



Akt nr:
0181K-P1285A

AU\$0181K-P1285A

Detaljplan för del av kvarteret

FÅGELSÅNGEN

vid Södertälje Syd inom
TVETA KOMMUNDEL
SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2000-01-25 och kompletterad 2000-03-14 samt 2000-03-21 avseende ändring av planbestämmelserna rörande **BYGGNADSTEKNIK** där tillägg har gjorts enligt följande: *Byggnad skall utformas med hänsyn till risk för brand eller andra olägenheter som kan uppkomma vid olycka med farligt gods på motorvägen. Tilluft till byggnad får inte anordnas mot motorvägen. Ventilation skall vara avstängningsbar i händelse av gasolycka. Marken skall fyllas ut så att markytan ligger på en nivå av minst 10 meter högre än motorvägens nivå.*

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse inom den byggnadsfria zonen som är belägen strax väster om motorvägen som innebär att: *Upplag eller annan utomhusverksamhet samt utrymningsväg från byggnad får inte anordnas.* **SE BILAGA**

HANDLINGAR

Planen omfattar karta med planbestämmelser och denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

Kompletterad 2000-03-21 med riskanalys för farligt gods på motorvägen.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att anvisa mark som komplement till Factory Outlet- etableringen vid Södertälje Syd. Byggrätt anvisas för handels- och kontorsbebyggelse liksom tidigare. Tillägg har gjorts som medger centrumbebyggelse (biografer och "lesure" center).

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar del av kvarteret Fågelsången.
Området gränsar i väster till Sydgatan och i öster till trafikområdet för motorväg E4.
Planområdets areal är ca 15500 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För området finns gällande detaljplan lagakraftvunnen 1998-04-02.
Angiven markanvändning är handel och kontor med en byggrätt på två våningar och ett exploateringsstal på 0,5.

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige september 1990.

Fördjupad översiktsplan

Området ingår i fördjupad översiktsplan för Södertälje Syd, antagen av Kommunfullmäktige 1994-10-26. Markanvändningen anges där som "område med inriktning på resintensiv verksamhet".

Programsamråd

Programsamråd har inte tillämpats då områdets användning i stort överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR**Bakgrund**

Södertälje Syd Factory Outlet AB driver projektet Factory Outlet Centre vid Södertälje Syd. Företaget har option på det nu aktuella området. Enligt optionsavtalet skall området användas för "lesure and retail center" bl. a. innefattande biografanläggning med ett flertal scener, om möjligt 8-10 stycken.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs gemensamt av kommunen, Statens Järnvägar och Stockholms Läns Landsting.

Terräng

Terrängen är omväxlande inom kvarteret. I söder finns ett markant höjdparti medan den norra delen utgörs av en dalgång som lutar mot öster. Från kvarterets östra gräns faller marken kraftigt ner mot motorväg E4.

Grundförhållandena har inte närmare utretts, men bedöms okulärt som goda för den tilltänkta bebyggelsen.

Trafik

Området har möjlighet till anslutning till Sydgatan utan några restriktioner. Antalet överfarter över gångbanor utmed gatan bör dock begränsas till ett fåtal för att inte störa gångtrafiken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen till Sydområdet är bra med närhet till järnvägsstationen Södertälje Syd med fjärr- regional- och pendeltågstrafik samt goda bussförbindelser med stadens centrala delar och därmed även indirekt med samtliga stadsdelar i staden.

Teknisk försörjning

Området skall anslutas till befintliga ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme och övriga försörjningssystem i Sydgatan.

För anslutning av spillvattenavlopp kommer enskilda pumpstationer att vara nödvändiga. Inom området anvisas ett område för transformatorstation.

FÖRÄNDRINGAR

Planen skall ge möjlighet att, utöver handel och kontor som angavs i gällande plan, även omfatta möjligheter att bygga biografer och ett "lesure center". Verksamheterna som planeras bedöms vara av regional betydelse med attraktionskraft långt utanför kommunens gränser.

Bebyggelse

Byggrätten anges med ett exploateringsstal på 1,0 och en medgiven byggnadshöjd som ger möjlighet att uppföra fyra- till sexvåningshus. Byggrätten kommer därigenom att mer än fördubblas, vilket står i överensstämmelse med områdets lägesförutsättningar i nära anslutning till järnvägsstationen Södertälje Syd.

MILJÖ

Det långsiktliga syftet med järnvägsstationen och området däromkring är att minska enskilda bilresor till förmån för det kollektiva resandet.

Planens markanvändning står inte i motsatsförhållande till ett sådant synsätt.

Närheten till trafikleder och kopplingen till järnvägsstationen Södertälje Syd är en av de grundläggande förutsättningarna för de verksamheter som attraheras av att ligga i den regionala knutpunkt som Sydområdet utgör. Det innebär med nödvändighet också att området är exponerat för störningar från olika trafikslag i form av buller och avgaser. Vid bygglovprojekteringen bör dessa frågor ägnas särskild uppmärksamhet

En riskanalys med anledning av närheten till motorväg E4 med transporter av farligt gods har genomförts av Riskteknik Martin Uulas AB.

Utredningen kommer att läggas som grund för projektering och bygglovprövning när området skall bebyggas. Därmed kan tekniska åtgärder, som brandklassning, utformning av fasader och fönster, organisation av funktioner inom kvarteret mm, hanteras och granskas i samband med projektering och bygglovprövning.

Dagvatten

Område har sin naturliga avrinning mot Torpaviken (Saltsjön). För att inte öka belastningen på recipienten förordas ett lokalt omhändertagande av dagvatten i så stor omfattning som möjligt. För det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt förordas att avvattningen leds i riktning mot de uppehållsdammar som anvisats i den fördjupade översiktsplanen eller de dammar som redan anlagts öster om motorvägen.

Genomförande

Genomförandebeskrivning i ärendet redovisas i särskild handling.



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker