



Akt nr:
0181K-P1645B

AU\$0181K-P1645B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1645 B
Ärende Detaljplan för Ärtan 3	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 15 sidor
- 1 karta (A 2)

0181K-P 1645 B



PLANBESKRIVNING

0181K-P1645B

Dnr 2012-01301-214

Detaljplan för

Ärten 3

inom Geneta
i Södertälje

Upprättad 2013-08-22

Laga kraft 2013-10-22

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Markradonutredning Södertälje kommun, Sveriges geologiska AB 1990

Bullerkartläggning av vägtrafik Södertälje kommun, Acoustic control 2007

Planens syfte och huvuddrag

Ändrad markanvändning från Mark för allmänt ändamål till Mark för skolverksamhet samt utökning av området för skola genom planläggning av allmänplatsmark till skola. En 1 våning högre byggnad på den norra tomten ska också prövas.

Miljöpåverkan

Allmänt

Byggrätten anpassas för verksamheten och mark säkras för skolgård dels genom prickmark för skolgård på befintlig fastighet samt genom att ny mark kommer att överföras till fastigheten för skolgårdsändamål.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

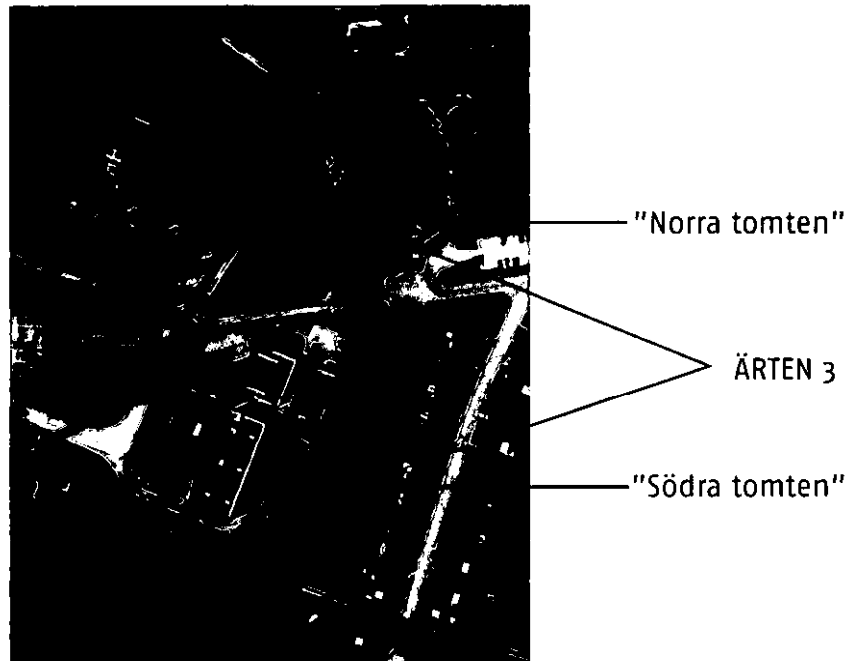
Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010:900, 4:35 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Geneta och omfattar fastigheten Ärtan 3 samt del av Geneta 2:1. Ärtan 3 består av två tomter varav den södra tidigare hette Gurkan 2 men nu är fastighetsreglerad till Ärtan 3. Mellan de båda tomtarna finns ett remsa allmän platsmark med en gångväg. Området nås från väster från Prästgårdsvägen och från öster från Bollvägen. Den södra tomten omfattar ca 13600 kvm och den norra ca 3100 kvm. Planområdets omfattning är ca 15890 kvm.



Markägoförhållanden

Kvartersmarken Ärtan 3 ägs av Tomas Kücükaya i Jönköping AB. Övrig mark inom planområdet är allmän platsmark och ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanens syfte strider inte mot intentionerna i gällande översiktsplan "Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun". I "Framtid Södertälje -förslag till ny översiktsplan 2013" anges att grundskolan har en central plats i stadsdelarnas liv och är en av de största och viktigaste mötesplatserna. Samrådsförslagets riktlinjer för näringsliv och utbildning anger att placering och integrering av alla skolbyggnader ska göras vid utveckling av befintliga områden och vid skapande av nya, samt att den arkitektoniska gestaltningen av skolor ska vara av hög kvalitet.

Detaljplan

Gällande detaljplaner för området är 0181K-P 383C, fastställd 1965, 0181K-P 437A, fastställd 1968 samt 0181K-P 405 fastställd 1967. Markanvändningen är angiven till mark för allmänt ändamål, mark som inte får bebyggas och parkmark. För den södra tomten anges att markanvändningen allmänt ändamål är avsett för låg- och mellanstadieskola, byggnadshöjden är angiven till 8 meter. För den norra tomten anges att markanvändningen allmänt ändamål är avsedd för barnstuga, byggnadshöjden är angiven till 3 meter. Ingen genomförandetid återstår för de gällande planerna.

Grönplan för Södertälje tätort

Enligt grönplan för Södertälje tätort bör de viktigaste gångstråken i området behållas och vårdas.

Tidsbegränsat bygglov

Ett tidsbegränsat bygglov finns för en skolpaviljong om 162 kvm på den södra tomten. Lovet gäller till och med 2017-08-31.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Mellan planområdet och bostadshusen i öster finns en markremsa av impedimentkaraktär, liksom en bit mark väster om den norra tomten. Ytterligare västerut ligger en trädbevuxen höjd till största del obebyggd. Den gångväg som går mellan fastigheten Ärtans båda tomter fortsätter längst foten av kullen bort mot Geneta centrum. Gångvägen är i mycket dåligt skick och behöver rustas upp.

Lek och rekreation

På den södra tomten där befintlig skola ligger finns en markparkering och en asfalterad yta där barnen kan leka. Resten av skolgården upptas för närvarande av tillfälliga skolbaracker. Hela miljön är sliten och i behov av upprustning. Väster om den norra tomten finns ett mindre markområde, delvis kuperat med träd och buskar samt en gräsyta. Området är allmänplatsmark som ska tillföras Ärtan 3 för att utöka skolgården och ge möjlighet till lek i en mer varierad, naturlig miljö. Marken planläggs som prickmark för skolgård på kvartersmark för skoländamål.

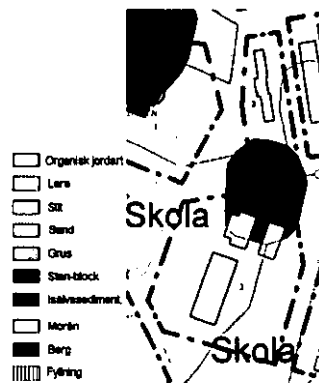


----- Mark som ska tillföras Ärtan 3 som skolgård

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken på planområdet består av morän, lera samt berg enligt översiktlig jordartskarta. En markundersökning företogs i samband med framtagandet av nu gällande detaljplan för södra tomten enligt vilken markens bärformåga utan grundförstärkningsåtgärder är begränsad till den bebyggelse som planen anger.



Förorenad mark

Inga kända markföroreningar eller uppgifter om tidigare verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar på området finns.

Bebyggelseområden

Skolan

Den befintliga bebyggelsen på den södra tomten består av en ganska enkel skolbyggnad i två plan samt två mindre enplansbyggnader. På den norra tomten ligger en enkel och mycket nedgången enplansbyggnad.



Befintlig byggnad på norra tomten



Skolbyggnaden på södra tomten

Bostäder

Planområdet är omgivet av framför allt bostadsbebyggelse. I syd/sydöst främst i form av småhus och i norr och väster flerfamiljshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

En mindre del arbetsplatser finns i planområdets omgivning.

Offentlig och kommersiell service

Geneta centrum är beläget några hundra meter från planområdet.

Tillgänglighet

Gångvägens östra ände avslutas med trappor ned mot Bollvägen. Detta begränsar tillgängligheten till en del.

Byggnadskultur och gestaltning

Den norra tomten är bebyggd med en enplans byggnad i mycket dåligt skick. Byggnaden avses rivas för att ersättas med en ändamålsenlig skolbyggnad varför planen föreslår en tvåvåningsbyggnad på tomten. Byggrättens omfattning på marken anpassas till skolans behov och till behov av u-områden för ledningsrätter. På den södra tomten finns idag en större tvåplans skolbyggnad och två mindre enplansbyggnader. En skolbarack med tidsbegränsat bygglov finns dessutom på tomten. Byggrätten på den södra tomten regleras genom en största tillåten byggnadsarea vilken möjliggör att en ny byggnad på ca 500 kvm kan uppföras i det sydöstra hörnet av tomten. Denna reglering av byggrätten ger en flexibilitet som möjliggör att disponera marken inom det för byggrätten anvisade området på annat vis än i dag om man vill riva befintliga byggnader och uppföra nytt. I den västra delen av byggrätten, som möter en mer storskalig

bebyggelse, får byggnation ske i två plan, och i den östra delen som möter en mer småskalig bebyggelse får byggnation ske i ett plan.

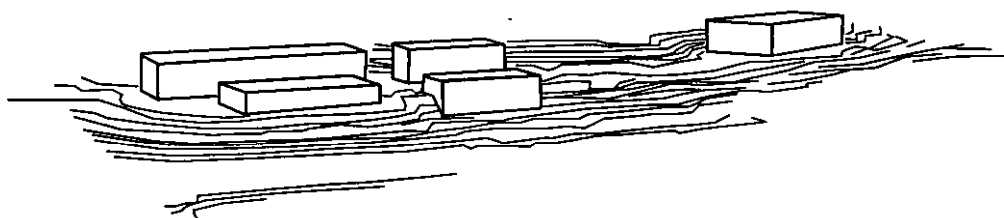


Illustration av möjlig utformning av byggrätten från öster

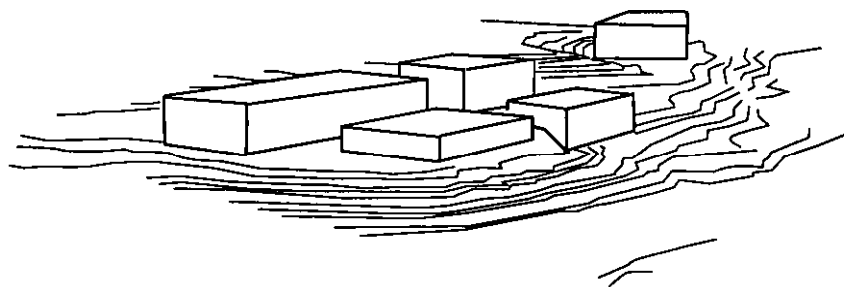


Illustration av möjlig utformning av byggrätten från sydost

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Mellan de båda tomterna på fastigheten går en gångväg som ansluter till Bollvägen med en trappa. Bollvägen anknäver till Holmfastvägen. Gångvägen förbinder bostadsområdena österut med Geneta centrum och ligger på allmän platsmark. I området ligger att antal gångvägar såväl söder- som norrut vilka man kan nå planområdet ifrån. Väster om planområdet ligger Prästgårdsvägen som ansluter till Strängnäsvegen.



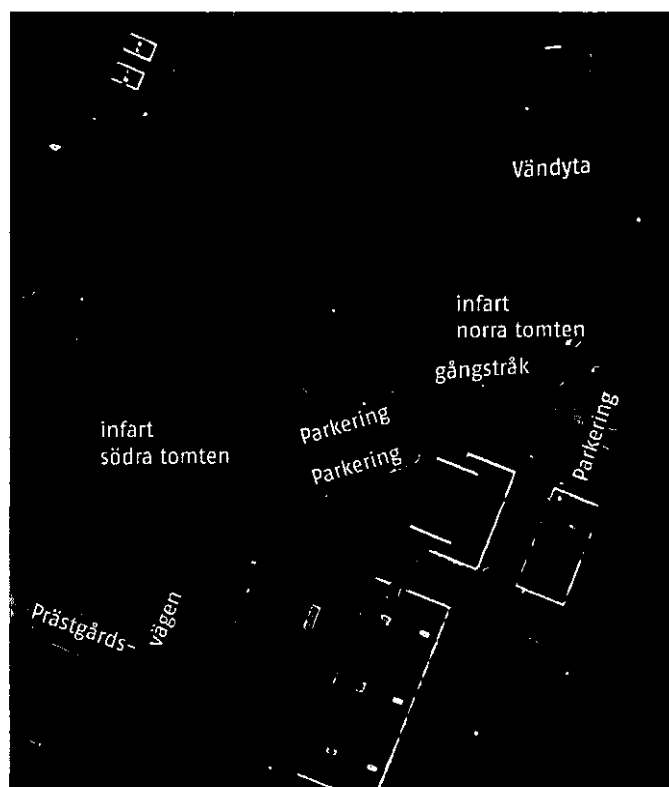
- Gångväg
- • • • • Bilväg

Kollektivtrafik

Lokalbussar trafikerar området. Busshållplatser finns inom ett par hundra meters avstånd på Holmfastvägen och på Klockarvägen norr om planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet nås från Prästgårdsvägen väster om den södra tomten. Den norra tomten saknar anknytning till gatan och nås via den södra tomten. För angöring till den norra tomten måste gångvägen korsas. Angöringsväg till den norra tomten med en ny yta för vändmöjlighet anläggs vid byggande av det nya skolhuset på den norra tomten. Parkering för skolans personal sker på den södra tomten. Då allmän gångväg måste korsas för att nå den norra tomten ska det säkerställas, genom låsbar bom eller liknande, att infarten endast används för angöring av varutransporter eller tillgänglighet för rörelsehindrade. Leveranser till befintlig skolbebyggelse sker på redan anlagd väg.



Angöring och parkering

Störningar och risker

Vägrafikbuller

Enligt bullerkartläggning som gjorts för Södertälje kommun uppgår vägrafikbullret vid befintliga byggnader på fastigheten till 35-40 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå. Detta innebär en gynnsam ljudmiljö med tanke på skolverksamhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Vatten och avlopp finns till fastigheten. Det finns gott om icke hårdgjord mark runt byggnaderna på planområdet där dagvatten kan tas om hand.

Värme

Fastigheten är fjärrvärmeförsörd.

El

Befintliga elledningar finns.

Avfall/Återvinning

Fastigheten ligger inom Telge återvinnings verksamhetsområde.

U-område/ledningsrätt

Planen berörs av ett antal ledningar på kvartersmark. Den norra tomten korsas av ett stråk med fjärrvärmeledningar och på den södra tomten finns en stadsnätsledning. Den mark som ska planläggas och förvärvas till skolgård korsas av vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar samt ett stort paket med elledningar. I planen upprättas U-områden som grund till ledningsrätter för dessa ledningar.

Skyddsområde för fjärrvärmetunnel

Den nordligaste delen av planområdet ligger inom skyddsområdeområde för fjärrvärmetunnel (se karta nedan). Inom skyddsområdet kommer borrhning för bergvärme inte att medges på grund av risk för att åsamka befintlig fjärrvärmetunnel skada.



Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

Planprocess

Planförslaget är upprättat enligt PBL 2010:900

Konsekvenser

Miljö och hälsa

En förbättring av miljön genom definiering av markanvändning som säkrar mark för skolgård.

Säkerhet och trygghet

Trappan i den östra delen av gångstråket har nyligen rustats upp och gångvägen kommer att rustas upp. Ett hinder i form av en pollare eller liknande där gångvägen möter Prästgårdsgatan gör att olovlig bilkörning på gångvägen förhindras och säkerheten för barnen i området ökar. Skoltomterna kommer också att stängslas in vilket även ökar säkerheten.

Barn och ungdomar

Då markanvändningen i planen är S "skola" kommer planen att ha konsekvenser för barn och ungdomar. Planen innebär en reglering av förhållandena på fastigheten vad gäller tillfarter och parkering och mark avsätts speciellt för skolgård. En utökad byggrätt till två plan på den norra tomten ger möjlighet till en flexiblare användning, till exempel som separat byggnad för högstadiet. Byggrätten på den södra tomten innebär att önskemål om att komplettera skolan med förskoleklasser kan tillgodoses.

Stads- / landskapsbild

En tvåvånings byggrätt på den norra tomten bedöms passa bra i stads-/landskapsbilden då platsen ligger uppe på en höjd och dessutom fritt beläget både mot norr och väster. Reglering av byggrätten på den södra tomten anpassas med två våningar i väster mot en mer storskalig bebyggelse och ett plan i öster mot mer småskalig bebyggelse.

Planens genomförande och fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att dels ändra användning i gällande detaljplan från allmänt ändamål, A, till ändamål skola, S, och dels att utöka området för skola genom att ändra mark idag planlagd för allmän plats till skola.

Fastighetsägarens syfte är att riva den befintliga byggnaden på den norra fastighetsdelen och uppföra en ny skolbyggnad. Ny skolbyggnad kan även komma att uppföras på den södra delen av fastigheten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Detaljplanen kommer att skickas på samråd under våren 2013 och granskning kommer att ske under sommaren 2013. Detaljplanen beräknas att antas hösten 2013.

Berörda fastigheter inom planområdet

Privat fastighet: Ärten 3

Huvuddelen av planområdet berör hela fastigheten Ärten 3 som ägs av Tomas Kücükaya i Jönköping AB. Fastigheten är idag planlagd för allmänt ändamål, A.

Kommunal fastighet: Geneta 2:1

Inom planområdet berörs fastigheten Geneta 2:1 som ägs av Södertälje kommun och utgör del av en kommunal allmänplatsmarks fastighet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren till Ärten 3 rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägare.

Fastighetsägaren till Ärtan 3 ansvarar och bekostar för genomförandet av de fastighetsrättsliga frågorna. Fastighetsägarna till Ärtan 3 ansvarar och bekostar för genomförande av rivning av byggnader, uppförande av nya byggnader samt övriga anläggningar på kvartersmark samt den framtida förvaltningen av anläggningarna.

Södertälje kommun ansvarar för genomförande av parker och gator inom allmän platsmark.

Avtal

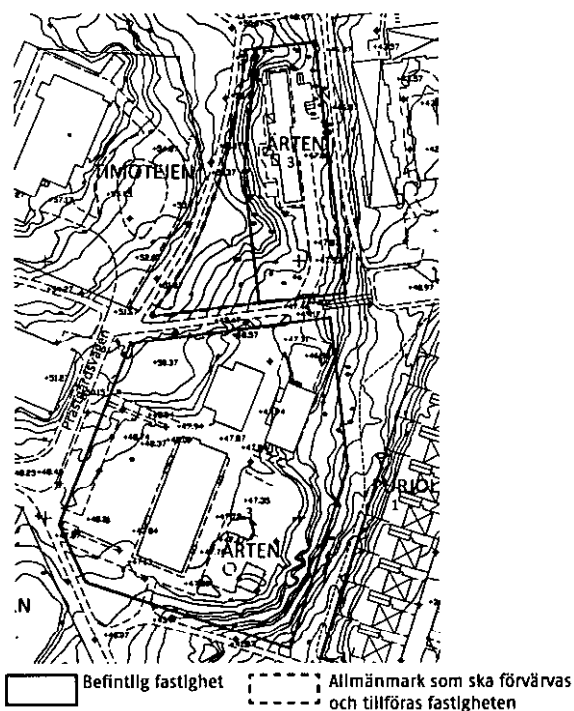
Planläggningsavtal är tecknat mellan kommunen och fastighetsägaren till Ärtan 3 avseende kommunens kostnader för planläggning.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett genomförandebrev att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Ärtan 3 avseende marköverföring från Geneta 2:1 till Ärtan 3 samt projektets genomförande i övrigt.

Inom den mark som ska överföras till Ärtan 3 från Geneta 2:1 finns fjärrvärme, el-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar tillhörande Telge Nät. Ett avtal om ledningsrätt mellan Telge Nät och fastighetsägaren till Ärtan 3 ska upprättas i samband med överenskommelse om fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som idag är planlagd som allmänplatsmark omvandlas till kvartersmark med ändamålet skola. Se karta nedan.



Fastighetsbildning

Del av Geneta 1:2 som i detaljplanen planläggs för kvartersmark, skola, ska överföras till Ärtan 3 genom fastighetsreglering.

Ledningsrätt

Detaljplanen innebär att markreservat för underjordiska ledningar, u-områden, fastläggs i detaljplanen. Ledningsägaren ska ansöka om ledningsrätt för att trygga de befintliga ledningarna.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Södertälje kommun ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och Telge Nät ansöker om ledningsrätt. Fastighetsägaren till Ärtan 3 ansvarar för uppkomna lantmäterikostnader förenade med fastighetsregleringen och Telge Nät ansvarar för uppkomna lantmäterikostnader förenade med inrättande av ledningsrätt.

Ekonomi

Planekonomi

Fastighetsägaren till Ärtan 3 bekostar upprättandet av detaljplan i enlighet med upprättat avtal.

Anslutningskostnader/Avgifter och kostnader

Fastighetsägaren till Ärtan 3 betalar anslutningsavgifter för fjärrvärme, fjärrkyla, vatten, spillvatten, dagvatten, el mm enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare.

Fastighetsägaren till Ärtan 3 betalar avgifter för rivningslov, bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa till kommunen.

Fastighetsägaren till Ärtan 3 bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av genomförandeavtalet till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje

Telge Nät bekostar erforderlig fastighetsbildning för inrättande av ledningsrätt till den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje.

Drift och skötsel

För kommunen innebär detaljplanen en minskning av skötsel och underhåll av allmän plats när mark som idag ingår i Geneta 2:1 överförs till Ärtan 3 och därmed en minskad kostnad för dessa åtgärder.

Ersättning

Fastighetsägaren till Ärtan 3 ska betala ersättning för köp av ca 1520 kvm mark från kommunens fastighet Geneta 2:1 i enlighet med det genomförandeavtal som ska tecknas mellan

fastighetsägaren och kommunen.

Exploatering

Fastighetsägaren till Ärtan 3 står för samtliga kostnader i samband med exploatering av den planlagda skolfastigheten.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan geotekniska undersökningar behövas, som ska ligga till grund för bygglovsprövning. Framtagande av nödvändiga geotekniska undersökningar på kvartermark inom planområdet tillkommer fastighetsägaren till Ärtan 3.

Energi

Befintliga byggnader är anslutna till det befintliga kommunala fjärrvärmenätet vilket även ny tillkommande bebyggelse bör vara. I enlighet med kommunens energiplan får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Vatten och spillavlopp

Befintliga och tillkommande byggnader ska vara anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Yt- och dagvatten

Yt- och dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy. Dagvattenpolicyn förordar att allt dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom kvartermark för att undvika bortledning av dagvatten.

Avfallshantering

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun. Fastighetsägaren till Ärtan 3 ansvarar för tecknande av avtal med huvudmannen.

Parkering

Parkering nödvändig för skolfastigheten ska ske på kvartermark och anläggas av fastighetsägaren till Ärtan 3.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Ärtan 3	1520 kvm från Geneta 2:1		Skola
Geneta 2:1		1520 kvm till Ärtan 3	Allmän plats

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Linda Lövkvist, Exploateringsingenjör

Anna Persson, Landskapsarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
planchef

Christina Rask
planarkitekt