

PLANBESKRIVNING

Ändring av del av Detaljplan för kv. Solvändan m m
inom Västergård i Södertälje

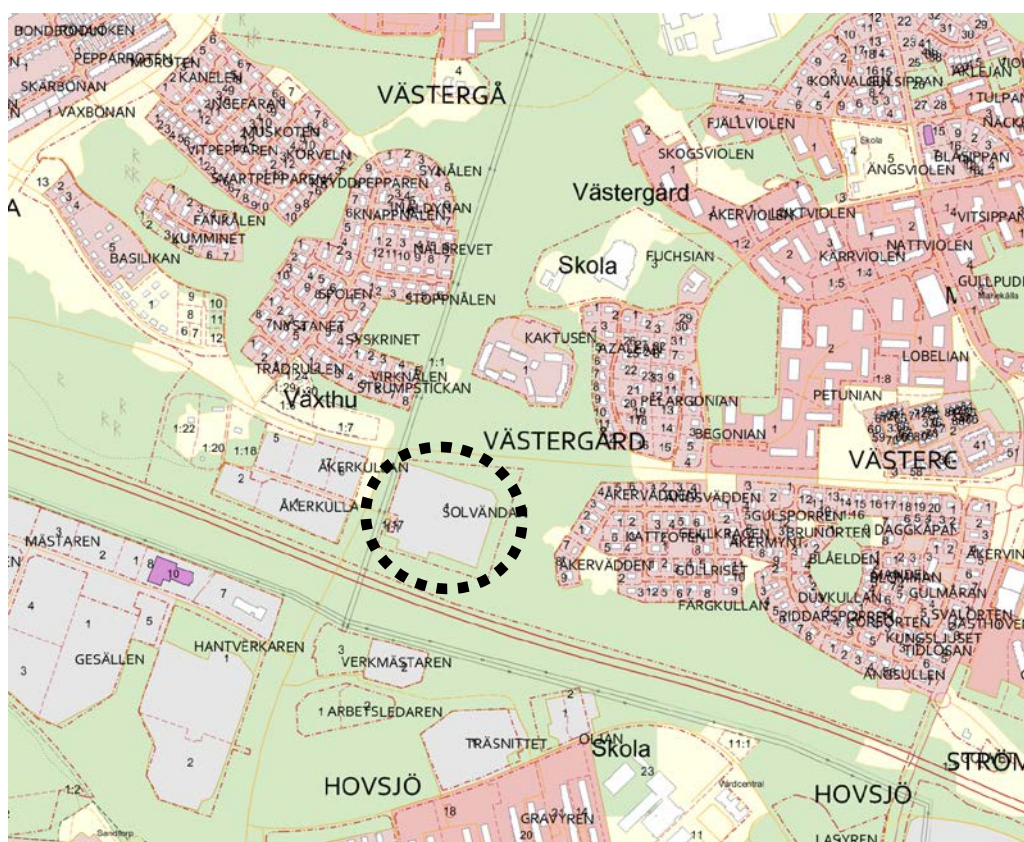
Arkivnummer: 0181K-P1714B

Dnr: 2014-02535-214

Upprättad 2016-12-12

Laga kraft 2017-05-17

LAGA KRAFTHANDLING



Hanteras enligt PBL 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015

Handlingar

Underliggande detaljplan från 1992-12-11 (1052B) gäller jämsides med denna planändring.

Detaljplanen från 2014-02-26 (1651B) utgår i och med denna plans fastställande.

Denna Detaljplan utgörs av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gällande planer: 1052B och 1651B

Övrigt planeringsunderlag

- Externbulerutredning-bussdepå, Kv. Solvändan 1, 2013-08-09

(ink. bilaga 1 & 2)

- Dagvattenutredning, Södertälje bussdepå, Grontmij, 2013-05-16

Planeringsunderlag plus komplettering till dagvattenutredning och bullerutredningen finns i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret

Det utökade området (gråmarkerade) kommer att användas till parkering och angöring för bussar och personbilar. Byggrätt för nybyggd miljöstation redovisas inom ändringsområdet..

Planens syfte och genomförande

För att hålla hög driftsäkerhet/operativ nivå på Södertälje bussdepå och att möta framtidens ökade förvaringsbehov för bussar måste SL utöka fastighetens areal. Syftet med planen är att utöka kvartersmark för SLs bussgarage i Hovsjö, Södertälje genom en planändring av naturmark till ”T” bussgarage.

Inom del av gällande plan ändras planbestämmelsen allmän platsmark till ”T” Bussgarage.

I det utökade området finns idag plats för uppställning av ca 120 bussar samt tvättning och reparation av dessa. Inom fastigheten finns även parkering för personbilar.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

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

Behovsbedömning

Exploateringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 2010:900 kap 5, 11 § samt bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen 1998:905. Ingen formell miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas.

Vid behovsbedömning har följande aspekter funnits viktig att framhålla:

- Elektriska/magnetiska fält
- Buller
- Farligt gods
- Dagvatten

Plankarta

Lägesbestämning.

Planområdet ligger i Västergård, norr om E20 och öster om Hovsjövägen.

Markägförhållanden

Fastigheten Solvändan 1 ägs av Storstockholms Lokaltrafik AB, nedan kallad exploatören. Fastigheterna Västergård 1:1 samt Västergård 1:17 ägs av Södertälje kommun.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom område för Riksintresse, däremot ligger det direkt intill E4/E20 som är utsett till riksintresse för transporter.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Denna planändring är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Planprogram behövs inte på grund av planens mindre omfattning och med stöd från Plan- och bygglag 2010:900. Detaljplanen är enligt kommunens gällande översiktsplan "Framtid i Södertälje".

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut 2015-02-24 § 32 att ändra del av detaljplanen för kv. Solvändan m m.

Gällande planer

Aktuell del av fastigheten Västergård 1:1 utgörs av naturmark enligt gällande detaljplaner 0181K-P595B och 0181K-P1052B.

Gällande ändring av detaljplan från 2014-02-26 (1651B) utgår i och med denna ändrings fastställande. Genomförandetiden för 1651B går ut 2019-02-26.

Ny planbestämmelse

T Bussgarage

Högsta byggnadshöjd ändras från 8 till 13 meter.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friitor

Terräng och vegetation

Ytan som ska överföras till SL är relativt plan. Öster om bussdepån finns berg som ligger några meter högra. Naturområdet används idag som plats att rasta hundar men har ingen väsentlig rekreations funktion för staden. Området som ska överföras till SL är svårtillgängligt för allmänheten p.g.a. höjdskillnader och att området är avskuret av större vägar E20 och Genetaleden.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i området består av morän och lera/silt.



Jordartskarta

■ Morän ■ Lera-silt

Förorenad mark

Under perioden 2004-2007 utfördes omfattande restaurering och utredning kring kylvattenförsörjningssystem för bussarna. Systemet har tidigare orsakat läckage av glykollösningar till dagvattensystemet med besvärande luktstörningar för boenden och passerande vid dagvattendiken mot Vasa och handelsområdena

Radon

Planområdet ligger inom lågrisk och normalriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Även om det inte finns uppenbar risk för skred så kan det vara aktuell med en geoteknisk undersökning innan bygglovsskedet. Inom och nära planområdet finns där risk för översvämning vid extreme nederbörd, *Översvämningsanalys för Södertälje kommun slutrapport 2010-07-07, WSP, s.39.*

Elektriska/magnetiska fält

Vattenfall har luftledningar i närheten av planområdet 70 kV-130kV högspänningsledning av regionsnätstyp som är viktig för den regionala elförsörjningen. Ett avstånd om 20m på vardera sidan om ledningen ytterst spänningsförande del till närmaste byggnadsdel och 10m till närmaste parkeringsplats skall hållas. Ledningar skyddas genom att ”l”, område med prickmark, införs på plankartan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inga nya byggrätter ges inom det utökade området med undantag av en ny miljö/återvinningsstation.

Inom det befintliga planområdet ändras planbestämmelse om högsta byggnads höjd från 8 till 13 meter.

Gator och trafik

Gatunät

Busstrafik och personalförskott använder lokalgata/infart från Hovsjövägen. Inga nya infarter till bussdepån planeras.

Kollektivtrafiken

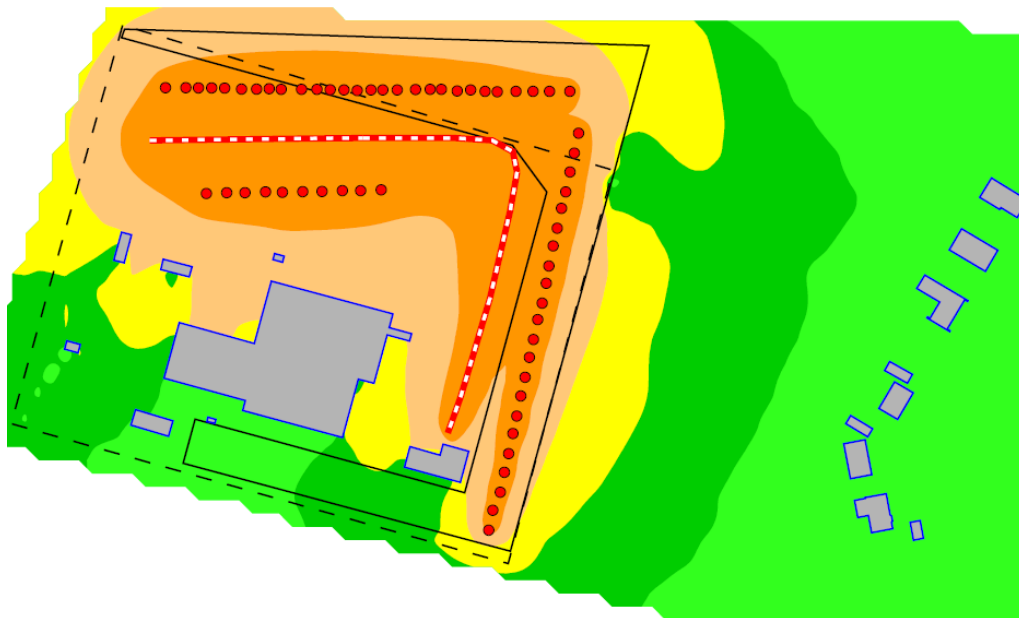
Hållplatser, en i norrgående och en i södergående riktning, finns längs Hovsjövägen precis utanför planområdet.

Parkering, varumottagning, trafik.
Inga nya infarter till bussdepån planeras.

Störningar

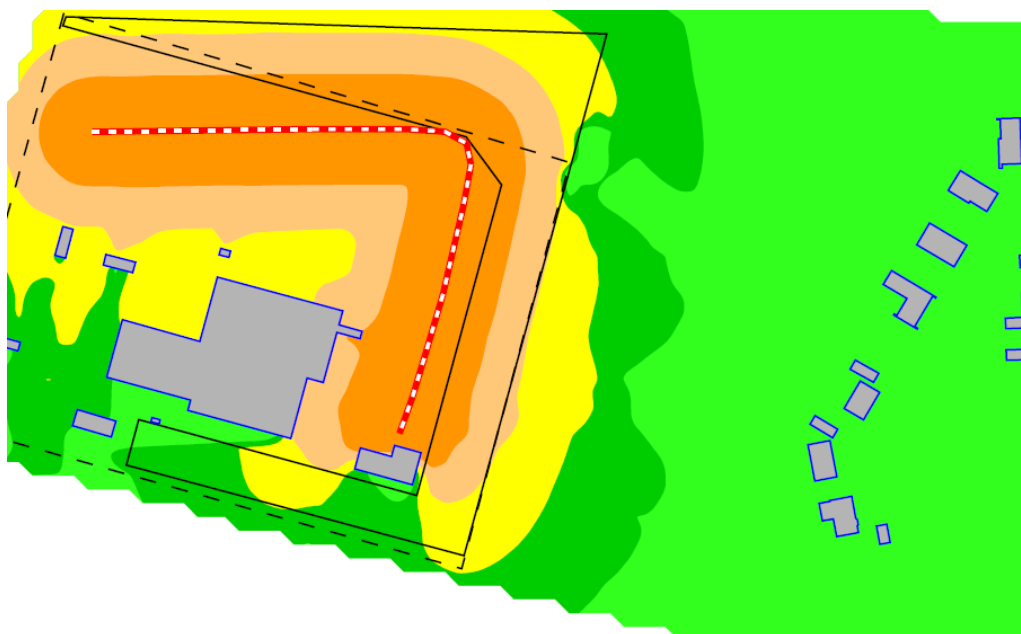
Buller

Genom utökning av fastigheten Solvändan 1 österut kommer ljud från bussdepån närmare befintliga hus. Närmaste hus ligger idag på ett avstånd av 135m från bussdepåns östligaste gräns. Efter utökningen av bussdepån kommer närmaste hus att ligga på ett avstånd av 115m från fastighetens gräns. Buller från bussrörelser inom bussdepån har beräknats. Beräkningarna avser ekvivalent och maximal ljudnivå under maxtimmen (kl.05.00-06.00). Under maxtimmen avgår efter utbyggnaden ca 60 bussar.



Ekvivalent ljudnivå L_{eq} dBA från bussdepån nattid Kl.05.00-06.00

55 <	
50 <	<= 55
45 <	<= 50
40 <	<= 45
	<= 40



Maximal ljudnivå LF dBA från bussdepån nattid Kl.05.00-06.00

70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
	<= 55

Tabell 2. Riktvärden för externt industribuller.

Högsta ljudnivå, frifältsvärden, dB(A)				
	Ekvivalent ljudnivå			Maximal ljudnivå
	07 - 18	18 - 22	22 - 07	22 - 07
Helgfria vardagar, klockan				22 - 07
Sön- och helgdagar, klockan		07 - 22	22 - 07	22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap	50	45	40	55

Gällande riktvärden för bostäder i närheten avseende ekvivalent och maximal ljudnivå innehålls.

Farligt godstransportled E4/E20

E20 är primär transportled för farligt gods och Genetaleden är sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsens rekommendationer för avstånd till transportled för farligt gods följs, d.v.s. 40 meter byggnadsfritt område lämnas närmast E20 och Genetaleden. Planområdet kommer inte närmare än 52 meter från E20 (mätt från väggkanten).

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Planområdet förses med allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastigheten ligger idag inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp. Där finns vatten och dagvatten ledningar inom det befintliga planområdet och området som överförs till SL.

Dagvatten

Dagvatten måste tas om hand lokalt enligt ”Södertälje kommuns dagvattenpolicy”, så långt det är möjligt. Detta leder till att stora mängder dagvatten måste avledas och infiltreras och att rörmagasin ska anläggas inom planområdet. En dagvattenutredning (Dagvattenutredning Södertälje Bussdepå, Grontmij 2013-05-16) ingår.

Fjärrvärme

Området är idag anslutet till fjärrvärme.

El

Området är redan idag ihopkopplat till Telge Näts elnät.

Avfall/ Återvinning

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av avfall inom Södertälje kommun. En ny miljöstation finns inom fastighet. Alla sophämtning kommer att ske härifrån.

Administrativa frågor

Denna detaljplan är upprättad i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller på miljön.

Säkerhet och trygghet

Med ett avstånd av över 50 m mellan E4/E20 och planområdet bedöms risken för att skador ska kunna uppstå på grund av avkörningsolyckor eller andra olyckor med transporter av farligt gods som acceptabelt.

Buller

Bullerutredningen visar att bullernivåerna från verksamheten inom bussdepån är relativt låga och påverkar inte på ett negativt sätt hus i närområdet.

Barn och ungdomar

Konsekvenserna avseende miljö, säkerhet och naturmiljö gäller även för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Naturområdet som kommer förloras är försumbar och ej viktigt sett från ett rekreativperspektiv. Dagvattenflödet ska begränsas med fördröjningsmagasin, dagvattendammar eller liknande lösningar inom planområdet, innan det når kommunens dagvattennät. Rengöringsåtgärder för dagvatten tas innan flödet når kommunens dagvattennät enligt dagvattenutredning (Grontmij 2013-05-16).

Stads-/landskapsbild

Planen kommer inte ha en betydande påverkan på dagens stadsbild.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nedan redovisas de obligatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärderna som behövs för att planen ska genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna som genomförandeåtgärderna för fastighetsägarna och andra berörda redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Plansamråd: hösten 2016

Granskning: våren 2017

Antagande: våren 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande plan (1651B) går ut 2019-02-26.

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark och för anslutningar till angränsande allmän platsmark

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören och reglerar ersättning för plankostnader.

Ett köpeavtal eller en överenskommelse om markreglering ska tecknas mellan kommunen och exploatören för den mark som exploatören behöver förvärva för att genomföra utbyggnaden av bussdepån.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Den del av kommunens mark som i detaljplanen anges som kvartersmark ska förvärfvas av exploatören och överföras till Solvändan 1 genom markreglering. Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt upprättas i samband med fastighetsbildningen i den mån det behövs. Fastigheten Västergård 1:17, som ägs av Södertälje kommun, är avsedd att inrymma befintlig transformatorstation.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande. Exploatören bekostar även de fastighetsbildningsåtgärder som krävs inom blivande kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning och bullerutredning för planområdet har genomförts.

Värme

Planområdet är inom Telge Nät AB:s verksamhetsområde för fjärrvärme. Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

Vatten och avlopp

Allmänt VA finns i området. Dagvatten ska omhändertas lokalt och i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy och tillhörande dagvatten utredning (dagvattenutredning Södertälje Bussdepå, Grontmij 2013-05-16).

Gator och parkering

Inga lägesförändringar kommer ske med in- och utfarten till fastigheten Solvändan 1.

All parkering ska ske inom kvartersmark.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström

Planchef

Bengt Lindskog

Arkitekt