

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Mariekälla 1:1

(Mc Donalds) inom Mariekälla

i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1718A

Dnr: 2014–00802-214

Upprättad 2016-06-27

Reviderad 2017-03-01

Laga kraft 2017-07-13

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Till denna detaljplan hör dessa handlingar:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
denna Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övrigt planeringsunderlag

McDonald´s etablering Nyköpingsvägen – Genetaleden, Trafik-PM, (Tyréns
2014-12-10)

Trafikutredning McDonald´s – Utformning av in- och utfarter, (Tyréns 2015-03-
27)

Geosigmas utredning beträffande dagvatten, (geoteknik och miljö/förorenad
mark).

Brandskyddslagets Riskanalys

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att upprätta restaurangbyggnad med
drive-thru inom området.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Vid denna behovsbedömning har följande bedömts:

- Området planläggs för restaurangverksamhet på ett strategiskt bra plats i närheten av två stora strategiska trafikstråk, stora arbetsplatser, bostäder och relativt nära stadskärnan och i anslutning till kollektivtåta busshållplatser.
- Marken består, enligt kommunens webbkarta, av grovmo, sand och grus. En geoteknisk utredning visar att inga onormala geotekniska grundförhållanden förekommer. Marken innehåller inga föroreningar.
- En dagvattenutredning föreslår en lösning där dagvatten tas omhand lokalt genom infiltrationsdike på fastigheten.

Förenligt med 3 och 4 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet 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.

Detaljplaneområdet kommer att ta naturmark i anspråk för att ge plats för restaurang med tillhörande angöring. Parkeringsplatser kommer att finnas inom planområdet.

Förenligt med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Ge-

nomförandet av detaljplanen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer (MKN).

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

I Södertälje överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljökvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrider.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet Fastlandet-Östersjön och berör vattenförekomsten Hallsfjärden (SE590990-174015). Recipient för dagvattnet (det som rinner på ytan och i ledning) är Saltskogfjärden.

Enligt VISS har Hallsfjärden måttlig ekologisk potential samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormerna för Hallsfjärden är fastställda till god ekologisk potential, med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning och morfologiska förändringar, samt till god kemisk ytvattenstatus 2015.

Planförslaget anses ej leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrider.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Det finns inte heller några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet eller infarterna till planområdet. Verksamheten är i sig inte bullerskapande.

Riksintressen

Planförslaget ligger inte inom något utpekad riksintresse.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen 28 oktober 2013 ger inga rekommendationer för planområdet. Området ligger inom Södertälje tätort, i ett område som inte är markerat som tyngdpunkt men i ett grönområde i anslutning till ett verksamhetsområde och nära flerbostadsbebyggelse. Detaljplanen ligger i anslutning till befintlig infrastruktur, vilket ligger i linje med översiktsplanen.

Översiktsplanen föreslår att attraktiva lägen för arbetsplatser med bra förutsättningar för kollektivtrafik prioriteras för personalintensiva verksamheter.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut i ärendet

Stadsbyggandsnämnden gav Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag, 2014-09-30 §179, att upprätta detaljplan för bl a den del av Mariekälla 1:1 som berörs.

Nämnden gav även kontoret i uppdrag, 2015-09-29 § 151, att skicka ut planen på samråd.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för kvarteret Vagnmakaren m.fl. (1154B), laga kraft: 24 april 1996. Området är planlagt som NATUR-område.

PBL

Planen handläggs enligt PBL 2010:900

Cykelplan 2013

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transportarbetet måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I kommunens cykelplan finns riktlinjer om att kommunens planering (bostäder och arbetsplatser) ska lokaliseras där det finns goda förutsättningar för att resa med cykel till viktiga målpunkter.

Grönplan 2011

Grönplanen sammanställer de värden parker och naturmark har för människor och för växt- och djurlivet i staden. Grönplanen omfattar Södertälje tätort och samt dess närmaste omgivning.

Planområdet ligger inom stadens allmänna grönsstruktur och i nära anslutning till Rännillunden som är ett när naturområde. Rännillunden är en djup, lång ravin

med en bäck omgiven av gallrad skog. Ravinen sträcker sig från Tvetavägen i väster till Nyköpingsvägen i öster.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet, som omfattar del av fastigheterna Mariekälla 1:1, Kolpenäs 1:1 och Saltskog 1:2 ligger i ett skogsparti som gränsar till Nyköpingsvägen i öster och Genetaleden i söder. Strax väster om området ligger bostadsområden med flerbostadshus och småhus. Öster om området ligger Scanias huvudkontor och verksamheter.

Planområdet består idag av natur.

Området ligger ca 1 km söder om Södertälje centralstation.

Arealen är ca 7 600 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Södertälje kommun.

Natur, vegetation och kulturmiljö

Natur och vegetation

Området består idag av en östsluttning beklädd med stora barr- och lövträd. Området ligger i ett grönstråk som sträcker sig från Ågärderavinen till Stålhamravägen/E4. Enligt skogsvårdsstyrelsens ”Skogens pärlor” så finns det inga skyddsvärda biotoper, natura 2000-områden eller liknande skyddsvärda miljöer inom eller i anslutning till planområdet.

Markbeskaffenhet

Marken består, enligt kommunens webbkarta, av grovmo, sand och grus.

En geoteknisk markundersökning påvisar inga förorenade ämnen, ej heller några onormala grundförhållanden. Utredningen rekommenderar att anläggningen utförs med platta på mark.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt. Infiltrationsmöjligheterna är goda inom området. Kommunens dagvattenledning går strax utanför planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet. Det har tidigare stått ett hus och en lada på platsen.

Störningar och risker

Föroreningar i mark och vatten

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Farligt gods

E4 och E20 är rekommenderade primära vägar för transport av farligt gods.. Nyköpingsvägen och Genetaleden är upplåtna vägar för farligt gods.

Buller

Området ligger längs Nyköpingsvägen och Genetaleden

Seveso

Scania är klassat som Seveso-anläggning.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger inte inom ett område för kommersiell service. Planområdet ligger ca 850 meter från Saltskogs centrum och ca 1,5 km från Södertälje centrum (gågatan).

Trafik och kommunikationer

Vägtrafik

Genetaleden och Nyköpingsvägen är några av stadens strategiska stråk. Utformningen av korsningen Genetaleden-Nyköpingsvägen är storskalig med många bilkörfält, refuger och trafiksignaler. 2013 gjordes en trafikräkning som visade att Genetaleden har ca 5500 fordon/dygn och Nyköpingsvägen ca 10800 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen på båda vägarna är 50 km/h vid planområdet.

Genetaleden har en lutning på ca 8% vid planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i de mer centrala delarna som är väl försörjd av kollektivtrafik. Flera busslinjer trafikerar Nyköpingsvägen precis i anslutning till planområdet. Här stannar busslinje 752, 753, 755, 784, 785 och 789.

Centralstationen ligger ca 1 km från planområdet.

Gång- och cykelväg

Utmed Nyköpingsvägen går ett större gång- och cykelstråk. Cykling sker idag i blandtrafik på Genetaleden.

Enligt cykelplan 2013 planeras en cykelväg på Genetaleden, mellan Nyköpingsvägen och Saltskogsvägen. Syftet är att knyta ihop två befintliga cykelstråk och förbättra kontakten mellan Saltskog och centrala Södertälje.

En spontankoppling finns för gång och cykel mellan Nyköpingsvägen och Genetaleden. Denna koppling är delvis relativt brant och grusad.

Planerade förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget omfattar en byggnation som syftar till att inrymma en restaurang med möjlighet till drive thru. Byggnadsytan som medges i planen omfattar 600 kvm. Den markanvändning som föreslås är handel.

Förutom själva byggnaden så ingår även vägområde, parkeringsytor och skylt i planförslaget.

Landskap

Den nya byggnaden kommer att vara småskalig och kommer inte påverka landskapsbilden. Skylten som kommer att vara ca 15 meter hög kommer att ligga i höjd med trädtopparna. Skylten kommer att synas eftersom den lyser.

Marken kommer att justeras och murar kommer att anläggas för att klara av höjdskillnaderna inom planområdet.

Hantering av risker och störningar

Föroreningar

Eftersom det inte finns några indikationer på att marken anses vara förorenad ställs inga krav i planförslaget på riskhantering gällande detta.

Buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller.

Trafik och kommunikationer

Vägtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till korsningen Genetaleden - Nyköpingsvägen, som har en trafikmängd på ca 11,000 fordon/dygn. Besökare kommer med stor sannolikhet att färdas med motorfordon, vilket kommer generera fler fordonsrörelser än idag och leda till ökad trafikbelastning. Enligt trafikutredningen (TrafikPM, Thyréns 2014-12-10) ökar trafiken med ca 600 fordon/dygn på Genetaleden. Detta kommer inte påverka korsningen Genetaleden/Nyköpingsvägen i större utsträckning.

Målet är att folk väljer att cykla/åka kollektivt/promenera i större omfattning både för hälsan, vår livsmiljö och klimatet.

Trafikutredningar

Två trafikutredningar (McDonald's etablering Nyköpingsvägen - Genetaleden, Trafik-PM, Thyréns 2014-12-10 och Trafikutredning McDonald's - Utformning av in- och utfarter, Thyréns 2015-03-27)) har gjorts för att se hur området påverkas av att en restaurang med drive-thru etablerar sig i anslutning till korsningen Nyköpingsvägen - Genetaleden.

I utredningen har man i huvudsak tittat på trafiksäkerheten, farligt gods, konsekvenser för gång- och cykelnätet och in- och utfartens påverkan på Genetaleden och Nyköpingsvägen.

Bilar som kommer norrifrån på Nyköpingsvägen och ska vidare in på Genetaleden har ett separat högersvängskörfält utan signaler men med väjning. För att minimera risken att bilar som ska in till restaurangen påverkar den intilliggande korsningen rekommenderas en högersvängsficka för trafik som kommer från korsningen Nyköpingsvägen - Genetaleden och ska in till restaurangen.

En vänstersvängsficka för trafik till restaurangen från väster på Genetaleden (trafik som kommer ifrån Saltskog mm) rekommenderas för att minimera risken för påkörningsolyckor bakifrån i nedförsbacke, speciellt vid halt väglag.

Av trafiksäkerhetsskäl kommer en upphöjd gångpassage vid infarten till restaurangen att anläggas för att sänka hastigheten på trafiken som ska in och ut från restaurangen. Utfartsregeln kommer att gälla.

Gång- och cykelväg

En ny gång- och cykelväg projekteras längs med Genetaleden och kommer att ligga på den norra sidan av leden.

I samband med att restaurang etableras på tomten kan man misstänka att en andel av gästerna anländer via buss. Detta leder till att trafiken av gående som korsar Nyköpingsvägen ökar. Troligtvis ökar även gångtrafiken som korsar Nykö-

pingsvägen på icke anvisat övergångsställe och istället korsar Nyköpingsvägen längre norrut där busshållplatserna finns.

Parkering

Parkering ska lösas inom planområdet.

Seveso

Syftet med Sevesolagstiftningen är att förebygga allvarliga kemikalieolyckor samt att begränsa följderna av sådana olyckor för människors hälsa och miljö.

Med hänsyn till de stora avståndet mellan riskkällor inom Scania och planområde bör påverkan från olycka vid Scania vara mycket begränsad. Någon riskbild med hänsyn till Scanias risker bedöms inte aktuellt planområde medföra.

Den Sevesoklassade delen inom Scania ligger på sådant avstånd från närmaste plandel att det bedöms inte föranleda behov av skyddsåtgärder.

Farligt gods

Avståndet mellan närmaste vägkant och restaurangbyggnad är 20 meter. Restaurangen ligger ca 6 meter högre än Nyköpingsvägen, vilket innebär ett visst skydd mot vissa olyckor.

Förslag till säkerhetshöjande åtgärder:

Områden utomhus inom 25 meter från Nyköpingsvägen ska inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse (bl a uteservering)

Utrymning skall vara möjlig från Nyköpingsvägen

Åtgärderna skall formuleras som planbestämmelse på plankartan.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala ledningssystemet.

Dagvatten omhändertas, så långt möjligt, lokalt.

Energi (uppvärmning, elförsörjning etc.)

McDonald's använder idag all frånluft från publika utrymmen och kök, inklusive frånluften från grillar och fritörsers inkanaler, till värmeväxling i ventilationsaggregatet.

Det finns möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme.

Det finns elledningar i nära anslutning till området.

En transformatorstation skall anläggas i anslutning till området.

Tele

Det finns en teleledning i planområdet.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge återvinning. I det fall upphämningsplatser för avfall uppförs på platser där vändplan krävs ska dessa uppföras med en diameter på 21 meter (inklusive överhäng).

Genomförande av planförslaget

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 4 kv 2015

Granskning sommaren 2016

Antagande våren 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen ska 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).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Mariekälla 1:1, Kolpenäs 1:1 och Saltskog 1:2, som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Avtal

Intentionsavtal

Ett intentionsavtal, daterat 2014-02-12 och 2014-04-03, har upprättas mellan Svenska McDonald's AB och Södertälje kommun.

Avtal

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett köpeavtal att upprättas mellan Södertälje kommun och Exploatören som reglerar det fysiska genomförandet av detaljplanen t ex utbyggnad av anläggningar och överlåtelse av marken. Avtalet kommer även att reglera genomförandeansvar och ekonomiska frågor.

Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas i den mån de behövs på initiativ av respektive ledningsägare.

Upplåtelseformer

Ny fastighet kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Mariekälla 1:1 och en fastighetsreglering från Saltskog 1:2 till styckningslotten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Utbyggnaden inom kvartersmark inklusive parkeringsanläggningar, utbyggnad av VA-ledningsnät, samt vägar inom kvartersmark ansvarar exploatören för. Ombyggnad av befintlig väg, Genetaleden, krävs för att klara exploateringen och möjliggöra trafiksäkra infarter samt ändra dragning för den nya gång- och cykelvägen. Gc-väg, ändring av Genetaleden, trafiksäkerhetsåtgärder längs Nyköpingsvägen, mm regleras i kommande avtal mellan kommunen och exploatören.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten och el etc. enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Södertälje kommun äger Mariekälla 1:1, Kolpenäs 1:1 och Saltskog 1:2.

Kommunen ansöker och bekostar förrättning för avstyckning från Mariekälla 1:1 samt fastighetsreglering från Kolpenäs 1:1 och Saltskog 1:2 till styckningslotten.

Servitut och ledningsrätt

Inga servitut finns och inga nya servitut föreslås inom planområdet.

Det finns teleledningar som går genom området. Flytt av ledningar bekostas av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Vägar

Befintlig väg, Genetaleden, ska fortsättningsvis försörja området. Vägen kommer att smalnas av för att ge utrymme till gc-väg och infartsfiler till planområdet.

Parkering

All parkering till restaurangen ska lösas inom kvartersmark.

Energiförsörjning

El-nät finns öster om planområdet.

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning avseende markförhållanden och eventuella markföroreningar planeras att utföras i samband med granskningstillfället.

Vatten- och spillvatten (avlopp)

Området ska förses med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten skall, så långt möjligt, lösas lokalt.

Medverkande tjänstemän

Christina Svartsjö	Planarkitekt
Bengt Larsson	Exploateringsingenjör
Anders Eklind	Utredningsingenjör (Trafik)
Per Bråmås	Gatu- och trafikingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt