



Akt nr:

0181K-P1286B

AU\$0181K-P1286B

**Detaljplan för fastigheten
BRUNNSÄNG 1:28 m fl
inom Brunnäng i
ÖSTERTÄLJE KOMMUNDEL
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2000-02-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till planen hör dessutom:

- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbedömning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

SYFTE

Syftet med planen är att skapa byggrättsområde för bostäder, 14 villor. För den befintliga bebyggelsen, som inte tidigare är detaljplanerad, ges även byggrätt för bostadsändamål, enbostadshus.

PLANDATA

- | | |
|----------------------|--|
| Läge och omfattning | Området, som är beläget i den nordvästra delen av Brunnäng i Östertälje kommun, gränsar i sydost till Nydalaområdet. Planområdet omfattar cirka 2,9 hektar varav 2,6 hektar utgör kvartersmark för bostadsändamål, villor. Inom området uppgår redovisad allmänplatsmark, lokalgata samt gång- och cykelväg, till cirka 0,3 hektar. |
| Markägo förhållanden | Del av fastigheten Brunnäng 1:1, fastigheten Brunnäng 1:6, del av fastigheten Ekgården 1:1 och fastigheten Ekgården 1:30 ägs av Södertälje kommun. Övrig mark är privatägd. |
| Kollektivtrafik | Kollektivtrafik saknas inom området. Gångavstånd till närmaste busshållplats, som är belägen vid Birkavägen/Brunnsängsvägen, är cirka 500 meter. Den nuvarande kollektivförsörjningen utgörs av busslinjerna 750, 751 och 770. De ansluter dels till Södertälje centrum och dels till Östertälje station via Weda och Grusåsområdet. |

- Gång- och cykelvägar I anslutning till området finns inom parkmark utbyggda gång- och cykelvägar. Nydalavägen, som är lokalgata, ingår i anslutande cykelstråk.
- Service I Brunnsängs centrum finns dagligvarubutiker där även post ingår. Extemhandel med en mångfald utbud av varor och tjänster finns inom Wedaområdet, som är beläget på ett avstånd av cirka 2 km.
- Skolor I Brunnsängsskolan, dit avståndet är cirka 1,3 km finns låg-, mellan- och högstadium. Dessutom finns en öppen förskola samt en fritidsgård. Inom Bergvik- och Nydalaområdet finns förskolor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- Översiktsplan Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Översiktsplanen redovisar att norra delen av området gränsar till vägreservatet för Linaleden. I den norra och nordvästra delen gränsar området till område som har redovisats som viktigt för det rörliga fritidslivet.
- Gällande detaljplaner Området saknar detaljplan.
- Väg-reservat Tanken bakom Linaleden var att när trafikbelastningen på Mälarbron nått sitt maximum, kunna föra över en del av trafiken mellan stadsområdena på ömse sidor av kanalen på en ny bro. Utvecklingen efter 1990 visar emellertid att en ny förbindelse mellan Lina och Ragnhildsborg skulle ge liten avlastning på grund av den förhållandevis ringa bebyggelseutvecklingen inom stadens nordvästra delar. Kommunstyrelsen beslöt i december 1999 att skicka ut ett program för ny översiktsplan på samråd. I programmet är vägreservatet avfört.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Bebyggelse Planområdets västra del, som utgörs av fastigheterna Brunnsäng 1:2-1:3 och Ekgården 1:27-1:29, utgörs av befintlig bostadsbebyggelse, villor, samt uthus- och garagebyggnader. Den östra delen av planområdet, som utgörs av fastigheten Brunnsäng 1:4, inrymmer även en bostadsbyggnad, villa, samt uthus- och garagebyggnader. Fastigheten Brunnsäng 1:28 är bebyggt med en industri- och kontorsbyggnad som skall rivas.
- Planen medger att området får användas för bostadsändamål, enbostadshus, i högst två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Källare får inte anordnas. Högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshus är 200 m². Dessutom ges möjlighet att på varje fastighet uppföras två (2) uthus/ garagebyggnader om totalt högst 50 m² varav det största uthuset/garaget får uppgå till en största byggnadsarea av 40 m². En planbestämmelse har redovisats som innebär att en gemensamhetsanläggning (gata) skall bildas inom den östra delen av bebyggelsenområdet som föreslås söder om Nydalavägen.

För den befintliga bostadsbebyggelsen som ingår i planområdet och som inte tidigare har varit detaljplanlagd, föreslås planbestämmelser som överensstämmer med befintliga förhållanden.

- Trafik** Tillfart till området sker via befintlig väg, Nydalavägen.
- För bebyggelseområdet söder om Nydalavägen kommer en viss del av infartstrafiken att ske på den befintliga kör- och gångväg, som idag utgör dels en infartsväg till fastigheten Brunnsäng 1:3 och dels en gång- och cykelförbindelse mellan Nydalaområdet och Nydalavägen.
- I planen har Nydalavägen redovisats som lokalgata. Den avses att byggas om och breddas samt föreslås hastighetsbegränsas till 30 km/tim inom området. Detta gäller även för den föreslagna infartsvägen till bebyggelseområdet som är beläget öster om fastigheterna Brunnsäng 1:2 och 1:3. Ett mindre markområde i anslutning till vändplanen har redovisats som allmänplatsmark/gång- och cykelväg för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Nydalavägen.
- Sikttriangel, utfartsförbud** Ur trafiksäkerhetssynpunkt och för att uppnå goda siktförhållanden utmed Nydalavägen skall häckar och annan växtlighet inte överstiga en höjd av 0,8 meter från gatuplanet. En planbestämmelse har redovisats som innebär att antalet körbara utfarter mot Nydalavägen begränsas.
- Vatten- och avlopp** Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Den befintliga vattenledningen, som är belägen inom planområdets nordöstra del, avses att läggas om inom den del som berör planområdet.
- Dagvatten** Norr om Nydalavägen finns ett mindre våtmarksområde, som övergår i ett öppet dagvattendike och ansluter till den kommunala dagvattenledningen i Nydalavägen.
- Inom den del av det föreslagna bebyggelseområdet, som idag berörs av dagvattendiket, avses diket att läggas om och kulverteras genom området för att sedan tas om hand i den befintliga dagvattenledningen. Ett ledningsområde har redovisats för att säkerställa detta.
- Infartsvägen, som redovisas som gemensamhetsanläggning skall beläggas med vattengenomsläppligt material och dagvattnet bör om möjligt tas om hand lokalt.
- Dagvattnet bör om möjligt tas om hand inom varje enskild fastighet.
- Byggnadsteknik** Bostadshusens köksinredning bör förberedas för källsortering. Snålspolande armaturer bör installeras.
- Uppvärmning** Uppvärmning av bostadshusen får inte ske med direktverkande el. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler, får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas. Området bör förberedas för eventuell anslutning till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningar finns inom Nydalaområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

- Miljökonsekvenser** Fastigheten Brunnsäng 1:28 inrymmer en f d industribyggnad, där det bl a har bedrivits tryckeriverksamhet. Undersökning dels av marken och dels av industribyggnaden har gjort med avseende på förekomst av föroreningar. Undersökningarna har visat att det inom byggnaden lokalt finns höga halter av kvicksilver och bly. Markproverna redovisar höga förekomster av nickel- och blyföroreningar inom området.
- Innan byggnation sker måste fastigheten saneras. Där förekomsten av föroreningar inom industribyggnaden förekommer skall vid rivning vidtas extra

försiktighetsåtgärder. Avfallet skall behandlas som farligt avfall och får inte deponeras på Tvetaverket. Jordmassorna som grävs bort skall transporteras till godkänd deponi. Massorna får inte återanvändas på platsen och minst 0,8 meter ren jord skall läggas på befintlig mark. **Kontrollplan** skall upprättas av exploatören och godkännas av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen innan arbetena påbörjas. *Se även Miljökonsekvensbedömning upprättad 2000-02-14.*

Rivning av industribyggnaden Vid rivning av den befintliga industribyggnaden, som är belägen på fastigheten Brunnsäng 1:28, skall erforderligt **rivningslov** och **rivningsanmälan** göras hos Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Vid rivning av kontors- och industribyggnaden skall rivningsavfallet tas om hand på ett kretsloppsanpassat sätt så långt det är möjligt och materialet bör även källsorteras

Naturvård Den del av planområdet som ligger norr om Nydalavägen utgörs till en del av ett mindre våtmarksområde med alar och en del andra lövträd. Våtmarksområdet har en fortsättning även österut och mot nordost.

Rent generellt är denna biotop en bristvara i Södertälje tätort. Såväl lövskogspartier och öppna våtmarker har oftast borttagits respektive dränerats i våra bostadsområden. Detta innebär bl a att djurliv såsom fåglar, grodor och andra djur lokalt försvinner från dessa områden. I detta fall anses dock skadan marginell eftersom biotopen finns strax utanför exploateringsområdet.

Området söder om Nydalavägen har inga anmärkningsvärda naturkvaliteter.

Som helhet gäller att det är viktigt att bibehålla lövskogspartier och alkärr i den omgivande naturen med hänsyn såväl till biologiska mångfalden som för friluftslivet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

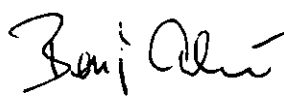
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänsteman	Terése Josefsson	miljöfrågor
	Ann-Charlotte Gjorthén	miljökonsekvensbedömning (MKB)
	Bo Ljungberg	naturvård
	Yngve Ydebrink	trafikfrågor
	Åke Svensson	Tekniska förvaltningen, vatten- och avlopp
	Bengt Liversten	Tekniska förvaltningen, mark och exploatering

Mark- och grundundersökningar har utförts av B R Consulting AB.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten


Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör


Bengt Andrén
planchef


Ingrid Norlén
plantekniker