

**Akt nr:**  
**0181K-P1239C**

**\*AU\$0181K-P1239C\***



MILJÖ- OCH STADSBYGGNADS-  
FÖRVALTNINGEN  
Planeringsenheten  
Sten Karlsson, tel 08-550 21219

P9B027  
1998-12-15

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

**PERSHAGEN 1:3 m.fl.**

väster om Järnagatan vid Södertälje Syd

inom PERSHAGEN/SÖDRA i

**SÖDERTÄLJE**Området

## HANDLINGAR

Planen omfattar karta med planbestämmelser och denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

Illustrationer till planen har upprättats av Claes Dahlgren arkitektkontor AB.

En förstudie till miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har utförts av Tyrens infrakonsult AB. Studien visar att särskild MKB inte erfordras i detta fall.

## SYFTE

Planens syfte är att anvisa marken för parkering med bensinstation och restaurang knutna till Factory Outlet- etableringen vid Södertälje Syd. Byggrätt anvisas för en handel- och kontorsbyggnad som stöd för de kommunikationer som krävs för att anlägga en gångbro över Järnagatan.

## PLANDATA

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Pershagen 1:3. Området ligger väster om Järnagatan i direkt anslutning till Södertälje Syd.

Planområdets areal är ca 3,3 ha. Parkeringsområdet upptar ca 21000 kvm där naturmark för dike mm ingår med ca 2600 kvm. Områden för bensinstation och restaurang omfattar ca 5700 kvm. Gator, park mm upptar ca 6000 kvm.

## Tidigare ställningstaganden

### *Gällande detaljplan*

För området finns gällande detaljplan fastställd 1980-04-15. Angiven markanvändningen är industriändamål där ca 1/3 får bebyggas med en tillåten byggnadshöjd på 8 meter.

Industriområdet gränsar direkt till gamla stambanan.

En mindre del av planen berör detaljplan som vann laga kraft 1994-10-25 (Järnagatan).

*Översiktsplan*

Detaljplanen överensstämmer med den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen för Södertälje (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 överensstämmer med vad som anvisats i den ovan angivna fördjupade översiktsplanen för Södertälje Syd med omgivningar.

**FÖRUTSÄTTNINGAR****Bakgrund**

Det engelskregistrerade företaget KRONA Plc driver etableringen av projektet Faktory Outlet vid Södertälje Syd. Företaget har option på det nu aktuella området väster om Järnagatan. Enligt optionsavtalet skall området i huvudsak användas för parkering. Byggstart är planerad att ske under 1999. Optionsavtalet löper ut 30 september 1999.

**Markägoförhållanden**

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

**Terräng**

Järnagatan ligger högre än det tilltänkta parkeringsområdet. Nivåskillnaden varierar från 2 meter i den södra delen till uppemot 5 meter i den norra delen.

Marken som avses för parkering utgörs i huvudsak av ett delvis utfyllt område som sluttar svagt mot väster från Järnagatan ned mot gamla stambanan. Utfyllnaderna i området har skett under senare år i samband med att Grödingebanan byggdes.

Genom området passerar ett dike som tar hand om dagvatten från stora delar av Sydområdet. Diket har dåligt fall men avrinning sker i princip söderut.

**Grundförhållanden**

Okulärbesiktning och erfarenhetsvärden från trakten talar för att grundförhållandena är mycket dåliga i området. Mera omfattande utfyllnader får därför inte ske.

För att säkerställa en höjdsättning av området som beaktar grundförhållandena är det angeläget att en grundundersökning utförs innan markarbeten påbörjas och att medgivande till föreslagna åtgärder inhämtas från Banverket och kommunen.

**Trafik***Gator*

Området ligger i omedelbar närhet till trafikplatsen på E4 vid Södertälje Syd och dess anslutning till Järnagatan. Järnagatan är huvudgata och infartsled från trafikplatsen till

Södertälje Syd, Scantias tekniska kontor och hamnen.

Till Järnagatan och trafikplatsen skall i framtiden också "Tvetaleden" kunna anslutas. När en större trafikmängd ansluts från väster skall en rondell anläggas enligt redovisning i illustrationsplaner för Sydområdet och i den fördjupade översiktsplanen.

#### *Järnväg*

Gamla stambanan (Järnabanan) utgör gräns för området i väster. Här måste särskild hänsyn tas till grundläggningsförhållandena vid projektering och höjdsättning av parkeringsområdet.

## FÖRÄNDRINGAR

### **Parkering**

Planen skall ge möjlighet att lösa en del av det parkeringsbehov som alstras av butiksetableringen inom Factory Outlet vid Södertälje Syd. Handeln är att betrakta som en regional företeelse med attraktionskraft långt utanför kommunens gränser. Lokaliseringen av parkeringsområdet i omedelbar anslutning till trafikplatsen på E4 vid Södertälje Syd är därvidlag en stor fördel för att inte öka trafikarbetet på kommunens vägnät i övrigt, föranlett av den regionala trafiken.

### **Trafik**

#### *Gator*

Huvudtillfart till parkeringen sker i den södra delen av området från Järnagatan mitt för motorvägsanslutningen. Illustrationsplanerna till Sydområdet visade här en rondellösning. Denna har inte kommit till utförande i samband med utbyggnaden av trafikplatsen eftersom Tvetaleden bedömdes vara tidsmässigt avlägsen. Med tillkomsten av parkeringsområdet, kopplat till omsättningen på parkeringsplatser, kan en utbyggnad av rondellen komma att visa sig angelägen även om Tvetaleden dröjer.

Planen ger möjlighet till ytterligare en tillfart från Järnagatan mitt för Sydgatans anslutning till Jämagatan. Anslutningen kräver omfattande ledningsomläggningar och ombyggnad av korsningen till en minirondell. Anslutningen är inte aktuell för genomförande i ett första skede.

#### *Järnväg*

Järnvägsområdet har utvidgats något jämfört med gällande plan så att banvallens hela slänt till och med släntfot inryms i järnvägsområdet.

#### *Stängsel*

För att motverka utrusningsolyckor och oönskade korsningar med Järnagatan och Tvetaleden har stängselskyldighet införts mot dessa gator. Likaså skall stängsel uppföras mot järnvägen så att banvallen inte kan beträdas.

### **Gångförbindelse integrerad i bebyggelse**

För att erbjuda en trafiksäker gångväg mellan parkeringsområdet och handelsutbudet inom Factory Outlet krävs en attraktiv planskild gångförbindelse över Järnagatan. Med den topografi

och höjdsättning som gäller kan endast en gångbro komma ifråga. Det är då särskilt viktigt att utveckla kommunikationen från parkeringsområdet upp till viadukten.

För att ge fysiskt och ekonomiskt stöd för detta, anvisar planen en byggrätt för kontor och handel i fyra våningar i anslutning till gångbron.

### **Bebyggelse**

Inom parkeringsområdet uppförs servicefunktioner för biltrafik och parkering. Vid infarten i områdets södra del byggs en bensinstation och en restaurang.

### **Ledningar**

Utmed Järnagatan ligger ett ledningsstråk med ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el och tele. På de delar som faller inom kvartersmarken redovisas dessa som u-område. Befintlig kraftledning läggs om från luftledning till kabel i parkeringsområdets västra del och redovisas i planen med ett u-område som också kan inrymma en eventuell kulvertering av befintligt dike.

### **Teknisk försörjning**

För sin va-försörjning ansluts området till befintliga ledningar i Järnagatan.

För att ansluta spillvattenavlopp kommer enskilda pumpstationer att vara nödvändiga.

Utrymme för transformatorstation och pumpstation anvisas i planen. Om möjligt kan dessa anläggningar samordnas med annan bebyggelse i området. En samordning mellan dessa byggnadsenheter och "förbindelsebyggnaden" upp till gångbron över Järnagatan kan vara en tänkbar lösning. Område för respektive funktion bör vara ca 8 x 8 meter. Stationerna skall vara åtkomliga med lastbil och kunna uppföras som fristående byggnader.

### **Höjdsättning**

I gällande plan finns illustrerat en höjdsättning syftande till att hålla ner markhöjderna på kvartersmark. Angivna markhöjder i den nya planen och har i princip samma funktion.

Bestämmelsen är att betrakta som ett observandum föranlett av grundförhållanden invid järnvägen men också för att motverka för stor belastning på befintliga ledningar. Bygglov för utfyllnader erfordras och skall föregås av noggrana studier av avrinningsförhållanden och hänsynstagande till de geotekniska förutsättningarna. Det är också angeläget att höjdsättningen sker i nära samarbete med Banverket och kommunen.

### **Kollektivtrafik**

Markanvändningen inom planområdet vänder sig direkt till bilister som har sina målpunkter inom butiksetableringarna vid Södertälje Syd.

Kollektivtrafikförsörjningen till Factory Outlet är även den mycket bra med närhet till järnvägsstationen Södertälje Syd och goda bussförbindelser med stadens centrala delar och därmed indirekt samtliga stadsdelar i staden.

### **MILJÖ**

En förstudie till MKB har utförts av Tyrens infrakonsult. Den utvisar att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte är påkallad i detta planärende.

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.

Factory Outlet - etableringen innebär inte en ökning av biltrafiken så att det på något avgörande sätt kan anses öka trafikens skadeverkningar på miljön i denna sektor av staden. Snarare kan miljöbelastningen minska i förhållande till den större arbetsplatsetablering i området som skulle kunna vara ett alternativ. Anledningen är att kundtillströmningen till den handel som Factory Outlet-konceptet erbjuder ligger på andra tider än övriga trafiktappar relaterade till arbetsresor.

Det långsiktliga syftet med järnvägsstationen Södertälje Syd och området däromkring kvarstår: Att öka det kollektiva resandet på bekostnad av enskild biltrafik. Planens markanvändning står inte i motsatsförhållande till ett sådant synsätt. En vision för framtiden kan vara att se parkeringsanläggningen som en resurs för infartsparkering till Södertälje Syd om utvecklingen skulle gå mot ett ökat järnvägsresande.

### Dagvatten

I planen redovisas en uppföljning av de åtgärder som förutskickades i den fördjupade översiktsplanen för Södertälje Syd med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Stora delar av Sydområdet avvattnas mot väster genom planområdet till längre söderut liggande våtmarksområden.

I områdets norra del kan eventuellt anläggas en uppehållsyta för utjämning av större flöden med möjlighet till viss sedimentering av dagvattnet. Avrinning sker via nytt dike utmed områdets västra del, invid gamla stambanan/järnvägen mot Järna. Diket ska också ta hand om dagvattnet från parkeringsområdet och banvallen. Ett alternativ kan vara att kulvertera det befintliga diket genom området.

### Genomförande

Genomförandebeskrivning i ärendet redovisas i särskild handling.

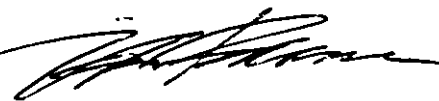
Det är viktigt att i plansammanhang framhålla att den planskilda gångförbindelsen över Järnagatan är av avgörande betydelse för parkeringsområdets goda funktion ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetssynpunkt.



Uno Dahlén  
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén  
planchef



Sten Karlsson  
Arkitekt