

Arkivnummer 0181K-P1711A

Dnr 2011-01413-214

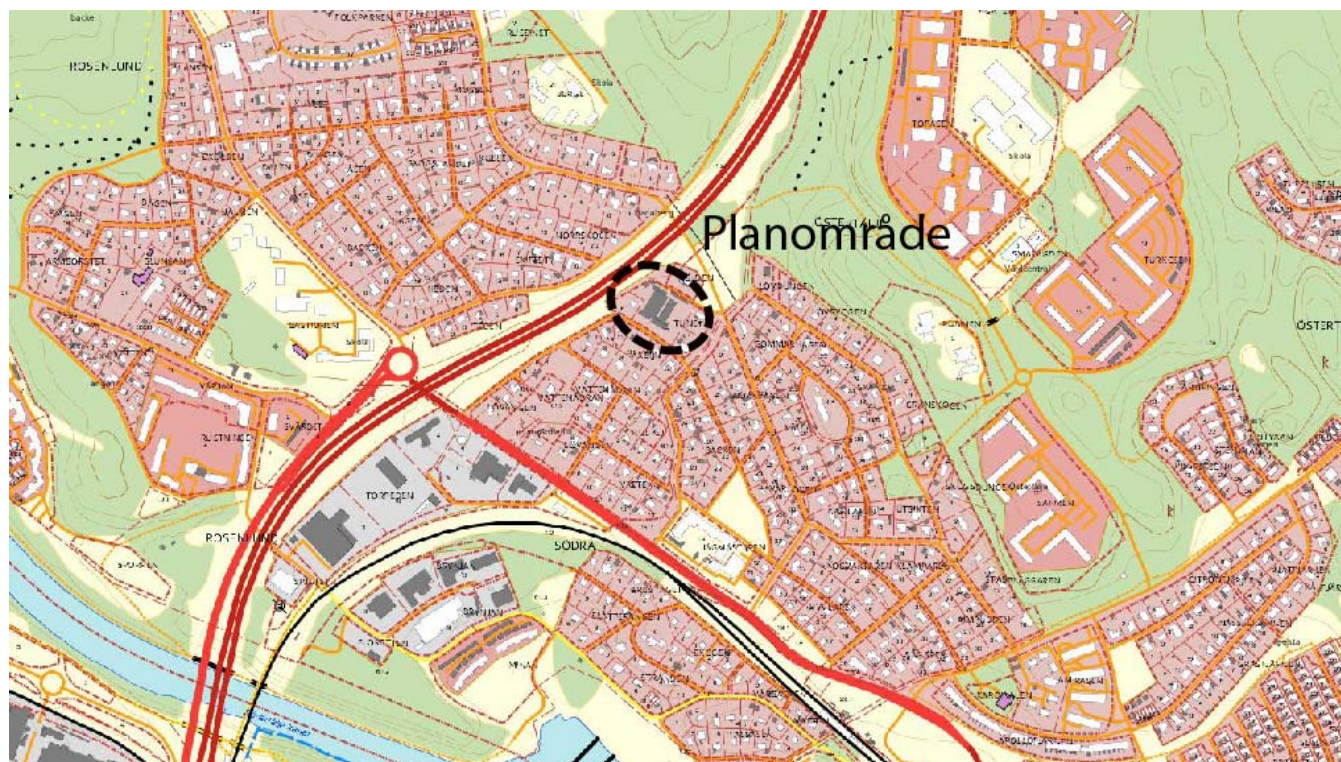
Upprättad | 2016-04-07

Laga kraft | 2016-12-21

Planbeskrivning

Detaljplan för Tunet 5 m.fl. inom Östertälje, Södertälje kommun

LAGA KRAFTHANDLING



Innehållsförteckning

Handlingar.....	3
INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	6
Strandskydd.....	6
Natur, kultur och rekreation	6
Arbetsområden	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Hydrologiska förhållanden.....	10
Hälsa och säkerhet	10
PLANFÖRSLAG	13
Planerad bebyggelse.....	13
Trafik till området	14
Teknisk försörjning.....	15
KONSEKVENSER	17
Behovsbedömning för MKB	17
Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	19
Ekonomiska frågor.....	19
GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsfrågor.....	21
MEDVERKANDE	22

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A3) med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övrigt planeringsunderlag

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning för detaljplan Kv. Tunet 5, Östertälje, Marktema AB, 2016-07-01
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016-08-08
- PM riskutredning för kv. Tunet 5, Brandskyddslaget 2015-09-07
- Översiktlig bedömning av geotekniska förutsättningar, Reinertsen Sverige AB, 2014-10-23
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Reinertsen Sverige AB, 2014-10-10
- Partikelutredning för kv. Tunet 5, SLB-analys, 2013-10-01
- Haltberäkning av inandningsbara partiklar (PM10) år 2006 och 2010 samt bedömning av kväveoxidhalter, SLB-analys, 2007-07

Referensdokument:

- Översiktsplan 2013-2030 Framtid Södertälje, 2013
- Grönplan för Södertälje, maj 2011
- Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun, 2005
- Mål och budget 2014-2016, Södertälje kommun
- Dagvattenpolicy i Södertälje kommun, 2001

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerfamiljshus i två våningar inom fastigheten Tunet 5.

Detaljplanen reglerar byggnadshöjd för den planerade bebyggelsen till 6,5 meter för att anpassa skalan till den småskaliga karaktären som finns i området idag. För att behålla ett sammanhållet intryck i området är det viktigt att de nya bostäderna anpassas till omgivande bebyggelse genom dess utformning, fasadmateriell och färg.

En ny gårdsgata föreslås anläggas för att försörja de nya bostäderna, från Rimfrostvägen till en gemensam parkeringsplats i norra delen av fastigheten. På grund av skyddsavstånd från E4/E20 får inga nya bostadsbyggnader anläggas närmare än 35 meter från trafikleden. Soprum/miljörum eller liknande föreslås placeras vid tomtgränsen mot Rimfrostvägen för att underlätta sophämtningen från området

Mossvägen föreslås stängas för biltrafik och ersättas med en mindre väg för gående och cyklister samt en vändplats för att förhindra genomfartstrafik genom planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljö.

Halter av luftföroreningar och småpartiklar har undersökts för den tänkta bebyggelsen inom planområdet. Bullerfrågan har analyserats i planarbetet och bullerkraven regleras i detaljplanen så att kraven på ekvivalent ljudnivå uppfylls vid bostadsfasad. Se vidare under "Hälsa och säkerhet".

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i kap 5 miljöbalken. Se vidare under "Miljökonsekvenser".

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger ca 800 meter nordväst om Östertälje pendeltågsstation och ca två kilometer öster om Södertälje centrum. Planområdet är avgränsat av Mossvägen i norr, villabebyggelse i öster, Rimfrostvägen i söder och E4/E20 i väst. Området har en areal på drygt 0,6 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tunet 5 och Tunet 6 är privatägda. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Södertälje kommun "Framtid Södertälje 2013-2030" är Östertälje utpekad som en av tyngdpunkterna kring vilken staden ska fortsätta att växa. I översiktsplanen står det bland annat att Östertälje har bra förbindelser och bebyggelsen ska i första hand förtäta kring pendeltågsstationen och i kollektivtrafiknära lägen.

Den tänkta exploateringen bedöms vara förenlig med riktlinjerna i översiktsplanen. Bostäderna kommer att ligga inom ett gångavstånd till bra kollektivtrafikförsörjning och högre exploatering i området kan bidra till utveckling av lokalservice. Dessutom kommer redan ianspråktagen mark att användas vilket bidrar till en effektivare resursanvändning och utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Gällande planer

Inom det aktuella området gäller stadsplan/detaljplan "Förslag till ändrad stadsplan för kvarteret Tunet m.m." från oktober 1963 (0181K-P334B). Planen medger markanvändning för handelsträdgårdsändamål.

Grönplan

I kommunens Grönplan från 2013 utpekas ett grönstråk strax öster om planområdet. Stråket påverkas inte av den planerade exploateringen inom området.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt "Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun" från juni 2005 är kommunens målsättning att öka bostadsbyggandet och stärka Södertäljes attraktivitet som bostadsort.

I kommunens "Mål och budget 2016-2018" påpekas det att framtidens stadsbyggande ska utgå från tydliga principer att förtäta och bygga ihop stadens olika delar. Under de kommande 20 åren uppskattas det finnas behov av 20 000 nya bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-09-29 § 152, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Tunet 5 med flera. I arbetet med detaljplanen ska möjligheten att anlägga bostäder på den aktuella fastigheten prövas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Riksintressen

Inom planområdet finns det inga riksintressen, dock ligger området intill E4/E20 som är utsett till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § i miljöbalken. Exploateringen inom planområdet bedöms som marginell och bedöms inte påverka själva trafikleden eller försämrade avfarts/påfartsmöjligheten till E4/E20. Själva riksintresset för kommunikationer bedöms därmed inte påverkas.

Skyddad natur

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskydd eller rödlistade arter har inte påträffats.

Skyddad bebyggelse/anläggning

Inom planområdet finns det inga kulturhistoriska eller andra skyddsvärda objekt eller byggnader.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid byggnation och utgrävningar i området är fastighetsägaren/exploatören skyldig att avbryta markarbeten och kontakta länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Strandskydd

Planområdet ligger inom hundra meter från en mindre bäck som rinner öster om området.

Planområdet omfattas dock inte av strandskyddet på grund av ett tidigare beslut hos Länsstyrelsen. Genom det beslutet undantogs vissa strandområden som uppenbarligen saknar betydelse för bad och friluftslivet från strandskyddet.

Marken mellan bäcken och planområdet är avskild av befintlig bebyggelse och exploateringen inom planområdet kommer inte att påverka tillgängligheten till bäcken. Tillgång till bäcken är säkerställd för allmänheten genom naturmark i gällande detaljplan.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Området är i stort sett plant och består av gräs- och buskbeväxta ytor. I planområdets norra del finns det flera enstaka lövträd och en vall som ger ett visuellt skydd mot ett bullerplank i västra delen av området. Sydväst om planområdet, längs Rännilsvägen, finns ett mindre grönstråk med gång- och cykelväg samt en bäck. Stråket leder till ett större blandskogsområde som är beläget norr om planområdet. Ca 150 meter norr om planområdet, på andra sidan Solvägen, finns en större gräsplan som kan användas för idrott och andra lekaktiviteter.



Den aktuella fastigheten har under större delen av 1900-talet nyttjats som handelsträdgård. Här har tidigare funnits bland annat växthus, försäljningslokal och förråd. Resten av planområdet har tidigare använts för frilandsodling. Dessa byggnader och anläggningar har nu rivits och marken står obebyggd.

Stads- och landskapsbild

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom Sofiehills småhusområde. Bostadsområdet karakteriseras huvudsakligen av villabebyggelse från olika tidsepoker i en till två våningar med stora tomter och mycket grönska. Själva exploateringsområdet är idag obebyggt.

Utformningen på husen kännetecknas huvudsakligen av träfasader i olika kulörer med olika typer av sadeltak men inom området förekommer även bebyggelse med puts- och tegelfasader. Hela bostadsområdet byggdes huvudsakligen under första halvan av nittonhundratalet men det förekommer även senare bebyggelse från 2000-talet.

Ca 600 meter norr om planområdet finns Fornhöjden, ett större flerbostadshusområde från sjuttioalet med bebyggelse upp till sex våningar. Öster om planområdet, vid Grödingevägen, ligger ett kvarter med flerbostadshus från 90-talet.



Arbetsområden

Vid Grödingevägen och Viksängsvägen finns det ett tiotal större verksamheter, huvudsakligen inom tillverkning och varuhantering. Inom avstånd på ca två kilometer från planområdet ligger Södertälje centrum samt större verksamhetsområden som Scania och Astra Zeneca.

Offentlig och kommersiell service

I Fornhöjden finns en högstadieskola, Fornbackaskolan, samt två förskolor, Pärlan och Rubinen. Majtorpskolan ligger ca 400 m nordväst om planområdet. Ca 900 m söder om planområdet, vid Grödinge-/ Nynäsvägen ligger Igelsta grundskola och två förskolor, Tygeln och Hästhoven.

Lokalservice med några restauranger, livsmedelsbutik, bensinstation mm finns utmed Grödingevägen. Norr om E4/E20 ligger Hagabergs folkhögskola. Ca två kilometer väster om planområdet ligger Södertälje centrum med dess utbud av handel och service.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

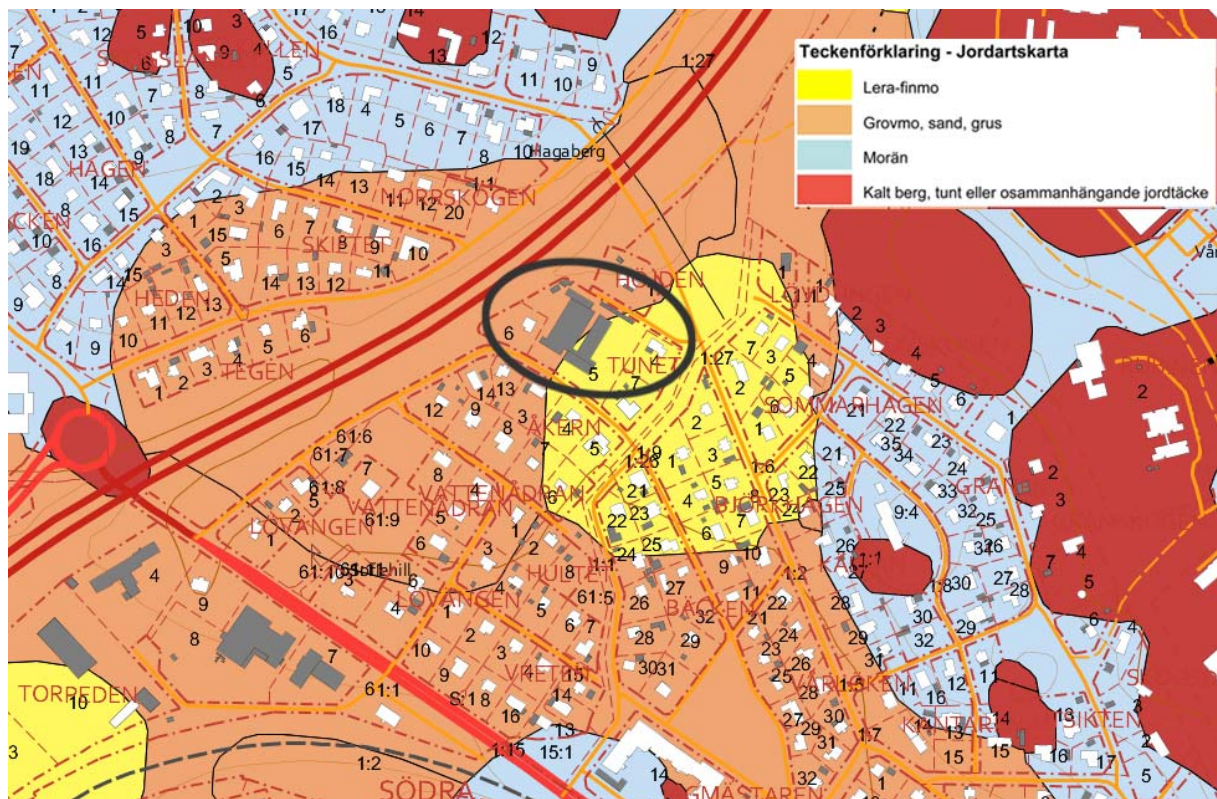
Fastigheten Tunet 5 är ansluten genom Rimfrostvågen söderifrån och Solvägen/Mossvägen norrifrån. På-/avfarter till E4/E20 finns ca 1 km norr om planområdet vid Trafikplats Moraberg och ca 2 km söder om planområdet vid Trafikplats Saltskog.

Belysta gångvägar finns utmed villagator inom Sofiehills bostadsområde. Cyklister hänvisas till lokalgator i området fram till de befintliga gång- och cykelvägar som finns utmed Grödingevägen, Glasbergavägen och Fornhöjdsvägen. Befintliga gång- och cykelvägar leder till bland annat Södertälje centrum och till större verksamhetsområden i kommunen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelser finns i form av pendeltåg och busstrafik. Grödingevägen, som ligger ca 300 m söder om planområdet, trafikeras idag av sju olika busslinjer. Härifrån trafikerar bussar till bland annat Södertälje centrum, Hovsjö, Brunsäng, Gärtuna och Nykvarn. Ca 800 m söder om planområdet ligger Östertälje pendeltågsstation.

Geotekniska förhållanden



Översiktlig bild av markförhållanden enligt kommunens kartering

Reinertsen Sverige AB (2014-10-23) har utfört en översiktlig geoteknisk utredning av markförhållanden i syfte att undersöka förutsättningarna för byggnation av bebyggelse i området. Enligt utredningen består marken generellt av ett fyllningslager på torrskorpelera och sand.

I den norra och östra delen av området består undergrunden av upp till ca 0,5 m mäktig fyllning av varierande sand, mull, grus och lera på torrskorpelera på sand. Sydöst om tidigare växthus består undergrunden av mulhaltig sand och lera. Södra och västra delen av området består marken av ett tunt sand- och mulhaltigt ytlager (ca 0,1m) som överlagrar en lerhaltig fyllning (ca 0,35m) på torrskorpelera på sand. Ler- och sandlagrets lagringstäthet är klassificerat som lös.

Enligt utredningen rekommenderas det att lerlager, organisk jord och tjälfarligt material avlägsnas och ersätts med exempelvis bergkross där byggnader ska uppföras. Grundläggning rekommenderas att utföras med plintar eller plattgrundläggning.

För lättare bebyggelse kan enklare grundläggning tillämpas. En lämplig grundläggningsteknik avgörs utifrån den typ av bebyggelse som kommer att uppföras i området.

Hydrologiska förhållanden

Idag omhändertags dagvattnet till stor del på grönytor inom fastigheten. Utbyggda dagvattenledningar finns längs södra delen av planområdet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt kommunal kartering ligger området inom normalriskområde för radonförekomst. På normalriskområden för radonförekomst ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset. Radonfrågan hanteras i bygglovsskedet och i samband med byggnation i området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Någon risk för höga vattenstånd eller skred bedöms inte föreligga.

Buller

I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i "Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" som började gälla i juni 2015. Enligt förordningen ska följande ljudvärden inte överskridas:

55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

I de fallen där ljudnivån ändå överskrider dessa värden gäller det att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustik daterad 2016-08-08 i syfte att undersöka bullernivåer för den planerade bebyggelsen i området. Enligt undersökningen ger det befintliga bullerskyddet på 6 meter, bestående av bullervall med plank, ett tillräckligt skydd mot trafikbuller för den planerade bostadsbebyggelsen. Enligt utredningen kan de aktuella riktvärden innehållas och en god ljudkvalitetindex uppnås med den tänkta byggnadsutformningen.



Där ej annat anges gäller hela fasaden

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)

Bullerberäkningarna indikerar att de flesta lägenheterna får högst 55 dBA utanför samtliga boningsrum förutom på ett bostadshus vid andra våningen. Där beräknas den ekvivalent ljudnivå ligga på 56-60 dBA vid fasad på den sida som vetter mot trafikled. Vid byggnadens östra sida ska 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas. På så sätt kan kravet uppfyllas på att minst hälften av boningsrum i en bostadsbyggnad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids, vilket regleras också i detaljplanen genom planbestämmelser.

Enligt beräkningen kommer trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överskrida 26 dBA ekvivalent och 41 dBA maximalljudnivå. På gårdsytor i anslutning till bostäderna beräknas den

maximala ljudnivån vara lägre än 70 dBA. Bostadshusen ska ges en optimal utformning och en fasadisolering som garanterar ljudklass B inomhus enligt Boverket byggregler (BBR).

Markföroreningar

Miljöteknisk undersökning har utförts av REINERTSEN Sverige AB (2014-10-10) i syfte att undersöka markföroreningar i området och ev. saneringsbehov för att säkerställa markens lämplighet för bostadsbyggnation.

Enligt undersökningen har halter av DDT och dess nedbrytningsprodukter DDE och DDD påvisats i låga halter i den ytliga sand- och mulljorden i nästan samtliga provtagningar. Även hexaklorbensen och dess nedbrytningsprodukt pentaklorbensen har påträffats. Pesticider ligger under detektionsnivån i prover från den underliggande leran. Zinkhalterna vid växthusområdet överstiger de representativa riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna. Utanför områden där de före detta växthusen fanns uppvisades generellt lägre halter av föroreningar.

Föroreningssituationen på vissa platser i området bedöms inte som godtagbar för byggnation av bostäder och saneringsbehov av metall- och pesticidföroreningar bedöms föreligga. I detaljplanen ställs krav på att befintliga markföroreningar ska saneras till en nivå som uppfyller kraven för känslig markanvändning (MK) innan byggnation av bostäder kan påbörjas och startbesked ges.

Luftföroreningar

Eftersom planområdet ligger i närheten av E4/E20 har områdets exponering för småpartiklar och luftföroreningar undersökts. En analys utfärdad av Östra Sveriges Luftvårdförbund, daterad juni 2007, indikerar att halterna av småpartiklar och giftiga föroreningar inom planområdet ligger under de nivåer som skulle vara skadliga för människohälsan. En kompletterande utredning som gjordes 2013-10-01 indikerar att luftkvalitetsnormerna kommer att klaras även vid trafikökning på E4/E20:an och vid en ökning av dubbdäcksanvändning med 60-70 procent. Se vidare under "Miljö kvalitetsnormer för luft" på sidan 20.

Farligt gods

E4/E20 är utpekad som huvudväg för godstransporter och transporter för farligt gods. På vägen sker idag transporter av gaser och brandfarliga vätskor. Vid lokalisering av bebyggelse i utsatta områden ska man alltid sträva efter att lokalisera bebyggelsen på ett tillräckligt stort avstånd från störningskällor. Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska risker analyseras och bedömas om bostadsbebyggelsen hamnar inom 150 meter från väg med transporter av farligt gods, järnväg och bensinstationer. En riskutredning har utförts av Brandskyddslaget (2015-09-07) i syfte att undersöka risker för brand och gasspridning vid större olyckor på E4 samt hur dessa risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Avstånd till den tänkta bebyggelsen i kombination med nivåskillnad från motorvägen samt en avskärmade bullervall med plank bedöms ge ett tillräckligt skydd mot eventuella olyckor. Vid avstånd över 30 meter från vägen bedöms riskbidraget vara lågt och behov av några specifika byggtekniska åtgärder som skydd mot olyckor med brandfarliga vätskor bedöms inte föreligga. Av utredningen framgår att ny bebyggelse inom planområdet bör uppfylla ett skyddsavstånd på

minst 35 meter från E4/E20:an vilket regleras i detaljplanen. Planförslaget är utformat så att inga nya bostadsbyggnader kan placeras närmare än cirka 45 meter från trafikleden.

PLANFÖRSLAG

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär att fem mindre flerfamiljshus i två våningar kan uppföras inom planområdet. Totalt kan det innebära att ca 28 nya lägenheter uppförs i området. Den största byggnadsarean är reglerad till 30 procent av fastighetsarean. I byggnadsarean räknas in huvudbyggnader samt eventuella komplementbyggnader som carport, förråd och garage. Största byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till 280 kvm och 46 kvm per tillhörande komplementbyggnad. Vid exploatering inom planområdet är det viktigt att den befintliga småskaliga karaktären i Sofiehills bostadsområde behålls. Eftersom den befintliga bebyggelsen består av småhus föreslås även de planerade bostadshusen uppföras i låg skala i två våningar. Fasaden på byggnaderna föreslås utformas med träfasad eller puts och färgsättas med mattare kulörer som speglar byggnadernas färgsättning i närheten.



Enligt planförslaget får den nya bebyggelsen uppföras upp till 6,5 meter i byggnadshöjd över befintlig marknivå, vilket innebär att bostadshusen får uppföras i två våningar med vindsförråd. Komplementbyggnader får uppföras högst 3 meter i byggnadshöjd.

Eftersom den befintliga bebyggelsen i bostadsområdet ligger indragen från gatan bedöms det även viktigt att de nya husen inom planområdet placeras minst 4 meter från gatan, vilket gäller

både huvudbyggnader och komplementbyggnader som förråd, garage och soprum. Detta för att få en enhetlig placering av byggnaderna vid gatan. Avståndet till grannfastigheten för huvudbyggnaderna ska vara minst 4 meter.

I planområdets västra del, på fastigheten Tunet 6, finns ett befintligt bostadshus som uppfördes i början av nittonhundratalet. I den gällande detaljplanen från 1963 regleras markanvändningen för den aktuella fastigheten till handelsträdgårdsändamål och fastigheten får inte bebyggas med byggnader. För att underlätta fastighetsregleringen ändras markanvändningen till bostadsändamål men på grund av skyddsavståndet från E4/E20 begränsas byggmöjligheterna på fastigheten även i fortsättningen. I praktiken kommer den nya detaljplanen inte innebära någon förändring vad det gäller nyttjandet av tomten/fastigheten. Efter att denna detaljplan har vunnit laga kraft kommer det fortfarande inte att finnas möjlighet att uppföra nya eller utöka befintligt bostadshus. Däremot möjliggörs byggnation av komplementbyggnader som förråd och garage.

Lek och utevistelse

Möjlighet för lek, utevistelse och rekreation kommer att finnas på kvartersmark vid varje bostadshus.

Trafik till området

Tillgänglighet

Planområdet ligger i närheten till bra kollektivtrafiksörjning och relativt nära från Södertälje centrum, vilket ger bra möjligheter för personer utan bil att komma till området. I närheten av planområdet finns det utbyggda gång- och cykelvägar som leder till bland annat Södertälje centrum och större verksamhetsområden.

Det finns goda förutsättningar för att bebyggelsen i området ska kunna anpassas till människor med olika typer av funktionsnedsättningar och för olika åldrar. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. I bygglovsskedet ska byggtekniska krav på tillgänglighet uppfyllas enligt 8 kap 4§ plan- och bygglagen (2010:900) och boverkets byggregler (BBR).

Gator, infarter och parkeringar

Trafiken till fastigheten kommer att anslutas genom Rimfrosvägen. En ny gårdsgata kommer att anläggas mellan Rimfrosvägen och en planerad parkeringsplats som planeras i norra delen av planområdet. Gårdsgatan anläggs endast för att försörja de planerade bostäderna inom fastigheten och därmed kommer att utgöra en privat gata under enskild förvaltning och inte allmän trafik.

Norra delen av Mossvägen kommer att stängas för biltrafik och föreslås ersättas med en mindre väg för gående och cyklister. För att möjliggöra vändmöjligheter för bland annat servicebilar ska en mindre vändplan anordnas på kommunens mark, strax öster om fastigheten Höjden 1.

Infarten till fastigheten Höjden 1 från Mossvägen kommer att behållas i ett befintligt läge genom att en körbar väg anordnas norr om den planerade vändplanen och fram till den befintliga infarten till fastigheten Höjden 1, vilket kommer också att säkerställas genom att servitut bildas genom lantmäteriförrättning.

Utfarten från Tunet 4 kommer inte att påverkas eftersom fastigheten kommer även i fortsättningen att vara ansluten mot en kommunal gata (Mossvägen).

Av trafiksäkerhetsskäl sätts ett utfartsförbud från fastigheten Tunet 6 på den delen av fastigheten som ligger närmast kurvan av Rimfrosvägen. Befintlig utfart från Tunet 6 påverkas inte av utfartsförbudet dock behöver fastighetsgränser justerats österut så att hela utfarten hamnar inom den aktuella fastigheten.

Det bör finnas minst en parkeringsplats per lägenhet för de boende i området samt gästparkeringar. Trafiken till bostadshusens entréer får ske på gångvägarna men på fotgängarnas villkor.

Planförslaget bedöms inte föranleda risk för betydande ökning av trafik och därmed trafikstörningar till omgivningen. Behov av några trafikåtgärder bedöms inte föreligga.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Inom kvartersmark ska angöringsgator utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras mer än 50 meter. Vägen fram till husen ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Soprummet/miljörum föreslås placeras vid fastighetsgränsen till Rimfrosvägen för att underlätta sophämtningen från området och undvika att sopbilen skulle behöva köra in på fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Fastigheten ansluts till vatten- och avlopp enligt gällande taxa för anslutningsavgift.

Räddningstjänstens möjlighet till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

Enligt framtagna dagvattenpolicy för Södertälje kommun ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller rening inom tomtmark innan det kan släppas ut till recipienten. Avrinning från en tomt/ett markområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen. Dagvattnet ska hanteras inom det område där det bildas. Bortledning av dagvattnet ska undvikas. Förorenat dagvatten ska inte utan åtgärd omhändertas genom infiltration eller perkolation eftersom det medför risk för förorening av grundvattentäkter.



Översiktlig bild över en systemlösning för hur dagvatten föreslås att hanteras.

För att undersöka dagvattenhanteringen inom planområdet har dagvattenutredning tagits fram av Marktema AB, daterad 2016-07-01. I utredningen föreslås ett antal principlösningar som bland annat genomsläpplig beläggning, grönytor för infiltration, vegetationstäckta tak samt växtbäddar och regngårdar. Avledning av dagvatten inom planområdet föreslås ske i öppna diken längs Rimfrostvägen. I diken anläggs kupolbrunnar som ansluts till det kommunala dagvattennätet. Kupolbrunnar avleder dagvatten vid kraftiga regn och då dikeskapaciteten inte är tillräcklig. I övriga fall tillåts dagvattnet att dämma bakåt i diken innan det avleds i kupolbrunnar. Det är viktigt att den befintliga marknivån inte sänks för att det ska vara möjligt att ansluta dagvattenbrunnar till det befintliga dagvattensystemet.

Enligt genomförda beräkningar i utredningen kommer de föreslagna diken inom planområdet klara fördröjningskravet och flödena från planområdet kommer inte att öka jämfört med idag. Diken tillsammans med föreslagna nedsänkta grönstråk vid parkeringen samt genomsläppliga markbeläggningar bedöms uppfylla kravet på rening av dagvattnet och förebygga ökning av flödena och negativ påverkan på recipientens status.

Exploatering i området innebär även att de befintliga markföroreningarna kommer att åtgärdas genom marksanering. Vilket innebär att de föroreningar som kan följa med grundvatten och därmed kunna hamna i grundvatten eller annan recipient tas ur kretsloppet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utmed Grödingevägen, ca 500 meter söder om planområdet. Anslutningsmöjligheter till fjärrvärmenät undersöks av Telge Nät på begäran av fastighetsägaren.

Tele och el

Till fastigheten finns det utbyggda ledningar för el och tele. Telge Nät ansvarar för elförsörjning.

Avfall/Återvinning

Telge Återvinning ansvarar för sophämtning. Soprummet föreslås placeras vid fastighetsgränsen till Rimfrostvågen för att underlätta sophämtningen från området. På så sätt behöver sopbilen inte köra igenom fastigheten alternativt köra in och vända tillbaka. Närmaste återvinningsstation ligger längs Grödingevägen, ca 400 meter från planområdet.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

En sammanfattande bedömning av den genomförda miljöbedömningen är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900 efter dess lydelse efter den 1 januari 2015) inte kommer att upprättas.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planområdet är beläget i delavrinningsområdet Östersjökust-Södertörn. Planområdet berör ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen - Östertälje. Recipienten för dagvatten är Igelstaviken som hör till Östersjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige), sep 2015, har Igelstaviken måttlig ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). I övrigt har denna vattenförekomst miljöproblem avseende tungmetaller, bekämpningsmedel, industriella föroreningar med mera.

Grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Östertälje är en sand- och grusförekomst. Enligt VISS, sep 2015, har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Grundvattnets kvalitetsfaktorer har inte riskklassats.

Exploateringsförslaget innebär att fem flerbostadshus uppförs i området. En ny väg och en samlad parkeringsplats kommer att anläggas på kvartersmark. Efter byggnation i området bedöms det finnas goda möjligheter för att fördröja och till viss del rena dagvattnet innan det når recipienten. Den planerade exploateringen bedöms inte vara av sådan art eller omfattning att detaljplanens genomförande skulle innebära risk för negativ påverkan på vattenmiljön.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft regleras enligt Luftkvalitetsförordningen som syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Miljökvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly småpartiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. De flesta miljökvalitetsnormerna för luft innehålls i de flesta fall, bland annat på grund av renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM10).

I Södertälje överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljökvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Trafiken på E4/E20 utgör en risk för spridning av luftpartiklar och luftföroreningar från avgaser till området. Utredningar gällande luftkvalitet i området har tagits fram i syfte att utreda exponeringen för den tänkta bostadsbebyggelsen.

En SLB-analys utfärdad av Östra Sveriges Luftvårdförbund, daterad juni 2007, indikerar att halterna av PM10 ligger på 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vid vägbanan. På avstånd av ca 40 meter avtar halterna av småpartiklar till 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Med ökat avstånd från E4/E20, d.v.s. mer än 40 meter övergår halterna av småpartiklar att variera mellan 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halterna av kväveoxid närmast E4/E20 varierar mellan 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Inom fastigheten Tunet 5 varierar kväveoxidhalterna mellan 12-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Det befintliga bullerplanket vid vägen hindrar spridningen av luftföroreningar i sidled, vilket ger ett bra skydd för den tänkta bebyggelsen inom planområdet.

Gjorda beräkningar är baserade på Trafikverkets prognoser för framtida trafikökning på E4/E20 fram till år 2020. Trafikmängden uppskattas till 31 870 mot norrgående riktning och till 35 630 mot södergående riktning.

Analysen för planområdet visar att värdena för miljökvalitetsnormerna klaras det vill säga att halterna ligger under den norm som är satt för att skydda människor mot ohälsa. En kompletterande utredning som gjordes 2013-10-01 indikerar att luftkvalitetsnormerna kommer att klaras även vid trafikökning längs E4/E20 och vid en ökning av dubbdäcksanvändning med 60-70 procent.

En befintlig bullervall med plank längs E4/E20 bedöms bidra till lägre halter av partiklar och kvävedioxid inom planområdet eftersom den förhindrar direkt spridning av luftföroreningar.

Luftmassan vid E4/E20 bedöms spädas ut av nordliga vindar samt på grund av turbulens och större luftblandning som uppstår vid bullervallens överkant. Halterna av kvävedioxid förväntas även vara lägre i framtiden och grund av förväntad teknikutveckling det vill säga större andel nyare fordon med låga utsläpp.

Natur och vattenområden

Planförslaget innebär att byggnaderna uppförs på sedan tidigare ianspråktagen mark. Ingen värdefull naturmark kommer att tas i anspråk. En befintlig bäck öster om planområdet påverkas inte av exploateringen inom planområdet.

Landskapsbild

Den planerade bebyggelsen bedöms passa in i områdets småskaliga karaktär genom dess utformning och skala. Det är viktigt att byggnaderna anpassas till omgivningen genom färgsättning och materialval.

Sociala konsekvenser

Det finns goda möjligheter att anordna plats för lek och utevistelser på fastigheten i anslutning till bostäderna. Strax norr om planområdet ligger en gräsplan som är lämpad för lek- och sportaktiviteter. Skogsområdet intill gräsplanen skapar möjlighet för andra former av lek och utforskning i naturmiljön.

Området är anslutet till cykelvägnät som når skolor, flera större arbetsområden och Södertälje centrum. Inom ett avstånd på mindre än en kilometer finns det tre skolor och flera förskolor vilket ger bra möjligheter för barn att gå och cykla. Nynäsvägen trafikeras idag av ett flertal busslinjer och området ligger i närheten av Östertälje pendeltågstation.

Området är i dagsläget obebyggt och kan upplevas som ödsligt på nattetid. Exploatering med bostäder kan bidra till att området upplevs som tryggare eftersom det blir befolkat under större delen av tiden. Exploatering enligt planförslaget innebär också att en större variation av bostadstyper skapas i Sofiehill som består huvudsakligen av villabebyggelse förutom enstaka flerbostadshus vid Grödingevägen.

Planförslaget innebär att fem hus i två våningar kan uppföras i området, vilket skulle ge 28 nya bostäder i varierade storlekar. Större variation av bostäder skapar bättre möjligheter för att olika befolkningsgrupper bor och verkar inom samma bostadsområde.

Planområdets närhet till flera förskolor, skolor, lokalservice, bra kollektivtrafikförsörjning samt gång- och cykelvägnät ger bra förutsättningar för befolkningsgrupper utan tillgång till bil som barn och äldre att ta sig till från området.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplanen samt tillhörande utredningsarbete bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Exploatörens ansvar

Exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen. Exploatören ansvarar för anläggandet av gator/vägar, gemensamma utrymmen och exploateringen på kvartersmark. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen ansvarar för skötsel av naturmark och allmänna gator som ingår i planområdet.

Gatukostnader

Exploatören/markägaren ansvarar för anläggandet av gårdsgatan och gångvägar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för iordningställandet av en ny vändplats vid Mossvägen. Inga andra gatukostnader bedöms föreligga.

Inlösen och ersättning

Planens genomförande kräver en ny fastighetsreglering. Fastighetsregleringen innefattar fastigheterna Tunet 4-6 samt en del av kommunens mark. Kostnader förknippade med markförsäljning regleras i köpeavtal alternativt exploateringsavtal. Se mer under fastighetsfrågor.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan:

Samrådsutställning från 11 april till 9 maj, 2016

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2016

Granskningsutställning från 12 september till 3 oktober 2016

Antagande i stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2016

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla. Men den kan ändras eller upphävs utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning, till exempel för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad samt samtliga åtgärder för projektets genomförande och framtida förvaltning av dessa. Detaljplaneområdet är beläget inom ett område där kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren är även ansvarig för sanering av markföroreningar i området.

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglov. Den kommunala Lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Exploatören är huvudman inom kvartersmark och ansvarar för samtliga åtgärder för projektets genomförande samt framtida förvaltning av dessa.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät är huvudman för det allmänna VA- och dagvattennätet samt fjärrvärme och stadsnät.

Exploateringsavtal

Frågor kring marköverlåtelsen av kommunens mark och anläggandet av vändplan mot Mossvägen ska regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare av Tunet 5.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

För att säkerställa syftet med detaljplanen behövs en ny fastighetsreglering enligt illustrationen nedan. Fastighetsregleringen berör fastigheterna Tunet 4-6 samt en del av kommunens mark, Södertälje Rosenlund 1:27. Fastighetsregleringen ska ske i princip enligt illustrationen nedan.

- En del av fastigheten Tunet 5 som ligger mot Mossvägen behöver regleras till Tunet 4.
- Fastigheten Tunet 5 behöver utökas norrut. På så sätt överförs en del av kommunens mark (Södertälje Rosenlund 1:27) till kvartersmark.
- Fastigheten Tunet 6 behöver utökas österut för att omfatta hela in-/utfarten till fastigheten Tunet 6.

Frågor som berör fastighetsreglering av kommunens mark ska regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsreglering som berör fastigheterna Tunet 4 och Tunet 6 ska ske genom överenskommelse och/eller frivilliga avtal mellan berörda fastighetsägare. Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförätning hos Lantmäterimyndigheten i Södertälje på begäran av berörda fastighetsägare. I det här fallet ska fastighetsägaren till Tunet 5 ansöka om och bekosta fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

I samband med marköverlåtelse av kommunens mark behöver ett avtal mellan fastighetsägaren av Tunet 5 och kommunen tecknas. Utfartsmöjligheter från Höjden 1 behöver regleras i det avtalet och ett servitut bildas för den aktuella delen av fastigheten som idag omfattas av Mossvägen.



Fastighetsplanen ”Förslag till tomtindelning för kvarteret Tunet i Södertälje stad ” upprättad den 20 mars 1956 är upphävt genom ett beslut den 12 mars 1990 § 106 av byggnadsnämnden i Södertälje.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanens genomförande bedöms inte kräva att gemensamhetsanläggning inrättas. Hela fastigheten Tunet 5 planeras även i framtiden att ägas av en fastighetsägare. Vid behov kan gemensamhetsanläggning inrättas om fastigheten Tunet 5 skulle avstyckas i flera fastigheter.

Strandskydd

Exploateringsområdet omfattas inte av strandskydd.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet:

Anders Eklind, Gatuplanering

Kurt Ackerblad, Gatuplanering

Håkan Zetterlund, Bygglovsenheten

Annelie Johnson, Parkplanering

Daniel Edvadsson, Lantmäterimyndigheten

Britt-Marie Hedstöm, Planenheten

Planarkitekt

Kristupas Liorancas

Planchef

Andreas Klingström