



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING ÄR
UPPRÄTTAD 2021-07-12

DNR: SBN-2017-01167 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

LAGA KRAFTDATUM: 2020-07-09 ARKIVNUMMER: 0181K-P 1785 C

Detaljplan för del av Glasberga 1:15 (förskola)

Inom Glasberga i Södertälje



Planenheten

Samhällsbyggnadskontoret

08-523 010 00 (Kontaktcenter)

sbk.plan@sodertalje.se

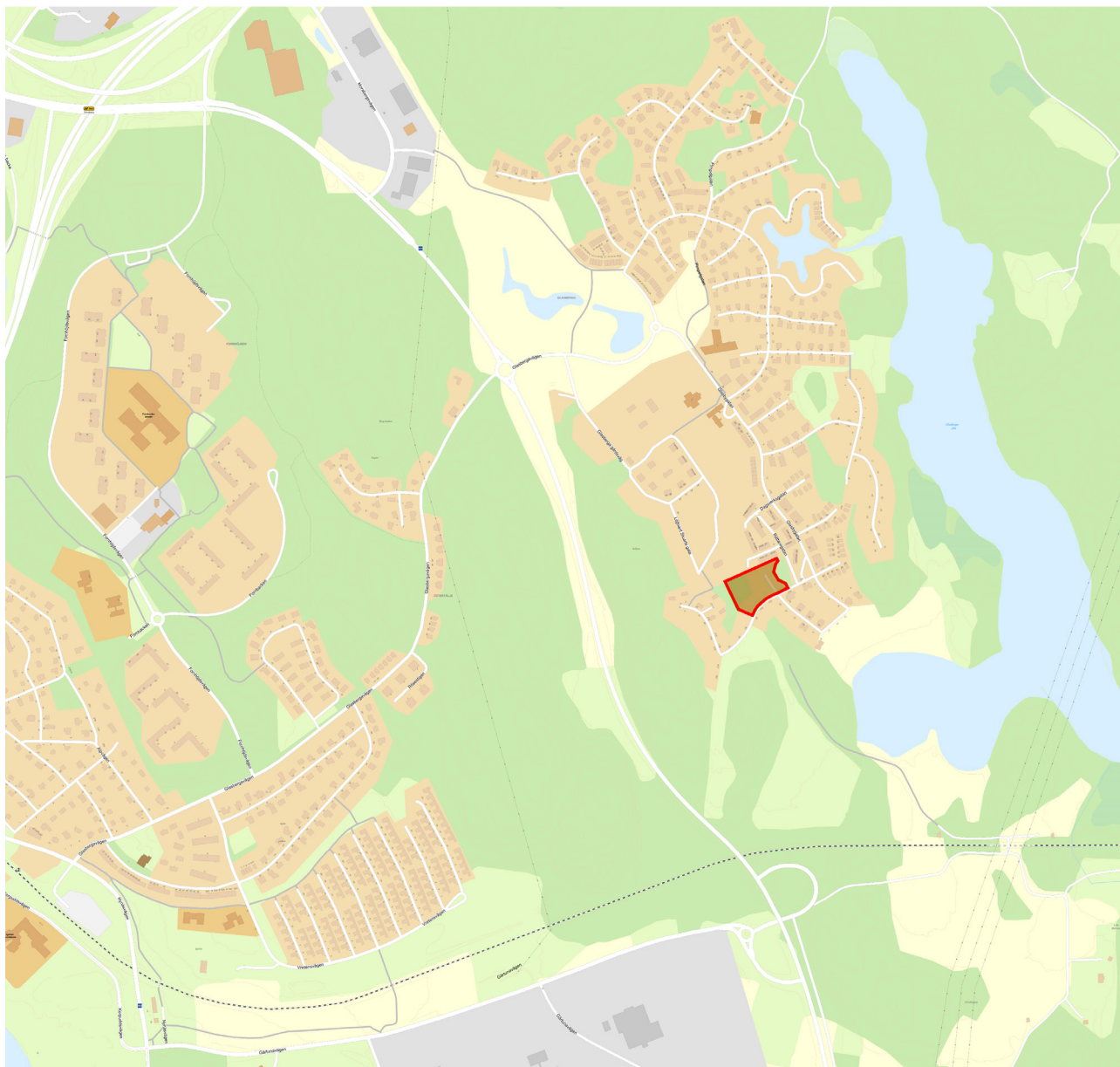


Bild: Översiktskarta med planområdets läge i Glasberga markerat med röd färg.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för en ny förskola för 120 barn i Glasberga samt trafiksäker gångväg till närbelägen busshållplats. Planen medger även annan skolverksamhet.

Planområdet är till största delen terrasserat och förberett för bostadsbebyggelse. I övrigt omfattar planområdet obebyggd mark. Del av tidigare planlagd naturmark planläggs som del av skolgård men naturkaraktären värnas.

Planområdet ligger inte inom något utpekat område inom översiktsplanen, "Framtid Södertälje 2013–2030". Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Innehåll

1. Inledning	4
1.1. Vad är kommunal planering	4
1.2. Detaljplanens syfte och huvuddrag	5
1.3. Miljöpåverkan	5
1.4. Tidigare ställningstaganden	6
1.5. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
2. Förutsättningar	8
2.1. Plandata	8
2.2. Natur, kultur och rekreation	8
2.3. Gator och trafik	9
2.4. Markens beskaffenhet	9
2.5. Hälsa och säkerhet	9
3. Planförslaget och dess konsekvenser	11
3.1. Bebyggelse	11
3.2. Service, offentlig och kommersiell	11
3.3. Grönstruktur	11
3.4. Gator och trafik	12
3.5. Hälsa och säkerhet	12
3.6. Teknisk försörjning	13
3.7. Sociala konsekvenser	15
4. Genomförande	16
4.1. Organisatoriska frågor	16
4.2. Fastighetsfrågor	16
4.3. Ekonomiska frågor	17
4.4. Tekniska frågor	17
4.5. Medverkande	18

1. Inledning

1.1. Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd. Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och på lokal nivå genom så kallade detaljplaner. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. Detaljplaner reglerar bland annat fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse för allmänheten. Förslaget följer intentioner i kommunens översiktsplan och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standard förfarande.

Förfarande

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag. Under samrådstiden samråds förslaget med berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Synpunkterna redovisas och sammanställs i en samrådsredogörelse. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Synpunkterna redovisas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

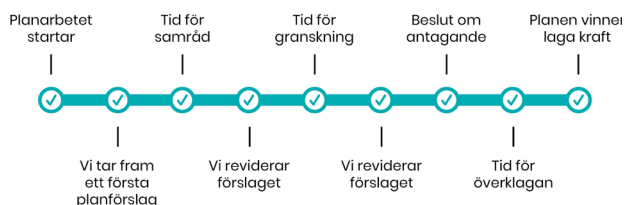


Bild: Här är vi i processen

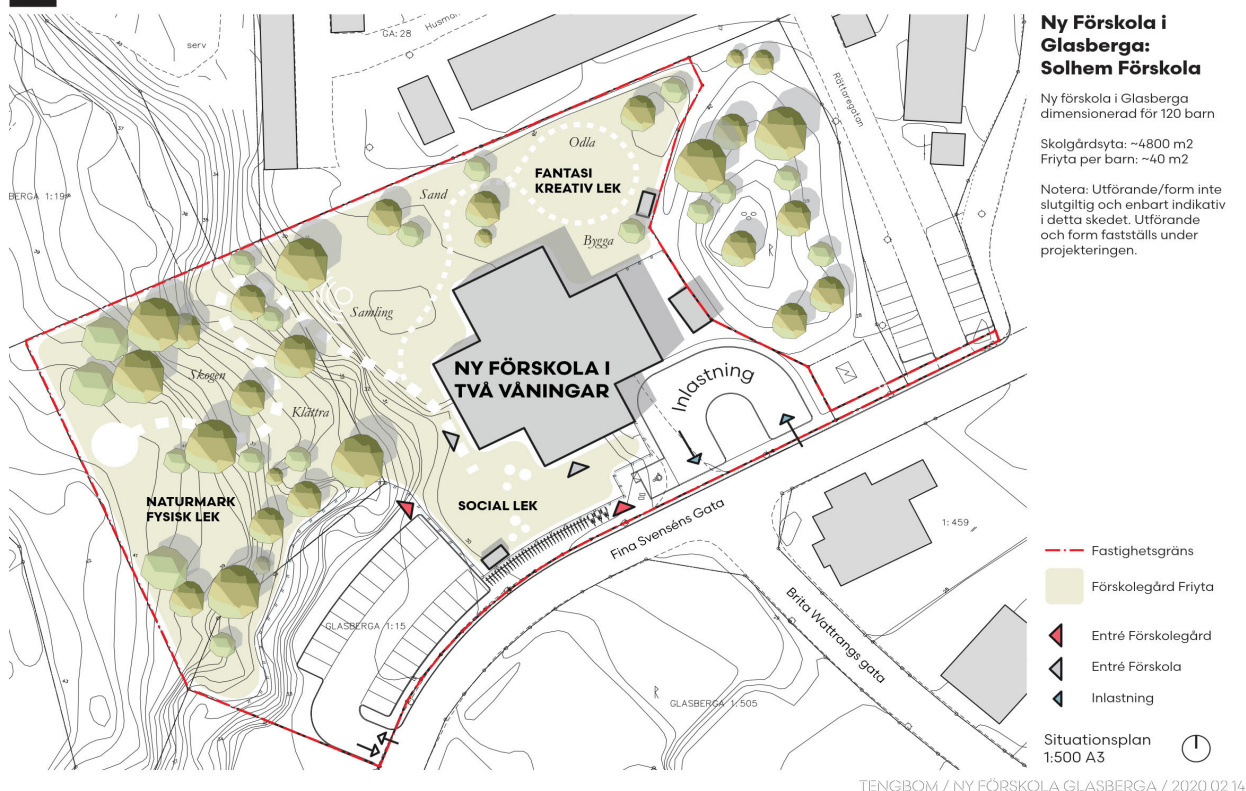


Bild: Illustration med exempel på hur ny förskola med byggnad och utemiljö kan utformas.

1.2. Detaljplanens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för en ny förskola för 120 barn i Glasberga samt trafiksäker gångväg till busshållplatsen. Detaljplanen ska även värna den befintliga naturmiljön.

Planen medger även annan typ av skola. Förslaget innebär att viss allmän platsmark som är planlagd för natur övergår till kvartersmark, skoländamål. Ny allmän platsmark skapas i syfte att förlägga en gångbana utmed skoltomten till busshållplats och tar i anspråk delar av teknikområde och kvartersmark som idag används för bostadsparkering.

1.3. Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt de lagkrav som

gällde vid påbörjande av denna plan skulle detta göras genom en behovsbedömning. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken (hushållning av mark och vatten)

I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten
Planförslaget anses inte leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljökvalitetsnormer för buller
Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär samt inte lokaliserat så att miljökvalitetsnormer för buller riskerar att överskridas.

Sammanfattande bedömning

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av detaljplanen.

1.4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inte inom något utpekad område inom översiktsplanen "Framtid Södertälje 2013-2030".

Däremot berör planens innehåll följande ställningstaganden:

"Förskolor och skolor har en central plats i stadsdelarnas liv. Det är en av de största och viktigaste mötesplatserna. Det bör avspeglas i byggnadernas placering, innehåll och arkitektur."

Detta beaktas delvis i planen genom utformnings-bestämmelser.

"Placering av nya skolor ska också beakta skolvägar och tillgänglighet till kollektivtrafik."

Detta beaktas genom planområdets lokalisering och planering av ny gångväg.

"Placering och integrering av alla skolbyggnader ska säkras tidigt i planprocessen vid utveckling av befintliga bostadsområden och vid skapandet av nya".

Denna plan har tillkommit efter ett utökat behov av förskoleplatser.

"Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten ska beaktas vid all nyexploatering. I tätbebyggda områden är det viktigt att säkerställa att dagvattensystemen inte är underdimensionerade".

Dagvattenutredning som visar hur dagvattnet kan tas omhand har gjorts.

"Vid nyexploatering eller kompletteringar av befintlig miljö bör hänsyn tas till kulturmiljövärden, landskapets befintliga karaktär och områdets identitet."

Detta beaktas i planen genom utformningsbestämmelser samt reglering för att värna naturmiljön.

Gällande planer

För planområdet gäller plan 0181K-P1680C från 2015 samt underliggande plan 0181K-1431C/a från 2005. Planerna medger bostäder, naturområde samt tekniska anläggningar, transformatorstation/pumpstation. I och med att ny detaljplan upprättas utgår de delar av gällande detaljplaner som omfattas av planområdet för denna nya detaljplan.

Genomförandetiden för plan 0181K-P1680C från 2015 går ut först 2022-02-21. För underliggande plan 0181K-1431C/a går genomförandetiden ut 2020-07-13.

RUFS 2010

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län 2050, Rufs, ingår området i sekundärt bebyggelseläge. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. De innehåller olika typer av bebyggelse, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. De sekundära bebyggelselägena har god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik.

Grönplan

Kommunens Grönplan från 2011 gjordes innan Glasbergaområdet var exploaterat och ger inga riktlinjer för planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-12 § 289, att kommunen avser att inleda planläggning för del av Glasberga 1:15. I samhällskontorets bedömning anges sammanfattningsvis att planen ger möjlighet att se över och utreda svårigheter som finns i området idag och att korrigera gällande planbestämmelser så att de kan tydliggöras för att undvika framtida fortsatta ändringar. Vidare anges att en förskola är ett passande tillskott i området under förutsättning att riktlinjerna uppfylls.

Ett gestaltningsprogram togs 2003 fram av kommunen i samarbete med berörda markägare/byggherrar, som komplement till detaljplanläggning av Glasberga sjöstad. Detta gestaltningsprogram kan ses som underlag och stöd även till pågående planläggning.

1.5. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Skyddad natur

Området berörs inte av någon skyddad natur.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten. Inom ett strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften.

Kring Glasbergasjön råder utvidgat strandskydd om 300 meter på land. Området omfattas dock inte av det utvidgade strandskyddet för Glasbergasjön, enligt beslut av Länsstyrelsen i Stockholms län 2014-09-16.



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Dagvattenutredning, Glasberga 1:15, Telge nät och Norconsult AB, 2021-04-27
- 51272 Detaljplan för del av Glasberga 1:15 (förskola) Södertälje,
- Berggrundsundersökningar inför nybyggantion av förskola, AFRY-infrastructure AB, 2020-08-28
- Rapport trafikbullerutredning, Glasberga, Södertälje, WSP och Fastighetsbolaget Glasberga KB, 2019-06-24
- Södertälje kommun, Glasberga Planerade Bostäder, Översiktlig geoteknisk utredning som underlag för arkitektskisser, J&W, 1989
- Undersökning av markradonförhållandena inom Glasbergaområdet Södertälje. Svenska Geologiska AB (Rapport 1989-10-13, ID-nr: IRAP 89066) (sammanfattningen)
- Gestaltningsprogram, Glasberga Sjöstad, Södertälje kommun, 2003-02-18

2. Förutsättningar

2.1. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger mellan Östertälje och Glasbergasjön. Området avgränsas av Fina Svenséns gata i söder, kvartersmark i norr samt naturmark och kvartersmark i väster. I öster gränsar området till naturmark/teknisk anläggning samt kvartersmark.

Planområdet omfattar 0,77 ha. Se översiktskarta sida 2. Planavgränsningen är satt för att klara förskolans behov av yta för byggnad, lek och parkering.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Glasberga 1:15 som ägs av Fastighetsbolaget Glasberga KB, del av Östertälje 1:15 som ägs av Södertälje kommun samt fastigheten Glasberga 1:26 som ägs av Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ångar.

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Planområdet är till största delen terrasserat och förberett för bostadsbebyggelse. I övrigt omfattar planområdet obebyggd mark.

I norr och öster gränsar planområdet till flerbostadshus i tre våningar. Direkt öster om planområdet finns även en transformatorstation. Bebyggelsekvarter längre österut omfattar två våningar. I söder pågår byggnation av villor i en- till två våningar och i väster finns mark färdig för liknande byggnation. I nordväst finns en gård med bostadshus i 1,5 våning samt ladugårdsbyggnader.

Stads- och landskapsbild

Omgivande bebyggelse är bortsett från gården nybyggd och består av en variation av lamellhus med sadeltak och villor med blandad storlek och karaktär. Träpanel och puts är dominerande fasadmaterial. Material och färg är reglerat i områdets gällande detaljplan.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service
En befintlig förskola finns 400 meter norr om planområdet. Övriga skolor ligger inte i närområdet. Ett kommunalt vård- och omsorgsboende

för äldre finns 500 meter norr om planområdet. Kommersiell service saknas i närområdet. Närmsta service finns ca 1,5 km norr om planområdet. Planområdet ligger cirka 4,5 km öster om centrala Södertälje.

2.2. Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Området ligger på ett övergripande plan i en svag sluttning ned mot Glasbergasjön i söder. Planområdets västra del omfattar en brant stigning med berg och stenblock i blandskog. I övrigt är planområdet terrasserat och förberett för byggnation. Öster om planområdet finns en liten kulle med stenblock, en övervuxen fornlämning samt tall och triviala lövträd.

Lek och rekreation

Glasberga lekplats finns 550 meters gångväg från planområdet. En dunge med naturmark finns inom planområdet och större sammanhängande natur finns 200 meter från planområdet såväl väster, söder och öster om planområdet.

Vattenområden

Glasbergasjön ligger i närområdet.

Fornlämningar

Planområdet gränsar till en stensättning på naturmark. Stensättningen L2014:8499 (RAÄ-nr Östertälje 43:1) är skyddad enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Lagskyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lagskyddet gäller för både stensättningen och naturmarken, som är att betrakta som dess fornlämningsområde.

Kulturmiljö

Glasberga gård som ligger i närheten av planområdet har högt kulturmiljövärde i form av välbevarade mangård med huvudbyggnad och flyglar, samt i dess miljö med ekonomibyggnader. Utbyggnaden av Glasberga sjöstad innebär att modern bebyggelse har tillkommit mellan gården

och planområdet. Gestaltningssprogrammet för Glasberga sjöstad har tagit fasta på uttryck i den gamla bebyggelsen för inriktning kring färgsättning och materialval till den nya tillkommande bebyggelsen.

2.3. Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till lokalgata, Fina Svenséns gata, i söder. Strax öster om planområdet ansluter lokalgatan till en huvudgata, Glasbygatan, som leder i nord-sydlig riktning genom Glasbergaområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Glasbygatan, öster om planområdet samt mellan Fina Svenséns gata och väg 225, sydväst om planområdet. Lokalgatorna i Glasberga har 30 km/h som skyltad hastighet och är utformade för att man ska kunna cykla och gå på gatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns 500 m norr om planområdet. En bussvändplan som ska bli busshållplats finns direkt öster om planområdet.

2.4. Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 1989.

Undersökningen visar att planområdet till största delen ligger på friktionsjord men östra delen av planområdet omfattar lera eller silt.

Principgrundläggning enligt undersökningen är för friktionsjorden plattor och/eller plintar på friktionsjord eller berg. För området med lera/silt är det plattor och/eller plintar på friktionsjord eller berg eller korta stödpålar.

Radon

En markradonundersökning genomfördes 1989 som visar på riskområde för radon. Byggnadstekniska åtgärder kan behöva vidtas mot radonet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet.

Det finns en höjd i planområdets västra del samt en precis öster om planområdet, vilket gör att dagvatten avrinner mot den centrala delen av planområdet. Längst med planområdets norra gräns sluttar marken ner mot närliggande fastighet. I dagsläget infiltreras dagvattnet ner i marken eller avrinner till en rännstensbrunn som är belägen inom planområdet och som är ansluten till de befintliga dagvattenledningarna.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk för skred/höga vattenstånd

I rapporten "Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län - för dagens och framtidens klimat, 2011", framtagna av länsstyrelsen i Stockholms län

framgår aktuella utbyggnadsområden, vars underliggande jordarter innebär en generell risk för ras och skred inom Södertälje tätort.

Glasberga finns med som område med risk.

Området utgörs till stor del av fastmark, berg och moränområden med lerfyllda sprickdalar. I SGUs mer detaljerade karttjänst visas dock inte på någon risk för skred i finkornig jordart inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för ras och skred

Den planerade förskolegården innehåller i väster brant berg med stenblock. I öster finns en liten kulle. En bergundersökning har utförts av AFRY 2020 för att undersöka risk för ras och blocknedfall. För västra delen föreslås åtgärd som hanteras i samband med projektering. Se mer under Planförslaget och dess konsekvenser, 3.5 Hälsa och Säkerhet. I östra delen bedöms risk för ras i berg eller jord som försumbar. I rapporten redovisas även förslag som ökar säkerheten för barn men som inte är kopplade till ras och blocknedfall.

Buller

Planområdet ligger inom bostadsområde som är under uppbyggnad och gränsar till lokalgata. Utanför Glasberga sjöstad finns trafikleder i norr och väster samt stambana i söder, men dessa bedöms inte utgöra risk för bullerstörning utifrån utförda bullerberäkningar.

Som underlag har använts en bullerutredning för Glasberga 2019-06-24 som avser ett planerat bostadsområde öster om befintliga Glasberga sjöstad. Området för utredningen exponeras för buller från främst väg E4/E20, Stockholmsvägen, väg 225 och Morabergsvägen samt södra stambanan.

Planområdet för del av Glasberga 1:15 (förskola) ligger inom det geografiska utsnitt som beräkningarna utförts på. Därmed bedöms bullerutredningen vara användbar för en bedömning av bullersituationen även i detta planärende. Trafikbullerberäkningar har utförts för nuläge 2019 och prognos 2040.

Utredningen visar på bullernivåer under 45 dBA ekvivalent ljudnivå för både nuläge 2019 och prognosår 2040 i den del av det geografiska utsnittet som planområdet ligger inom.

Maximal ljudnivå för samma plats redovisas till 60-65 dBA inom större delen av planområdet för nuläge 2019 och prognosår 2040. Norra delen av planområdet hamnar under 60 dB.

Riktvärden för skolgård är:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn, respektive 70 dBA maximal ljudnivå på delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn, respektive 70 dBA maximal ljudnivå för övriga vistelseställen inom skolgården

Riktvärdena klaras därmed.

Markföroreningar

Några misstänkt förorenade områden finns inte inom eller i närheten av planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-karta.

Luftföroreningar

I Södertälje överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly.

Enligt de mätningar och beräkningar av luftföroreningshalter i kommunen som utförts av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund, klaras miljö kvalitetsnormerna inom planområdet för de ämnen som regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Planområdet ligger inte i närheten av de vägar där miljö kvalitetsnormerna för partiklar (PM10)

eller kvävedioxid (NO₂) överskrider. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i tillrinningsområdet till recipienten Uttran. Uttrans ekologiska status är klassad som otillfredsställande på grund av övergödning. Uttrans kemiska status är ”uppnår ej god” eftersom gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienylerar (PBDE) överskrider. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges vattendrag. Punktkällor med en betydande påverkan på recipientens status är förorenade områden och deponier. Urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp samt atmosfärisk deposition är diffusa källor som har en betydande påverkan på recipientens status. Även förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar bedöms ha en betydande påverkan. Miljö kvalitetsnormerna för Uttran är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 samt att god kemisk ytvattnenstatus ska uppnås.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom något skyddsavstånd till farligt godsled. Väg 225 som är rekommenderad farligt godsled, sekundärväg, går 300 meter öster om planområdet.

Störande verksamheter

Några störande verksamheter finns inte inom närområdet.

3. Planförslaget och dess konsekvenser

3.1. Bebyggelse

En förskola för 120 barn planeras på fastigheten vilket har varit utgångspunkten för utformningen av planen. Planen medger dock även annan skolverksamhet.

Planen medger en högsta nockhöjd om 11,5 meter för huvudbyggnaden. Inom planområdet möjliggörs komplementbyggnader inom två ytor. Inom den yta som omger byggrätten avses komplementbyggnader såsom miljöhus, cykeltak och förråd för barnvagnar och leksaker. Inom den östliga ytan för komplementbyggnad avses väderskydd. Komplementbyggnaderna begränsas i höjd till 3,5 m till nock.

Utformningsbestämmelser har satts i enlighet med omgivande planer och gestaltungsprogram för Glasberga sjöstad, 2003, vad gäller materialval och färgsättning.

Utformningsbestämmelser har även anpassats med hänsyn till att en skolbyggnad har annan storlek och karaktär än omgivande bostadshus. I den äldre kulturmiljön runt Glasberga gård utmärkte sig herrgården med sina putsade man-
gårdsbyggnader medan ekonomibyggnaderna underordnade sig dessa genom sina träfasader, i kombination med puts eller sten. Genom att använda träpanel kan skolbyggnaden ansluta till de äldre ekonomibyggnadernas karaktär och undvika att riskera att överörnda sig herrgårdens dominans. Fasad ska utformas med träpanel. Träpanel ska målas med matt färg och kulörer liknande slamfärg. Syftet med färgbestämmelsen är att i enlighet med gestaltungsprogrammet förtydliga husens material och att sammanlänka de olika husen i området genom pigmentens sammansättning och matta yta. Slamfärger har en begränsad färgskala som kan bidra till att göra området enhetligt. Traditionella slamfärgskulörer finns i ockragult, olika röda nyanser, brunt till svart. Slamfärg bedöms däremot vara mindre lämpligt på förskolebyggnad på grund av underhållsfrågor och att det lätt dammar av sig på kläder. Annan färgtyp som har de matta egenskaperna och håller sig inom den angivna färgskalan kan därför vara ett godtagbart alternativ.



Bild: Traditionella slamfärgskulörer

Eftersom skolbyggnaden har annan funktion och andra förutsättningar för logistik och tillgänglighet än omgivande bostadsbebyggelse tillåts ett större avstånd till gatan än för omgivande bebyggelse. Den avvikande funktionen motiverar också en annan arkitektur och därmed är inte de utformningsbestämmelser som finns för omgivande bebyggelse relevant.

3.2. Service, offentlig och kommersiell

Den planerade verksamheten kräver inte särskild tillgång till offentlig eller kommersiell service, men bidrar till service i form av skolverksamhet.

3.3. Grönstruktur

Naturområden, rekreation och lek

Planområdets yta är anpassad för en förskola med 120 barn så att Boverkets riktlinje om 40 kvm friyta per barn och minst 3000 kvm kan följas. För att klara detta har del av tidigare naturmark tagits i anspråk. En utformning enligt illustrationen på s.5 innebär en friyta på 4800 kvm.

Naturmarken värnas genom att reglera att marken ska ha naturkaraktär. Det kan bli aktuellt för att fylla ut bergsskarvar eller branter som kan bli farliga för barnen. Viktigt vid eventuella markarbeten är att beakta att naturkaraktären bibehålls och att det återplanteras växtlighet där markarbeten skett. Anläggningar som passar in i naturkaraktären för att man ska kunna utnyttja naturen som pedagogisk resurs och för lek får anläggas. Det kan till exempel vara aktuellt med pulkabacke, stigar, bänkar, stängsel vid branta partier, stödmurar samt att tillgänglighetsanpassa vissa delar.

För att göra terrängen mer användbar och säker för barn bör vissa åtgärder vidtas i samband mer projektering och markarbeten, men åtgärderna

anpassas efter den verksamhet som ska bedrivas och kan skilja åt om det blir förskola eller skola för äldre barn.

Där det finns risk för fall över bergkrön, med fallhöjder på ca 1-5 m, bör staket uppföras på en uppskattad sträcka av totalt ca 50 m. Lämpligt kan även vara att lekområdet avgränsas mot vissa branta partier för att undvika att barn tar sig upp ovanför dessa. Det finns vidare ett par jordslänter som bör släntas av till lämplig lutning. Det finns även flera branta bergpartier som kan vara svåra att ta sig uppför. För att öka tillgängligheten kan trappor och gångbanor anläggas.

När naturmarken tas i anspråk för skolverksamheten minskar tillgängligheten för övriga boende i närområdet. Konsekvenserna bedöms acceptabla med hänsyn till att området tidigare varit svårtillgängligt och att det finns alternativa naturområden i närheten.

3.4. Gator och trafik

Gatunät samt gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs via lokalgatan "Fina Svenséns gata" i söder. Gångbana förläggs längs lokalgatan för att säkerställa en trafiksäker lösning för barn mellan busshållplats och förskolans entré samt till parkeringsplats.

Anläggandet av gångvägen medför att två parkeringsplatser för angränsande bostadsrättsförening tas i anspråk. Läs mer under 4.2, fastighetsfrågor.

Kollektivtrafik

Buss 759 trafikerar närområdet, och förbinder detta med Östertälje station och med Södertälje centrum. Förutsättningar för trafik med buss finns direkt öster om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska lösas inom fastigheten. Enligt illustrationen på s.5 förläggs personalparkering i västra delen av planområdet. En kombinerad yta för varumottagning, sophämtning och avlämningsficka förläggs i östra delen. Varumottagning och sophämtning bör förläggas till andra tider än hämtning och lämning, så att den tunga trafiken skiljs från persontrafiken på ytan.

För den planerade förskolan om 120 barn innebär p-talen minst 13 platser för anställda och minst 10 platser för att hämta/lämna. Handikapparkering behövs utöver dessa parkeringsplatser och förläggs nära entrén. Föräldrarna ska kunna gå med barnen från avlämningsytan till entrén utan att behöva gå i gatan eller korsa några infarter. Parkeringstalen är beräknade utifrån nu gällande inriktning från Stadsmiljöenheten och kan komma att ändras i framtiden. Det gäller även stycket nedan.

Riktlinjer för cykelparkering är för planerad verksamhet 30-35 platser, varav minst 10 ska vara under tak. Vissa av platserna (med eller utan tak) ska kunna användas av lådcyklar och lastcyklar. Plats under tak ska även finnas för uppställning av barnvagnar. Det är bra om barnvagns- och cykelplatserna läggs nära byggnaden, för att minimera stöldrisken.

Möjlighet till laddstolpar på parkeringen planeras.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

3.5. Hälsa och säkerhet

Radon

Byggnadstekniska åtgärder kan behöva vidtas mot förekommande risk för radon. Risken uppmärksammas med en upplysning på plankartan.

Buller

Förskolans lokaliseras invid lokalgata i bostadsområde med skyltad hastighet 30 km/h. Målpunkter för trafiken på gatan finns längs denna lokalgata.

Hastigheten på lokalgatorna i närområdet är skyltad till 30 km/h vilket ger låga ingångsvärden för buller. Enligt Boverket och Sveriges kommuner och landstings skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”, 2016, ger en skyltad hastighet på 40 km/h och lägsta möjliga ingångsvärdet 1000 fordon/dygn, en ekvivalent ljudnivå på 53 dBA på tio meters avstånd från vägmitt. Även på ett sådant nära avstånd klaras alltså riktvärdet 55 dBA för befintliga bostäder. Trots planerad tillkommande bebyggelse och förskola bedöms trafikmängden i denna del av Glasberga bli lägre än denna siffra. Med detta som underlag och att den skyltade hastigheten är lägre än i jämförelsen bedöms bullernivåerna komma att understiga de i beräkningen ovan.

Tung trafik som beräknas alstras med förskoleverksamhet är leveranser och avfallshantering. Dessa beräknas bli ca 12 st per vecka vilket bedöms ge en mycket marginell påverkan på bullersituationen med ett par leveranser per dag. Som jämförelse anger riktvärden för maxnivåer för bostäder att riktvärdet får överskridas max fem gånger per timme under dagstid.

Risk för ras och blocknedfall

I samband med projektering och anläggningsarbeten i området bör rensning av löst berg och skrotning av berghällar ca 5-15 meter in från släntfot utföras för att minska risken för ras och blocknedfall när barnen ska använda området. Detta gäller för hela sträckan där bergsslänten möter plan mark, ca 100 meter.

3.6. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Läs mer på sida 14, tekniska frågor. Servisledningar finns inom fastigheten. Förbindelspunkten ska placeras i gatan.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet.

Föreslagen dagvattenhantering
Dagvatten från parkeringsplatsen bedöms som

det mest förorenade dagvattnet inom planområdet och föreslås renas i en regnbädd. Regnbädden bör inte vara nedsänkt mer än 0,2 m för att undvika stående vatten och måste placeras på en plats där barn inte vistas. Dagvattnet föreslås avledas från regnbädden till befintliga dagvattenledningar via en dräneringsledning.

Dagvatten från takytorna föreslås avledas till grönytor via utkastare, vid större regn avleds det via brunnar till ett underjordiskt magasin. Dagvattnet från skolområdet, vändplanen och gångvägen föreslås också fördröjas i magasinet innan det avleds till befintliga dagvattenledningarna. För att rena dagvattnet kan det först avledas till skelettjordar med biokol som föreslås anläggas vid de planerade träderna inom området. Det underjordiska magasinet föreslås antingen bestå av kassetter och makadam. För dimensionering och placering av dagvattenanläggningarna se dagvattenutredningen.

Åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen regleras inte i plankartan eftersom planens flexibilitet möjliggör alternativa dispositioner för ytor och byggnader och fördröjningsanläggningar. Dagvattenutredningen har utgått från ett att hela byggrätten är utnyttjad och att det blir asfalterad parkering, vilket innebär att det finns marginal att hantera placering och dagvattenlösningar vid den slutgiltiga utformningen.

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen. Med föreslagna åtgärder görs detta i den mån det är möjligt genom att avrinningsområdet är det samma samt att naturkullen bevaras och möjlighet till markinfiltration ges.

Flöden

Följande beräkningar har utförts i dagvattenutredningen som ligger till grund för föreslagna åtgärder:

Det totala befintliga dagvattenflödet för hela planområdet beräknades till ca 84 l/s för ett 30-årsregn.

Framtida dagvattenflöden beräknades till ca 165 l/s för ett 30-årsregn. Dagvattenflödet inom planområdet beräknas således öka i framtiden på grund av en större andel hårdgjorda

ytter och på grund av kraftigare nederbörd till följd av klimatförändringar. Dagvatten måste därför fördröjas. En klimatkfaktor på 1,25 har inkluderats för att anpassa beräkningarna till förväntade ökade nederbördsmängder på grund av framtida klimatförändringar.

Den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats för ett 30-årsregn. Den tillåtna avtappningen valdes till det befintliga dagvattenflödet vid ett 10-årsregn. Den totala fördröjningsvolymen för planområdet beräknades till 54 m³.

Lösningar i enlighet med dagvattenutredningen följer kommunens VA-policy genom klimatanpassad och hållbar dagvattehantering och att hänsyn tas till ett förändrat klimat. Med den föreslagna dagvattenhanteringen kommer fördröjningskravet uppnås.

Föroreningar
Befintlig och framtida föroreningar med och utan föreslagna rening redovisas i utredningen och ligger till grund för föreslagna åtgärder.

Beräkningarna av framtida föroreningsmängder har utförts för två olika lösningar, ett där det underjordiska magasinet består av makadam och ett där magasinet består av dagvattenkassetter samt ett scenario utan rening.

Efter rening med infiltration, skelettjordar med biokol, regnbädd samt makadammagasin beräknas mängden fosfor öka med 40 g/år. Mängden kväve, koppar, zink, suspenderat material och olja beräknas minska. Schablonhalterna och de beräknade mängderna ger en indikation för den förväntade föroreningsbelastningen men innehåller stora osäkerheter.

Bedömningen har gjorts att den föreslagna reningen är tillräcklig eftersom planområdet utgör en ytterst liten del av recipientens totala avrinningsområde och den eventuella ökningen av föroreningar kommer inte påverka möjligheten att uppnå MKN.

Med föreslagna lösningar följer planen kommunens VA-policy vad gäller att förbättra yt- och grundvatten, förutom för mängden fosfor. Med föreslagna lösningar följs även policyn genom att föroreningar i dagvattnet

begränsas vid källan.

Skyfall

Dagvattenutredningen redogör även för hanteringen av extremnederbörd.

För utredning av översvämningssrisker inom planområdet och för närliggande områden har Södertälje kommuns skyfallskartering från 2020 använts. Karteringen visar ett maxdjup och ett maxflöde vid ett 100-årsregn för scenario 2036, där kommunens planerade markanvändning för år 2036 ingår.

Karteringen visar att det i planområdets östra del finns en lågpunkt där vatten ansamlas vid ett skyfall. Området med stående vatten vid skyfall är jämförelsevis litet och anses kunna byggas bort utan konsekvenser på nedströms områden. För att motverka att vatten ansamlas inom planområdet föreslås marken höjdsättas så att vattnet vid ett skyfall avrinner söderut till Fina Svensén gatan.

Genom att höjdsätta marken så att kvartersmarken är högre än gatumarken söder om planområdet kommer vattnet inte kunna flöda in i planområdet. Med mindre justeringar i höjdsättning av mark inom planområdet kommer allt vatten vid ett skyfall att kunna avledas söderut mot Fina Svensén gata och vidare till Glasbygatan. Mindre vatten än idag kommer också riskera att ansamlas vid den lokala lågpunkten på fastigheten norr om planområdet.

Med den föreslagna höjdsättningen bedöms risken för översvämningar inom planområdet efter exploateringen som låg. Exploateringen av planområdet bedöms inte öka risken för översvämningar inom nedströms områden.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget med förebreda serviser i form av fem avsättningar till tidigare planlagda villatomter inom den föreslagna förskoletomten.

El

Elnät finns utbyggt inom området. Befintligt system nyttjas. En transformatorstation finns öster om planområdet. Ledningsägare är Tegle nät.

Lågspänningsförband för framtida serviser finns inom fastigheten.

Avfall/Återvinning

Kärlosortering kommer att ordnas på förskoletomten.

Elektroniska kommunikationer

Stadsnät (fiber) finns utbyggt med avsättningar inom planområdet. Ledningsägare är Tegle nät.

Tele

Skanova har teleledning i gatan utanför planområdet.

ras och anläggningar får ett dominerande uttryck. Vissa delar kan tillgängliggöras i de lägre partierna och i övrigt kan det vara lämpligt att planera pedagogiska verksamheter på de delarna av tomten som ligger i den plana delen.

3.7. Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Till följd av planen förbättras tillgängligheten till förskolor för boende i Glasberga. Ur ett barnperspektiv är det även positivt att en gångväg tillkommer utmed förskoletomten vilket bidrar till en trafiksäker miljö för barn och vuxna.

Naturmark tas i anspråk för förskoletomt vilket minskar mängden tillgänglig grönyta marginellt för närliggande bostadsområden. Att naturmarken kan användas av förskolan är bra ur ett barnperspektiv för aktiv och pedagogisk lek. Av samma anledning kan lokaliseringen med närhet till även större grönområden främja barnens möjlighet till utevistelse.

Jämställdhet

Planområdet kan när, all infrastruktur byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Skolverksamhet i bostadsområdet bidrar till att underlätta vardagen med hämtning och lämning samt bidrar till ökad trygghet genom att det finns verksamhet dagtid.

Tillgänglighet

Planområdet består av två skilda delar ur tillgänglighetssynpunkt. Den östra delen med byggrätt är relativt plan där tillgängliga gångvägar kan anläggas. Eventuellt kan någon ramp behövas i väst- östlig ritning. I den västra delen finns en brant kulle som inte går att tillgänglighetsanpassa fullt ut utan att karaktären föränd-

4. Genomförande

4.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Planens genomförandetid har valts utifrån att behovet av förskola är stort och utbyggnad redan planerad.

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 tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden för gällande plan 0181K-P1680C från 2015 går ut först 2022-02-21. För underliggande plan 0181K-1431C/a, som också gäller, går genomförandetiden ut 2020-07-13.

Ansvarsfördelning

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten-, spill- och dagvattensystemet fram till anslutningspunkt. De inom detaljplaneområdet redan utbyggda ledningsdragningarna kommer med anledning av detaljplanen behöva kapas och få nya anslutningspunkter i den kommunala gatan Fina Svenséns gata. Exploatören ska träffa en överenskommelse med Telge Nät AB som reglerar detta.

Exploatör ansvarar för att överenskomma om ändring eller flytt av övriga inom detaljplanen liggande ledningar med respektive nätägare.

Exploatören ansvarar för utbyggnad hela detaljplaneområdet.

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats vilken i denna detaljplan består av gångbanan längst Fina Svenséns gata. Exploatören ansvarar för framtida drift och underhåll av kvartersmarken.

Markägoförhållanden

Fastigheten Glasberga 1:15 ägs av Fastighetsbolaget Glasberga KB.

Fastigheten Glasberga 1:26 ägs av Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ångar. Fastigheten Östertälje 1:15 ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannaskap

Detaljplaneområdet innefattar allmän plats i form av den gångväg som går längst med Fina Svenséns gata där kommunen är huvudman. Huvudmannaskapet innefattar drift och underhåll av allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal har utformats under detaljplanearbetets gång och tecknats mellan kommunen och exploatören i samband med antagandet. I exploateringsavtalet regleras frågor rörande ekonomi, markregleringar och övriga frågor av betydelse för detaljplanens genomförande.

Ett fastighetsöverlåtelseavtal för del av fastigheten Glasberga 1:15 har tecknats mellan exploatören och Fastighetsbolaget Glasberga KB.

En överenskommelse om förvärv av del av fastigheten Glasberga 1:26 samt servitut för in- och utfart har tecknats mellan bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ångar och Södertälje kommun.

4.2. Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Som första steg i fastighetsbildningsprocessen ska del av fastigheten Glasberga 1:15 avstyckas i enlighet med det fastighetöverlåtelseavtal som tecknats mellan exploatör och Fastighetsbolaget Glasberga KB från stamfastigheten Glasberga 1:15 varpå en ny fastighet därmed tillskapas.

Då avstyckning genomförts enligt ovan, görs i nästa steg följande fastighetsregleringar:

- Cirka 2191 kvadratmeter av den kommunalägda fastigheten Östertälje 1:15 regleras över till den nya, avstyckade fastigheten som då tillsammans utgör kvartersmark för skoländamål.
- Cirka 168 kvadratmeter av den nya, avstyckade fastigheten Glasberga 1:15 regleras över till lämplig kommunal fastighet såsom allmän anläggning för gångväg.
- Cirka 30 kvadratmeter av den av Bostads-

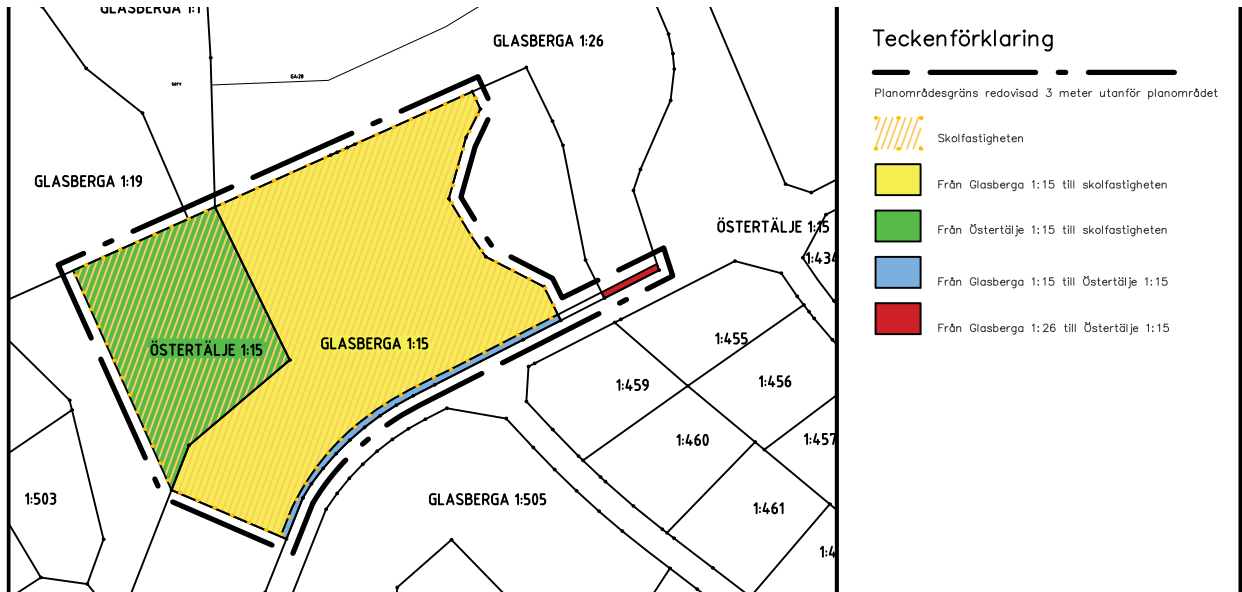


Bild: Illustration med förslag till fastighetsreglering. Delar av fastigheterna behöver regleras till kommande skolfastighet vars fastighetsbeteckning ännu ej existerar, därmed kallas den skolfastigheten i illustrationen.

rättsföreningen Boklok Glasberga Ängar ägda fastigheten Glasberga 1:26 regleras över till lämplig kommunal fastighet såsom allmän anläggning för gångväg i enlighet med överenskommelse mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ängar.

- Ett nytt servitut upprättas till förmån för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasberga Ängar för in- och utfart över del av fastigheten Glasberga 1:26 enligt överenskommelse mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ängar.

Exploatören bekostar och ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Exploatören ansöker och bekostar samtliga förrättningskostnader inom detaljplaneområdet.

Ledningsrätt, gemensamhetsanläggningar och servitut

Detaljplanen medför tillkommande servitut i form av in- och utfart över fastigheten Glasberga 1:26 till förmån för Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ängar enligt överenskommelse mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Boklok Glasberga Ängar.

4.3. Ekonomiska frågor

Exploatören betalar ersättning för allmänna anläggningar till kommunen för anläggandet av den nya gångvägen längst med Fina Svenséns gata. Kostnader för detta regleras i exploateringsavtalet.

4.4. Tekniska frågor

Parkering ska tillgodoses inom kvartersmark.

Hantering av avfall och återvinning sker utifrån kommunens avfallsplan och tas om hand inom kvartersmark.

Dagvatten kommer hanteras utifrån framtiden dagvattenutredning och i kommande exploateringsavtal.

Fastigheten Glasberga 1:15 sedan tidigare är utrustad med teknisk försörjning i form av el-, bredband- och tele-, fjärrvärme- samt vatten-, spill- och dagvattensystem och kommer under genomförandet behöva justeras utifrån detaljplanens förutsättningar.

Gångbanan har en bredd om 2,5 meter och utformas utifrån kommunal standard. Ca 1,7 meter av gångbanans bredd omfattas av denna detaljplan, och resterande ca 0,8 meter omfattas av gatumark i intilliggande detaljplan.

4.5. Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Clara Guiance, exploateringsingenjör, SBK
Petra Hellsing, byggprojektledare, SBK
Maria Wikenståhl, trafikingenjör, SBK
Sylvia Rodebäck, landskapsarkitekt, SBK
Sabri Touma, bygglovsarkitekt, SBK
Lille-Vie Eklind, lokalstrateg skola/förskola, UK

Ronny Eriksson, Telge Fastigheter AB
Maria Rydholm, Telge Fastigheter AB
Miriam Duggan Nyström, Tengbom för Telge Fastigheter AB
Daniel Appelbom, Telge Nät AB

Konsulter som medverkat i planarbetet

Elinor Bjärnborg, Norconsult AB
Janna Bordier, Norconsult AB
Paula Widmark, Norconsult AB
Veronika Jönebratt, Norconsult AB

Planförfattare
Zsolt Juhász

T.f. Planchef
Sofia Cedergren



**Södertälje
kommun**



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se