

Akt nr:

0181K-P1320A

AU\$0181K-P1320A



PLANBESKRIVNING

Pnr: P00018

Detaljplan för del av fastigheten Vasa 1:1

HOVSJÖ ARBETSOMRÅDE

I Södertälje

Upprättad 2000-10-31, Reviderad 2001-05-02

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning (denna beskrivning)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

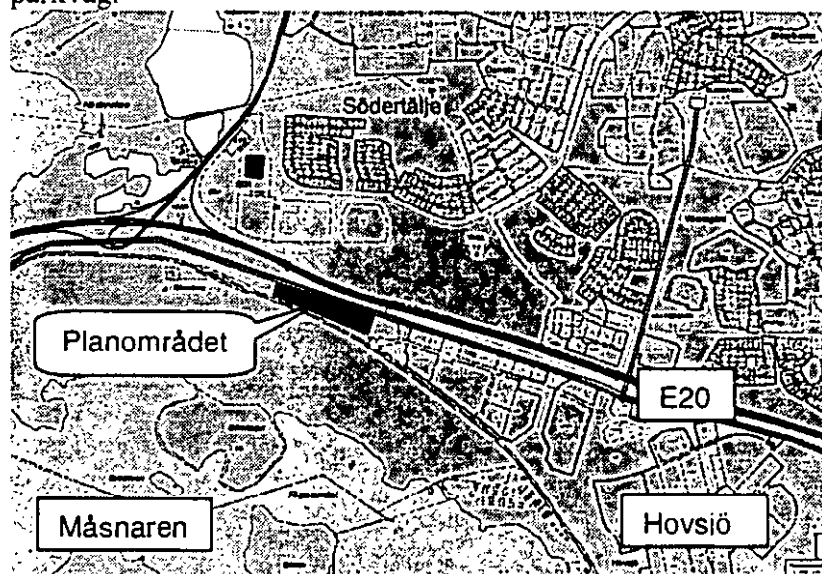
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för en utbyggnad av Hovsjö arbetsområde i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan och kommunens arbetsområdesprogram. Området har bedömts kunna inrymma småindustri, kontor och handel (endast skrymmande varor).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om E20 vid Hovsjö arbetsområde. Området avgränsas i norr av ett kraftledningsstråk och E20, i öster av befintliga industrifastigheter och i söder och i väster av en parkväg.



Areal	Planområdets areal är cirka 3 ha.
Markägoförhållanden	All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.
Översiktsplan	Tidigare ställningstaganden Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen 1990 och med förslag till program för ny översiktsplan.
Arbetsområdesprogram	Planområdet är redovisat som arbetsområde (småindustri) i kommunens arbetsområdesprogram.
Detaljplaner	För östra delen av området (Tillverkaren 2) gäller en detaljplan som vann laga kraft 1988-05-10 som anger industriändamål. Den nya detaljplanen ersätter den gamla i denna del av planområdet. Övriga delar av området är inte tidigare planlagt.
Program	Detaljplanen har föregåtts av ett programsamråd. En sammanställning av synpunkter och kommentarer till dessa redovisas i samrådsredogörelsen.
Mark och vegetation	Förutsättningar och förändringar Området är obebyggt och är i östra delen skogbevuxet medan västra delen består av öppen gräsbevuxen mark.
Bebyggelse, kvartersutformning	Området är exponerat mot E20, vilket innebär att krav bör ställas på byggnadernas utformning och hur kvartersmarken utformas och används. Det är viktigt att bebyggelsen närmast E20 inte ges karaktären av baksida. Lastintag och containeruppställning etc. bör undvikas. Planen innehåller därför en särskild bestämmelse om att upplag inte får anordnas inom kvartersmark som är synlig från motorvägen. Planen innehåller även en särskild bestämmelse om att fasader skall utformas med omsorg. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom området är 8 meter, vilket motsvarar den tillåtna byggnadshöjden öster om området. För kvartersmarken inom området finns en särskild bestämmelse som anger att minst 15 % av tomtytan skall utgöra planterad yta.
Gator, parkering och angöring	Parkering och angöring Trafikförsörjning av området sker från Genetaleden (vid stormarknaden) samt från Hantverkarsvägen. Lokalgatan kan komma

att byggas ut etappvis. Genomfartstrafik föreslås bli tillåtet.
Vägporten under motorvägen har begränsad fri höjd 3,5 meter.

Den nya lokalgatan byggs i samma sträckning som befintlig parkväg. Viss uträtning av vägen föreslås strax norr om fornlämningarna. Kvartersmarken nås via tillfarter från lokalgatan.

Parkeringsplatser anordnas lämpligen i den centrala delen av planområdet, eftersom det är begränsat utrymme för bebyggelse där.

Gång och cykeltrafik	Cykelförbindelser kan i framtiden förläggas på befintlig banvall utmed området.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats är belägen vid Scaniarinken cirka 500 meter från området.
Vatten och avlopp	Området ansluts till det kommunala VA-nätet. I detaljplanen finns en planbestämmelse som anger att dagvatten skall behandlas lokalt där så är möjligt. Se även beskrivning i avsnittet miljökonsekvenser och risker.
Elförsörjning	För att klara elförsörjningen krävs sannolikt en nätstation inom området. Ett område kommer att reserveras för en ny nätstation.
Fjärrvärme	Fjärrvärme erbjuds som uppvärmningsform.
Geoteknik	Enligt jordartskartan utgörs marken väster om befintligt arbetsområde av glacial lera samt varvig mo och mjäla med lerskikt. Geotekniska undersökningar utförs i ett senare skede.
Fornlämningar	I området väster om befintligt arbetsområde finns två registrerade fornlämningar belägna söder om skogsbilvägen. Dessa fornlämningar kommer att bevaras.
Miljökonsekvenser och risker	<i>Farligt gods</i> Planområdet är beläget cirka 40 meter från E20 som är primär transportled för farligt gods. Särskild hänsyn skall tas till risker som tex. avåkning och olyckor med petroleumprodukter. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01, Riskhänsyn vid planering och byggande, bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant, undvikas.

Avståndet mellan E20 och byggrättsgränsen inom planområdet är minst 50 meter, vilket bedöms vara tillräckligt. Marken inom planområdet är belägen i ungefär samma höjdnivå som motorvägen.

Elektromagnetisk strålning mm

Norr om planområdet finns ett kraftledningsstråk med två 70 kV ledningar.

Det finns inga rekommendationer avseende riktvärden för elektromagnetisk strålning för arbetsplatser. För bostäder, skolor, daghemsverksamhet samt lekplatser bör ett riktvärde på högst 0,2 μT som årsmedelvärde eftersträvas.

Gränsen för 0,2 μT går vid cirka 20 meters horisontellt avstånd från mittstolpen på 2x70 kV ledningen, enligt uppgift av Vattenfall Sveanät AB. Gränsen för byggrätten inom planområdet har lokaliserats så att byggnader inte får placeras närmare 20 meter från kraftledningen.

Det bör också uppmärksammas att magnetfält från högspänningsledningar kan störa elektronisk utrustning som saknar fullgott störningsskydd. Vid planering av verksamheten bör man ta hänsyn till detta.

En särskild planbestämmelse anger att upplag och parkering inte får finnas närmare än 10 meter från närmaste spänningsförande ledare, med hänsyn till brandrisk.

Dagvatten

Det är angeläget att sjön Måsnaren inte belastas med förorenat dagvatten. För industriområden är det verksamheten som avgör vilka reningssteg som bör tillämpas. Risken för utsläpp av miljöstörande föroreningar ska avgöra hur dagvattenhanteringen från en industri ska utformas, samråd krävs med kommunens nämnd för miljöfrågor. För att ta hand om dagvatten från området kan det, beroende på bland annat typ av verksamhet inom området, erfordras en fördröjningsdamm.

Planen innehåller även bestämmelser som anger att minst 15 % av tomtytan skall utgöra planterad yta, och att dagvatten skall behandlas lokalt där så är möjligt.

Genomförande

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är femton år.

Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Johan Larsson
planarkitekt

Ändring efter utställning

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att skyltningen inte får vara föränderlig, blinkande eller dominerande.



Uno Dahlén