



Akt nr:

0181K-P987C

AU\$0181K-P987C

Detaljplan för SÖDERTUNA ARBETSSOMRÅDE
vid Trafikplatsen Rv 57/E4
inom JÄRNA i SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar karta med bestämmelser, illustrationer, denna beskrivning med illustrationer och en genomförandebeskrivning.

SYFTE

Detaljplanen öppnar ett nytt arbetsområde med möjlighet att bygga bl a ett hotell med restaurang, konferenslokaler och bensinförsäljning i Tunastiftelsens regi.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid trafikplatsen E4/väg 57 i Järna. Planområdet omfattar ca 12 ha. Det är snävt avgränsat i förhållande till omgivande trafikleder och naturmark och omfattar i stort sett endast arealer för industri samt tillhörande gator.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan 90 I pågående arbete med översiktsplan 1990 för Södertälje avses Södertuna rymma ett arbetsområde enligt detta planförslag samt ett bostadsområde. Arbetsområdet förutsätts kunna tillkomma oberoende av bostadsområdet.

Väg 57 och Järna trafikplats Trafikplatsen E4/väg 57, som gränsar till planområdet, har nyligen byggts om. I samband härmed har också tillfartsvägen till vägförvaltningens depå i området fått justerat läge. För väg 57 har vägverket presenterat flera alternativa sträckningar. Planförslaget utgår från att väg 57 får en helt ny sträckning (alt 6), som ej påverkar föreliggande detaljplan. Alt 3:s sträckning illustreras dock.

En körväg till bl a Ullängen och Underås gård passerar genom området och skall behållas.

Gällande plan Området är inte tidigare planlagt.

- Bef förhållanden Området ligger i anslutning till E4 och väg 57 mot vilka det exponerar sig från söder och öster. Större delen av området består av åker- och hagmark med inslag av "vegetationsöar" med värdefulla trädbestånd av bl a ek. Vegetationsöarna utgör ett viktigt inslag i landskapsbilden.
- Geotekniska och geohydrologiska förhållanden Området avvattnas mot söder via diken utefter väg 57 till Moraån. Åkermarken består av lerjordar medan hagmarken även innehåller morän och berg i dagen. En geoteknisk utredning har utförts av J & W för att klarlägga jordartsdjup och grundförhållanden. Utredningen visar att området går att bebygga utan större problem, under förutsättning att de givna rekommendationerna följs eller att avsteg från dessa görs först efter kontakt med geotekniker. Kompletterande geoteknisk utredning för aktuellt hotellprojekt har också utförts av J & W.
- Fornlämningar Området innehåller en registrerad fornlämning (nr 194).
- Markägoförh. Bebyggelse Vägförvaltningen äger och disponerar ca 3 ha av området som depå för vägunderhåll. Detta område med tillhörande byggnader och verksamhet skall ingå i arbetsområdet.
- Telge Energi AB har i områdets västra del en transformatorstation, som skall behållas.
- Övrig mark ägs av kommunen.
- Jordbruksmark Planområdet innehåller ca 7 ha brukningsvärd åkermark klass 3 och 1,5 ha hagmark. Marken inkl Ullängens Gård är utarrenderad.
- Ledningar I områdets norra gräns passerar en 220 kV kraftledning, som ägs av Vattenfall. VA-ledningar för befintliga anläggningar saknas. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

FÖRÄNDRINGAR

Planen syftar till att utöka och reglera ett i dag genom vägförvaltningen etablerat arbetsområde. Området har ett ur trafiksynpunkt gynnsamt läge i anslutning till trafikplatsen ca 10 km från Södertälje och 1,5-2 km från Järna centrum. Områdets läge och exponering kräver en omsorgsfull utformning av byggnader och yttre miljö.

- Bebyggelseomr. Området innehåller ca 11 ha kvartersmark för i huvudsak industri och kontor. I söder mot väg 57 reserveras mark för hotell och bensinförsäljning. Vägförvaltningens del (ca 3 ha) är en etablerad verksamhet med verkstäder, garage och uppställning av underhållsfordon.

I området tillåts också handel av speciell art. Det gäller försäljning av mycket skrymmande varor. Det kan röra sig om möbler, bilar och dylikt. Däremot tillåts ingen etablering av typen stormarknad, centrumhandel m m, ej heller försäljning av livsmedel och andra dagligvaror. Arten av handel skall således ingå i bygglovprövningen.

Tunastiftelsen har anvisats ca 1,7 ha mark där man avser att uppföra ett hotell med tillhörande service samt bensinförsäljning och bilservice. Hotellet rymmer ca 100 rum, restaurang och samlingslokaler. Hotellet består av en hög byggnadskropp med 9 våningar och en lägre del med 1-3 våningar. Bensinstationen avses betjänas av flera bensinbolag och skall förutom bensin tillhandahålla service för bilresande. Stationen är inte avsedd för lastbilsbetjäning.

Områdets belägenhet och exponering mot trafiklederna kräver en omsorgsfull utformning av byggnader och yttre miljö. Vid tomtindelning, disponering av tomt och detaljprojektering bör särskild hänsyn tas till den tillgång som befintlig värdefull vegetation utgör för områdets miljö. De viktigaste områdena med sådan vegetation har markerats på plankartan (n_2). I bestämmelserna finns också föreskrifter att 1/6 av tomtmärken skall planteras eller bevaras som naturmark. Längs avfartsrampen från motorvägen och väg 57 föreslås en planterad zon (n_3) vars syfte är att åstadkomma en visuellt avskiljande zon mellan bebyggelse och trafik. Denna zon kan ingå i den ovannämnda sjättedelen.

- | | |
|-----------------|--|
| Parkering | För hotellprojektet redovisas 172 bilplatser. Härutöver behövs minst 4-5 bussupställningsplatser. |
| Väg och trafik | <p>Området trafikförsörjs av två industrigator. Gatuområdets bredd är ca 10 meter.</p> <p>Trafiken på E4, ca 17 000 fordon/dygn, alstrar buller som måste beaktas främst vid utformningen av hotellprojektet. Trafikmängderna på avfartsrampen, ca 2 800 fordon/dygn och väg 57 ca 7 500 fordon/dygn, kan betraktas som små ur bullersynpunkt. Om nya sträckningen av väg 57 blir enligt alternativ 3 kommer industriområdet att anslutas i en ny punkt längre västerut.</p> |
| Kollektivtrafik | Flera busslinjer passerar området. Linje 784 Hölö-Södertälje når Södertälje via Ivetavägen och linje 786 Gnesta-Järna med förlängning av vissa turer till Södertälje Södra och Södertälje centrum går via E4. Linjerna föreslås få en hållplats i anslutning till arbetsområdet. Dessutom finns en gemensam hållplats för SL och Sörmlands läns trafik (SLT) vid trafikplatsen öster om E4. |

- Gång- och cykel- trafik I gång- och cykelplan för Järna, föreslås utbyggnad av GC-förbindelse mellan Konvaljstigen i Eneområdet och Gamla Nyköpingsvägen. Denna förbindelse avses också kunna betjäna Södertuna arbetsområde.
- Vatten Området skall ingå i kommunens verksamhetsområde. Vattenförsörjningen avses ske från vattenverket i Järna.
- Spillvatten Området ansluts till SYVAB:s anslutningsledning söder om väg 57.
- Dagvatten Dagvatten från området får inte förorena Moraån. Lokalt omhändertagande LOD skall användas. Bensinstationens dagvatten skall oljeavskiljas på platsen.
- Värme Uppvärmning bör ske med vattenburen värme. Fjärrvärme kan bli aktuell när bostadsområdet Södertuna öppnas.
- El Plats för två transformatorstationer anvisas inom området, varav den stora i västra delen är befintlig.
- Grundundersökning Erforderliga grundundersökningar utöver de som finns görs av exploatören.
- Radon Kommunen skall upprätta en radonriskkarta för alla aktuella områden. Detaljundersökning utöver detta görs av exploatören.
- Fornlämningar En särskild utredning enl 11 § 2 kap kulturminneslagen har gjorts av Riksantikvarieämbetet. Den nordöstra delen, närmare tomten norr om vägförvaltningen och tomten norr om vändplanen ner till u-området, kräver vissa kompletterande utgrävningar innan området kan tas i anspråk. I händelse av alltför omfattande utgrävningar kan detaljplanen komma att ändras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförande Genomförandetiden skall vara femton år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Södertälje den 10 oktober 1990

Stadsarkitektkontoret


Lars Thylén
stadsarkitekt


Erik Bengtsson
planchef


Bengt Lindskog
arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 18 februari 1991.
Planen har vunnit lagakraft den 19 mars 1991.


Lars Thylén