



Akt nr:

0181K-P1673B

AU\$0181K-P1673B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2015	Ärendenummer P 1673 B
Ärende Detaljplan för del av Grusåsen 1:1 m.fl. Södertäljeporten	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 19 sidor
- 1 karta (A 2)

0181K-P 1673 B



Planbeskrivning

Arkivnummer: 0181K-P1673 B

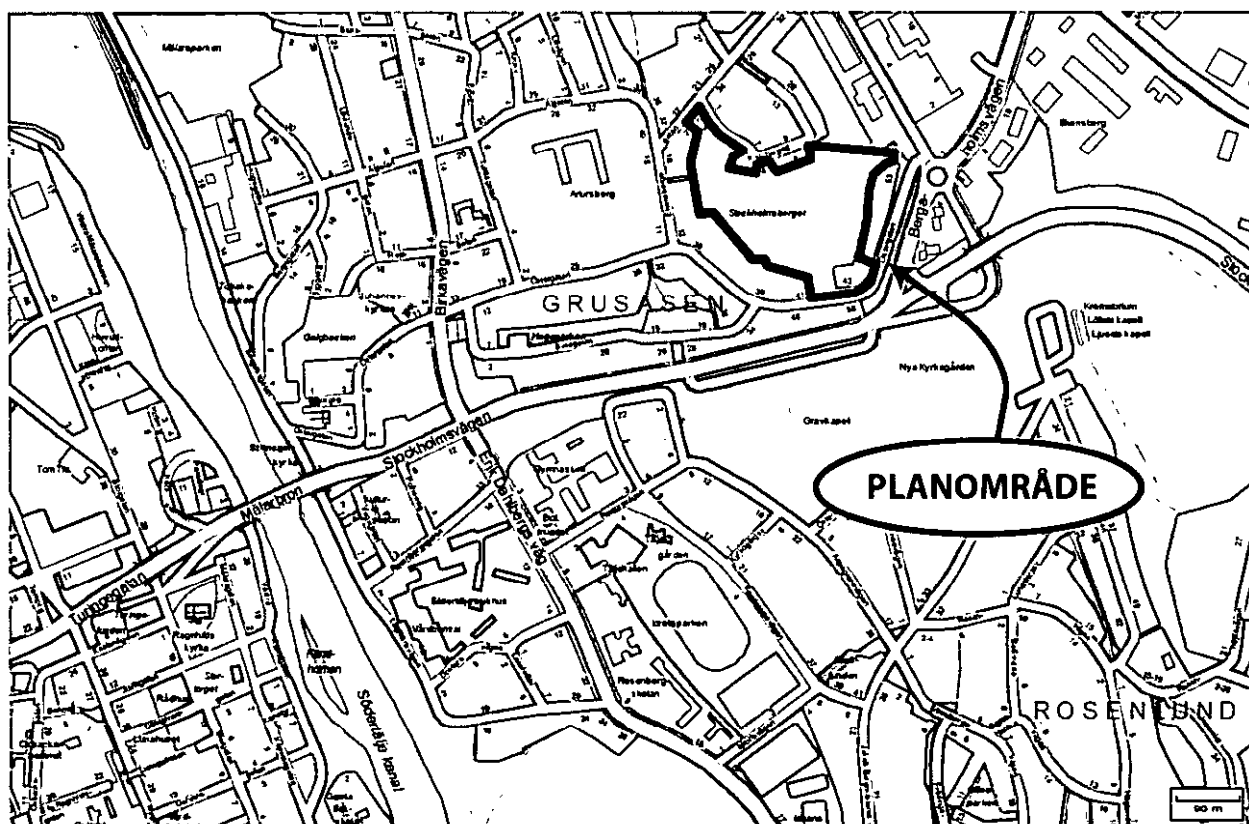
Dnr: 2009-00096-214

Detaljplan för
Del av Grusåsen 1:1 m.fl. -
SÖDERTÄLJEPORTEN
inom Grusåsen i Södertälje

Upprättad 2013-08-01

Laga kraft 2015-01-13

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- *Trafikbullerutredning Södertäljeporten* – ACAD International AB 2011-04-01
- *Trafikbullerutredning komplettering* – ACAD International AB 2012-09-18
- *Dagvattenhantering Södertäljeporten* – Tyrens 2012-02-28
- *Risikanalys Södertäljeporten* – Brandskyddslaget AB 2012-03-02

Alla planeringsunderlag finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Bebyggelsen och trafikytorna placeras och utformas så att intrånget i grönområdet minimeras och gångstråken genom området ska upplevas som allmänt tillgängliga och inbjudande. Områdets placering i blickfånget vid infart till Södertälje stad medför särskilda krav på bebyggelsens och det sydöstra parkområdets utformning.

Miljöpåverkan

Allmänt

Området används som närrekreationsområde fast i liten utsträckning idag. Vid exploatering av området är det viktigt att så mycket som möjligt av naturområdet och utsiktsplatserna bevaras och att tillgängligheten till och tryggheten i området förbättras.

Området är utsatt för trafikbuller från Stockholmsvägen och andra närliggande gator. Det ligger tre bensinstationer ca 120 meter från planerad bostadsbebyggelse som kan utgöra en risk i händelse av en olycka. Dessutom sker transporter av farligt gods på Stockholmsvägen och Bergaholmsvägen som ligger ca 40 meter från planerad bostadsbebyggelse utmed Östergatan.

Området närmast riskkällorna utgör park- eller naturmark och dessutom utgör befintlig bebyggelse mellan Östergatan och Stockholmsvägen visst skydd i händelse av en olycka på Stockholmsvägen. Bostadsbebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till risk och störning.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenlig med 3,4 och 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljö kvalitet.

Behovsbedömning

Som underlag för behovsbedömningen har checklistan "underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering" använts och den sammanvägda bedömningen lyder: Programområdets placering i närheten av bullerkällor och riskkällor medför krav på redovisning av hur området påverkas av detta samt vilka åtgärder som krävs för att minimera påverkan. En buller utredning (& komplettering) och riskanalys har utförts och följer med planbeskrivning som bilagor. Den ökning av dagvattenflödet i närområdet samt intrånget i befintligt rekreationsområde som exploatering av området medför kan kompenseras genom åtgärder inom ramen för detaljplanen.

Påverkan på stadsbilden och stadens siluett minimeras genom framtagande av ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprinciper är redovisade sida 7 av denna planbeskrivning och ligger som underlag för utformning av bebyggelser. Exploateringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 samt bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Ingen formell miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Stockholmsberget, norr om Östergatan och öster om Ekensbergsgatan, i Grusåsen. Det används som strövområde och utsiktsberg idag, men tillgängligheten till området kan förbättras. Planområdet är ca 40,000 kvm stort och omfattar del av fastigheterna Grusåsen 1:1 och Gensen 1 samt fastigheterna Antilopen 1, Antilopen 2 och Lammet 1. Aktuell del av fastigheten Grusåsen 1:1 utgörs av naturmark enligt gällande detaljplan (0181K-P1155C) och park eller plantering enligt gällande stadsplan (0181K-P133C). Aktuell del av fastigheten Gensen 1 utgörs enligt gällande stadsplan (0181K-P427C) av område för parkering för kvarterets befintliga bostäder samt mark för park eller plantering. Fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 är enligt gällande stadsplan (0181K-P71B) avsedda för fristående enbostadshus där även möjlighet till inredning av lokaler för handel och hantverk i mindre omfattning ges. Fastigheten Lammet 1 utgörs enligt gällande stadsplan (0181K-P410B) av mark för bostadsändamål med fristående enbostadshus.

Markägoförhållanden

Fastigheten Grusåsen 1:1 ägs av Södertälje kommun. Fastigheterna Gensen 1, Antilopen 1 och Antilopen 2 ägs av Telgebostäder AB. Fastigheten Lammet 1 utgör en småhusfastighet som är i privat ägo. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten ligger med husliv i den sydöstra fastighetsgränsen som vetter mot naturområdet på fastigheten Grusåsen 1:1 och del av naturområdet är idag ianspråktagen av fastigheten Lammet 1. Planen anpassas till befintliga förhållanden i den delen genom att ca 170 kvm av naturmarken inom fastigheten Grusåsen 1:1 planläggs för bostadsändamål och kan därmed överförs till fastigheten Lammet 1. En bit naturmark inom fastigheten Grusåsen 1:1 planläggs för bostadsändamål och kan därmed överföras till fastigheten Lammet 1. Då nya flerbostadshus utmed Östergatan bör placeras i anslutning till befintliga flerbostadshus för att möjliggöra en sammanhållen stadsbild och bilda fortsättning på befintligt gaturum utmed Östergatan. Den södra delen av fastigheten Grusåsen 1:1, norr om Östergatan, planläggs för bostadsändamål i utbyte mot att del av fastigheten Antilopen 1 och

Antilopen 2, som lämpar sig bättre som allmänt gångstråk, planläggs som allmän plats Natur. Del av Grusåsen 1:1 kan därmed överföras till Telge Bostäders Antilopen 1 i utbyte mot att del av Antilopen 1 och 2 överförs till kommunens Grusåsen 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-12-09 § 212 att ett planprogram skulle tas fram för att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av uppförande av 110-120 lägenheter inom aktuellt område samt att programmet skulle skickas ut på samråd. Programhandlingen var ute på samråd april 2010–juni 2010. Inkomna synpunkter sammanställdes i samrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis framkom följande: Programområdets placering i närheten av bullerkällor och riskkällor medför krav på redovisning av hur området påverkas av detta samt vilka åtgärder som krävs för att minimera påverkan. Dagvattenfrågan kommer också att utredas närmare. Intrång som förslagen bebyggelse medför i befintligt rekreations- och lekområde bedöms kunna kompenseras inom ramen för kommande detaljplan. Den föreslagna bostadsbebyggelsens placering och utformning kommer att studeras vidare likväl som disponeringen av ytor kring bebyggelsen behöver ses över när det gäller tillfartsvägens läge och anslutning till Östergatan. Bostadsbebyggelsen utformning och höjd i förhållande till stadens siluett och omgivande bebyggelse bör studeras vidare och en skuggstudie kan bli aktuell för att säkerställa eventuell skuggpåverkan för närliggande bostadsfastigheter.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-08-24 § 131 att programsamrådet godkändes, att planuppdrag gavs med tilläggen att på grund av områdets exponerade läge vid infarten till Södertälje förordas att ett gestaltungsprogram tas fram och att programmet ska bygga på skisser från minst två arkitektkontor och presenteras innan utställningen samt att fossila bränslen eller direktverkande el inte ska användas i planområdet.

Enligt översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, finns inga särskilda riktlinjer för området. Förslaget stämmer därmed överens med översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2011-01-25 § 9 att planförslaget för del av Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) sänds ut för samråd. 2011-05-24 presenterade AQ arkitektur och Mondo arkitektur (Total arkitektur efter namnbyte) sina förslag för nämnden innan arbetet med planförslaget påbörjats. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2012-12-11 § 259 att planförslaget för del av Grusåsen 1:1 m.fl. (Södertälje Porten) ställs ut.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild

Nordöstra Grusåsen utmärks genom sin tidsmässigt välhållna 1950-talsmiljö och stadsplan med sammanhängande flerbostadshus i gårdsbildningar med tillhörande gröna ytor, gårdar med sittplatser och lekplatser eller med parkeringsplatser. Befintliga punkthus inom kvarteret Gemen utgör landmärken i stadslandskapet enligt grönplanen och dess höjd över annan bebyggelse påverkar stadens siluett. Enligt den gällande antagna Grönplan för Södertälje tätort, maj 2012, är

grönstråket över Stockholmsberget i behov av utveckling och bör göras mer tillgängligt med breda, tydliga entréer.

Terräng och vegetation

Stockholmsberget är en tallskogsbevuxen bergknalle, väl synlig från Stockholmsvägens infart. Berget avgränsar stadsdelen mot Morabergs industriområde i öster och Brunnsängsberget avgränsar mot Brunnsäng i norr. Sammanbindande grönstråk i öst-västlig riktning saknas i området.

Lek och rekreation

Grusåsen har ingen park som är en tydlig central mötesplats men det finns flera små närparker bland flerfamiljsbebyggelsen. Naturområdet på Stockholmsberget är utpekat som område med närnatur i grönplanen och används idag som strövområde och för naturlek i viss utsträckning samt som utsiktsberg. Berget är kringbyggt och idag finns bara ett fåtal ställen där man kan ta sig upp till det. Idag används Stockholmsberget ganska lite som grönområde. Det finns en äldre grusad bollplan i dåligt skick samt parkbänkar utplacerade bland tallarna i sydsluttningen. Området korsas av ett antal mer eller mindre använda stigar som på vissa partier där det är berg i dagen utgörs av äldre trapprester. I den kraftiga bergssluttningen ner mot kvarteret Gemen letar sig ett antal trappor och stigar ner. Dessa gångstråk har nyligen rustats upp av Södertälje kommun. I parken mellan kvarteret Gemen och fastigheten Antilopen 1, där lamellhuset utmed Östergatan planers, står skulpturen "Skogsbryn" av Jan Lindqvist. Den skulle kunna flyttas till parkområdet i sydost.

Geotekniska förhållanden och jordarter

Större delen av naturområdet består av berg. En liten del i planområdets östra kant utgörs av morän. Den sydöstra delen av planområdet som berör del av fastigheten Grusåsen 1:1, östra delen av kvarteret Gemen samt fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 utgörs av sand.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar i området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Närmast Stockholmsvägen består befintlig bebyggelse av flerbostadshus och i norr, öster och väster omges Stockholmsberget av villabebyggelse. Fastigheten Lammet 1 är bebyggd med ett enbostadshus samt en friggebod. Största tillåten sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm och byggnader får uppföras i två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal och uthus får endast uppföras i en våning. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och uthus ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Planerad bostadsbebyggelse

Byggnadens placering begränsas av mark som inte får bebyggas, högsta antal våningar och högsta, respektive lägsta, totalbyggnadshöjd. Hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska utföras med fönster åt tyst sida. I slutningen föreslås två punkthus som ska utformas som hus i park med ett smäckert utförande. Våningsantalet för punkthus upp på berget ska inte överstiga sex våningar med en parkeringshus på sockelvåning. Punkthus som förslås ligger i anslutning till Östergatan ska vara mellan 14 och 16 våningar, en höjd som respekterar befintliga punkthus på Gemen 1.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns behov av ett område för tekniska anläggningar inom planområdets sydvästra del för uppförande av en transformatorstation.

Bostadskomplement

Bostadskomplementet är tänkt att fungera som en social mötesplats för boende i Grusåsenområdet. I anslutning till byggnaden skapas en lugn miljö med lekytor och sittplatser. Möjlighet till småskalig odling kan också ordnas. Samtidigt ska byggnaden kunna inrymma pedagogiska inslag kring hållbarhet riktad till allmänhet och användas av Telge bostäder som möteslokal, show room etcetera. Byggnaden är inte tänkt att inrymma handel, möjligen med undantag för ett mindre café. Byggnaden ska utgöra en transparent volym med genombruten karaktär t.ex. limträbalkar, stål eller glas. Ett stomverk där klättrväxter omslingrar bärverk och spaljéer. Byggnaden får uppföras till en angiven max totalhöjd. I bottenvåningen finns en möjlighet till garage för fjorton bilar i den för området tänkta bilpoolen. Taket kan bestå av solfångare och solceller som producerar energi till byggnaderna och laddar bilarna i bilpoolen. En uteplats i direkt anslutning bakom bostadskomplement byggnaden får anordnas.

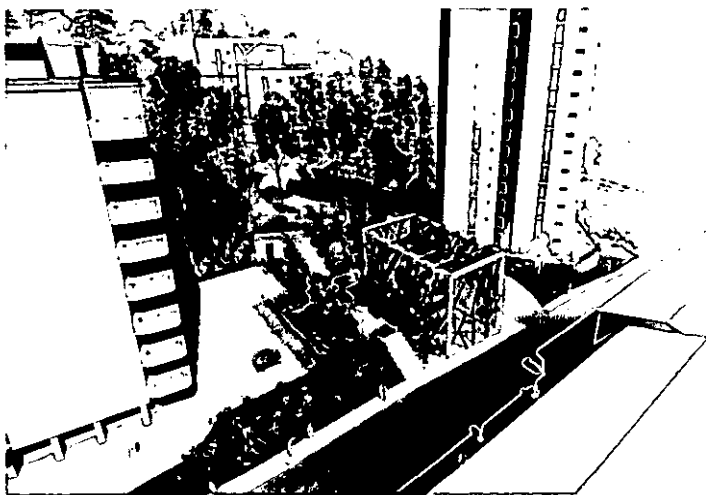


Illustration visar hur en byggnad längs Östergatan kan utformas med transparens och lätthet.
(Total arkitektur och urbanism)

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets exponerade läge i blickfånget vid infart till Södertälje tätort ställer höga arkitektoniska krav på utformning och placering av bebyggelsen och på den yttre miljön. Det är viktigt att arkitekturen är väl genomarbetad och håller hög kvalitet vad avser materialval, detaljutformning m.m. För att säkra en viss kvalitetsnivå och ge alla inblandade en gemensam bild av

kvalitetskraven har kommunen tagit fram gestaltungsprinciper för området. Dessa redovisas nedan.

Gestaltungsprinciperna bygger på de planprogrammet uppsatta förutsättningar samt de förslag till lösningar som framkommit genom parallella arkitektuppdrag om områdets utformning.

Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med nedanstående gestaltungsprinciper.

Gestaltungsprinciper

- Ny bebyggelse ska utformas som hus i park för att bibehålla så mycket av grönområdet och parkkänslan som möjligt. Särskilt viktig är att bevara befintliga tallar. Byggnaderna ska placeras in i skogen med stor försiktighet.
- Byggnaderna ska upplevas slanka/smäckra och gärna utformas med indragen takvåning. Husen ska ges en delning i höjdded där de olika delarna med olika kulörer artikulerar volymen, ger en lätthet och förstärker vertikaliteten. Husen ska ges horisontellt avslutade murkrön. Tak utförs med flack taklutning.
- Det kan finnas gestaltungsmissiga skillnader mellan det högre och de två lägre husen. Det ska dock även finnas ett lätt avläsbart samband i form av t.ex. återkommande material, färger, eller detaljer.
- Husens socklar ska utföras i sten.
- Solpaneler kan förekomma i fasad och på tak likväl som vegetativa inslag.
- Byggnaderna ska bjuda in båda visuellt och i praktiken. Den sydöstra entré till park- och naturområdet ska vara tydliga och inbjudande. Området ska upplevas som luftigt och tillgängligt med gles vegetation och gångstiger.
- Den mindre byggnaden (bostadskomplementet) längs Östergatan ska ges ett halvtransparent uttryck och en lätthet. Det ska ha en genombruten karaktär med transparent volym. Lämpliga material är glas, stål eller limträbalkar..
- Befintliga utsiktspunkter iordningställs och lyfts fram.
- Terränganpassning är viktigt. Nivåskillnader ska tas upp med stödmurar, terrasseringar och husens socklar. Detta för att tydliggöra skillnaden mellan "orörd" natur och exploaterad mark. Terrassering, trappor, kantsten och stödmurar ska utföras i sten.
- Marken mellan husen ska ges en offentlig karaktär. Privata uteplatser ska begränsas till max 6 kvm per lägenhet och ligger direkt intill byggnader.
- Naturnära lekplats iordningställs inom kvartersmark och skyddade platser för utevistelse ska finnas.
- Tekniska anläggningar (el transformatorstation) ska vara diskret och blandar in med bostadskomplement. Materialval ska spegla/passa bostadskomplement byggnaden.

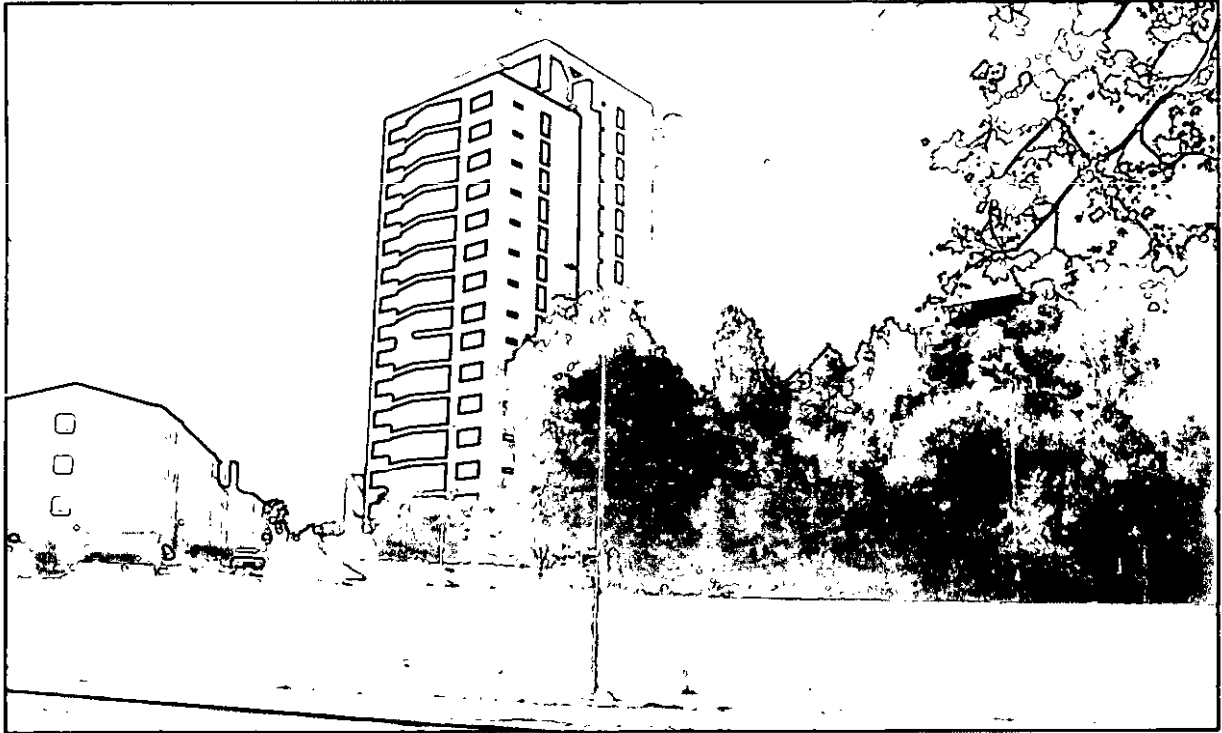


Illustration som visar en möjlig gestaltning av det höghus sett från Östergatan

Offentlig och kommersiell service

Området har god tillgång till service. Två livsmedelsbutiker, skola och förskola finns inom en radie om 500 meter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Området i sig utgörs av sluttande mark och uppfartsvägen ska ha en största lutning av 1:12. Gångförbindelse upp till punkthusen ska följa tillgänglighetskraven. Tillgängligheten för funktionshindrade när det gäller övriga naturstigarna inom park- och naturområdet ska så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Uppfartsvägen till området måste ur trafiksäkerhetssynpunkt ligga minst 50 meter från Östergatans skarpa kurva i sydost. Möjligheten till ökade bredd för Östergatan finns. På det sätt förbättras vägen för busstrafik. Kvartermarken är därmed försedd med utfartsförbud på den delen som ligger inom 50 meter från kurvan. Uppfartsvägen behöver vara minst 6 meter bred och förses med en 2 meter bred gångbana för att räddningsfordon ska kunna mötas i händelse av en större räddningsinsats i något av punkthusen. Vägen ska ha en max lutning av 1:12.

Parkering och utfarter

För nya bebyggelse bedöms en parkerings plats (inklusive gästparkering) per lägenhet att vara lämplig för ett område inom tätorten som är försörjt med 15 minuters busstrafik. Behov av parkeringsplatser för punkthus upp på berget ska lösas inom kvartermark (P-hus på sockel våning). Behov av parkeringsplatser för punkthuset i anslutning till Östergatan ska lösas på

fastigheten Fåret 5 (ca 52 platser) och inom kvartersmark (ca 16 plats). Största antalet parkeringsplatser ska ordnas på fastigheten Fåret 5 på andra sidan Östergatan, sydväst om aktuellt område för att minimera trafiken upp på höjden. Den gällande plan från 1977 för Fåret 5 (0181K-P696A) medger en 3 vånings parkeringshus med plats för 178 bilar. 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i direkt anslutning till bostadshusen. Möjlighet till ytterligare parkeringsplatser finns inom ovan angivna parkeringsytor (Fåret 5).

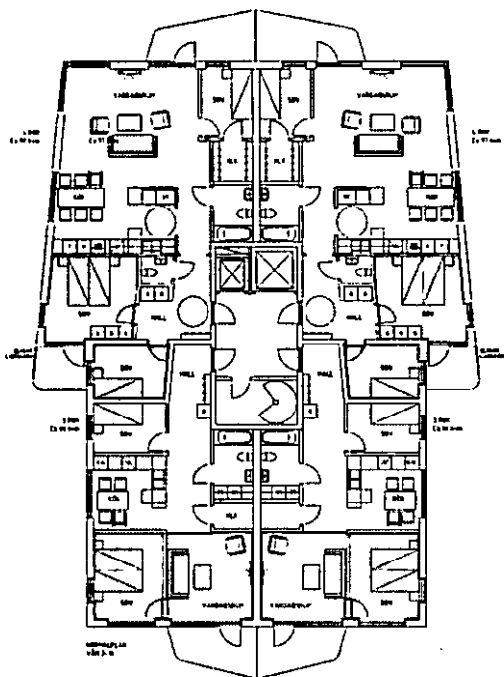
Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i området bedöms som god och attraktiv. Östergatan trafikeras av busslinje nr 758 som kör med 15 minuters trafik mellan Södertälje centrum och Morabergs trafikplats. Gångavstånd till närmsta busshållsplats är som mest 200 meter. Dessutom går flera andra busslinjer inom gångavstånd om ca 500-700 meter.

Störningar och Risker

Buller

Med tänkt planlösning och en delvis inglasad balkong för de lägenheter som ligger närmast Stockholmsvägen kan riktlinjer med avstegsfall B enligt den s.k. Stockholms-modellen uppfyllas. Hälften av boningsrummen inom varje bostad skall då ha vädringsmöjlighet mot högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (tyst sida) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de under dagtid utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan Kl.22.00–06.00. Länsstyrelsen anser att avstegsfall för bostäder i föreslaget läge bör kunna tillämpas då området är centralt beläget samt försörjt av kollektivtrafik och tillgång till service.



Figur ovanpå visar hur minst hälften av boningsrummen (gröna) kan uppfylla krav $L_{pAeq} \leq 55$ dB(A)

Farligt gods

Stockholmsvägen utgör rekommenderad transportled för farligt gods och Bergholmsvägen används för sådana transporter till Wedaområdet. Avståndet mellan dessa vägar och område där ny bostadsbebyggelse föreslås är ca 40 meter. Tre bensinstationer ligger ca 120 meter från planerad bostadsbebyggelse. Närmsta bostadshus kommer att ligga 6-7 meter högre än riskkällorna. En riskutredning har gjorts och finns som övrigt planeringsunderlag. Enligt riskanalys uppfyller planerad bebyggelse rekommenderade avstånd till transportled för farligt gods och drivmedelsstationer enligt Länsstyrelsen och Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Eftersom det förekommer transporter av farligt gods även på oklassade vägar har risken från dessa vägavsnitt studeras. Utifrån analysen görs bedömningen att bebyggelsen kan uppföras enligt studerat förslag utan ytterligare krav eller anpassning med hänsyn till studerade risker.

Luftföroreningar

Risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna finns i Birkakorset. Föreslagen bebyggelse bedöms dock endast öka trafikmängden i korsningen marginellt då det finns alternativa in- och utfartsmöjligheter till Grusåsen där trafiken inte passerar Birkakorset. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller påverka risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna utmed Stockholmsvägen.

Radon

Enligt markradonkartan för Södertälje kommun, daterad december 2009, finns ingen förhöjd risk i området.

Risk för höga vattenstånd

Områdets höjd i förhållande till omgivningarna innebär att det finns ingen risk för höga vattenstånd inom planområdet. Andra delar i Grusåsen, där det finns lågpunkter, kan dock drabbas vid kraftiga regn varför ökning av det totala dagvattenflödet bör undvikas. Exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor vilket kan förvärra situationen något inom dessa delar. Behov av och möjlighet att anordna fördröjning av dagvattenflödet från området har utredas inom rapport, *Dagvattenhantering Södertäljeporten* – Tyrens 2012-02-28. Planförslaget möjliggör anläggande av dagvattenanläggningar inom det sydöstra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

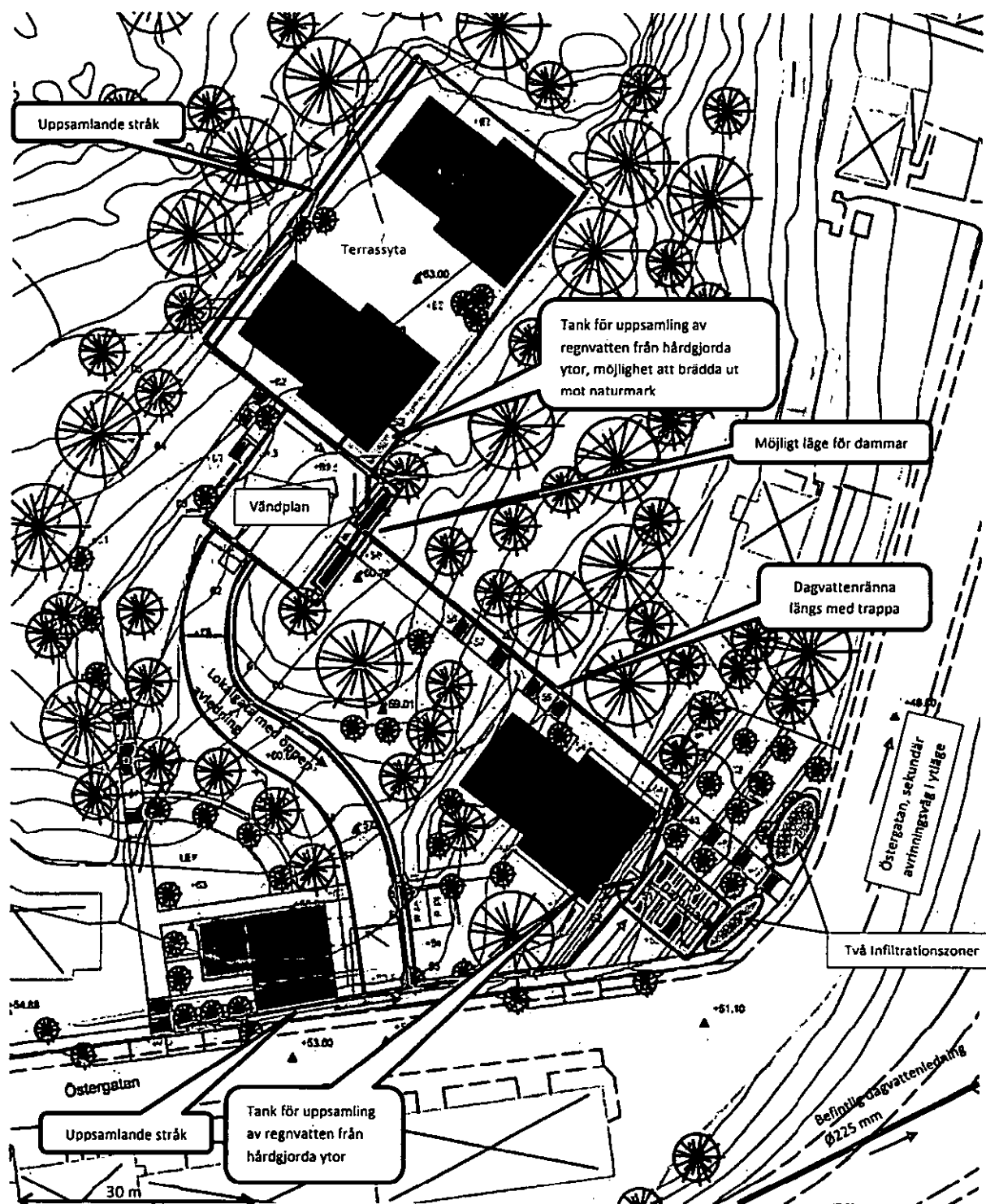
Vatten och avlopp inkl. dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spill och dagvatten. Ledningarna ligger på allmän plats mark i Östergatan. Anslutning till planerat bostadsområde kan därmed ske i dess närhet.

Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att undvika eller minimera dess bortledande. Planområdet utgörs till stora delar av berg vilket gör det svårt att omhänderta dagvattnet lokalt. Marken inom fastigheterna Antilopen 1 och Antilopen 2 utgörs av sand vilket kan ge förutsättningar för att kunna ta omhand viss del av dagvattnet lokalt. Exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor vilket kan öka dagvattenflödet något från området vid kraftiga regn.

Dagvatten från området i sin helhet avleds till planerad damm och vidare till en infiltrationsyta i områdets södra, lägra liggande del, enligt förslag nedanför. Följs förslagen uppfyller fastigheten intentionen i Södertäljes dagvattenstrategi som föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten i största möjliga utsträckning.

Dagvattenrännan längs trappornas måste bli någon typ infiltrationsdike. En tank för dagvattenhantering kan ligga delvis under kommande huskropp. Befintligt dagvattensystem ligger idag i gatan utanför sydvästra detaljplanegräns.



Anläggningar bör dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid. Dammen bör ha en viss reglervolym (fördröjning) för att avlasta infiltrationsytorna vid intensiv nederbörd. Bedömning av möjligheten till infiltration måste verifieras genom geotekniska undersökningar och mätning av grundvattennivåerna i området. Utformning av damm och infiltrationsytor måste utredas i detalj i senare skede. Ett drift- och underhållsprogram måste utformas för att sköta dammen och dess in- och utflöden samt infiltrationsytorna. Hela detaljplan område ligger inom verksamhetsområdet.

Värme

Fjärrvärme skulle vara förstahandsalternativet. Fossila bränslen och direktverkande el får inte användas för uppvärmning. Solenergi kan vara en miljöförsämring för uppvärmning om där finns möjligheten till fjärrvärme in området.

Ei

Telge Nät har behov av plats för en transformatorstation i den sydvästra delen av planområdet. Anslutningsmöjlighet kommer därmed att finnas i nära anslutning till föreslagen bebyggelse. Ett område för tekniska anläggningar finns redovisat på plankartan. Se gestaltungsprinciper, sida 7.

Bredband

Möjlighet till bredbandsanslutning finns för planerad bebyggelse.

Avfall/Återvinning

Avfallsåtervinningen i kommunen sköts av Telge Återvinning. Närmaste återvinningsstation ligger vid Sveavägen, ca 400 meter väster om planområdet och närmaste återvinningscentral finns i Morabergs industriområde. Sophämtning inom kvartersmark kommer vara möjlig.

Administrativa frågor

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 1987:10.

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

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av några betydande hälsa eller miljökonsekvenser i miljöbalkens mening.

Utifrån riskanalysen (*Riskanalys Södertäljeporten* – Brandskyddslaget AB 2012-03-02)

görs bedömningen att bebyggelsen kan uppföras enligt studerat förslag utan ytterligare krav eller anpassning med hänsyn till studerade risker.

Den ökning av dagvattenflödet i närområdet samt intrånget i befintligt rekreationsområde som exploatering av området medför kan kompenseras genom åtgärder inom ramen för detaljplanen.

Säkerhet och trygghet

Trygghet

En trygghetsbedömning har genomförts utifrån vedertagen checklista.

Exploateringen av områdets sydöstra del leder till att möjlighet till ökad säkerhet och trygghet även i grönområdet kan förbättras. Den nya bostadsbebyggelsen i sluttningen gör att fler människor kommer att röra sig och ha uppsikt över området. Orienterbarheten förbättras då en del gångstråk struktureras och förbättras. Uppfartsvägen och något gångstråk i grönområdet bör förses med belysning.

Brand

Uppfartsvägen ska utformas med en 6 meter bred körbana och en 2 meter bred gångyta vilket möjliggör mötande räddningsfordon. Byggnaderna upp på höjderna ska förses med TR2- trapphus med rökluckor som ger en säker utrymningssituation.

Barn och ungdomar

Kommunens barnchecklista har fyllts i och en barnkonsekvensbedömning har genomförts. Stor del av nuvarande närrekreationsområde bevaras vilket är positivt för barn- och ungdomar. En bollplan, som används sparsamt, tas i anspråk för bebyggelse, men en ny liten lekplats planeras inom ramen för exploateringen (inom kvartersmark). Den ökade tillgängligheten och tryggheten i området är positivt för möjligheten att röra sig i området. Ambitionen att hålla merparten av biltrafiken i anslutning till Östergatan och att park- och gångstråk ska prioriteras.

Stadsbild

Påverkan på stadsbilden och stadens siluett minimeras genom framtagande av ett gestaltungsprogram. Med genomtänkte gestaltning och utformning ska kommande byggnader bidra till en positiv utveckling av stadsbilden.

Medverkande tjänstemän

Görel Hällqvist	exploateringsingenjör
Sara Hagelin	exploateringsingenjör
Martin Ivarsson	exploateringsingenjör
Malin Hultman	exploateringsingenjör
Kerstin Fogelberg	stadsträdgårdsmästare
Annelie Johnson	landskapsarkitekt
Anders Eklind	utredningsingenjör (trafik)
Tommy Åström	stadsarkitekt
Anders Bäcklander	stadsarkitekt
Karma Tshering	bygglovshandläggare
Liselotte Löthagen	miljöstrateg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan


Urban Dahlberg
Planchef

Martin Mansell
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Arkivnummer: 0181K-P1673 B

Dnr: 2009-00096-214

Detaljplan för

Del av Grusåsen 1:1 m.fl. -

Södertäljeporten

inom Grusåsen i Södertälje

Upprättad 2013-08-01

Laga kraft 2015-01-13

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 100 lägenheter och samtidigt förbättra tillgängligheten till kvarvarande rekreationsområde på Stockholmsberget i Grusåsen. Bebyggelsen och trafikytorna placeras och utformas så att intrånget i grönområdet minimeras och gångstråken genom området ska upplevas som allmänt tillgängliga och inbjudande. Områdets placering i blickfånget vid infart till Södertälje stad medför särskilda krav på bebyggelsens och det sydöstra parkområdets utformning.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Utställning 4 kv 2012
Antagande 1 kv 2013
Laga kraft 1 kv 2013

Markägarfrågor

Fastigheterna Gemen 1, Antilopen 1 och Antilopen 2 ägs av Telgebostäder AB. Fastigheten Lammet 1 är i privat ägo. Resterande mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parkvägar.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till tomtgräns samt för utbyggnaden av transformatorstationen. Telge Nät ansvarar även för utbyggnad av eventuella dagvattenanläggningar (svackdiken, infiltrationsytor, dagvattendammar

mm) på allmänplats mark, som behövs för fördröjning av allt dagvatten från den nya exploateringen.

Inom kvartersmarken ansvarar blivande exploatör för utbyggnad av gator, gångvägar, ledningar, bullerplank mm. Dagvattenlösningar inom kvartersmark ska markägaren bygga ut och förvalta så att de fungerar väl. Blivande exploatör är ansvarig för att dagvattnet i möjligaste mån tas om hand lokalt. All utbyggnad inom planområdet, såsom bostadshus, stödmurar, lekplatser, gångvägar och dagvattenlösningar ska utformas enligt gestaltungsprinciperna.

Blivande exploatör ansvarar även för utbyggnad av nödvändiga gångstigar inom detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kvartersmark inom detaljplanen kommer att bli belägen inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp, vilket innebär att Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet samt dagvattensystemet fram till tomtgräns.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och blivande exploatör som ska reglera markfrågor, genomförandefrågor och ekonomiska frågor. Avtalet ska upprättas och undertecknas av blivande exploatör innan detaljplanen antas.

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lammet 1 som ska reglera markfrågor och ekonomiska frågor. Avtalet ska upprättas och undertecknas av fastighetsägaren till Lammet 1 innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetreglering

I norra delen av detaljplaneområdet ska fastighetsreglering ske så att ca 170 kvm av fastigheten Grusåsen 1:1 överförs till fastigheten Lammet 1.

I södra delen av planområdet kommer ny bebyggelse uppföras på befintliga fastigheter Antilopen 1 och 2 och fastighetsbildning ska ske så att:

-Den del av fastigheten Antilopen 1 och 2 som är utlagd som naturmark överförs till Grusåsen 1:1.

-Den del av fastigheten Grusåsen 1:1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostäder överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Antilopen 2.

-Ca 325 kvm av fastigheten Gensen 1 överförs till fastigheten Antilopen 2.

Servitut, gemensamhetsanläggning mm

Ett servitut ska bildas till förmån för Grusåsen 1:1, med syfte att ge allmänheten rätt att för gångtrafik korsa fastigheterna Antilopen 1 och 2.

Fastigheterna Antilopen 1 och 2 ska skapa nödvändiga gemensamhetsanläggningar för att reglera utförandet, kostnaden och driften för gemensamma anläggningar såsom väg, dagvattendamm med tillhörande system och lekpark.

Om kraven för antalet parkeringsplatser för fastigheten Antilopen 1 inte uppfylls inom fastigheten, ska en gemensamhetsanläggning eller ett servitut skapas inom fastigheten Fåret 5 som tillförsäkrar Antilopen 1 tillräckligt antal parkeringsplatser.

Bildandet av servitut och gemensamhetsanläggningar ska bildas och bekostas av de fastighetsägare som har del i anläggningarna.

All övrig fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar den blivande fastighetsägaren för.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Planavtal upprättas mellan kommunen och Telge Bostäder

Kommunen förväntas inte få några kostnader till följd av detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Alla markbyten och ersättningsfrågor regleras i genomförandeaftalet mellan kommunen och blivande exploatör.

Genomförande

Kommunen förväntas inte få några kostnader föranledda av planläggningen eller exploateringens genomförande avseende gator, gångvägar, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning eller i övrigt.

Telge Nät AB svarar för projektering, utbyggnad och underhåll av det allmänna vatten, spillvatten och dagvattensystem fram till tomtmark samt den nya transformatorstationen.

Blivande exploatör inom området ansvarar för och bekostar genomförandet på tomtmark, inklusive diken och anläggningar för dagvatten.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten utgår enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i genomförandeavtalet mellan Södertälje kommun och blivande exploatör.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering**Kommunala grönytor**

Planlagd naturmark blir allmän platsmark och förvaltas av kommunen.

Tekniska frågor**Vatten, spillvatten och dagvatten**

Samtliga nyttillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

En dagvattenutredning har genomförts 2012-02-28. Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas lokalt i enighet med dagvattenutredningen. Exploatören ska anlägga en dagvattendamm inom kvartersmarken. Vid bygglovsansökan ska sökande redovisa hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive fastighet.

Gator och parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. All parkering för den nya bebyggelsen kommer inte att komma tillgodoses inom planområdet och på fastigheten Fåret 5. Parkeringsbehovet kommer att lösas inom fastigheten Fåret 5 antingen genom gemensamhetsanläggning, servitut eller avtal.

Genomförandet

Genomförandet på kvartersmark åvilar respektive fastighetsägare. Bostadsbyggandet inom kvartersmark ska ske av respektive fastighetsägare. Målet inom planområdet är att uppföra bostäder med varierande upplåtelseform, både i form av hyresrätter och av bostadsrätter.

Buller och vibrationer

Åtgärder för att minska buller ansvarar respektive fastighetsägare för. En bullerutredning har gjorts som visar på vilka bullerdämpande åtgärder som bör vidtas.

En riskanalys har gjorts som bedömer riskfaktorerna som så låga att ingen särskild anpassning behöver göras av planerad bebyggelse.

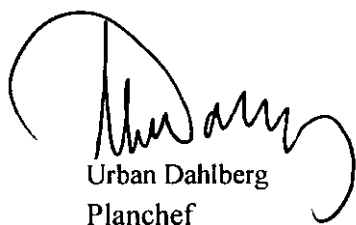
Medverkande tjänstemän**Kommunen**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Malin Hultman, exploateringsingenjör, och Martin Ivarsson, exploateringsingenjör, i samarbete med Martin Mansell, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering

Genomförandebeskrivning



Urban Dahlberg
Planchef

Detaljplan för del av Grusåsen 1:1 m.fl. - Södertäljeporten



Malin Hultman
Exploateringsingenjör