

PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1704 C

Dnr: 2013-02310-214

Detaljplan för **ROSENLUND 1:31 m fl** (Södertälje idrottsplats)

Upprättad 2015-09-11, rev 2015-11-24

Laga kraft 2016-08-16

LAGA KRAFTHANDLING



Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark- och vattenområden inom kommunen är tänkt att användas. Genom en detaljplan prövar kommunen mark- eller vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. I detaljplaner som är juridiskt bindande, tillämpas miljöbalken samt plan- och bygglagen.

Planprocessen

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Aktuell detaljplan upprättas enligt nya plan- och bygglagen och genom normalt planförfarande.

Detaljplaneprocessen kan ske genom enkelt- eller normalt planförfarande. Vid enkelt planförfarande har man ett samråd- och antagandeskede, vid normalt planförfarande som är mer omfattande finns även ett granskningsskede. Ett enkelt planförfarande tillämpas om planen har liten betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, utarbetar man med hjälp av den insamlade informationen fram ett planprogram som ska ange hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Detaljplanen ställs ut vid samråd och granskning, då kommunen samlar in synpunkter från berörda sakägare och myndigheter.



Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politiskt i berörd nämnd (stadsbyggnadsnämnd eller kommundelsnämnd)

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- dagvatten- och geoteknikutredning (Grontmij, 2014)
- trafik- och bullerutredning (Sweco, 2014)
- miljöteknisk markundersökning + kompletterande miljöteknisk markundersökning (ÅF consult, 2015)
- solstudie (Frisk arkitektur, 2015)

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra nybyggnad/utbyggda av multihall/sporthall inom fastigheterna Rosenlund 1:31 m.fl. med verksamheter för kultur- och fritid samt skoländamål.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med kapitel 3 och 4 i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I miljöbalkens 5 kapitel regleras miljökvalitetsnormer, de miljökvalitetsnormer som kan tänkas påverkas av planförslaget är för luft och vatten.

Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) som 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 PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun, kommer utsläppen av koldioxid i Södertälje kommun primärt från

transporter och från uppvärmning. I Södertälje överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM₁₀, medelvärde per dygn) vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna i Södertälje. Förbud att uppföra ny bebyggelse har inte hittills varit aktuellt då kommunen har kunnat visa att det finns åtgärder att vidta, som till exempel att bygga nya genomfartsleder som Ritorpsleden och Sagoleden för att avlasta Birkakorset.

Enligt gällande miljö kvalitetsnormer för vatten ska alla vattenförekomster uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status 2015. I de fall detta inte är möjligt av olika skäl kan tiden förskjutas till som längst 2027.

Utredningsområdet ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom huvudavrinningsområdet Norrström och delavrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden. Dagvattenrecipienter är vattenförekomsterna Mälaren-Prästfjärden och Södertäljeåsen-Södertälje. Mälaren-Prästfjärden har god ekologisk status och uppnår god kemisk status exklusive kvicksilver. Södertäljeåsen-Södertälje uppfyller MKN god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status 2009 men höga kloridmätningar 2013 medför att kemisk grundvattenstatus kan komma att ändras. Trots bedömningen på VISS så strömmar vatten söderut genom slussen mot Igelstaviken och sedermera Östersjön på grund av att Mälaren normalt ligger cirka 0,60 - 0,70 meter högre än Saltsjön. Den ekologiska statusen är satt till måttlig på grund av övergödningsproblematiken och MKN är satt att uppfylla god ekologisk potential år 2021. Kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver är satt till god.

Behovsbedömning

Vid upprättandet av en ny detaljplan ska en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan utföras. Bedöms planen medföra till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras och redovisas med planförslaget.

En behovsbedömning, daterad 2014-10-07, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- **Dagvatten och geoteknik**

Mängden dagvatten kan komma att öka vid nybyggnation och då ytor hårdgörs. Örenat vatten rinner då till recipient vilket påverkar dess kemiska och ekologisk ytvattenstatus samt kemisk grundvattenstatus. En geoteknik- och dagvattenutredning tas fram för området för att ge förslag till avledning och hantering av dagvatten samt belysa markens bärighet och vid behov ge förslag till lämplig grundläggningsmetod.

- **Trafik och buller**

Förslaget kan leda till ett ökat transportbehov då flera personer rör sig till och från området. Planerad byggnad kan bidra till en bullerkorridor på Rektorsvägen, då buller studsar mellan byggnaderna. Fläktar tillhörande planerade bebyggelse kan även komma att påverka bullernivåerna. Studentbostäder kan komma att finnas inom planområdet. En trafik- och bullerutredning tas fram för området där man belyser parkeringsbehovet samt belyser och behandlar nuvarande och kommande bullernivåer.

- **Stadsbild**

Det finns ett antal skyddsvärda byggnader inom planområdet dessutom bedöms föreslagen byggnad komma att påverka stadsbilden. Gestaltungsfrågor och hur byggnader påverkar stadsbilden belyses och behandlas i planhandlingarna.

Med utgångspunkt från behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att detaljplanens genomförande inte medför den betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11§ i miljöbalken. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses inte behöva upprättas och redovisas i enlighet plan- och bygglagens (PBL) 4 kapitel 34§ och bilaga 2 och 4 till MKB- förordningen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

En till- och utbyggnad av befintlig sport- och gymnastikhall planeras inom fastigheten Rosenlund 1:31 som har en areal på cirka 12 000 kvadratmeter. Planförslaget innefattar även fastigheterna Rosenlund 1:4 och 1:30 som har en area på cirka 36 000 kvadratmeter respektive 26 000 kvadratmeter. En del av gatumarken i korsningen Rektorsvägen Fogdetorpsvägen inom fastigheten Rosenlund 1:1 som omfattas av stadsplanen för Östra del 1 kommer att ingå i detaljplanen.



Planområdets avgränsning

Markägoförhållanden

Fastigheten Rosenlund 1:4 ägs av Södertälje kommun. Rosenlund 1:30 ägs av Telge fastigheter AB, fastigheten Rosenlund 1:31 ägs av Täljehallen AB. Detaljplanen omfattar även del av gatemark i korsningen Rektorsvägen Fogdetorpsvägen. Gatemarken ligger på Roselund 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen för Södertälje kommun *Framtida Södertälje 2030* där det framgår att första steget för att förstärka stadens attraktivitet är genom att skapa en genuin funktionsblandning av bostäder, kontor, verksamheter, kultur, service och offentliga mötesplatser.

I översiktsplanen föreslås även stadsmässiga lösningar så som offentliga mötesplatser i de olika stadsdelarna, något planförslaget bidrar till.

Gällande detaljplaner

För området gäller, *Förslag till ändring av stadsplanen för Idrottsparken (0181K-P432C)* med användning idrottsändamål och *Detaljplan för del av kvarteret Krusbäret (0181K-P792A)*, där anges användningen idrottsområde). Inom området gäller även *Stadsplanen för östra delen av Södertälje stad (0181K-P61C)* samt *Ändring av detaljplan för östra område 1 och 2 (0181K-P190)*.

Kommunala beslut i övrigt

Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåverkade yt- och grundvattenrecipienter i Södertälje har kommunen tagit fram en dagvattenpolicy. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där det uppstår. Dagvatten är ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipienter eller reningsverk.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Området Rosenlund ligger nära stadskärnan öster om Södertälje kanal. Planområdet bestående av Södertälje idrottsplats och Rosenborgsskolan, har en kuperad terräng som lutar in mot idrottsplanen. Idrottsplanen är stadens största allmänna idrottsplats med gräsplaner, friidrottsanläggning, isbana med mera.

Erik Dahlbergs väg och Rektorsvägen, i norra delen av planområdet kantas av stora lindar. Träden är i varierande kondition och vid utbyggnad av området måste hänsyn tas till dessa. I planläggning, projektering och byggnation måste vägbana, trottoar, infarter och parkeringsytor anpassas till träden. Träden kan eventuellt bytas ut och ersättas med nya i en lämplig markbädd och utrymme. Alléer omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11§ i miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, vilket kräver en dispensansökan till Länsstyrelsen, för åtgärder så som fällning av träd eller annan åtgärder som kan skada befintliga träd och deras rotsystem.

Planområdet ligger även i anslutning till den tallbevuxna höjden "Kusens backe". Området är av stor vikt för Södertäljes stadsbild. Enligt kommunens Grönplan anlades i den norra delen av Kusens backe en kolerakyr-

kogård under det tidiga 1800- talet, då staden drabbades av en koleraepidemi. Platsen markeras idag av en minnessten och stenpollare.

Lek och rekreation

Större delen av planområdet finns tillgängligt för lek och rekreation. Skolgården inom Rosenborgsskolans tomt har ytor för olika typer av bollek. Idrottsplatsen har även den ytor för olika bollsporter och friidrottsaktiviteter. Planen möjliggör till fortsatt idrott i området, som även blir en större mötesplats med varierande verksamheter.



Idrottsplanen

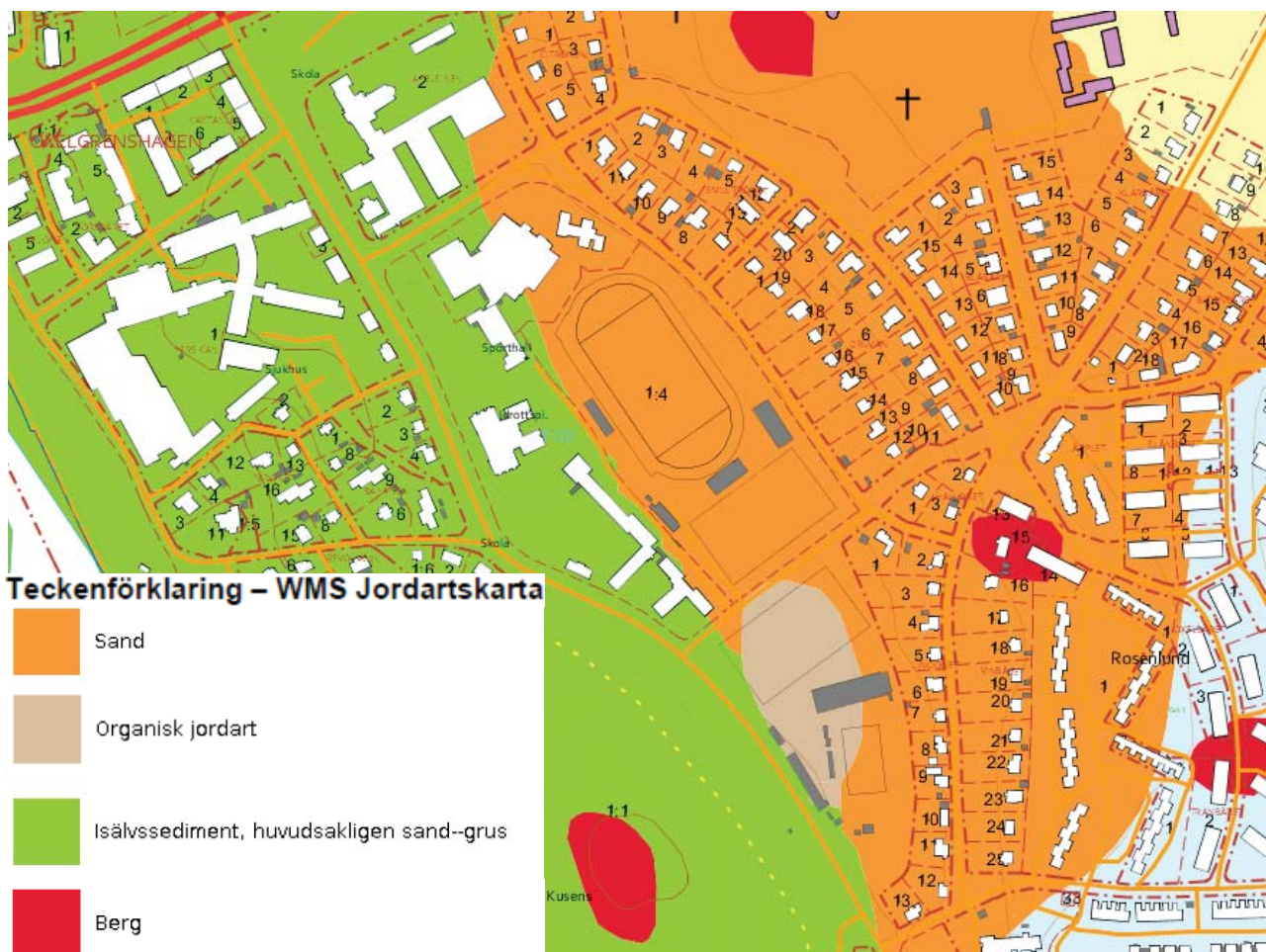
Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Terrängen är kuperad i stora delar av planområdet och lutar in mot idrottsplanen. Enligt en geotekniska PM utförd av Grontmij består planområdets norra del av sand med fastare morän på mellan 2 och 7 meters djup. Den södra delen utgörs av torv och lera ner till mellan 3 och 7 meters djup. Den norra delen av planområdet kan då lämpa sig för infiltration till skillnad från den södra delen. Det norra området, aktuellt för ny sporthall, består huvudsakligen av löst lagrad sand. Laster av planerad byggnad är okända men sannolikt måste grundförstärkning ske genom grundläggning på plintar eller pålar. Delar av området med ler- och torvjord är sättningsskänkliga vid ökad belastning av till exempel uppfyllning. Planområdet har endast mindre höjdskillnader och stabilitetsproblem bedöms ej föreligga. Dock kan lokala stabilitetsproblem uppstå i schakter då det finns både lera- och siltjord inom området.

Marken kan, där idrottsplanen finns, enligt kommunens översvämningsanalys vara ett riskområde som kan översvämmas vid extrem nederbörd eftersom det är en naturlig lågpunkt.

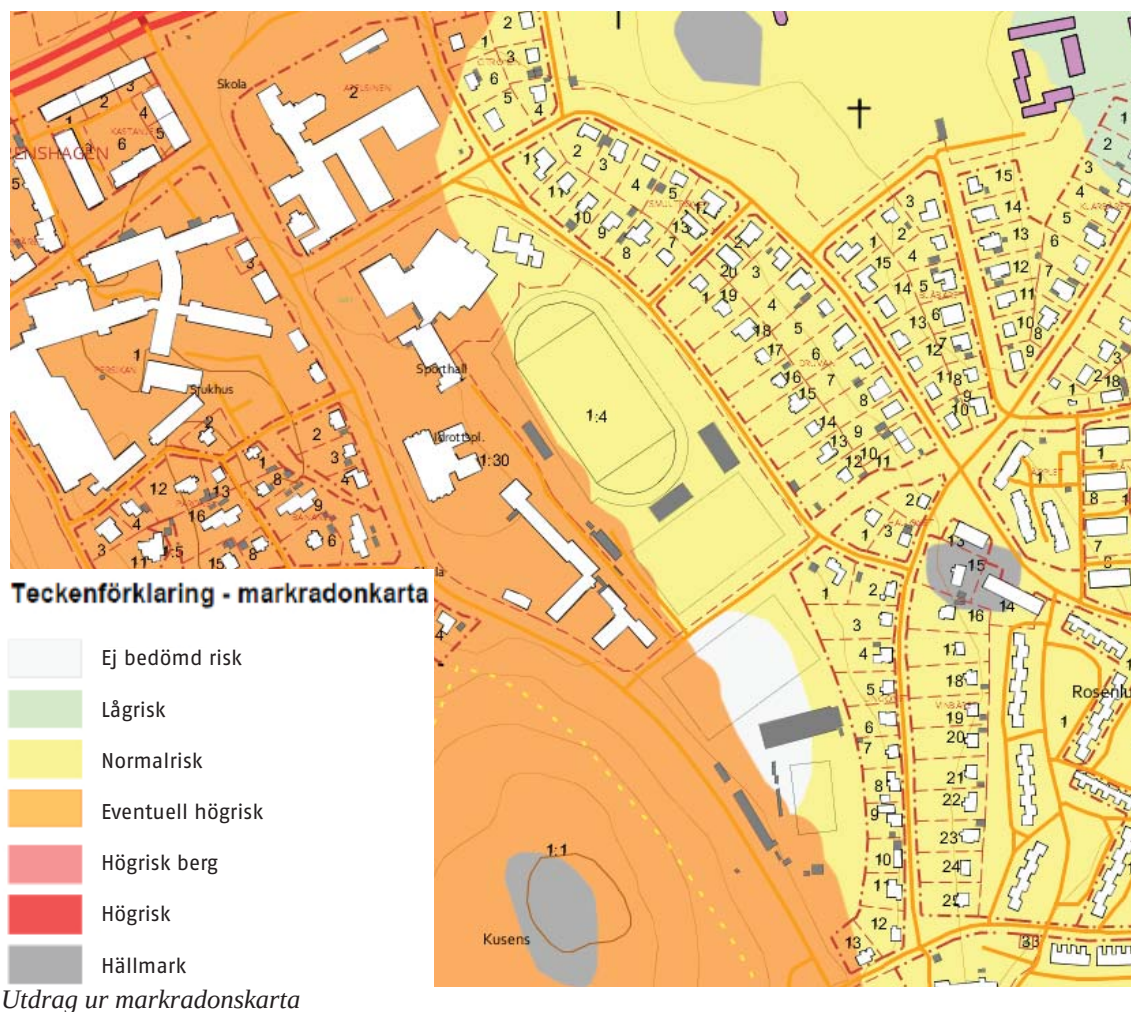
Grundvattensituationen varierar med årstid och nederbördsförhållanden. Grontmijs utredning visar att grundvattenytan i området var i december 2014 mellan 0,5 och 1,3 meter under markytan. Grundvattnet kan generellt förutsättas strömma västerut mot Södertälje kanal. För tillfället pågår en djup schakt för utbyggnad av det intilliggande sjukhuset. Enligt information från byggherren, Skanska, är schakten på cirka 8 meter torr och grundvattennivån är 12 meter under markytan.



Utdrag jordartskarta

Radon

Västra delen av planområdet bedöms kunna vara högriskområde för radon medan östra delen bedöms vara ett normalrisk område för markradon.



Förorenad mark

Vid schaktning för ombyggnation av sjukhuset på andra sidan Erik Dahlbergs väg upptäckts förorenad mark. Föroreningen bestod främst av arsenik, kobolt och koppar, i länshållningsvattnet förekommer även nickel. Föroreningarna bedöms inte uppstått på platsen, det som hittats antas vara slutet på spridningsplymen. Källan till föroreningen är idag okänd. Fastigheterna är inte upptagna i Länsstyrelsens MIFO-databas. En miljötekniskutredning har tagits fram för planområdet av ÅF consult, i syfte om att utreda eventuell föroreningsförekomst inom planområdet samt se vilka åtgärder som ska tillämpas för att hantera eventuella föroreningar innan marken tas i bruk för planerad användning. Utredningen skulle även om möjligt identifiera potentiella föroreningskällor, potentiellt förorenade områden samt bedöma om en eventuell förorening utgör en risk för människors hälsa eller för miljön. I utredningen genomfördes provtagning och analys av jord- och grundvattenprover inom fastigheterna Rosenlund 1:31, 1:30 och 1:4 med 11 provpunkter. Då området används som idrottsplats och skolgård bör markanvändningen relateras till känslig markanvändning (KM), enligt Naturvårdverkets riktvärden för förorenad mark, vilket omfattar exempelvis bostäder, skolor och odlingsmark. Mindre känslig markanvändning (MKM) kan till exempel omfatta en markanvändning för kontor, handel och industri eller andra platser där människor inte varaktigt vistas.

Resultat från laboratorieanalyser avseende jordprover påvisar inte några halter överstigande riktvärden för KM i 10 av 11 provpunkter. I provpunkt 15AF012, belägen sydöst om vandrarhemmet, har bariumhalt över riktvärdet för MKM, bly i halt mellan riktvärden för KM och MKM och koppar i nivå med riktvärdet för KM påvisats. I denna punkt har även relativt låg halt av tetrakloreten detekterats. Resultat från laboratorieanalyser av de två grundvattenproverna (15AF002, 15AF004) påvisar inte några halter över de använda riktvärdena. Analyserade jordprover visar på förekomst av arsenik i halter överstigande riktvärdet för KM i 15AF13 och 15AF14. I 15AF14 ligger halten strax under riktvärdet för MKM. De organiska ämnen som analyserats på jord understiger generellt laboratoriets detektionsgränser. analyserade jordprover är uttagna i fyllnasmassorna som förekommer den första metern under markytan i området. Det går inte att utesluta förekomst av metallhalter överstigande riktvärden för KM även iövriga fyllnadsmassor på området.

Tetrakloreten (perkloretylen) har detekterats i jorden i provpunkt 15AF012. Halten är väl under Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Närvaron tyder dock på att detta ämne kan ha hanterats på området. Inga halter av klorerade alifater detekterades dock i grundvattnet i något av grundvattenrören vid provtagning. Inga halter har heller detekterats i grundvattenrör 15AF002 och 15AF004. En eventuell förorening av klorerade kolväten innebär sannolikt inte någon hälsorisk för de som vistas där så länge föroreningen inte tränger in i inomhusluften.

Ytlig jord innehållande föroreningshalter överstigande riktvärden för KM bör tas bort i de områden som inte är bebyggda eller asfalterade då människor riskerar att exponeras för föroreningen. För att säkerställa att en eventuell förekomst av klorerade alifater inte medför en framtida oacceptabel påverkan på inomhusluft rekommenderas att överväga provtagning av porgas i marken på områden som ska bebyggas. Bygglov inte får ges för vald markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts genom att eventuella markföroreningar avhjälpas.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns inga kända risker för skred eller höga vattenstånd inom eller i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Inom området finns en bebyggelselämning från medeltid/nyare tid i form utav en bytomt/gårdstomt kallad Rosenborgs gårdstomt. Fornlämningen anses inte komma påverkas av planerad byggnad, påträffas dock fornlämning under markarbeten ska Länsstyrelsen omedelbart kontaktas.



Fornlämning inom planområdet

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form utav byggnader för Rosenborgsenhetens utbildningsverksamheter för klasser från förskoleklass till åk 3 samt Rosenborgsskolans verksamheter för klasser i åk 4–9, förberedelseklasser och grundsärskolans verksamhet.

Rosenborgsskolan har i sydvästra delen av planområdet två byggnader tillhörande skolan verksamhet på 2-3 plan och suterrängvåning. Byggnadshöjden för byggnaderna är enligt gällande plan begränsad till 10,5 meter.



Området idag

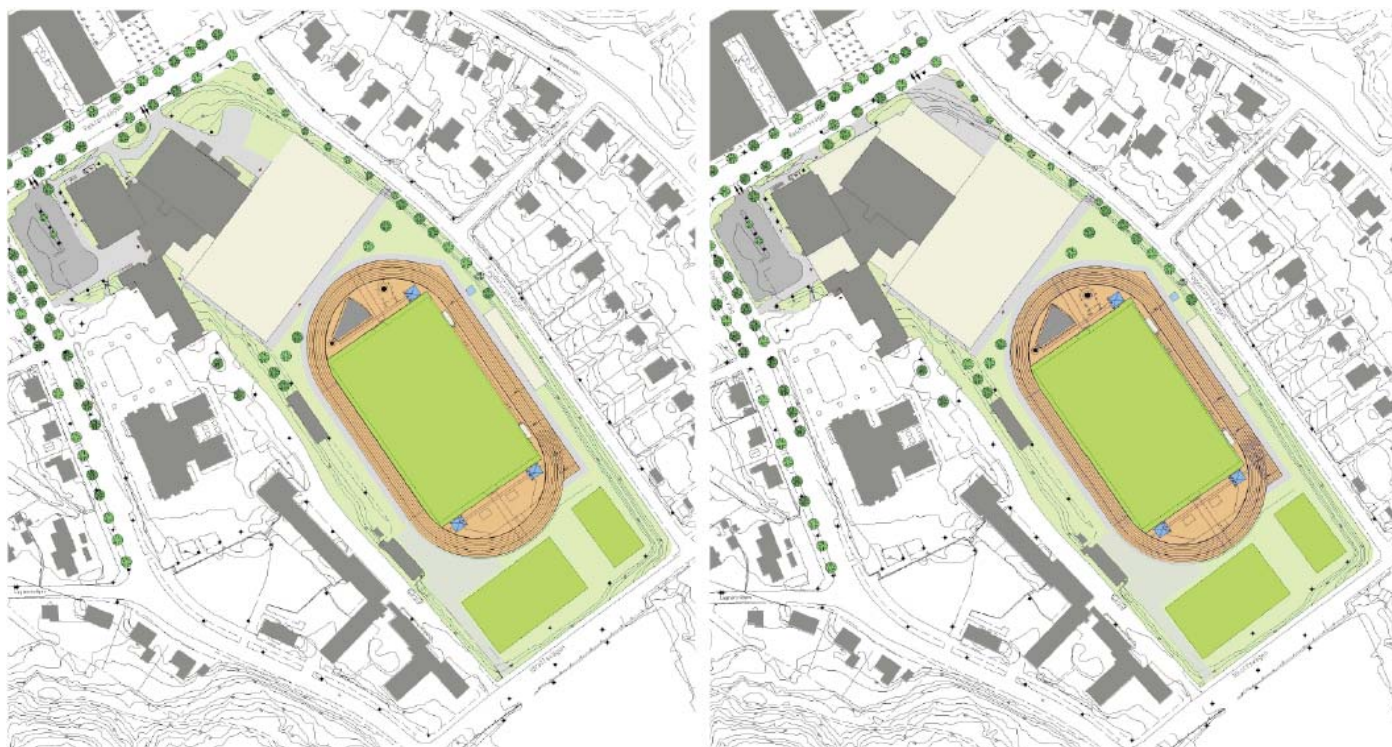
I centrala delen av planområdet finns en skolbyggnad på drygt 5 våningar med en byggnadshöjd som i gällande plan begränsats till 16 meter. Byggnaden som är i tegel finns beskriven i kommunens inventeringar av kulturmiljöer. De monumentala skolbyggnaderna för Rosenborgsskolan är enligt inventeringen uppförd i början av 1900- talet. I anslutning till byggnaden finns en byggnad för skolans matsal på ett plan med suterrängvåning. Byggnadshöjden har i gällande plan begränsats till 10,5 meter. Byggnaden är sammanbyggd med befintlig byggnad för Täljehallen. Täljehallens byggnad, som har en byggnadshöjd på 12 meter och 5 meter för ingångsdelen. Byggnaden används för basket, volleyboll, badminton, tennis, bordtennis och arrangemang som konserter och mässor.

Idrottsplatsen i anslutning till skolbyggnaderna anlades år 1923. Inom idrottsplatsen finns ett flertal mindre byggnader. Byggnadshöjden är enligt gällande detaljplan +35 meter räknat från stadens nollplan. Området ligger enligt gällande plan 30 meter över stadens nollplan vilket ger en högsta byggnadshöjd på 5 meter. Inom

området finns även ett vandrarhem. Vandrarhemmet är uppfört med ett tidsbegränsat bygglov som gått ut, byggnaden avses rivas.

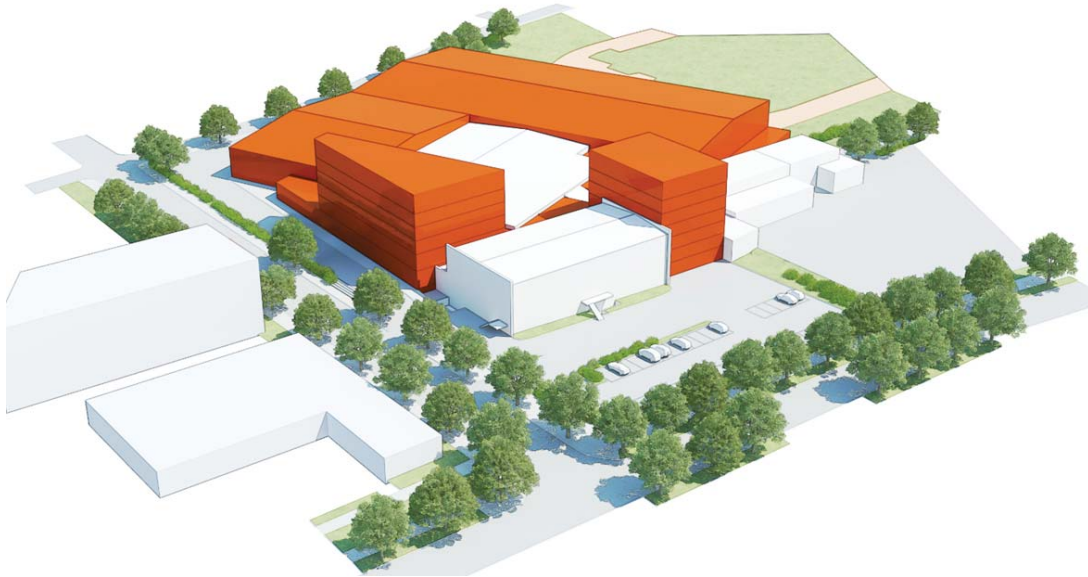
Ny bebyggelse

Planändringen innebär möjlighet till en utbyggnad/ tillbyggnad av befintlig byggnad för Täljehallen. Området kommer att planeras för kultur- och fritidsverksamheter (R). Idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader ingår i bestämmelsen. Mindre butiker, restauranger och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas om det är lämpligt på platsen. Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattning ingår i användningen. Kontor eller annan verksamhet som utgör ett komplement till huvudverksamheten inryms även i användningen. Tillbyggnaden avses till största delen uppföras inom områdets nordöstra del, där vandrarhemmet som ska rivas idag står. Byggnaden avses uppföras till en byggnadshöjd på +41 meter över nollplan, området ligger enligt planförslagets grundkarta 26-29 meter över stadens nollplan (R).



Områdets möjliga utformning med första etappen och följande

Föreslagen utbyggnad är en utökning av befintlig idrottshall med drygt 60x100 meter i första etappen, vilket ger en utökning av takarean på 6700 kvadratmeter. Visionen är ytterligare utbyggnad med byggnad för bollsport, kontor, restaurang, ny entré, studentbostäder på cirka 2500 kvadratmeter. Maximal total utökad takarea för hallen blir då 9200 kvadratmeter. Den utbyggda hallens utbredning söderut innebär att befintlig idrottsplan och bollplan flyttas söderut, den befintliga 11- manna bollplanen kan komma att minskas till en 7- manna plan.



Volym av områdets möjliga utformningar

Där nuvarande ingång för Täljehallen finns planeras en högre byggnad med en totalhöjden begränsas till +55 meter över nollplan, där avses ett aktivitetshus för ungdomar med studentbostäder uppföras (RB₁). Byggnadsdelen på drygt 550 kvadratmeter avses uppföras i 6-7 plan.



Möjlig byggnad för aktivitetshus med studentbostäder

En ny entré till Täljehallen planeras längsmed en del av Rektorsvägen. Den nya entré avses innehålla restauranger, tillfälligt boende så som ett hotell vandrarhem eller liknande samt en större entré till idrottshallen. Entré avses uppföras till en totalhöjd på +55 meter över nollplan.



Möjliga byggnader vid Rosenborgshallen

För att få plats med ny gymnastik- och friidrottshall behöver befintlig utomhusbana flyttas drygt 40 meter söderut. Byggnader i anslutning till utomhusbanan kommer att kunna uppföras till en total höjd över nollplan på +33 meter. Befintliga komplementbyggnader inom Fastigheten Rosenlund 1:4, har idag en samlad byggnadsarea på cirka 1390 kvadratmeter. För att möjliggöra tillbyggnader för läktare, förråd, omklädningsrum med mer ges en byggrätt på cirka 1400 kvadratmeter.



Föreslagen hall med idrottsplan och tillbyggnader



Föreslagen hall

Utbyggnaden är tänkt att ske i etapper, den nya hallen för gymnastik och friidrott utgör den första etappen. Dagens gym utökas och blir mer fullständigt, tillsammans med nya omklädningsrum för idrottsutövare i inomhushallar och idrottsutövare på Södertälje IP.



Föreslagen hall med tillbyggnader vy Fogdetorpsvägen/Rektorsvägen

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i nära anslutning till Södertälje sjukhus. Södertälje centrum med diverse service och butiker ligger drygt 1,5 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Området har nivåskillnader med trappor för att nå de olika områdena. Rosenborgshallen (Täljehallen) saknar hiss vilket ger låg tillgänglighet till byggnadens olika delar, något som bör beaktas vid utformningen och tillbyggnaden av befintlig byggnad. Utformningen av byggnader och offentliga miljöer hanteras för övrigt vid bygglov, i enlighet med plan- och bygglagen.

Byggnadskultur och gestaltning

Rosenborgsskolans huvudbyggnad beskrivs i kommunens inventering av kulturmiljöer som en del i ett område där man i början av 1900- talet uppförde ett antal olika offentliga byggnader. Lasarettet som utgör kärnan för sjukhusområdet uppfördes år 1907, skolbyggnaderna bestående av Rosenborgsskolan och Täljegymnasiet uppfördes några år efter lasarettet. Under 1910-talet anlades även Rosenborgs villastad.



Täljegymnasiet och Biologiska museet



Täljegymnasiets tillbyggnader

Täljegymnasiets (tidigare gamla läroverket) finns tillsammans med Biologiska museets byggnad inom kvarteret Apelsinen. Byggnaderna representerar, enligt kommunens inventering av kulturmiljöer en typisk offentlig jugendarkitektur från det tidiga 1910-talet som har ett arkitekturhistoriskt och för stadsbilden miljöskapande värde. Byggnadernas funktion och kontinuitet fyller ett samhällshistoriskt värde för staden. Byggnaden för Rosenborgsskolan är likt gamla läroverkets byggnad uppförd i en jugendstil med brutet valmat tak, hörnkedjor samt fönster med småspröjsad överdel. Byggnadens fasad är till skillnad från gamla läroverkets byggnad till större del utförd i rött lertegel. Byggnaden anses ha kulturhistorisk värde och får inte rivas, dess särdrag och karaktär ska bevaras och underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer (q₁).



Rosenborgshallens fasad



Rosenborgshallens fasad

Inom planområdet finns även Rosenborgshallen uppförd i mitten av 1900- talet, byggnaden med dess fasad med bland annat sten mosaik och fönster anses vara bevarandevärd. Byggnadens särdrag och karaktär ska bevaras och underhåll ska ske med likvärdiga material och kulörer (k₁).

Gestaltning av ny bebyggelse (f1)

Ny bebyggelse ska utformas med väl valda material och väl vald färgsättning. Gestaltning ska vara av hög arkitektonisk kvalitet i samspel med befintlig bebyggelse. Detta innebär dock inte endast användandet av tegel. Glas med trädetaljer eller cortenstål används exempelvis inom områden med högt kulturvärde med fasader i tegel. Cortenstål kommer att exempelvis användas vid planerad utbyggnad av arkitekturskolan inom KTH:s campus i Stockholm, som i huvudskak byggts med tegelfasader. Messingehuset i Upplands Väsby som huserar en gymnasieskola och multihall är även den uppförd i cortenstål och glas. Ett annat exempel på nya byggnader i anslutning till k-märkta byggnader är byggnaden för högskolan för lärande och kommunikation i Jönköping som byggts i anslutning till gamla Jönköpings mekaniska verkstad som numera huserar en restaurang. Den nya byggnaden är där uppförd med fasadmaterial i glas, trä, puts och fasadplattor i en grå kulör.



Referensobjekt: Messingehuset i Upplands Väsby och Högskolan för lärande och kommunikation i Jönköping



Referensobjekt: parkeringshuset Dockan i Malmö

Miljön framför och mellan byggnader bör även den utformas med väl valda material för markbeläggning och tilltalande offentliga möbler samt grönområden.

Vattenområden

Södertälje Hamn är en allmän hamn, klassad som riksintresse i vissa delar. Vattenvägen som ligger drygt 300 meter bort är även ett riksintresse för farled.

Gator och trafik

Planområdet ligger omgärdad av gatorna Erik Dahlbergs väg i väst, Rektorsvägen i norr, Fogdetorpsvägen i öster och Idrottsvägen i söder. En trafikutredning har tagits fram för området av Sweco. Enligt utredningen är trafikflödet på Erik Dahlbergsvägen vid Rektorsvägen cirka 13000 fordon/dygn, flödet på Rektorsvägen uppskattas till cirka 3100 fordon/dygn. Fram till år 2030 väntas trafikflödet på Erik Dahlbergsväg öka till cirka 14500 fordon/dygn. Det saknas uppgift om ett framtida trafikflöde på Rektorsvägen men för år 2030 kan detta antas till cirka 3400 fordon/dygn. En ny infart planeras från Rektorsvägen. Varumottagning för nya idrotts-hallen avses ske med infart från Rektorsvägen. Inga gator planeras inom området, dock har en trafik och parkeringsutredning tagits fram för området.

Det finns en gång- och cykelväg utmed Erik Dahlbergs vägs östra sida. På den västra sidan av gatan finns en gångbana som i dagsläget är avstängd på grund av ombyggnaden av sjukhuset. Utmed Rektorsvägen finns gångbanor på både norra och södra sidan. Gångbanan på södra sidan är bred och fungerar troligen som en kombinerad gång- och cykelväg trots att den inte är skyltad som det. Utmed Idrottsvägen pågår byggnation av en gång- och cykelväg som färdigställs under slutet av 2014. Gällande cykelplan, uppdaterad 2013, omfattar inga åtgärder av gång- och cykelvägnätet i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 1,5 kilometer från Södertälje centrum. Från Södertälje centrum når man övriga Södertälje kommun samt Stockholms län med buss och tåg. Pendeltåget mot Stockholm Central och vidare till Märsta går från stationen Södertälje centrum. Närmaste busshållplats är Rektorsvägen där busslinje 753 trafikerar mellan Södertälje centrums och Östertälje station. Bussen går med 15- minuterstrafik och resan mellan Rektorsvägen och Södertälje centrum tar cirka åtta minuter. Utmed Erik Dahlbergs väg trafikerar två linjer med glesare turtäthet. Linje 761 går inte via centrum utan istället mellan Gärtuna och Ritorp via Östertälje station med 30- minuterstrafik. Linje 783 går mellan Södertälje centrum och Nynäshamn med 19 turer per vardag och 10 turer på helgdag. Hållplatsen framför idrottshallen kan komma att flyttas i samband med planerad utbyggnaden. Vid flytt av busshållplats och väderskydd ska samråd ske med Stockholm läns landstings Trafikförvaltning och värdeskyddsgrupp. Busshållplatserna på Rektorsvägen är idag inte tillgänglighetsanpassade och i samband med projekteringen ska en tillgänglighetsanpassning utföras.

Parkering, varumottagning och utfarter

Inom området finns ett antal parkeringsområden. Ett parkeringsområde finns mellan Täljehallen och Erik Dahlbergs väg, inom fastigheten Rosenlund 1:30. Parkeringen är en gemensamhetsanläggning som anlagts med 52 parkeringsplatser, området planeras fortsätta användas som område för parkering. Parkering finns för anställda vid Rosenborgskolan inom fastigheten Rosenlund 1:30. En del av Rosenborgsskolan lek- och bollplan används vid större evenemang som parkeringsplats men är ingen allmän parkering.

Parkering sker även utanför planområdet på andra sidan Idrottsvägen. Området är i plan avsedd för idrottsändamål. Där finns idag en utomhusisbana, området används även som mötesplats vid olika tillfälliga evenemang.



Parkering inom planområdet och längsmed Idrottsvägen

Trafikutredningen gjord av Sweco visar att parkering mellan Rosenborgshallen och Erik Dahlbergs väg kräver tillstånd under vardagar klockan 06-16 och det är parkeringsförbud klockan 24-06. Det finns möjlighet att parkera utmed Fogdetorpsvägens östra sida. Det råder dock parkeringsförbud mellan klockan 7-17. Utmed Idrottsvägen pågår en ombyggnation där 60 parkeringsplatser skapas. Utmed Rektorsvägen finns sex parkeringsplatser.

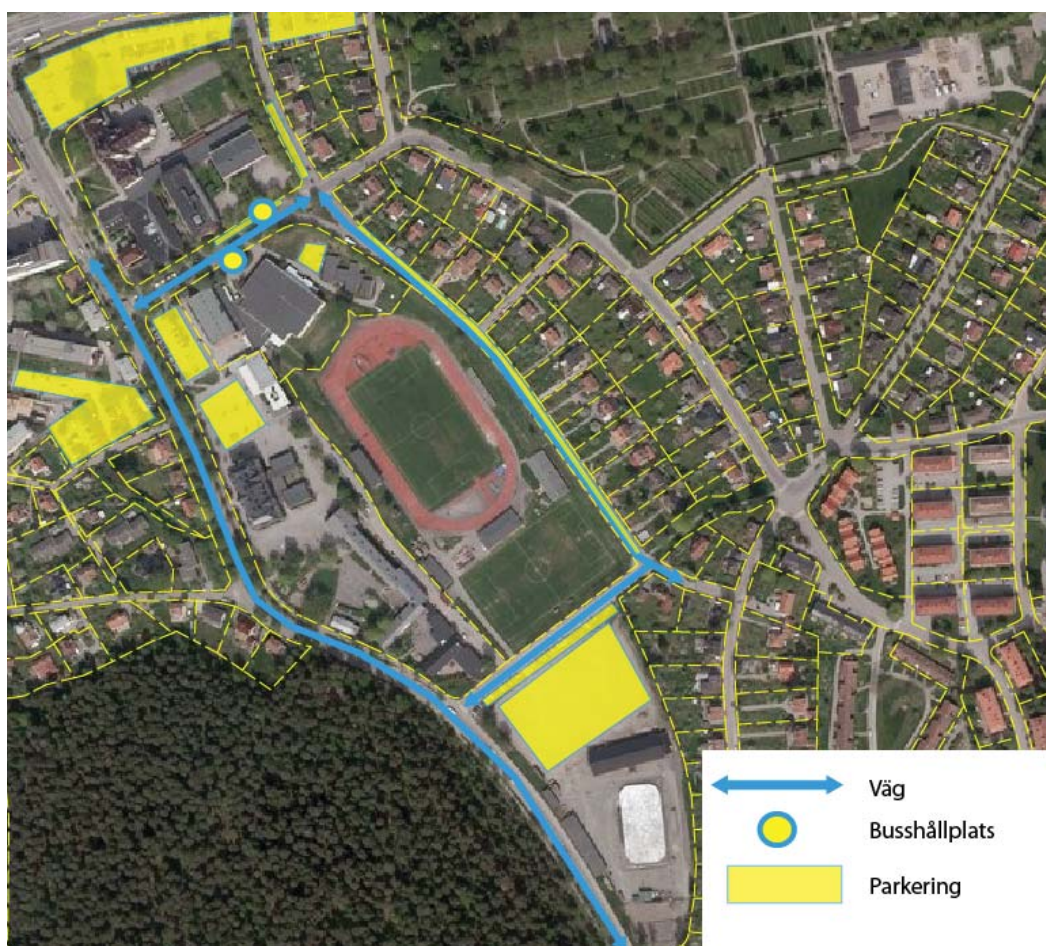
Det finns enstaka cykelparkeringar i området. De flesta finns i anslutning till skolbyggnaderna. Utanför Täljehallen finns idag cirka 20 cykelparkeringsplatser.

Det pågår större ombyggnader av Södertälje sjukhus som påverkar parkeringsmöjligheten till idrottsplatsen. I viss mån kan parkeringarna samnyttjas av både sjukhuspersonal och besökare till idrottsplatsen.

Parkeringsplatserna söder om Stockholmsvägen, består av både parkering för allmänheten och parkering med tillstånd för personal vid Södertälje sjukhus. Totalt finns det 294 parkeringsplatser varav 104 platser är tillgängliga för allmänheten som besöker sjukhuset och 104 parkeringsplatser för personal vid sjukhuset. Parkeringen utmed Stockholmsvägen kommer troligen inte att finnas kvar i framtiden då kommunens arrendeavtal med nuvarande hyresgäst går ut och marken ska användas till annat ändamål. Arrendeavtalet löper ut år 2017.

Trafikutredningen visar att under en vardag färdas 50 % av besökare till och från området med bil, 35 % genom kollektivtrafiken och 15 % är gång- och cykeltrafikanter. Detta ger i nuläget ett behov av cirka 150 bilparkeringsplatser och cirka 50 cykelparkeringsplatser vid en hemmamatch i herrligan. Under slutspelet ökar parkeringsbehovet till cirka 550 bilparkeringsplatser. Antal parkeringsplatser rekommenderas inte dimensioneras efter enstaka tillfällen utan för ett återkommande fall, det vill säga en hemmamatch i högsta ligan samt för vardagssituationer.

Täljehallen har en kapacitet på cirka 2 500 besökare. En normal basketmatch i herrarnas högsta serie besöks av cirka 600 personer. Vid slutspel blir dagens hall fullsatt. Vid utbyggnaden av Täljehallen kommer publikkapaciteten att öka kraftigt. Publikkapaciteten kommer stiga till cirka 3 500 besökare. Detta skulle ge ett behov på ca 400 bilparkeringsplatser och cirka 100 cykelparkeringsplatser vid hemmamatcher i herrarnas högsta liga. Vid slutspel antas behovet öka till cirka 900 bilparkeringsplatser och cirka 250 cykelparkeringsplatser.



Trafiksituationen inom och i anslutning till planområdet

Parkeringsbehovet anses täckas fram till år 2017 då arrendeavtalet för parkeringen utmed Stockholmsvägen går ut. Det är även oklart kring hur grusplanen söder om Idrottsvägen kommer att användas i framtiden. En samnyttjande av parkering för både bil och cykel med sjukhuset rekommenderas. Detta görs inte i så stor

utsträckning idag. Sjukhusets anställda och besökare använder en stor del av den tillgängliga parkeringsytan i närheten av Täljehallen. Utredningen visar att sjukhusets behov av parkering kraftigt minskar efter kl. 16:00 på vardagar, vilket är samma tid som behovet ökar vid Täljehallen. När planområdet är fullt utbyggt finns möjlighet att bygga parkeringshus framför Täljehallen, detta bör ske med hänsyn till befintlig byggnadsutformning och arkitektur i enlighet med varsamhetsbestämmelsen på plankartan.

En utökning och modernisering av cykelparkeringsplatser bör göras i samband med en utbyggnad av Täljehallen. Cykelparkeringsplatserna bör placeras utanför den nya hallens entré och i anslutning till gång- och cykelvägar utmed Erik Dahlbergs väg. I syfte att minimera behovet av parkering och minska stora ytor för bilparkering föreslås aktivt arbete med att främja gång- och cykelresor samt resor med kollektivtrafik. Detta kan göras genom god infrastruktur till och från området, säkra cykelparkeringar och att prioritera ytor för gående och cyklister mellan gång- och cykelväg och entrén till Täljehallen.

Hämtning- och lämningsmöjligheter bör säkerställas vid entré i samband med byggandet av den nya hallen och i anslutning till flyttad utomhusplan, för barn och ungdomar som har aktiviteter i området.

En större trafik- och parkeringsutredning bör göras för området Rosenlund för att kunna planera för och möta det framtida parkeringsbehovet som kommer att uppstå då parkeringsmöjlighet längsmed Stockholmsvägen försvinner.

Störningar och risker

Farligt godsled

Södertälje kanal som ligger drygt 300 meter från planområdet är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholm tog år 2000 fram en rapport med rekommendationer för ny bebyggelse intill järnvägar och vägar som är transportleder för farligt gods, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse 2000:01*. Rekommendationerna som innebar att risksituationen skulle bedömas vid exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods har sedan kompletterats med faktabladet *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* från år 2006 där man utökat riskhanteringsavståndet till 150 meter. Policyn innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter avstånd från en farligt godsled.

Planområdet ligger utanför rikshanteringsavståndet och avskiljs dessutom från Kanalen av Kusensbacke som på sin höjd ligger drygt 20 meter högre än planområdet.

Buller

Planområdet ligger omgärdat av gator vilket bidrar till trafikbuller. Fläktar tillhörande planerade bebyggelse tillsammans med utomhusbanan kan även komma att påverka industribullernivåerna. Studentbostäder kan även komma att finnas inom planområdet.

Riktvärden för buller från trafik regleras för, planärenden påbörjade efter den 2 januari 2015, enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Ljudnivåer som ska erhållas framgår av nedanstående tabell.

	Ekvivalent ljudnivå, dB (A)	Maximal ljudnivå, dB (A)
Ljudnivå inomhus	30	45 ¹
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	55 ²	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70

¹ Gäller nattetid (22-06). Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

² För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad 60 dB (A) utan krav på ljuddämpad sida.

Planärendet för fastigheterna Rosenlund 1:31 m.fl. är dock påbörjat innan den 2 januari 2015 vilket innebär att ”riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur” och som antog riksdagen år 1997 gäller vid bedömningen av buller från trafik och järnväg. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad är enligt följande:

Riktvärden för buller (ur prop 1996/97:53)

Vägbunden trafik

-30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

-45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

-55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

-70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dB(A) ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt

Vid nybyggnad av bostäder gäller alltså riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad både för buller från väg- och från spårbunden trafik.

Kommunen följer de råd som återfinns i Länsstyrelsens rapport ”Trafikbuller i bostadsplanering” (2007:23) och Boverkets rapport ”Buller i planeringen” (2008:1). Det innebär att avsteg från regeringens riktvärden för buller kan vara motiverat i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, där möjligheterna att finna alternativa lägen för nya bostäder är begränsade. Avsteg kan även göras vid befintlig

eller ny tätbebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Möjligheten till tillämpning av avstegsfall görs därmed i första hand av närhet till stationslägen, tät bebyggelse i form av exempelvis flerbostadshus samt tillgång till rena och välintegrerade gång- och cykelstråk. Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dB(A), under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida på högst 45 dB(A) vid fasad eller i varje fall en ljuddämpad sida 45–50 dB(A) vid fasad.

En bullerutredning framtagen av Sweco visar en ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad dock hamnar det maximal ljudnivån under 70 dB(A). Krav ställs på att bostäder utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Trafikbullernivån inomhus i boningsrummen får inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Samtliga bostäder ska även ha tillgång till gemensam eller enskild uteplats med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som inte överstiger 70 dB(A).

För industribuller tillämpas Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Riktvärdena är ett stöd i den bedömning som görs vid varje enskilt fall. En bedömning av vad som är rimligt att kräva i ett ärende eller föreläggande, (skälighetsavvägning miljöbalken 2 kapitlet 7 §) ska också göras. Bedömningarna kan leda till avsteg från riktvärdena, såväl uppåt som nedåt.

Buller från fotbollsplanen bedöms vara en form av industribuller. Buller alstras då under träning och matcher från spelare, tränare och åskådare. Träning och matcher pågår oftast under kvällar och helger och då kan naturvårdsverkets riktvärden för industribuller tillämpas, vilket ställer krav på 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Utredningen visar inga överskridanden av riktvärdena för industribuller vid de tänkta bostadsfasaderna.

Utbyggnaden av idrottsanläggningen kommer innebära ett behov av ventilationssystem med mera vilket i sin tur kan medföra ett störande element om de inte planeras och dimensioneras så att industribuller inte sprids till omgivningen. En bestämmelse på plankartan om att fläktar inom planområdet ska utformas/placeras så att extern industribuller för omgivande fastigheter inte överstiger en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) mellan kl. 07-18, 45 dB(A) mellan kl. 18-22 (07-18 lör/sön/helgdag), 40 dB(A) mellan kl. 22-07.

Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl. 07-18	Kväll kl 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl. 22-07	Momentana ljud nattetid kl. 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader ¹ .	50	45	40 ²⁾	55
Utbildningslokaler ²	50	50	50	
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. ³	40	35	35	50
1 För vårdlokaler bör riktvärdet tillämpas då verksamhet pågår. 2 Med utbildningslokaler avses även lokaler för förskoleverksamhet och liknande inklusive skol- och förskolegårdar. Riktvärdet bör tillämpas då verksamhet pågår. 3 Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.				
Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser såsom vid nitningsarbete, slag i transportörer, lossning av järnskrot etc. eller innehåller hörbara tonkomponenter eller bådadå ska man använda ett värde som är 5 dBA-enheter lägre än vad som anges i tabellen				

Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med byggnation. Exploatören ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer. Byggtrafiken och leveranser planeras att ske med infart från Rektorsvägen.

Ljusföroreningar

Förutom bullerstörningar från aktivitetsutförare och besökare till fotbollsplanen är ljusföroreningar från strålkastare en annan typ av störning som finns för bland annat idrottsplatser. Idrottsplatsen nyttjas vid träning och matcher på dag- och kvällstider samt helger. Aktiviteter som sker utomhus och under dygnets mörkare tider antas kunna bidra till ljusstörningar genom onödigt spilljus som når omgivande bostadsbebyggelse. Utomhusplanen har 8 stycken stolpar med 6 strålkastare på varje stolpe. Vid flytt av planen kommer ljusstolparnas läge ändras vilket ställer krav på att belysning placeras och monteras på ett sätt som bidrar till att spilljus undviks. En bestämmelse sätts på plankartan om att strålkastare ska utformas och placeras så att ljusföroreningar för omgivande bostadsbebyggelse undviks. Det finns olika sätt att undvika spilljus detta kan vara genom val av armaturer och strålkastares placering som minimera bländning eller genom att anpassa belysningsstyrka efter aktivitet som utförs.

Skuggning

En solstudie har tagits fram för planområdet för att se hur skuggning från tillkommande byggnader kan påverka befintlig bebyggelse i området. Solstudierna visar hur skuggning kommer att ske under månaderna mars, juni och december klockan 09:00, 12:00, 15:00, 18:00 och 21:00. Skuggorna flyttar sig under dagen med solen läge från väst till ost. Under mars månad väntas skuggning som mest ske mot nordväst under förmiddagen (09:00) på Rektorsvägen och delar av förgårdsmarken mot Täljegymnasiet samt nordost (15:00) på Fogdetorpsvägen och delar av trädgårdarna framför bostadsbebyggelsen för fastigheterna på andra sidan Fogdetorpsvägen. Tomterna kommer dock ha möjlighet till sol från morgon till efter 12:00. Vid solnedgång som sker kring 18:00 kommer fastigheterna dock helt hunnit skuggas. Under junimånad sker det mesta av skuggningen under förmiddagen (09:00) mot nordväst kring delar av korsningen Rektorsvägen/ Erikdahlbergsväg och delar av parkeringsplatsen framför Täljehallen (Gamla Rosenborgshallen) samt mot nordost, under eftermiddagen (18:00) kring delar av Fogdetorpsvägen. I december månad som är till större delen ganska mörk väntas skuggning endast ske som mest mot nordost och täcka nordöstra delen av Fogdetorpsvägen och större delen av fastigheterna Smultronet 1, 10 och 11. Sverige har under större delen av året ett lågt solstånd vilket ger långa skuggor som är som mest påtagliga under vintermånaderna. Detta gör att även befintliga byggnader i dagsläget bidrar till att större delar av fastigheter som påverkas av skuggning under exempelvis december.



20 MARS KL 15.00



20 JUNI KL 18.00



22 DECEMBER KL 12.00

Skuggningspåverkan för fastigheterna inom del av kv. Smultronet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska yt- och dagvatten i första hand omhändertas lokalt, genom infiltration eller perkolation inom kvartersmark. Dock visar framtagna geotekniska PM (Grontmij 2014) att markens beskaffenhet är sådan att endast infiltration lämpar sig på planområdets norra del. Gällande fördröjning anses perkulationsmagasin inte vara lämpligt med undersökta grundvattennivåer på mellan 0,5 till 1,3 meter under markyta, detta då det är önskvärt med 1 meter mellan underkant magasin och högsta grundvattennivå. En dagvattenutredning har därför tagits fram för området (Grontmij 2014).

Årsmedelnederbörden i Stockholms län var 628 mm år 2008. Enligt Svenskt Vatten P104 bör statistiskt fastställda regnintensiteter ökas med 10-20 % för att ta höjd för framtida klimatförändringar. Nu diskuteras att öka värdet till 20-25 % baserat på ny bedömning från SMHI inför nya P110 (som ska ersätta P90). I beräkningarna från utförd utredning har ett klimatpåslag på 20 % adderats för att ligga inom båda rekommendationerna. Länsstyrelsen rekommenderar en klimatpåslag på 25 % något man om möjligt bör ta hänsyn till vid dimensionering av ledningar och magasin.

Två scenarier för områdets utvecklings har tagits fram i utredningen, i scenario 1 antas hela den maximala utbyggnaden på cirka 9200 kvadratmeter anläggas med vanligt tak och i scenario 2 antas utbyggnaden (cirka 9200 kvadratmeter) anläggas med grönt tak (sedum eller liknande). Dagvattenflödet beräknas komma att öka med 27 % från planområdet med konventionellt tak, om den maximala utbyggnaden på cirka 9200 kvadratmeter skulle anläggas med grönt tak ger det en ökning av flödet på 8 %. Det ska dock påpekas att "gröna tak" blir mättade vid ihållande regn samt extremregn (100- årsregn) så det ökade flödet på 8 % kan antas för mindre regn. Den nya hallens avvattning föreslås ske genom ett dagvattenmagasin. Eftersom idrottsplanen är utpekad som område som kan tillåtas översvämmas tillfälligt under extrema regn sätts 10- årsregn som dimensionerande för magasinsberäkning. För att begränsa det utgående flödet från magasinet till 30 l/s vid 10- årsregn (Man bör dock räkna med en ökad regnitensitet på 25 % i och med framtida klimatförändringar med ökad nederbörd) krävs en magasinsvolym på cirka 256 kubikmeter för scenario 1. Magasinet når maximal kapacitet efter ett 10- årsregn som varar i 60 minuter. Denna volym kan exempelvis uppnås med ett rörmagasin av dimension 1200 millimeter. Förslagsvis läggs fyra parallella rörmagasin som då blir 4 stycken á 57 meter långa. Lämplig förläggning av magasinet är parallellt med den nya hallens ena långsida med 1-2 ‰ lutning, delvis under flyttad idrottsplan men på ett sådant sätt att brunnsbetäckningar inte ligger i idrottsplanen. Magasinen kopplas via ny ledning till befintligt dagvattensystem på cirka +22,5 meter. Magasinet förses med ett strypt utlopp alternativt flödesregulator som begränsar det totala flödet till den befintliga ledningen så att det inte överstiger flödet 30 l/s. Magasinet förses även med en backventil, för att skydda bebyggelsen vid större regn än 10- årsregn, samt med brunnar i ena änden så att sediment och fastlagda föroreningar kan avlägsnas. För att klara en avvattning av idrottsplanen föreslås ske med samma princip som i dagsläget. Nuvarande dräneringsledning behöver dock läggas om då befintligt läge är under planerad utbyggnad.

Då planerad utbyggnad sträcker sig över ett område med spill- och dagvattenledningar krävs en omläggning. Dagvattenledning i Fogdetorpsvägen leds över till dagvattenledning i lokalgata/parkeringsplats väster om idrottsplatsen. Ledningen läggs i ett u-område på fastigheten Rosenlund 1:31. Vattengångsnivå i Fogdetorpsvägen utanför fastigheten är cirka +25,56 och i lokalgatan cirka +25,19. Längd på nya ledningen blir cirka 134 meter och lutning cirka 2,8 ‰. Eftersom idrottsplanen är utpekad som område som kan tillåtas översvämmas tillfälligt under extrema regn så som 100- årsregn sätts lägsta golvnivå för hallen sätts på 27,57 meter över markens nollplan. Utbyggnaden av idrottshallen medför en ökning i föroreningsbelastning men koncentrationerna beräknas bli lägre än riktvärden för regionala dagvattennätverk i Stockholms län.

Används gröna tak, sedum eller liknande, kan föroreningar fastläggas dessa tak, avrinningen kan även minskas från hallen vid mindre regn.

Södertälje sjukhus har en egen reservvattentäkt, området ligger även i anslutning till grundvattenförekomsten Södertäljeåsen. Reservvattentäkt eller reservvattenverk är tänkta att kunna kopplas in på befintlig distributionsanläggning då den ordinarie täkt eller vattenverk av någon anledning inte kan användas. Reservvattentäkter ska ha en sådan kvalité att så att den enkelt och säkert kan ersätta det ordinarie dricksvattnet. Det är viktigt att dagvatten som bildas från nya och ombyggda parkeringsplatser på plats renas till god kvalitet, genom exempelvis oljeavskiljare innan det återinfiltreras i åsen. Om hälsovådliga ämnen skulle i framtiden användas i området, så som bekämpningsmedel eller gödsel ska ett kontrollprogram för grundvattenkvaliteten tas fram.

För att vidare minska dagvattenflödet och föroreningstransporter ska man i området att endast använda miljövänliga material för tak och andra byggnadskonstruktioner, genom exempelvis undvikandet av koppar och zink, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dagvattenflödet kommer kunna minska genom en att förutom gröna tak planera för projektering av planteringsytor, vilket kan ske vid mark tillhörande planen i korsningen Rektorsvägen/Fogdetorpsvägen, så att dagvattnet fördröjs och tas upp av växtlighet. Beräkningarna från framtiden utredning visar dock att föroreningshalterna kommer att understiga de föreslagna riktvärdena för dagvattenutsläpp med god marginal.

Värme och el

El-ledningar ansluter till planområdet. U-områden planeras inom planområdet för att säkerställa befintliga ledningars lokalisering. Kommunen har som riktlinje att fjärrvärme ska vara den huvudsakliga uppvärmningsmetoden om uppvärmningsbehov finns för tillkommande bebyggelseområden. Den fysiska planeringen ska även möjliggöra nya lösningar för förnyelsebar energiförsörjning och alternativa energikällor samt ny teknik inom området teknisk försörjning, som bidrar till att ekologisk och ekonomisk långsiktig hållbarhet uppmuntras. Möjlighet finns för anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall/Återvinning

Avfallshanteringen ska ske inom den egna fastigheten.

Gatu- och anläggningskostnader

Åtgärder för gator inom kvartersmak bekostas av exploatören.

Genomförandefrågor

Administrativa och organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Plan genomförs först när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Plansamråd 1:a kvartalet 2015

Granskning 3:e kvartalet 2015

Antagande 1:a kvartalet 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum som beslut att anta planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägo förhållanden

Fastigheterna Rosenlund 1:4 och Rosenlund 1:1 ägs av Södertälje kommun. Rosenlund 1:30 ägs av Telge Fastigheter AB och Rosenlund 1:31 ägs av Täljehallen AB. Vidare finns en gemensamhetsanläggning, GA:1, inom Rosenlund 1:30 för ändamålet parkering. Deltagande fastigheter i GA:1 är Rosenlund 1:30 och 1:31.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter inkommen ansökan från berörda fastighetsägare. Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar genomförandet av de fastighetsrättsliga frågorna. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar genomförande av planen så som rivning av byggnader, uppförande av nya byggnader samt övriga anläggningar på kvartersmark samt den framtida driften av anläggningarna.

Huvudmannaskap

Inom planområdet kommer det inte finnas någon allmän platsmark. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät till vilka anslutning är möjligt.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats, mellan kommunen och fastighetsägarna till Rosenlund 1:30 och 1:31, vilket reglerar ansvar samt kostnader för planläggningen. Ett avtal som reglerar marköverföring samt övriga fastighetsrättsliga och genomförande frågor ska upprättas, parallellt med det fortsatta planarbetet, mellan

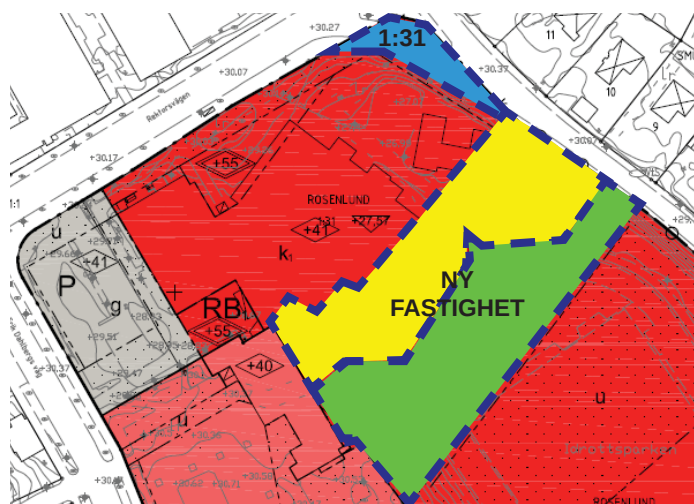
fastighetsägarna till Rosenlund 1:4, 1:30 och 1:31. Inom planområdet finns fjärrvärme-, el-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar tillhörande Telge Nät AB. Ett avtal ska upprättas mellan Telge Nät AB och fastighetsägarna till Rosenlund 1:30 och 1:31 angående flytt och nyförläggning av ledningar samt ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Del av fastigheten Rosenlund 1:1, som idag är planlagd och utnyttjas som lokalgata, ska överföras till fastigheten Rosenlund 1:31. Ytan är drygt 790 kvadratmeter och har markerats med blå färg i karta nedan.

Mark (cirka 3600 kvadratmeter) från fastigheten Rosenlund 1:4 ska överföras till Rosenlund 1:30. Ytan är markerad i grönt i kartan nedan. Vidare ska det området markerat med gult i kartan överföras från Rosenlund 1:31 till Rosenlund 1:30. Området är ca 3300 kvadratmeter. Överföringen av mark och ersättning regleras i avtal som ska upprättas mellan parterna. Ledningsägaren ska söka ledningsrätt för ledningar och teknikboder inom planområdet.



Ungefärliga områden som ska övergå till Rosenlund 1:31 och ny fastighet

Gemensamhetsanläggning

På plankartan finns en bestämmelse som anger att erforderlig kvartermark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Under planarbetet kommer behovet av parkeringsplatser för olika fastigheter och eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning att studeras vidare. Idag finns en gemensamhetsanläggning i form av parkering inom den norra delen av Rosenlund 1:30 där fastigheterna Rosenlund 1:30 och 1:31 deltar.

Servitut och ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt inom området för el, vatten och avloppsledningar. Ett servitut för ändamålet väg belastar fastigheten Rosenlund 1:30 till förmån för fastigheten Rosenlund 1:4. Servitutet ska upphävas eftersom Rosenlund 1:4 idag har säkrat tillgången på väg inom egna fastigheten.

Telge nät ansvarar för allmänna ledningar inom planområdet. Ledningsägaren ska ansöka om ledningsrätt för att trygga de befintliga ledningarnas läge. Vid eventuell flytt av ledningar ska den som initiera flytt av anläggningarna också bekosta åtgärden.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon tomtindelning.

Konsekvenser för planens genomförande

Miljö och hälsa

Föreslagen markanvändning anses inte komma medföra betydande påverkan på miljön. Utbyggd sportanläggning kommer att vara positiv för människors hälsa.

Säkerhet och trygghet

Stora delar av planområdet är inhägnade och belysta under kvällstid. Området ligger central inom ett bostadsområde och används flitigt för skolundervisning, sportträning och sportevenemang. Om planområdet bebyggs med bostäder, enligt vad detaljplanen medger, kommer området att vara tryggare eftersom fler människor rör och uppehåller sig i området under dygnets alla timmar.

Barn och ungdomar

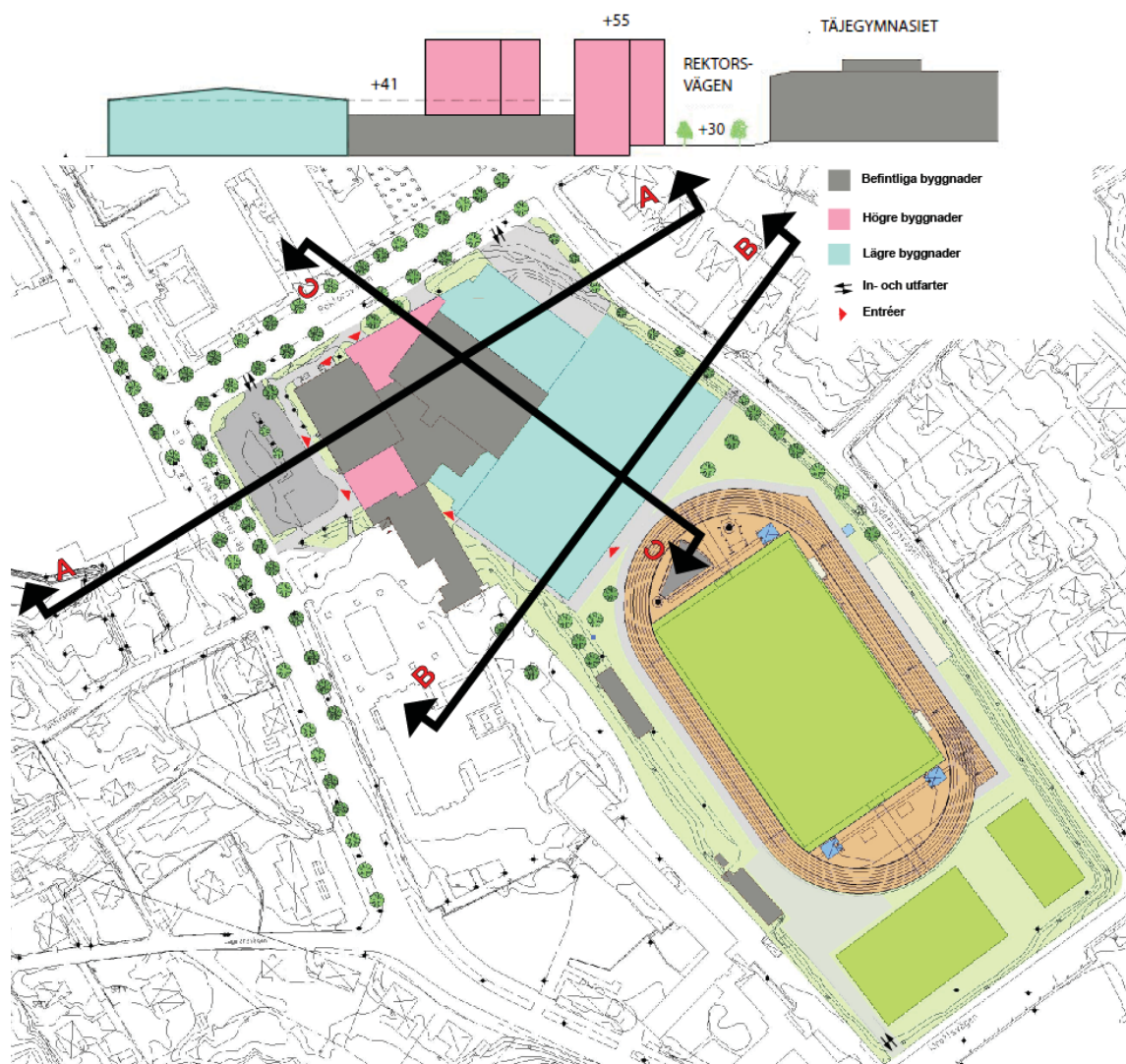
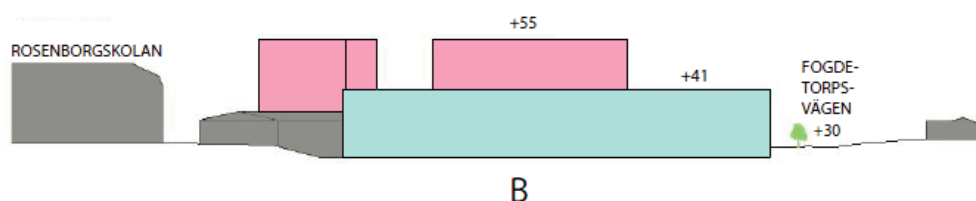
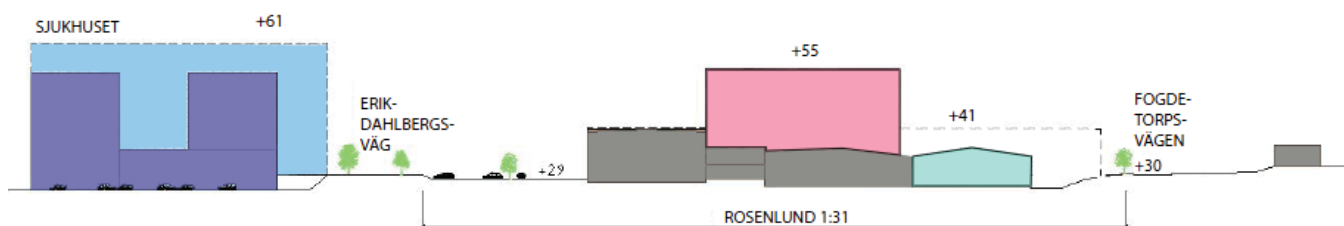
Planområdet kommer att utnyttjas flitigt av barn och unga för skola, lek och idrott. Planförslaget anses inte komma att påverka barn eller ungdomar negativt.

Naturmiljö och friluftsliv

Området ligger i anslutning till Kusens backe, ett av Södertäljes populäraste rekreationsområden, som i Södertäljes Grönplan beskrivs som ett karaktäristiskt inslag i stadsbilden. Planförslaget anses inte komma att påverka naturmiljö eller friluftslivet negativt.

Stadsbild

Planområdet tillsammans med utbyggnaden av Södertälje sjukhus inom kvarteret Persikan är en del i utvecklingen av Rosenlund. De nya byggnaderna kommer att vara höga men anses komma att vara en kompletterande element i området där en ännu högre byggnad för delar av sjukhuset planerats till en höjd på +61 meter och kommer att som färdigbyggt vara drygt 26 meter högre än planerade tillbyggnader inom planområdet. Luftfartsverket ska alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter. Även försvarsmakten ska remitteras, vid byggnader eller objekt högre än 20 meter utanför tätorten eller 45 meter inom tätort.



Sektioner för planområdet

In och utfarter till området kommer att ske så som idag och enligt illustrationen med två utfarter i norr från Rektorsvägen och en i söder från Idrottsvägen(som även förblir infart till E-området för det tekniska anläggningen). Huvudinfarten blir fortsatt från Rektorsvägen mot befintlig entré framför den gemmensamma parkeringsplatsen inom fastigheten Rosenlund 1:30. Tre ingångar tillkommer i samband med utbyggnaden av området. Två för sporthallen och en för det nya planerade entrédelen. Befintlig huvudentré kan komma att hamna lite längre ut i samband med uppförandet av byggnad för studentbostäder.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Rosenlund 1:1

Mark tillhörande fastigheten Rosenlund 1:1 inom planområdet ska överföras till Rosenlund 1:31. Markanvändningen ändras från allmänplats mark gata till kvartersmark. Överföringen och pris regleras i avtalet för planens genomförande mellan alla tre parter. Ledningsägaren ska söka ledningsrätt för ledningar som behöver nyanläggas eller läggas om.

Rosenlund 1:4

Fastigheten Rosenlund 1:4 har ett servitut för ändamålet väg inom fastigheten Rosenlund 1:30 som ska upphävas. Fastigheten ska avstå kvartersmark till en nybildad fastighet inom vilken ny multihall förslås komma byggas. Överföringen och pris regleras i avtalet för planens genomförande mellan alla tre parter. Ledningsägaren ska söka ledningsrätt för ledningar som behöver nyanläggas eller läggas om.

Rosenlund 1:30

Fastigheten Rosenlund 1:30 upplåter för ändamålet väg ett servitut till förmån för fastigheten Rosenlund 1:4 som ska upphävas. Fastigheten ska avstå kvartersmark till en nybildad fastighet inom vilken ny multihall förslås komma byggas. Ledningsägaren ska söka ledningsrätt för ledningar som behöver nyanläggas eller läggas om.

Rosenlund 1:31

Ledningsägaren ska söka ledningsrätt för ledningar som behöver nyanläggas eller läggas om.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägarna till Rosenlund 1:30 och 1:31 bekostar upprättandet av detaljplan i enlighet med upprättat avtal.

Avgifter och kostnader

Fastighetsägarna inom planområdet betalar för planens genomförande inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ska betala avgifter för rivningslov, bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa till kommunen. Fastighetsägarna bekostar erforderlig fastighetsbildning enligt avtal för genomförande av planen till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

Telge Nät bekostar erforderlig fastighetsbildning för inrättande av ledningsrätt till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje. Vid flytt av ledningar och anslutning till ledningsnäten ska berörd fastighetsägare träffa ett avtal med Telge Nät om kostnaden.

Ersättning

Fastighetsägarna till Rosenlund 1:4, 1:30 och 1:31 ska betala ersättningar för köp av mark i enlighet med avtal om genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Yt- och dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska yt- och dagvatten i första hand omhändertas lokalt, genom infiltration eller perkolation inom kvartersmark. Infiltration är dock endast lämplig i planområdets norra del. Perkolutionsmagasin anses i lämpligt i området på grund av grundvattennivån. Istället förordas en rörmagasin under idrottsplanen med dimension 1200 millimeter som anläggs som fyra parallella rör med sammanlagd längd på 226 meter. Dessa ska anslutas till befintligt dagvattensystem. Takytan bör beläggas med sedum eller motsvarande, takflödet avleds via stuprör och ledning till samlingsbrunn som ansluts med ledning till magasin. Dränering av idrottsytor följer dagens princip men anslutning till dagvattensystem flyttas för att undvika konflikt med planerad utbyggnad. Planändringen innebär även att befintliga spill- och dagvattenledningar, som går från Fogdetorpsvägen mot Erik Dahlbergs väg, mellan befintlig hall och idrottsplan behöver omläggning då de ligger där utbyggnad planeras.

Vatten- och avlopp

Befintliga och tillkommande byggnader ska vara anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Elledningar

Ansvar för utbyggnad ska regleras mellan Telge Nät AB och fastighetsägaren i separat överenskommelse.

Värme

Möjlighet finns för anslutning till befintligt fjärrvärmenät. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Avfallshantering

Telge Återvinning AB är huvudman för omhändertagandet av hushållsavfall inom Södertälje kommun. Fastighetsägarna ansvarar för tecknande av avtal till huvudmannen.

Parkering

Nödvändig parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkering för besökare hos sportanläggningarna, gymnasiet och sjukhuset bör samnyttjas.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats i samråd med Håkan Zetterlund (bygglovsarkitekt), Martin Ivarsson (exploateringsingenjör), Daniel Edvardsson (lantmäterichef), Agata Salo (lantmätare), Emma Tibblin (stadsantikvarie) Linn Andersen (miljöinspektör) och Anders Eklind (utredningsingenjör).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovsenheten

Pia Forsell
Tf Planchef

Magnus Ericsson
Planarkitekt