trygghet	11
Naturmiljö och friluftsliv	11
Stads-/landskapsbild	11
Medverkande tjänstemän	11

Handlingar

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

Övrigt planeringsunderlag

- Riskbedömning, Tyrens R02 242682, PM angående riskhänsyn Hantverkaren 1, 2012-06-07
- Bullerutredning, Tyrens R01 242682, Bullerutredning Hantverkaren 1, 2012-06-15
- Kompletterade bullerutredning, R01 242682 Bullerutredning Rev 01, Tyrens, reviderad 2013-08-15
- Markundersökning, Hifab, Översiktlig miljöteknisk undersökning inom fastigheten Hantverkaren 1, 2012-12-22
- Dagvatten utredning, Hifab, Dagvattenutredning, 2013-09-04

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att skapa möjlighet till en mer flexibel användning av området då dagens industriändamål visat sig vara begränsande. Planen kommer att ge en blandning av olika användningar på olika delar av fastigheten.

På den norra delen som gränsar mot Hantverkarsvägen kommer planen att medge handel (inte dagligvaruhandel) icke störande industri, kontor och lager, eller en blandning av alla fyra. Planen ger en byggrätt på 40% av tomtens area. Prickmark begränsar byggrätten samt byggnadens placering men ger möjlighet till parkering och angöring (där det står 'parkering' på plankartan).

Det befintliga lager som ligger i mitten av fastigheten är tänkt att vara kvar efter planen har vunnit laga kraft. På denna del tillåts handel (inte dagligvaruhandel) och kontor; men inte industri. Inom användningen ges en byggrätt av 50% av fastighetens storlek för lager alternativ 40% för handel eller kontor som kräver ett högre antal parkeringsplatser. Plats för parkering och angöring finns på prickmark och inom den angivna byggrätten. Där finns ingen angiven minsta tomtstorlek.

På den södra delen av planområdet medger planen bostäder, kontor och/eller vård. Minsta tillåtna tomtstorlek är 14000m² som i princip innebär endast en tomt. Byggrätten är begränsad genom prickmark upp till en maximal byggrätt av 12000m och sex våningar. Alla parkering ska anordnas på tomten.

Miljöpåverkan

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. Planens konsekvenser beskrivs i planförslaget, S.11.

Plandata

Planområdet ligger norrväster om Hovsjö tätort med ca 5500 invånare. Planområdet är omringat av naturmark med parkering, industri, lastbilsdemontering, lager och kyrka/samlingslokaler i närheten. Planområdet omfattar fastigheten Hantverkaren 1 som är ca 4,7 hektar och ägs av den privata fastighetsförvaltaren SveaReal samt del av Hovsjö 1:2 som ägs av kommunen. Hantverkaren 1 är idag ianspråktagen av kontor och lagerbyggnader samt asfalterad parkering/angörning. En bit naturmark som ligger inom fastigheten Hovsjö 1:2 kommer att omvandlas till lokalgator dels ny infart till södra området, dels som busslinga.

E4/20 ligger norr om planområdet på ett avstånd av 150m.

Översiktsplan

Planförslaget ligger väl i linje med intentionerna i Översiktsplanen från 2004 och förslag till ny Översiktsplan 2013. Översiktsplanen anger en övergripande inriktning att erbjuda planlagd mark för företagsetableringar samt bostäder i attraktiva lägen. Översiktsplanen anger även att en estetiskt tilltalande utformning ska beaktas vid etableringar. Planområdet berörs inte av några allmänna intressen.

Gällande och angränsande detaljplaner

Området är planlagt. Gällande planen för fastigheten Hantverkaren 1, från 1976 (0181K-P677C), medger industriändamål för hela området med en byggrätt av 33% av tomtareal som får bebyggas. En bit av fastigheten Hovsjö 1:2, närmaste Hovsjövägen, ingår i planen 0181K-P455C från 1970 som naturmark.

Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden gav 2010-06-22 (§ 112) samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med att ta fram ett planprogram och sända ut det för samråd.

Programsamråd skedde under sommaren 2011. 2012-09-25 (§185) godkände

Stadsbyggnadsnämnden programmet och programsamrådsredogörelsen för Hantverkaren 1 och beslutade att en detaljplan skulle upprättas och skickas ut för samråd.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friitor

Inom fastighetens norra del finns en liten bit skog som saknar biologiskt intresse.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i området består av en blandning av berg, morän, sand, grus och lera. Det geotekniska förhållandet inom planområdet bedöms vara god men en geoteknisk undersökning kan behöva göras i samband med ny exploatering.

Förorenad mark

En markundersökning har gjorts av Hifab (*Översiktlig miljöteknisk undersökning inom fastigheten Hantverkaren 1, 2012-12-22*) för att säkerställa att det inte förekommer några föroreningar.

Markundersökningen visar att, "Då föroreningarna som identifierats sannolikt endast förekommer lokalt, återfinns ovan grundvatten ytan, bedöms föroreningarna inte kunna orsaka några miljö- och hälsorisker av betydelse på platsen och i närområdet varken vid rådande eller framtida planerad användning." (Hifab 2012-12-22 s.6)

Samt att, "Med underlag av genomförd undersökning bedöms inga efterbehandlingsåtgärder i mark vara nödvändiga inför planerad nybyggnation" (Hifab 2012-12-22 s.7).

Radon

Översiktliga markradonmätningar redovisar området som normalriskområde. Behovet av radonsäker grundläggning bör utredas vid bygglovhantering.

Risk för skred/rasrisk

Det finns ingen risk för skred i, eller in närheten, av planområdet.

Bebyggelseområden

Den norra delen av planområdet hänger ihop med den östra delen av Hovsjö industriområde som sträcker sig västerut längs Hantverkarsvägen. Den östra delen av industriområdet karaktäriseras av samlingslokaler och kyrkor, längre västerut blir det ett mer traditionellt industriområde med en blandning av kontor och industribyggnader. Hantverkaren 1 är delvis avskuren från Hovsjö industri område av uppvuxen tallskog och en kulle. Den närmaste industritomten ligger över 50m västerut

Kvartersmarken inom planområdet är tänkt för olika verksamheter; kontor, icke störande industrier, lager, vård, bostäder samt viss handel. Med icke störande industri avses verksamheter som inte alstrar påtagliga störningar eller kan innebära risker för omgivande verksamheter. Detaljhandel med konsumtionsvaror eller livsmedelshandel bedöms inte vara lämplig i detta område. Möjlighet finns för bostäder, möjligtvis äldreboende, på den södra delen av planområdet som inte påverkas av buller eller risk från befintliga markanvändningar i närheten.

Tillgänglighet

En sektion av den befintliga och blivande gång- och cykelvägen längs Hovsjövägen kommer att tas fram för att säkerställa att tillgängligheten för gående och cyklister inte blursämre av en ny infart in till den södra delen av området. Tillgänglighetskraven för byggnader och mark inom kvarteren provas i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader, kända fornlämningar eller annat av bevarandevärde. Inga speciella krav ställs för gestaltning av byggnader i området. Gestaltungsfrågor tas i samband med bygglovsansökningar. Handikappanpassning av området och byggnader samt tillgänglighet tas under bygglovsskedet.

Vattenområden

Inom detaljplaneområdet för Hantverkaren 1 finns utrymme för att anordna dagvattendammar inom fastighetsgränsen i områdets södra del. Dagvatten från det nu aktuella planområdet kommer att ledas via dessa och vidare söderut, slutligen till sjön Måsnaren. Dagvattenlösningar och rengöring åtgärder kommer att tas fram i en dagvattenutredning.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området blir lätt att nå för anställda, besökande och för varutransporter genom att man kommer in direkt från motorvägen via Genetaleden utan att passera några bostäder.

Nya gator/infarter inom planområdet utformas som lokalgator med 5- 8 meters körbanebredd och med kurvradier och lutningar som ger en god framkomlighet för tung trafik.

Planområdet är bra ihopkopplat med befintliga gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinjer (751, 752, 798) har busshållplats inom 10m avstånd från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

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

Kommunen begär följande P-tal i samband med bygglovsprovning:

- Lager - 0,5 bilplats (bp) per arbetande eller 5 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Handel – 20-25 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Industri – 10 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Kontor – 20 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Vård – 15 bp per 1000 kvm bruttoarea
- Bostäder – 1,2 bp per lägenhet

Antal parkeringsplatser är inklusive arbetare/boende och besökare. Eventuella P-tal för särskilda boendeformer, t.ex. sjukhem, äldreboende, gruppboende för omsorg kan vara lägre än för bostäder. Anpassning av P-tal för äldreboende, gruppboende för omsorg ska göras till lokala förhållanden men kan ligga på ca 0,5 bp per lägenhet.

En ny infart från Hovsjövägen förslås som ska gå över den befintliga gång- och cykelvägen längs Hovsjövägen för att försörja blivande bostäder/vårdanläggningen i södra delen av planområdet. En del av den nya infarten blir kvartersmark.

Den befintliga infarten till fastigheten i det nordöstra hornet ska fortsätta bli kvartersmark som tillhör fastigheten Hantverkaren 1 med tillgång till allmän busstrafik säkerställt genom ett servitut och 'z' område på plankartan.

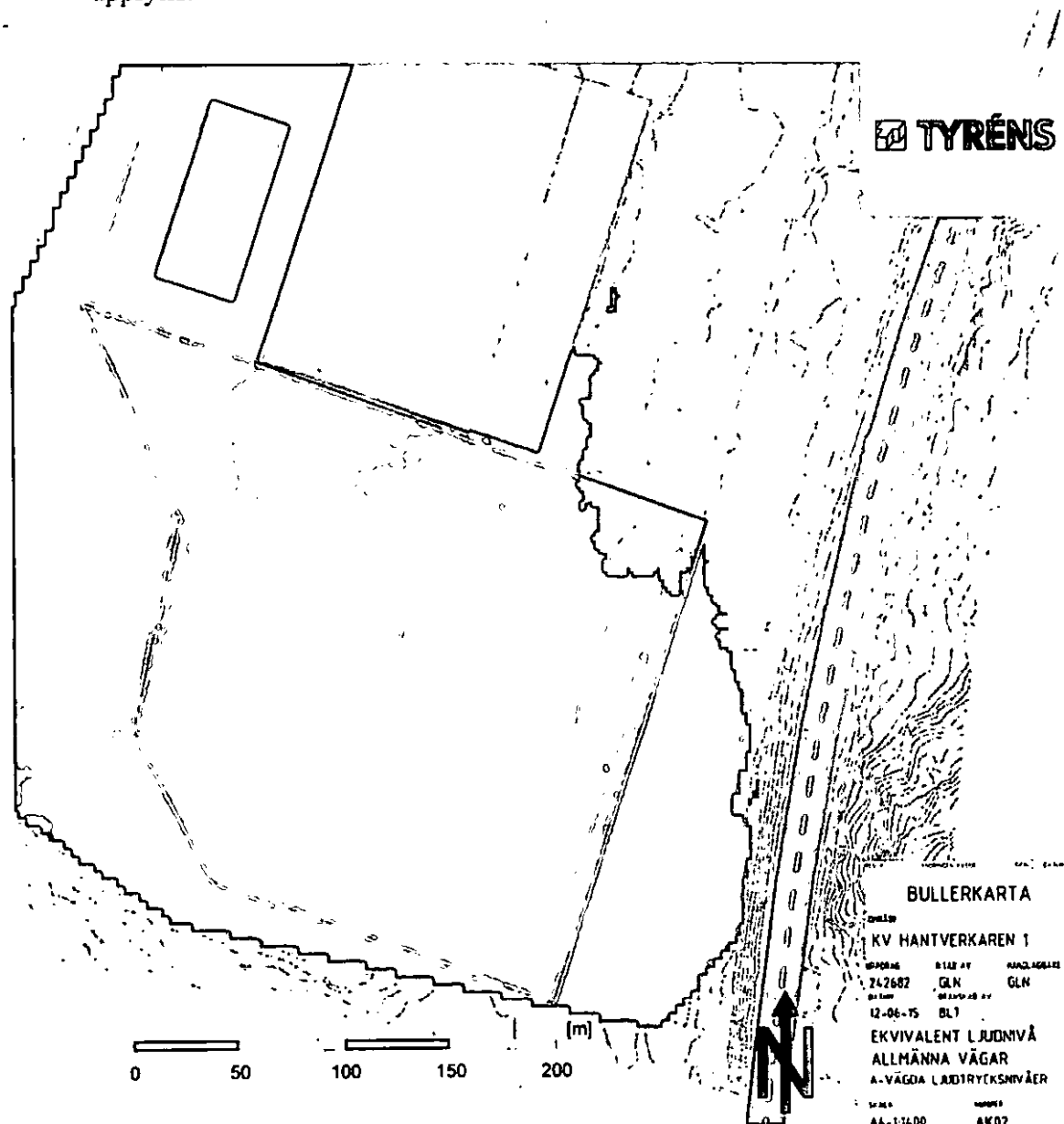
Störningar

Buller

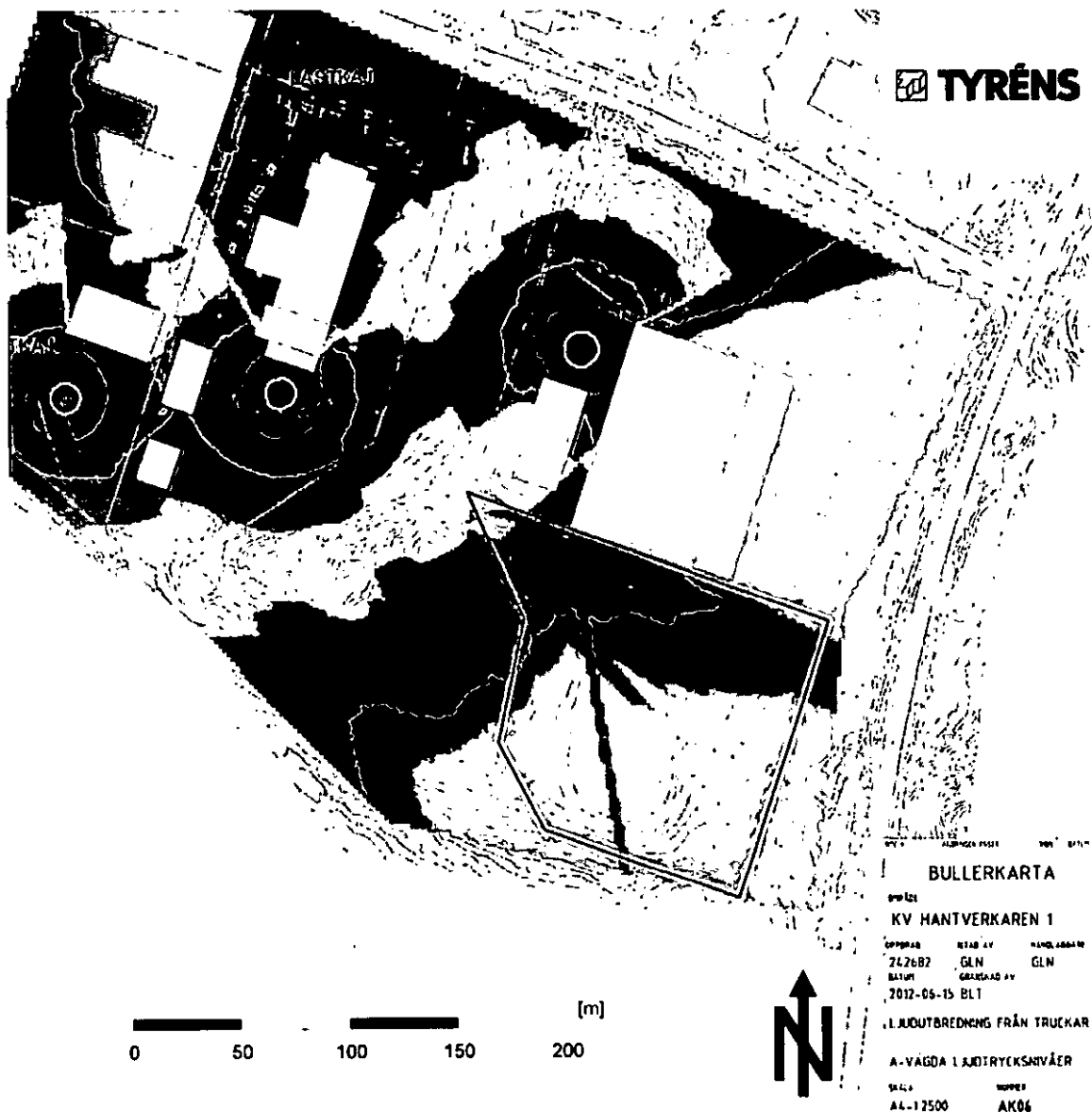
I Boverkets Allmänna Råd 2008:1 framgår Boverkets huvudregler för buller från väg och spårtrafik. Boverkets huvudregler överensstämmer med de riktvärdena som anges i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Huvudregeln vid planering av nya bostäder

lyder:

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att åtgärder kan utformas så att 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dB(A) maximala ljudnivå på uteplats i anslutning till bostad uppfylls.



Ljudnivå från allmänna vägar – ekvivalent ljudnivå (bullerutredning 2012-06-15)



Ljudutbredning från truckar/lastkaj 8 meter över marknivå – ekvivalent ljudnivå (buller utredning 2012-06-15)

Ekvivalent ljudnivå

$L_{A,eq,D,90n}$ [dB(A)]

	>= 40 dB(A)
	>= 45 dB(A)
	>= 50 dB(A)
	>= 55 dB(A)
	>= 60 dB(A)
	>= 65 dB(A)
	>= 70 dB(A)
	>= 75 dB(A)
	>= 80 dB(A)
	>= 85 dB(A)
	>= 90 dB(A)

Alla riktvärden avseende ljud från allmänna vägar och från de verksamheter som studerats i utredningen innehålls. Blivande bostäder/vårdanläggning klarar riktvärden utan avsteg. Lågfrekvensbuller från bussar har tagits med i kompletterade bullerutredningen (rev 2013-08-

15). Trafikflödesinformation för E20 avser prognosår 2030 (kompletterade bullerutredningen, rev 2013-08-15).

Risker

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. Planområdet ligger 150 m från E4/E20.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Planområdet förses med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastigheten ligger idag inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp.

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 dagvattendammar ska anläggas inom planområdet.

Dagvattendammar 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 kväverenförmågan. Även gräsbevuxna diken före och efter dammarna förhöjer denna effekt.

En dagvattenutredning har tagits fram. Den dagvattenutredningen kommer ta hänsyn till markundersökningen (*Hifab* 2012-12-22). Mark avsätts inom kvartersmark för dagvattenanläggningarna.

Värme

Fastigheten är idag framkopplad till fjärrvärmenätet.

Ei

Området är redan idag ihopkopplat till Telge Näts elnät. Ett nytt 'E' område finns på plankartan för att försörja området.

Avfall/Återvinning

Hämtning av avfall sker på traditionellt sätt, soprum bör planeras för sortering av avfallet. Närmaste återvinningscentral finns i Hovsjö.

Administrativa frågor

Planförslaget är upprättat i enlighet med Plan- och bygglagen 1987:10.

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

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 kontor, handel, industri, vård, lageranläggningar samt bostäder.

Buller

Planområdet är inte utsatt för buller från E4/E20 eller angränsande tomter. Enligt den bullerutredning som framtagits under planarbetet klaras gällande riktvärden för alla blivande användningar. Bostäder klarar gällande riktvärden utan avsteg.

Luftkvalitet

Miljöpåverkan lokalt bedöms vara begränsad till en liten trafikökning i området som inte kommer påverka luftkvaliteten på ett betydligt sätt.

Säkerhet och trygghet

Med ett avstånd av 150 m mellan E4/20 och planområdet bedöms risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods som acceptabel.

Naturmiljö och friluftsliv

Dagvattnet, från framförallt hårdgjorda trafikytor, innehåller föroreningar vilket kräver oljeavskiljare. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar inom planområdet, innan det når recipienten.

Stads-/landskapsbild

Då området redan är bebyggt kommer inte planen ha en betydlig påverkan på dagens stadsbild. En sexvånings byggrätt på den södra tomten bedöms passa bra i stadsbilden då där finns flera byggnader i närområdet som ligger betydligt högre. Sett från andra sidan av Måsnaren är planområdet redan idag en del av stadsbilden i Hovsjö, påverkan på landskapsbilden kommer att bli försumbar.

Medverkande tjänstemän

Malin Hultman

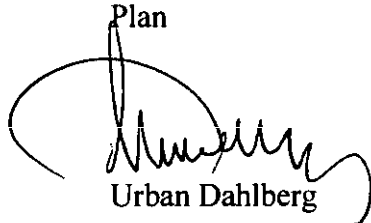
Exploateringsingenjör

Liselotte Löthagen
Anders Eklind
Sargon Ablahad

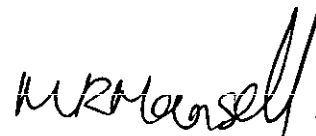
Miljöstrateg
Trafikingenjör
Bygglovshandläggare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef och Bygglovschef



Martin Mansell
Planarkitekt



Detaljplan för **HANTVERKAREN 1**

Inom Hovsjö, i Södertälje

Dnr. 2010-01248-214

Arkivnummer: 0181K-P1656C

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFTHANDLING

Upprättad 2014-01-07

Laga Kraft 2014-05-21

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Denna genomförandebeskrivning
- ☐ Grundkarta
- ☐ Fastighetsförteckning

Övriga planeringsunderlag

- ☐ Markundersökning
- ☐ Bullerutredning
- ☐ Riskutredning
- ☐ Dagvattenutredning

Syfte

Syftet med planändringen är att skapa möjlighet till en mer flexibel användning av området då dagens industriändamål visats vara begränsade. Den nya detaljplanen kommer möjliggöra en blandning av olika användningar på olika delar av fastigheten.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen var på samråd under 2:a kvartalet 2013 och utställd under 4:e kvartalet 2013. Efter en andra utställning förväntas detaljplanen kunna antas under 1:a kvartalet 2014.

Markägarförhållanden

Fastigheten Hantverkaren 1 ägs av Sveareal AB, nedan kallad fastighetsägaren, och fastigheten Hovsjö 1:2 ägs av Södertälje kommun, nedan kallad kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. 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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad och förvaltning av all bebyggelse inom kvartersmark och står för kostanden av densamma. Exploatören svarar även för kostnaden för ny infartsväg och anslutning till Hovsjövägen till kommunal standard. Efter utbyggnaden ansvarar kommunen för drift, underhåll och skötsel av de allmänna ytorna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet. Fastigheten Hantverkaren 1 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och Telge Nät är huvudman för allmänna VA-ledningar fram till tomtgräns.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren och reglerar ersättning för plankostnader.

Ett genomförandeavtal, som regler planens genomförande och planområdets bebyggande, ska upprättas mellan Södertälje kommun och exploatören innan eller samtidigt som detaljplanen antas. I samband med genomförandeavtalet ska ett avtal om servitut upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för rätt att använda och underhålla vägen för allmän körtrafik inom z-området i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastigheten Hantverkaren 1 kommer att avstyckas och avstyckningslotten bilda en ny fastighet om ca 15 000 kvm för bostäderna. Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att upprättas i samband med fastighetsbildningen i den mån det behövs inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för nödvändig fastighetsbildning för planens genomförande inom kvartersmark.

För att säkerställa tillgänglighet av befintlig vändslinga för SL-bussar ska ett avtals- eller officialservitut bildas i z-området i detaljplanen till dess att behovet kan lösas på annat sätt. Området utgör ca 800 kvm av fastigheten Hantverkaren 1 och fungerar också som infart från Hanverksvägen till fastigheten Hantverkaren 1.

Befintlig el-transformator kan komma att flyttas från kvartersmark till allmän plats-mark utanför detaljplaneområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader bekostas av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande, inklusive ny infart till fastigheten. Kommunen kommer få kostnader för att fastighetsreglering eller inskrivningskostnader för att erhålla servitut inom z-området i detaljplanen.

Tekniska frågor

Värme

Fjärrvärme finns tillgänglig i området. Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten hantverkaren 1 är redan ansluten till kommunalt VA.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt och i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy. En dagvattenutredning för planområdet visar hur detta ska genomföras teknisk.

Gator och parkering

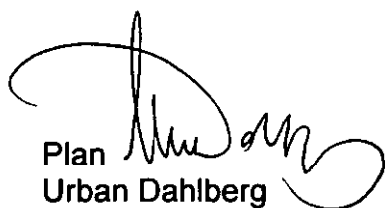
Ansvar för utbyggnad av gator inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. En befintlig infart från Hantverkarsvägen till norra delen av fastigheten Hanverkaren 1 finns och detaljplanen möjliggör även för en ny infart från Hovsjövägen. Ny infart och anslutning till Hovsjövägen bekostas av fastighetsägaren till Hanverkaren 1 och utformas till kommunal standard och projekteras i samråd med Södertälje kommun med hänsyn till befintlig GC-väg. All parkering skall lösas inom kvartersmark.

Tekniska utredningar

Markutredning, riskutredning, bullerutredning samt dagvattenutredning för planområdet har genomförts.

Medverkande tjänstemän

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET


Plan
Urban Dahlberg
planchef


Malin Hultman
exploateringsingenjör