



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av kvarter Löjan
m.fl. inom Mariekälla i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1752 B

Dnr. 2013-02311-214

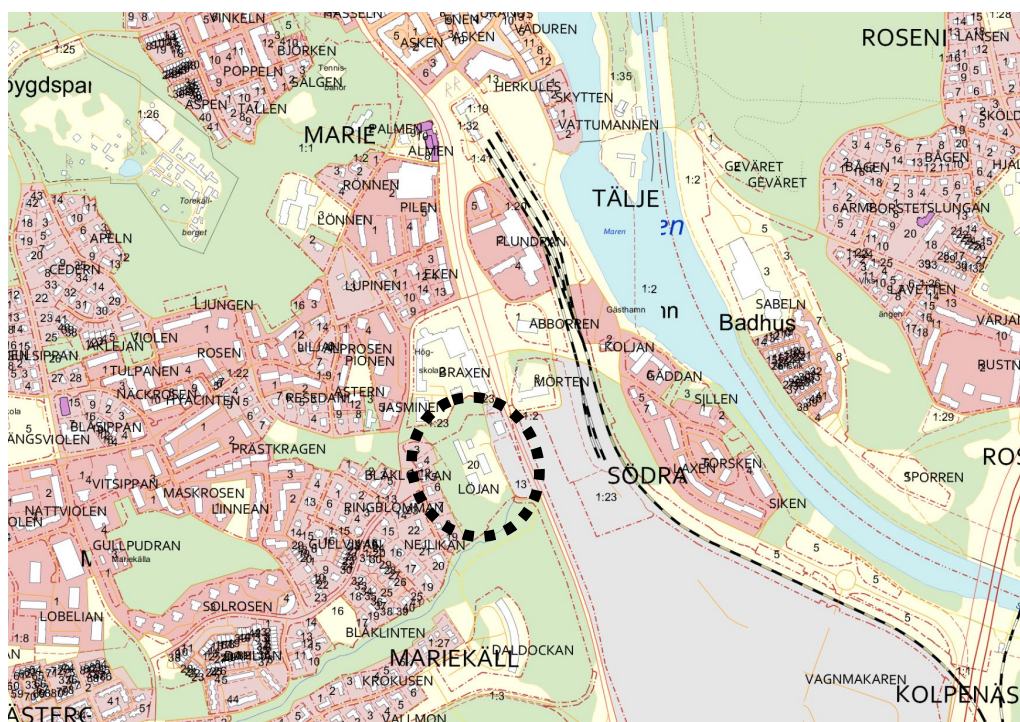
LAGAKRAFTHANDLING

Upprättad 2017-05-09

Reviderad 2018-12-13

Rev. igen 2019-02-22

Laga kraft 2019-05-24



Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning

Övrigt planeringsunderlag

Översiktlig Riskbedömning för bebyggelse inom kv Löjan. (Brandskyddslaget)
Geosigmas dagvattenutredning.

Miljöteknisk markundersökning (Structor)

PBL

Beslut om att upprätta detaljplan för del av kv Löjan m m fattades i
Stadsbyggnadsnämnden 2014-05-27. PBL (2010:900) tillämpas.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande Jm (industriändamål) till S, (skola) alternativt K (kontor). Befintliga byggnader A-D används idag för skola med tillfälligt bygglov.

Miljöpåverkan

Allmänt

Planområdet är beläget i ett befintligt bostads- och industriområde, centralt i Södertälje. Gällande plan redovisar industriverksamhet och bostäder.

Föreslagen ny markanvändning (skola och kontor) bedöms inte medföra någon påverkan på miljön men ställer krav på riskhantering i form av skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder för att dessa nya användningar ska vara möjliga.

Öster om planområdet bedrivs bland annat bilverkstad och en obemannad bensinstation och i den västra delen ligger villabebyggelse.

I den norra delen av området ligger ravinen, Rännillunden (Ågårderavinen).

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Löjan 20.
Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Planområdets centrala placering i Södertälje tätort och nära anslutning till stadskärnan gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att

göra detaljplanens markanvändning mer flexibel genom att tillåta skola och kontorsverksamhet.

I och med att planförslaget ställer krav på lämpliga skyddsåtgärder, alternativt skyddsavstånd till den intilliggande bensinstation anses planförslaget vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.

Farligt gods

Farligt gods till och från bensinstationen påverkar omgivningen. Likaså den trafik som går längs Nyköpingsvägen och passerar området.

I och med att planen möjliggör skola kommer flertalet barn att röra sig kring bensinstationen.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken.

Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet är centralt beläget och har god försörjning av kollektivtrafik. De kompletterande markanvändningar som föreslås anses inte leda till ökade fordonsrörelser varför planförslaget inte bedöms leda till att MKN för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Området ligger inom högriskområde för sårbarhet av grundvattnet. MKN beräknas inte överskridas inom området.

Mälaren har idag god ekologisk status men inte god kemisk status. Gränsvärden för kvicksilver överskrids, vilket det idag gör i alla Sveriges ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte leda till någon ökad belastning på Mälarens ekologiska eller kemiska status. Den skyddade grundvattenförekomsten Södertäljeåsen angränsar planområdets södra del (den geometriska noggrannheten är endast översiktlig varför exakt avgränsning är oklar). Planförslaget bedöms inte påverka det skyddade området eller grundvattenförekomsterna negativt.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Det finns inte heller några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet eller infarterna till planområdet. Verksamheten är i sig är inte bullerskapande.

Behovsbedömning

Vid detaljplanläggning ska enligt Miljöbalken en behovsbedömning göras för att ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till betydande

miljöpåverkan. Om så är fallet ska Plan- och Bygglagen 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap, tillämpas och miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken (1998:808).

Ställningstagande

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Bedömningen grundar sig på att planområdet omfattar ett redan ianspråktaget industriområde och ingen av de nya markanvändningarna som föreslås (skola och kontor) bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. I de områden där nya markanvändningar föreslås ställs krav på att lämpligt skyddsavstånd upprätthålls.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området ligger strax söder om Södertälje centrum, i anslutning till Campus Telge. Planområdet innefattar ca 25000 kvm mark. Terrängen inom planområdet utgörs av en östsluttning. Inom kvarteret Löjan bildar marken två markerade terrasser med Södertälje Friskolas anläggningar på en höjd av ca 10 meter över Nyköpingsvägen. Kvarteret Löjan är i gällande detaljplan planlagd som industriområde. Idag har Södertälje Friskola tillfälligt bygglov i lokalerna. I lokalerna längs med Nyköpingsvägen inhyses bl a Mekonomen, en obemannad bensinstation samt inom Löjan 20, Certego och Gösens fiske och Natur.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge fastigheter och Södertälje kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Gällande planer.

Detaljplan för kvarteret Löjan m.m. från 1961, (273B). Industriändamål.

Detaljplan från 1935, (42B) Mariekällaravinen.

Detaljplan från 1979, (738A) Småhus

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadskontoret tog beslut 2014-05-27 §105, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Löjan m m.

PBL

Planen handläggs enligt PBL 2010:900

Förutsättningar

Naturmark och friitor

Terräng och vegetation

Inom och i anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännillunden (Ågårderavinen).

Mariekällravinen är en mindre ravin än Rännillunden. Här finns en liten stensatt bäck som mynnar i en konstgjord damm. Miljön har parkkaraktär med klippta gräsytor och stora lövträd. Här finns en bollplan och det har funnits en lekplats. Mariekällravinen har nyligen röjts och stensättningen har lagats efter att anläggningen hade tillåtits växa igen. Lundväxter har planterats i slänterna. Nedanför Mariekällgatan är bäcken kulverterad och en gångväg går i ravinens botten fram till Nyköpingsvägen. I området ligger också Mariekälla, som tidigare har använts som vattenställe.

Rännillunden (Ågårderavinen) är en djup, lång ravin med en bäck omgiven av gallrad skog. Ravinen sträcker sig från Tvetavägen i väster till Nyköpingsvägen i öster. Slänterna är mycket branta. Längs bäcken i ravinens botten går en gångstig. Ravinen är en spännande, trolsk och lummig miljö med många lövträd. Ravinens undanskymda läge gör att nedskräpning och vandalisering förekommer.

Broar med räcken av betong leder över ravinen. Broarnas räcken skymmer sikten ned i ravinen och är ofta nedklottrade vilket stör upplevelsen av miljön.

Fornlämning

Fornlämning inom E-tomten är en milsten (RAÅ-nr Södertälje 112-1). Den är skyddad som fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen och får ej rubbas, tas bort, grävas ut, täckas över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Bebyggelse (skoltomten)

Inom området finns en skola för årskurs F-9, Södertälje Friskola.

Skolbyggnader betecknade med A,B,C och D på plankartan.

Löjan 20 (skoltomten) är ca 20000 kvm. Befintliga skolbyggnader är ca 800 kvm.

Skolan har ca 300 elever.

Byggnaden E är en industribyggnad, innehållande småföretag.

Byggnad C, före detta Keros glödstrumpefabrik.

Byggnad B, före detta Samuelssons kemtvätt.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i området består av grovmo, sand och grus. Den bebyggda delen av området utgörs till största delen av utfyllnad.

Structor har i sin undersökning klassat marken som "Känslig

Markanvändning" där det inte finns några begränsningar för hur marken kan användas och där grundvattnet skyddas.

Kontrollprogram beträffande markrörelser bör upprättas.

Förorenad mark

På fastigheten har Keros glödstrumpefabrik (1938-45) och Samuelssons kemtvätt (1958-70) funnits

Den miljötekniska markundersökningen visar att förhöjda halter av bl a petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) har påträffats.

I inomhusluften påträffades bensen som låg strax över Naturvårdsverkets riktvärden.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

I anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännilslunden (Ågårderavinen). En damm har byggts i slutet av Rännilslunden för att samla upp och bromsa dagvattnets framfart vid större nederbörd.

Tillgänglighet

Området ligger i en ostsluttning med en höjdskillnad på ca 18 meter från östra till västra delen. Den centrala delen ligger på en platå.

Gator och trafik

Tillfart till skola/kontor-tomten sker via infart söder om Löjan 13.

Tillfart i norra delen till Jm-tomten och E-området sker idag från

Nyköpingsvägen. Flera gångvägsalternativ till ravinen och skolorna ansluter till den nya vägdelen.

Gångväg ansluter även från Brogatan och Mariekällgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

Teknisk försörjning

Inom området finns kommunalt VA

Dagvatten

Dagvatten relaterat till skolanläggningen samlas förslagsvis upp i makadamdiken som leder till makadammagasin inom området.

Störningar

Området berörs av:

Bensinstation vid Nyköpingsvägen

Farligt gods på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

Förändringar

Gällande planbestämmelse Jm (industri) utgår och ersätts med S (skola) och K (kontor). Befintliga skolbyggnader kan behållas.

Byggnaden vid Nyköpingsvägen behåller bestämmelsen Jm.

Användningen förtydligas med beteckningen m1

Transformatorstationen i norra plandelen betecknas med E1 (teknisk anläggning). Inom E-området ligger en fornlämning på prickmark.

Befintlig och ny bebyggelse anpassas till de olika störningarna. Se störningar nedan.

Fyra villatomter i gällande plan från 1980, utgår. Området inordnas i skoltomten.

Parkering anordnas inom fastigheten.

Gatan i norra delen av området reglerar tillfart till Jm-tomten och transformatorstationen. Viss trafik till skolan på Braxen 2 går över parkmark.

Gångvägar från ravinen och skolorna leder ner mot Nyköpingsvägen.

Dagvattenmagasin föreslås, E2.

En Administrativ bestämmelse angående bygglov, införs.

Störningar

Brandskyddslaget har upprättat en Riskanalys.

Antalet transporter av farligt gods på angränsande vägar är relativt begränsad och bedöms huvudsakligen utgöras av leveranser till den intilliggande bensinstationen. Risknivån är relativt låg.

Befintlig bensinstation.

Avståndet mellan pumpar och närmaste skolbyggnad inom planområdet är 50 meter. Skolgården ligger ytterligare ca 10 meter från bensinstationen.

Skolområdet ligger ca 10 meter högre än Nyköpingsvägen. Avståndet till skolverksamheten bedöms vara tillräckligt stort för att inte någon större risk ska föreligga för skada inom skolområdet. Avståndet innebär också att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd följs.

Vid ny bebyggelse inom Löjan 20 rekommenderas att följande åtgärder vidtages:

- Områden utomhus inom 25 meter från Nyköpingsvägen skall inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning skall vara möjlig bort från Nyköpingsvägen och bensinstationen.
- Nya byggnader placeras minst 25 meter från centralpåfyllnadsplats vid bensinstationen.

Området som omfattar den befintliga bensinstationen lyfts ur gransknings- respektive antagandeskedet.

Sevesoanläggning.

Anläggningen inom Scania är klassad utifrån Sevesolagstiftningen, den lägre graden.

Avstånd till närmaste hantering av farliga ämnen inom Scania är ca 200 meter. Enligt Scantias konsekvensbedömning bedöms verksamheten inte kunna bidra till en allvarlig kemikalieolycka.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd:

sommaren 2016

Granskning:

våren 2017

Antagande:

hösten 2018

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge Fastigheter AB och Södertälje kommunen.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Avtal

Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas i den mån de behövs på initiativ av respektive ledningsägare.

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten och el etc. enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Löjan 20 avstyckas Jm-tomten vid Nyköpingsvägen.

Mariekälla 1:23 kan regleras som Naturmark till Mariekälla 1:1.

E-området bildar egen fastighet

Gatan inom området regleras till Tälje 1:1

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström
Lindskog
Planchef

Bengt

Arkitekt