

Akt nr:

0181K-P1628C

AU\$0181K-P1628C

Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1628 C
Ärende Detaljplan för kv Tuvängen m.m. inom Moraberg Norra	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

6 sidor

1 karta (A1)

0181K-P 1628 C

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv Tuvängen m m

Inom Moraberg Norra

i Södertälje

Arkivnummer 0181K-P 1628 C

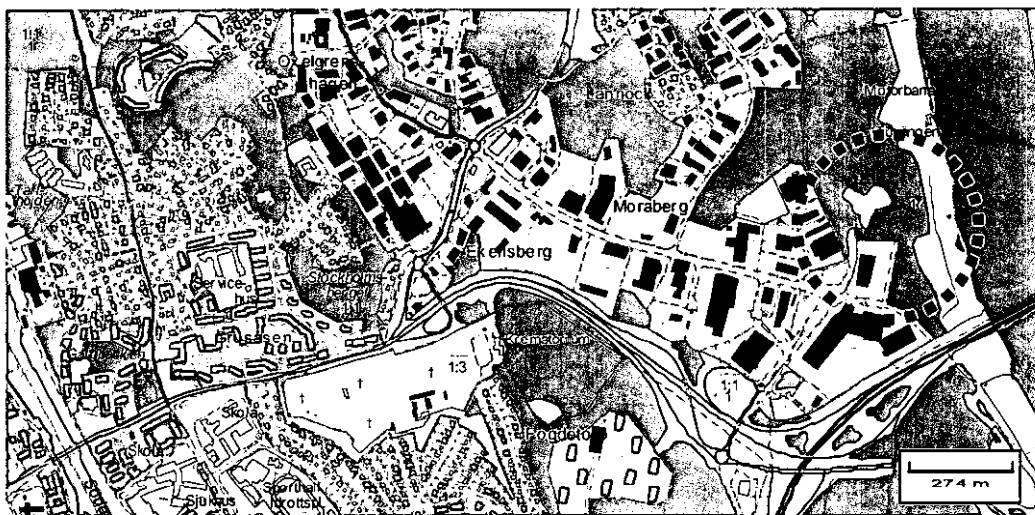
Dnr: 2012-00751-214

Upprättad 2012-09-22

Reviderad 2012-12-10 och 2013-01-07

Laga kraft 2013-02-28

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna planbeskrivning, inkl genomförandebeskrivning och grundundersökning (Norconsult)
- fastighetsförteckning, förenklad
- granskningsutlåtande

PBL

Beslut om upprättande av detaljplanen fattades i SBN 2012-05-22.

PBL 2010:900 har tillämpats.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar bl a till att möjliggöra en utbyggnad av Morabergs norra arbetsområde, i enlighet med kommunens översiktsplan. Planen skapar ca 13 ha kvartersmark för kontor och industriverksamhet, samt i vissa delar handel med skrymmande varor.

Planen omfattar tidigare planlagd industrimark.

Miljöpåverkan

En MKB togs fram för området inför upprättandet av gällande plan från 2004. Bedömningen är, delvis med stöd av pågående markanvändning inom kv Tuvängen och angränsande kvarter, att föreslagen detaljplan, inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att det kräver att man upprättar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) eller MKB-förordningen.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna eller leda till svårigheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten inom planområdet och övriga kvarter inom Glasbergasjöns avrinningsområde skall tas omhand lokalt där så är möjligt. Dagvattendammar anläggs i och i anslutning till planområdet. Dagvatten från det aktuella planområdet leds via dammarna söderut mot Glasbergabäcken och slutligen till Glasbergasjön. Dagvattenhanteringen med dammar, fördröjning och våtmarker ingår i ett större system som utretts för områdena kring Glasbergabäcken. Där det finns risk för förorening av dagvattnet skall vattnet genomgå rening, via oljeavskiljare eller annan reningsutrustning, innan LOD.

Ökade trafikrörelser bedöms vara marginella varför MKN för luft i området inte försämras. Luftkvaliten i området bestäms framför allt av trafiken på E4/E20. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbunds kartering av kväveoxidhalter.

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, klaras för bebyggelse som ligger mer än 200 meter från motorvägen. Ingen bebyggelse inom planområdet ligger närmare motorvägen än 200 meter.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i utkanten av Morabergs arbetsområde ca 3 kilometer öster om Södertälje centrum. Området begränsas i väster av Klastorpsvägen, i norr av Bovallsvägen, i söder av motorväg E4/E20 samt i öster av pågående plan för Moraberg Östra (Jakobsdalsvägen).

Areal

Området omfattar ca 13,2 ha.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ägs av Södertälje kommun. Tuvängen 3 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan som vunnit laga kraft 2004-07-14. Gällande detaljplan redovisar markanvändning för industri, kontor och handel samt natur, park och teknisk anläggning.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområde

Inom området finns en avstyckad bebyggd fastighet, Tuvängen 3, i nordvästra delen av planområdet.

Markanvändning

Planens bestämmelser möjliggör att området kan bebyggas med lokaler för icke störande industri och kontorsverksamhet, samt även handel med skrymmande varor

Utnyttjandegrad

Inom samtliga delar av planområdet får 40% av fastighetsytan bebyggas. Avsikten är att skapa stor flexibilitet och möjliggöra ett effektivt nyttjande av marken.

Utformning

Bebyggelsen bör organiseras så att en prydlig framsida ordnas mot gatumark, medan upplag och dylikt placeras på bebyggelsens baksida.

Byggnadshöjd

Med hänsyn till områdets höjdskillnader tillåts olika hög bebyggelse i olika delar av planområdet. I dalgången i områdets östra del tillåts bebyggelse med högst 9 meters byggnadshöjd, fransett ett område närmast motorvägen där byggnadshöjden får uppgå till 12 meter. I de högre liggande partierna, utmed områdets huvudgata, tillåts byggnader med upp till 21 meters byggnadshöjd på 15 % av fastigheten. I övrigt gäller även här 9 meter.

Tanken med detta är att tydliggöra områdets kuperade karaktär genom att förstärka skillnaden mellan dalgången och höjden. Den höga bebyggelsen kan även bidra till att förstärka gaturummet utmed Klastorpsvägen. Begränsningen av högst 15% av byggnadsytan har för avsikt att förhindra att den höga bebyggelsen ger ett kompakt intryck.

Park/natur/grönytor

Genom området redovisas ett Naturområde inom vilket uppsamling av dagvatten skall ske. Diket mynnar i en dammanläggning i södra delen av planområdet.

Västra delen av planområdet är plansprängd och iordningställd för föreslagen användning. Nivåskillnaden mellan östra och västra plandelarna är ca 20 meter. Nivåskillnaderna tas upp av en iordningställd slänt genom området.

Gator och trafik

Gatustruktur och gatuutformning följer i princip samma mönster som i angränsande gällande plan för Moraberg Norra (dpl 1412C). Lokalgatan med anslutning till Klastorpsvägen och Bovallsvägen är anlagd. Jakobsdalsvägen är projekterad men ej anlagd.

Angöring

Angöring och parkering löses på kvartersmark. Antalet utfarter mot huvudgatan (Klastorpsvägen) begränsas.

Industritomten sydost om slänten och väster om Natur1 skall ha tillfart österut över Natur1 och vidare mot Jakobsdalsvägen antingen via servitut eller ingående i tomt mot Jakobsdalsvägen.

Gc-vägar

Separata gång- och cykelbanor finns och kommer att finnas utmed samtliga gator (dock ej den mindre lokalgatan i området)

Kollektivtrafik

Buss i linjetrafik trafikerar idag Morabergsvägen och Klastorpsvägen

Radon

Radonrisken är enligt en översiktlig kartering låg eller normal inom området.

Markföroreningar

En undersökning har genomförts. I den västra delen förekom viss markförorening. Dessa har tagits bort och efter detta har ytan iordningställd med sprängsten.

Grundförhållanden

Enligt jordartskartan utgörs dalgången i områdets östra del av lera, medan de höglänta partierna i området utgörs av berg och morän. Provbörningar av olika slag har genomförts framför allt i samband med projekteringen av Jakobsdalsvägen. Prov har även tagits inom kvartersmark (se bilaga till beskrivningen). Fördjupade undersökningar bör genomföras av blivande exploatörer

Teknisk försörjning

VA

Området är idag delvis anslutet till kommunens va-nät. Hela området avses att anslutas.

Dagvatten skall omhändertas lokalt i öppna system med anslutning till dammar i områdets södra del. Utrymme för uppsamling av dagvatten inom planområdet skapas längs foten på den slänt som löper genom området. Dagvatten från ett större område norr om planområdet leds även detta till det öppna diket genom området. Diket skall ligga inom mark markerad som Natur.

Värme

Området avses att anslutas till fjärrvärmenätet.

Bergtäkt i Moraberg

Bergtäkten öster om planområdet kommer att iordningställas som industrimark. Detaljplan för detta ändamål är under upprättande.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planarbete och samråd: 2012-05-22

Samråd och underrättelse: hösten 2012

Planen hanteras ned enkelt planförfarande

Antagande: våren 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2019-07-14. Genomförandetiden för föreslagen detaljplanen går ut samma dag som för gällande plan; 2019-07-14.

Markägare

Planområdet ägs i huvudsak av Södertälje kommun. Tuvängen 3 är privatägd.

Huvudmannaskap

Detaljplanen utgör plan med kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad av gator, gc-vägar, vatten och avlopp, iordningställande av park och naturmark utförs och bekostas av kommunen.

Dammenområdet (Park) skall skötas av kommunen och Telge Nät AB.

Området för diket (Natur) skall skötas av Telge Nät AB

Eventuella undersökningar, utöver ovan redovisade, av geotekniska förhållanden och förorenad mark, åvilar blivande exploatörer.

Tekniska frågor

Utbyggnad av ledningsnätet kommer att ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Lokalt omhändertagande av dagvatten anordnas inom kvartersmark där detta är tekniskt möjligt. Ett uppsamlingsdike för dagvatten anordnas inom Natur-mark vid släntfoten i området. I södra delen av planområdets Park-mark anordnas en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten. Lokalgatan inom området är utbyggd. Jakobsdalsvägen är projekterad och skall anläggas snarast.

Energiförsörjning

Området avses att anslutas till fjärrvärmenätet

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kommer att avstyckas och försäljas till blivande exploatörer. Eventuella ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar bildas i samband med avstyckning.

Byggnader inom kvartersmark

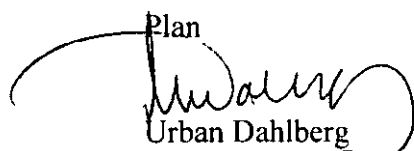
Byggnader och andra anläggningsåtgärder på kvartersmark utförs av respektive exploatör.

Medverkande tjänstemän

Bengt Larsson och Petra Hellsing

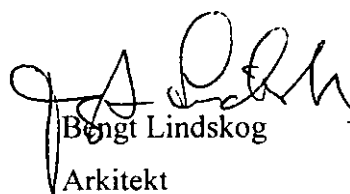
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg

Planchef



Bengt Lindskog

Arkitekt

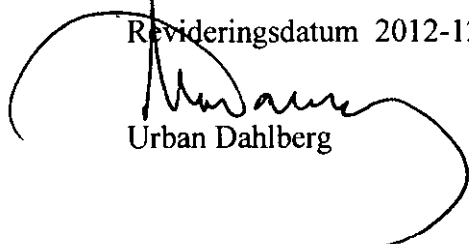
Revidering/komplettering efter samråd

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Plankartan har reviderats/kompletterats bl a vad beträffar gräns i söder och bestämmelse beträffande dagvattenhantering.

Beskrivningen har kompletterats beträffande bl a miljökvalitetsnormer för dagvattenrecipienten.

Revideringsdatum 2012-12-10 och 2013-01-07



Urban Dahlberg