

Akt nr:

0181K-P1268C

AU\$0181K-P1268C

Detaljplan för
MORABERGS ARBETSOMRÅDE
inom Östertälje
i Södertälje

Upprättad den 25 maj 1999

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

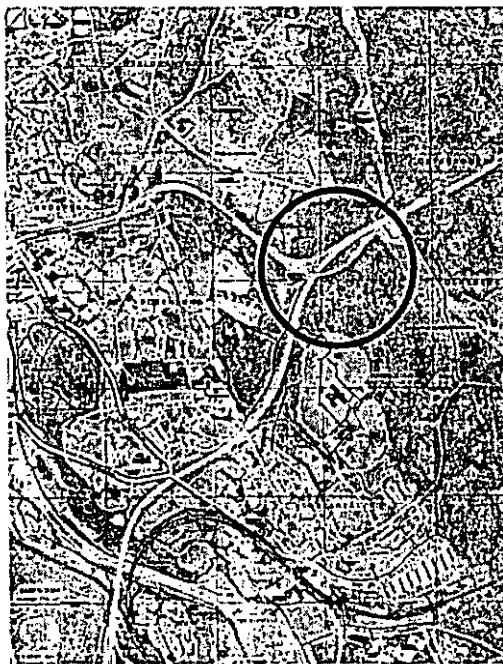
Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, vars areal är 38,3 ha, är beläget vid den norra infarten till Södertälje (Morabergs trafikplats). I planområdet ingår trafikplatsen med anslutande vägar och kvartersmarken väster om motorvägen E4/E20. Planområdet ansluter i norr och väster till de befintliga arbetsområdena i Ekensberg och Moraberg.



Markägo-
förhållanden

Södertälje kommun är ägare av all mark inom planområdet.

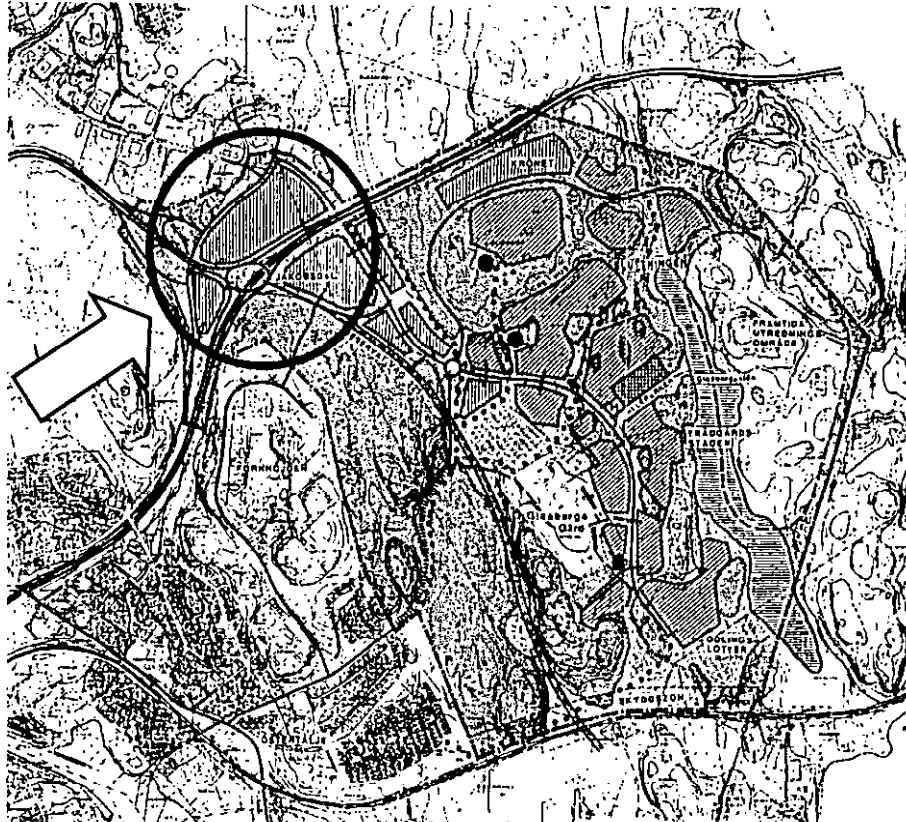
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Fördjupad
översiktsplan

I "Fördjupad översiktsplan för Glasberga och Jakobsdal", antagen av kommunfullmäktige 1993-02-23, har området närmast motorvägen och trafikplatsen angivits som arbetsområde. Trafikplatsen, som illustreras på kartan, har en annan utformning än vad som nu är aktuell, men arbetsområdenas läge och omfattning är, i stort sett, oförändrade.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Glasberga

Detaljplaner

Huvuddelen av området är inte tidigare planlagt. Undantag utgör en liten del i norr (kv Traktorn). För denna del gäller stadsplanen för Ekensbergs industriområde, fastställd 1975-01-16.

För angränsande områden gäller följande detaljplaner:

Fogdetorpshöjden	fastställd	1964-11-13
Fornhöjden del 2	fastställd	1969-10-24
Väghyveln 6 mm	laga kraft	1988-02-27

Vägarbetsplan

Vägverket fastställde 1997-08-25 arbetsplan för Morabergs trafikplats.

Arbetsområdes-
program

I kommunens arbetsområdesprogram för 1998 anges området som lämpligt för kontor, lättare produktion och handel.

I programmet påpekas också, att området - vid en av Södertäljes infarter - är väl exponerat, varför höga krav på byggnadernas utformning skall ställas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte

Syftet med planläggningen är, att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av Morabergs arbetsområde i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och i kommunens arbetsområdesprogram.

Trafikplatsen ingår i planområdet, men behandlas inte särskilt, då den ingår i den, av Vägverket, fastställda arbetsplanen.

Bebyggelse,
kvartersutformning

Området är obebyggt och - till större delen - skogbevuxet. I den västra delen av området har tidigare funnits kolonilotter. I samband med att utbyggnaden av trafikplatsen påbörjades, upphörde dock denna verksamhet.

Området har bedömts kunna inrymma såväl industri som kontor och handel, dock endast handel med skrymmande varor.

Mitt emot nedfartsrampen från Stockholmsvägen har ett område reserverats för bilservice. Detta område avses inrymma en bensinstation och en snabbmatsrestaurang.

I de västra och norra delarna av planområdet ges de nya byggnaderna en skala och utformning som ansluter till den befintliga industribebyggelsen.

I området närmast motorvägen bör en något mera storskalig bebyggelse kunna godtas. Läget vid motorvägen och en av Södertäljes infarter ställer dock höga krav på byggnadernas utformning och på hur kvartersmarken utformas och används. Angöringen till kvarteren sker visserligen från den nya huvudgatan, men det är viktigt, att delen närmast motorvägen - och som således är den mest exponerade - inte ges karaktären av baksida. Lastintag, containeruppställning etc bör undvikas. Planen innehåller därför en bestämmelse om att upplag inte får anordnas inom kvartersmarken närmast motorvägen.

Vissa kvarter innehåller också en bestämmelse om att minst 15 % av tomtytan skall utgöra planterad yta. Härvid skall plantering med volymskapande träd eftersträvas.

Byggrätten inom kvarteren närmast motorvägen har begränsats så, att ingen byggnad skall kunna placeras närmare motorvägens mitt än 65-70 meter. Detta med hänsyn till risken för avkörningsolyckor, olyckor med transporter av farligt gods på motorvägen etc.

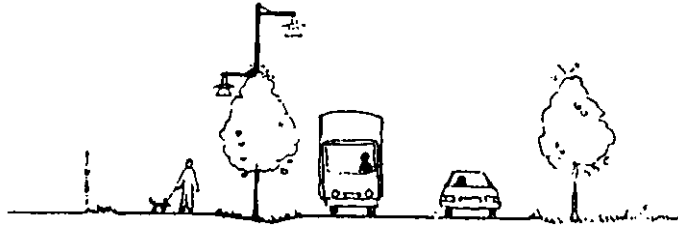
Gator, vägar och
allmänna platser

Trafikplatsen med anslutningsvägar ingår i en, av Vägverket, fastställd vägarbetsplan. Anslutningsvägar är dels en ny sträckning av väg 225 över Glasberga mot Nynäshamn, dels en nedfartsramp från Stockholmsvägen till den planerade Sagoledens förlängning mot norr, med anslutning till bl a Morabergsvägen.

I planområdet ingår också en förlängning av Morabergsvägen mot Glasberga. Motorvägen korsas i en befintlig tunnel.

Gatukorsningar utformas som cirkulationsplatser.

Längs den norra huvudgatan - mellan anslutningen från Stockholmsvägen och Morabergsvägen - anläggs en separat gång- och cykelväg. Utmed gatan planteras alléträd.



Angöring och parkering

Kvarteren i den norra delen av planområdet nås från en ny lokalgata. Övrig kvartersmark ges tillfart från de nya huvudgatorna. Tillfarten till bensinstationen och restaurangen ligger mitt för nedfarten från Stockholmsvägen. För att begränsa antalet tillfarter mot huvudgatorna, innehåller planen bestämmelser om utfartsförbud längs vissa avsnitt av kvartersgränserna.

Vatten och avlopp

Den höga grundvattennivån, tillsammans med områdets topografi innebär, att avvattningen av planområdet kräver särskilda åtgärder. Exempel på sådana åtgärder är, att kvartersmarken i vissa fall måste höjas något för att klara vattenavrinningen. Dagvattnet leds ut mot söder från området via en trumma under motorvägsavfarten. Ledningens begränsade kapacitet gör, att två fördröjningsmagasin för dagvattnet måste anordnas. Dessa utförs som öppna dammar i de båda parkområdena. Dammarna utformas på sådant sätt, att de utgör ett tillskott i parkmiljön.

I anslutning till den norra dammen byggs en pumpstation för avloppsvatten.

Elförsörjning

För att klara elförsörjningen krävs minst en ny nätstation inom området, utöver den befintliga stationen vid Morabergsvägen. I anslutning till tillfarten till bensinstationen har därför ett område reserverats för en ny transformatorstation. Beroende på de kommande verksamheternas art, kan ytterligare transformatorstationer komma att erfordras inom planområdet. Läget för eventuella ytterligare stationer kan inte förutses vid planläggningen, varför detta får lösas genom särskilda fastighetsbildningsåtgärder om behov uppstår.

Fjärrvärme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. En utbyggnad av fjärrvärmeledningar utmed den nya huvudgatan medför emellertid att en del av kvartersmarken måste tas i anspråk. Ett sex meter brett u-område har därför reserverats inom kvartersmarken utmed huvudgatan i den norra delen av planområdet.

Geoteknik

En utförd översiktlig geoteknisk utredning visar, att huvuddelen av området närmast motorvägen består av lösa jordlager (torv, gyttja och lera) med en tjocklek av 5-15 m. Den lösa jorden förutsätts vara mycket sättningsbenägen och ha låg bärrighet. Höga krav på grundförstärkningsåtgärder måste därför ställas.

Gestaltning

Det väl exponerade läget medför, att stora krav måste ställas på utformningen av såväl byggnader och kvartersmark som på de allmänna platserna. Områdets karaktär och utformning förmedlar en bild av Södertälje till passerande trafikanter på motorvägen. Genom att området ligger lägre än motorvägen ges passerande en god överblick. Utformningen av byggnadernas fasader och tak måste därför ägnas särskild omsorg. Att kvartersmarken utformas med omtanke och därefter hålls i vårdat skick är naturligtvis av betydelse för hur området kommer att uppfattas.

För besökande till området utgör cirkulationsplatsen vid nedfarten från Stockholmsvägen en entrépunkt. I anslutning till entrén möts den besökande av en informationstavla med upplysning om vilka företag som finns inom området. Informationstavlan ges, i likhet med övriga skyltar inom området, en genomarbetad utformning i enlighet med ett särskilt skyltprogram.

Gatubelysningen längs den trädkantade huvudgatan utförs med en vacker belysningsarmatur.

I de två parkområdena med dammar, som finns längs huvudgatan, erbjuds besökande och arbetande inom området rekreation på lediga stunder. I parkerna finns gångstigar och bänkar.

Miljö-
konsekvenser

Till den fastställda arbetsplanen för Morabergs trafikplats har fogats en särskild miljökonsekvensbeskrivning. I denna MKB, som har godkänts av länsstyrelsen, beskrivs de miljömässiga konsekvenserna av trafikplatsen och dess påverkan på intilliggande exploateringsområden. Att dessa områden nu bebyggs i enlighet med den fördjupade översiktsplanen har ingen ytterligare inverkan på omgivningen. Någon särskild MKB för denna detaljplan erfordras därför inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

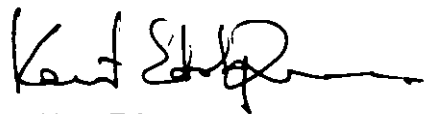
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef



Kent Edström
arkitekt