



Akt nr:
0181K-P1660A

AU\$0181K-P1660A



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1660 A
Ärende Detaljplan för Byggklossen 1 m. fl.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band
13 sidor
1 karta (A 3)

0181K-P 1660 A



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer 0181K-P1660A

Dnr 2009-00012-214 (P08001)

Detaljplan för

Byggklossen 1 m.fl. – förskola vid Norrtuna

inom Järna kommun del i Södertälje

Upprättad 2014-02-11

Laga kraft 2014-06-26

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av en förskola med ca 45 platser väster om bostadsområdet Norrtuna och nordost om Rönnvägen.

Miljöpåverkan

Allmänt

Planens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan, då den medger en liten utbyggnad i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse.

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 miljö kvalitet.

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, därför behövs ingen formell miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5 kap 18 § samt bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun (2013) varken klassat som tätortsnära skog, rekreationsskog eller del av en grön kil.
- Inget riksintresse berörs.
- Planområdet berörs inte av strandskyddat område.
- Området uppvisar inga unika naturvärden och exploateringen bedöms inte påverka miljön i det större kvarvarande naturområdet negativt.
- Förskolan är centralt placerad inom dess upptagningsområde vilket ökar förutsättningarna för anställda och föräldrar att ta sig till och från förskolan till fots eller med cykel.
- Planområdet kan försörjas med fjärrvärme samt med kommunalt vatten och avlopp och belastar därmed inte närmiljön med utsläpp

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Järna tätort, sydväst om bostadsområdet Norrtuna och nordost om Rönnvägen. I norr och i nordväst gränsar planområdet till rekreations- och friluftsområdet kring Logsjön. I sydost gränsar det till ett område med parkmark, i sydväst till Rönnvägen och i öster till bostadsområdet Norrtuna. Fastigheten Byggklossen 1 är ca 3400 kvm stor och utgörs till största delen av en stor grusad yta som tidigare har använts för garagerings- och parkeringsändamål. Resterande del av planområdet, ca 6200 kvm, ligger inom fastigheten Tavesta 1248.

Markägförhållanden

Fastigheten Byggklossen 1 ägs av Örjanskolans byggnadsstiftelse och fastigheten Tavesta 1248 ägs av Södertälje kommun. Ca 700 kvm av östra delen av fastigheten Byggklossen 1 skall föras över till kommunal mark för att möjliggöra bevarande av befintligt gångstråk. Mark för parkering och eventuell vändplan m.m. på fastigheten Tavesta 1248, ca 800 kvm, förs över till fastigheten Byggklossen 1.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Kommundelsnämnden i Järna beslutade 2008-01-22 § 6 att ett planprogram skulle tas fram för att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av en eller två förskolor inom aktuellt område samt att programmet skulle skickas ut på samråd.

Planprogrammet omfattar fastigheten Byggklossen 1 och omkringliggande kommunal skogs- och parkmark. Det sändes ut på samråd under våren 2009. Inga berörda sakägare hade några synpunkter. Några remissinstanser har framfört synpunkter gällande risk vid olycka med farligt gods på Rönnvägen, eventuella störningar från plastemballagefabriken i söder, möjligheten att förbättra kollektivtrafikförsörjningen till området samt att dagvattenfrågan behöver utredas. Detaljplanen omfattar nu endast fastigheten Byggklossen 1, tillfartsväg intill befintlig gång- och cykelväg, två naturområden och ett område för tekniska anläggningar, samt del av huvudgata.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, finns inga speciellt utpekade värden inom planområdet.

Det pågår arbete med en fördjupad översiktsplan för Järna tätort. Förslaget visar på fördelarna med att länka samman bostadsområdet Norrtuna med övrig bebyggelse utmed Rönnvägen. Den gröna entrén till rekreationsområdet kring Logsjön, som ingår i ett övergripande grönstråk kring Järna tätort, är också viktig att bevara

samtidigt som entrén för gång- och cykeltrafik till Norrtuna bör göras mer inbjudande.

För området gäller stadsplan för Norrtunaområdet fastställd 1963 (0181k-P539C). Enligt gällande detaljplan är fastigheten Byggklossen 1 och en lika stor yta på kommunens mark inom fastigheten Tavesta 1:248 avsedd för garagerings-/parkeringsändamål. Resterande mark inom planområdet utgörs av parkmark. För aktuell del av huvudgatan gäller detaljplan för del av Rönnvägen lagkraftvunnen 1995-04-24 (0181k-P1129C). Den anger Rönnvägen som huvudgata och viss del parkmark.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Fastigheten Byggklossen 1 består av en plan, grusad parkeringsyta som kantas av vegetation. Vegetationen i området består av blandskog av skiftande karaktär. I norr breder natur- och rekreationsområdet kring Logsjön och Logsjömossen ut sig. Området norr om fastigheten Byggklossen 1 kommer att utgöra naturmark i anslutning till omgivande natur.

Lek och rekreation

Fastigheten Byggklossen 1 har mindre rekreationsvärde idag. Området har karaktär av övergivenhet och dålig skötsel, men det korsas av viktiga gång- och cykelstråk som behöver göras mer inbjudande och tydliga. En remsa inom östra delen av fastigheten Byggklossen 1 kommer att utgöra naturmark enligt detaljplanen för att möjliggöra upprätthållande av det befintliga gång- och cykelstråket till rekreationsområdet kring Logsjön. Den andra befintliga entrén till rekreationsområdet säkerställs genom att naturområdet i sydväst ansluter till tillfartsvägen, mellan Logsjöbäcken och området för tekniska anläggningar.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken inom fastigheten Byggklossen 1 består enligt jordartskartan närapå helt av lera förutom det nordvästra hörnet där marken övergår till organiskt material. Marken som tillfartsvägen ligger på utgörs också av lera.

Radon

Enligt *markradonutredning Södertälje kommun 1989*, ligger planområdet inom område med låg risk för markradon.

Vattenområden

Logsjöbäcken rinner utmed den västra gränsen för fastigheten Byggklossen 1. Bäckens utflöde från Logsjön i nordost som efter ca 1,5-2 kilometer

mynnar i Moraån i söder. Logsjön är en igenväxt, mycket grund, skogs- och myrsjö. I väster övergår sjöområdet i Logsjömossen, ett vidsträckt myrområde med gles tallskog. Vid exploatering av området är det viktigt att bäckens funktion och läge bevaras samt att den inte förorenas. Åtgärder i eller i anslutning till bäcken som kan utgöra vattenverksamhet skall hanteras enligt 11 kapitlet i miljöbalken.

Bebyggelseområdet

Idag finns bebyggelse endast inom planområdets sydvästra del. Den utgörs av en transformatorstation och en mindre byggnad om ca 8 kvm för inkoppling av mobil panncentral. Tidigare låg där en panncentral för fjärrvärme som nu har avvecklats. Området för tekniska anläggningar i anslutning till Rönnvägen har tidigare varit ca fyra gånger större än det som nu anges i planen. Resterande mark kommer delvis att ligga inom tomt med skoländamål och användas för parkering och delvis inom naturområde.

Skolområdet

Skolområdet är placerat mellan Logsjöbäcken och bostadsområdet Norrtuna, i anslutning till gång- och cykelförbindelsen mellan Rönnvägen och Norrtuna. Skolområdet är avsett att bebyggas med en mindre förskola, men kan även användas för annan typ av skolverksamhet.

Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar samt med erforderliga komplementbyggnader. Största tillåtna, sammanlagda byggnadsarea är 500 kvm. Möjlighet finns även att inrymma två personalbostäder i förskolebyggnaden. Utrymme för utomhuslek ska rymmas inom skolområdet. Tomtens placering i direkt anslutning till rekreationsområdet i norr gör att behovet av yta för utomhuslek inom förskoletomten inte behöver vara lika stort som annars rekommenderas.

Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u-område) har markerats för att säkerställa plats för de ledningar som finns idag.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnation i området kan bidra till att länka samman Norrtuna med Järnas mer centrala delar samtidigt som stora delar av de gröna ytorna kan bevaras. Parkering och angöring anordnas i anslutning till området för tekniska anläggningar, inom den sydöstra delen av planområdet. Detta för att minimera andelen hårdgjord yta inom planområdet och för att minimera antalet fordonsrörelser som ska samsas med gång- och cykeltrafiken om utrymmet över Logsjöbäcken. Förskolebyggnaden bör placeras så att en skyddad miljö med bra lokalklimat för utelek skapas. Telge Nät AB ska återställa område där panncentralen för fjärrvärme tidigare låg till yta som kan anläggas för parkering. De tekniska anläggningarna skall utformas så att de kan bidra till att göra entrén till Logsjöområdet, förskolan och bostadsområdet Norrtuna mer välkommande.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är god då det inte förekommer några större skillnader i marknivåer. En del av gång- och cykelvägen till och från bostadsområdet Norrtuna i öster lutar brant, är i dåligt skick och har inga vilplan. Den delen bör åtgärdas framöver, men ligger utanför aktuellt planområde varför inga åtgärder kommer att vidtas i dagsläget. Parkering för funktionshindrade ska finnas i direkt anslutning till förskolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuvarande entré till området sker från korsningen Rönnvägen/Mossvägen där det idag finns en körbar grusväg. Grusvägen övergår sedan i en grusad gång- och cykelväg som klättrar upp mot bostadsområdet Norrtuna på höjden i öster. Tillfartsvägens anslutning till Rönnvägen måste flyttas något åt sydost så att den sker mitt för korsningen med Mossvägen vilket ger en trafiksäker lösning i form av en fyrvägs-korsning. Korsningen behöver byggas om för att sänka hastigheten på Rönnvägen och höja trafiksäkerheten.

Utmed tillfartsvägen måste utrymme finnas för gång- och cykeltrafik mellan Rönnvägen och bostadsområdet Norrtuna samt till Logsjöområdet. Gång- och cykelvägen utgörs av allmänplatsmark. Gång- och cykelstråkets anslutning till Rönnvägen bör ske i höjd med övergångsstället som kommer att flyttas något åt sydost. Gång- och cykelförbindelsen mellan Rönnvägen och bostadsområdet Norrtuna kommer att behöva korsas av fordonstrafik i en punkt, dels vid utfarten från förskoletomten och dels vid utfarten från förskolans parkering och angöring vid de tekniska anläggningarna. Andelen fordonsrörelser över Logsjöbacken bör minimeras då bron utgör en smal sektion där fordonstrafik måste samsas om utrymmet med gående och cyklister. Andelen fordonstrafik som korsar gång- och cykelvägen öster om Logsjöbacken bör också minimeras. Tillfartsvägen bör därmed utformas på ett sådant sätt att fordonstrafiken på ett naturligt sätt leds in på parkeringen väster om Logsjöbacken och att resterande del av tillfartsvägen, från bron över Logsjöbacken till förskolans angöring, tydligt upplevs som avsedd framförallt för gående och cyklister. Endast fordonsrörelser med varuleveranser, fordon för funktionshindrade, fordon för boende samt räddningsfordon får förekomma öster om Logsjöbacken.

Inom östra delen av fastigheten Byggeklossen 1 löper en grusad gång- och cykelväg som utgör en av två befintliga förbindelser till närrekreationsområdet kring Logsjön i norr. Den delen ska bevaras genom att kvartersmark överförs till kommunal mark och stråket säkerställs i detaljplanen genom att ett område med Natur läggs in. Den andra befintliga gång- och cykelförbindelsen går från området med tekniska anläggningar i sydost och norrut utanför planområdets västra gräns, utmed västra sidan av Logsjöbacken. Området berörs inte av aktuell detaljplan.

En del av Rönnvägen ingår i planområdet för att illustrera erforderliga trafiksäkerhetsåtgärder.

Kollektivtrafik

Från området är det ca 500 meters gångavstånd till järnvägsstationen där både pendeltåg och bussar stannar. Busslinje 784 som går mellan Södertälje och Höllö passerar på Löwens väg och del av Rönnvägen med närmsta busshållplats ca 600 meter från planområdet. Möjligheten att förbättra kollektivtrafikförsörjningen av området är liten i dagsläget.

Parkering, varumottagning och sophämtning

Plats för varumottagning samt parkering för funktionshindrade ska finnas i anslutning till förskolebyggnaden. Plats för sophämtning samt parkering för personal och föräldrar ska finnas inom kvarteretsmark, intill området för tekniska anläggningar.

Störningar

Gällande riktvärden för buller kan klaras inom fastigheten Byggeklossen 1. Plastemballagfabriken bedöms inte ge upphov till störningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Placering så långt söderut som möjligt på tomten bör eftersträvas för att undvika långa anslutningsledningar för VA, el och fjärrvärme. Område för underjordiska ledningar har markerats för att säkerställa plats för de underjordiska ledningar som finns idag.

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Förskolan skall anslutas till allmän VA-anläggning. Dagvattnet skall så långt som möjligt omhändertas lokalt genom olika fördröjningslösningar. Det är viktigt att Logsjöbäckens vattenkvalité inte försämras. Dagvatten från hårdgjorda ytor skall renas med oljeavskiljare.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet. Telge Nät AB har behov av att i händelse av att i händelse av ett längre elavbrott, kunna ställa upp en ca 22 meter lång mobil panncentral inom en radie om högst 10 meter från område för tekniska anläggningar i detaljplanen. Uppställningen kan ske inom den före detta bussfickan som ligger utmed Rönnvägen, strax nordväst om korsningen med Mossvägen. Fickan är ca 30 meter lång.

El

Anslutning till elnätet sker från befintlig transformatorstation vid Mossvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år, räknat från dagen efter det att den har vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Tomten har ett bra läge i förhållande till upptagningsområdet vilket underlättar möjligheten att nå området till fots eller med cykel. Det bidrar till att det totala transportarbetet hålls nere.

Säkerhet och trygghet

Exploatering av området medför positiva konsekvenser för känslan av säkerhet och trygghet i området. Gång- och cykelstråken genom området förtydligas och entréområdet snyggas upp vilket bör innebära att området uppfattas som mer tryggt.

Barn och ungdomar

Barngrupper från skola och förskola använder grönområdet i norr i stor utsträckning. Tydligare entré till grönområdet med bättre orienterbarhet bedöms som positivt för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Ingen värdefull natur påverkas negativt av exploateringen. Sörmlandsledenssträckning väster om Logsjöbacken berörs inte av aktuell exploatering. I övrigt kommer exploateringen av området ge möjlighet att förtydliga funktionen som en välkomnande entré till rekreatjonsområdet kring Logsjön och till bostadsområdet Norrtuna.

Stadsbild

Exploateringen bedöms inte påverka stadsbilden i någon större utsträckning då byggnaden placeras med befintlig vegetation och terräng som stöd. De öppna ytor som finns idag används till stor del för tillfart och angöring eller bevaras orörda vilket gör att de kommer att fortsätta utgöra öppna ytor.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

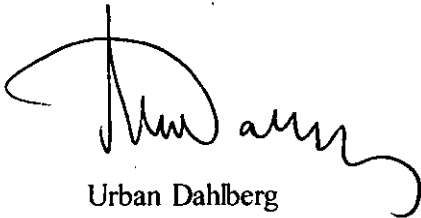
Planbeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Sara Olsson.

En projektgrupp bestående av följande personer har bidragit i arbetet:

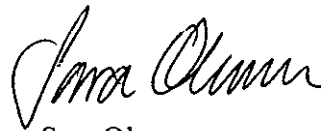
Martin Ivarsson/Sara Andersson/Åsa Hansson - exploateringsingenjörer, Kerstin Fogelberg – stadsträdgårdsmästare och Anders Eklind - trafikingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och bygg



Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef



Sara Olsson
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Arkivnummer 0181K-P1660A

Dnr 2009-00012-214 (P08001)

Detaljplan för

Byggklossen 1 m.fl. –

förskola vid Norrtuna

inom Järna kommun del i Södertälje

Upprättad 2014-02-11

Laga kraft 2014-06-26

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av en förskola med ca 45 platser väster om bostadsområdet Norrtuna nordost om Rönnvägen.

Organisatoriska frågor

Gällande planer.

Enligt översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, finns inga speciellt utpekade värden inom planområdet. Det pågår arbete med en fördjupad översiktsplan för Järna tätort som sannolikt tas upp för godkännande i Järna kommunstyrelse under

inledningen av 2014. För området gäller stadsplan för Norrtunaområdet fastställd 1963 (0181k-P539C). Enligt gällande detaljplan är fastigheten Byggklossen 1 och en lika stor yta på kommunens mark inom fastigheten Tavesta 1:248 avsedd för garage-/parkeringsändamål. Resterande mark inom planområdet utgörs av parkmark.

Tidplan

Detaljplanen har redan varit på samråd och utställning. På grund av förändringar i plankartan detaljplanen gått ut på ännu en utställning på. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen är:

Antagande: 1:a kvartalet 2014

Laga kraft: 1:a kvartalet 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum planen vinner 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).

Markägförhållanden – rättighetshavare

Fastigheten Byggklossen 1 ägs av Örjanskolans Byggnadsstiftelse, nedan kallad fastighetsägaren, och fastigheten Tavesta 1:248 ägs av Södertälje kommun, nedan kallad kommunen. Byggklossen 1 belastas med ett servitut för gång- och cykelväg till förmån för Tavesta 1:248.

Inom planområdet ligger ett flertal ledningar för bla vatten, avlopp och fjärrvärme.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av densamma. Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar på allmänplats mark inom planområdet. Det kommunala bolaget Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till tomtgräns.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till tomtgräns.

Avtal

Särskilt avtal (exploateringsavtal) ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen får antas. Avtalet avser reglera utbyggnad och uttag av gatukostnad för trafikplats utmed Rönnvägen, infart samt gång och cykelväg till Förskolan. Vidare ska avtalet även reglera fastighetsrättsliga frågor som t.ex. markreglering.

Särskilt avtal (plankostnadsavtal) har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalning av plankostnader.

Anslutning till kommunens el- och vatten-/avloppsnät och eventuell fjärrvärme ska regleras i en särskild överenskommelse mellan fastighetsägaren och Telge Nät AB. Överenskommelsen ska finnas innan bygglov inom planområdet beviljas, det vill säga innan ledningarna tas i bruk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske mellan fastigheterna Byggklossen 1 och Tavesta 1:248. Ca 700 kvm av östra delen av fastigheten Byggklossen 1 ska föras över till Tavesta 1:248. Mark för parkering och eventuell vändplan på fastigheten Tavesta 1:248 om ca 800 kvm förs över till fastigheten Byggklossen 1.

Gällande servitut för väg på Byggklossen 1 ska tas bort. Kommunen ansöker om aktuell fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanekostnader, utredningar och åtgärder föranledda av detaljplaneringen och plangenomförandet ska bekostas av fastighetsägaren.

Genomförande

Fastighetsägaren svarar för kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande avseende gator, iordningställande av naturmark och gator, fastighetsbildning samt nödvändiga utredningar för genomförande av detaljplanen. Telge Nät AB svarar för kostnader vid projektering och utbyggande av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till tomtgräns samt iordningställande av område där tidigare panncentral för fjärrvärme stod.

Inlösen / ersättningar / kostnad fastighetsreglering

Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning. Ersättning i samband med markreglering mellan Byggklossen 1 och Tavesta 1:248 och gatukostnad regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Byggnade på kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar på kvartersmark.

Gator och parkering

Parkering och eventuell vändplan för återvinningsfordon ska lösas inom kvartersmark.

Kommunen bygger ut och förvaltar infartsväg till fastighetsgräns för Byggklossen 1 samt gång och cykelväg.

VA

Planområdet ligger strax utanför verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning idag.

Verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning kommer att utökas så att förskolan ansluts.

Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt infiltreras lokalt. Det åligger fastighetsägaren att visa hur dagvattnet ska omhändertas. Resultatet ska redovisas senast vid ansökan om bygglov.

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme.

Geoteknik, radon mm

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning som ska ligga till grund för kommande bygglovsprövning behövas. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella. Kontroll bör ske avseende om området är normalriskområde från radonsynpunkt.

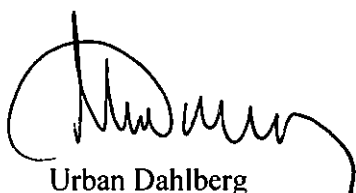
Medverkande tjänstemän

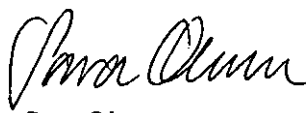
Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Sara Olsson i samråd med exploateringsingenjör Martin Ivarsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg


 Urban Dahlberg
 plan- och bygglovchef


 Sara Olsson
 planarkitekt