



Akt nr:
0181K-P1590A

AU\$0181K-P1590A



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2011	Ärendenummer P 1590 A
Ärende Detaljplan för del av Mölnbo 83:42 m fl.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

12 sidor

1 karta (A 3)

0181K-P 1590 A



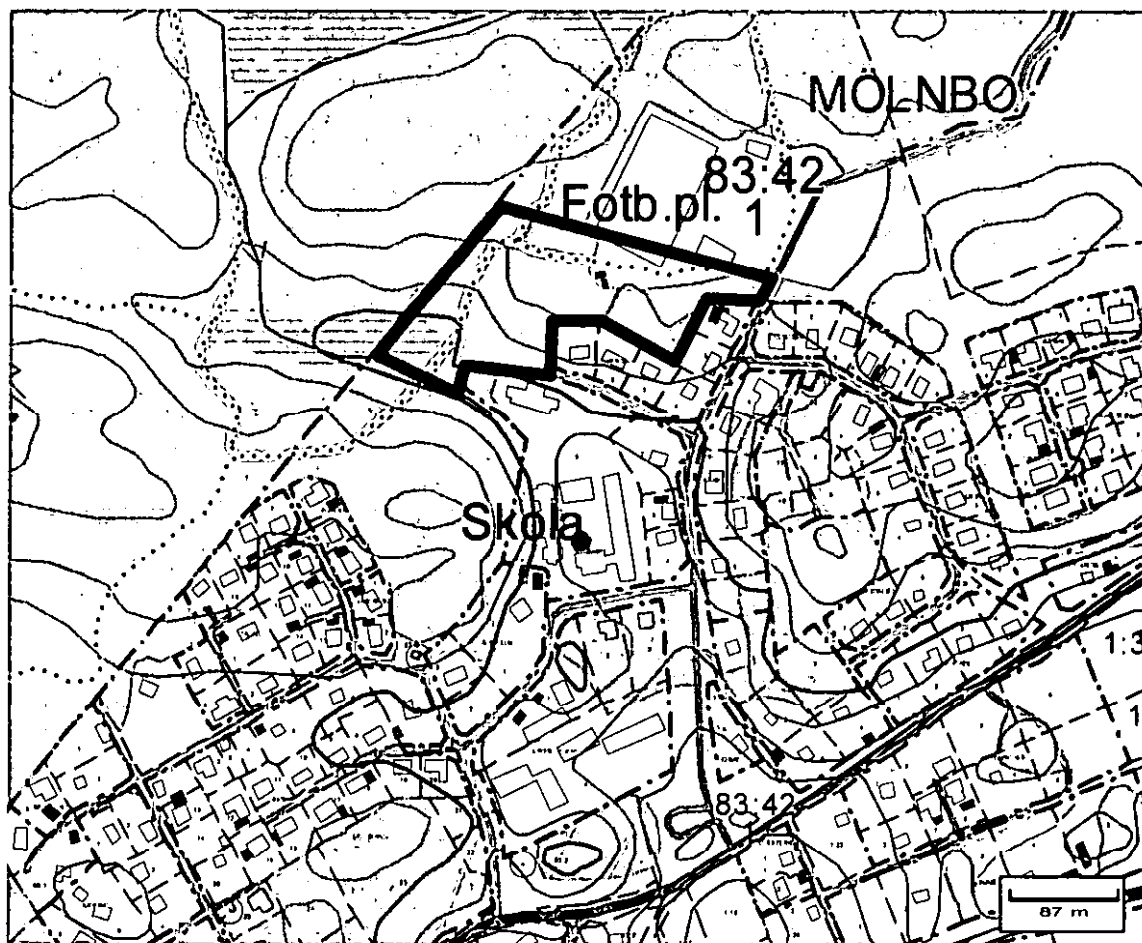
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
del av Mölnbo 83:42 m fl
inom Vårdinge kommun del
i Södertälje

Arkivnummer: P 1590A
Dnr: 2009-00043 (P06003)

Upprättad 2010-07-20
Laga Kraft 2010-10-06

LAGAKRAFTHANDLING



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 planläggningen är att lokalisera en förskola med 120 till 160 platser, sydväst om Mölnbo idrottsplats.

Miljöpåverkan

Allmänt

Planens genomförande bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan, då det är en liten utbyggnad i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse. En del av planområdet nyttjas redan för idrott.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

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

Behovsbedömning

Planen bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan, därför behövs ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5 kap 18 § samt bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget sydväst om idrottsplatsen i norra delen av Mölnbo tätort. I söder gränsar området till ett befintligt skolområde och i sydost till ett villaområde. I väster gränsar området till skogsmark.

Planområdet omfattar ca 1,6 ha varav skolområdet knappt 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är idag kommunägd.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Ett planprogram som omfattar både planområdet samt Mölnbo idrottsplats upprättades 2006-06-15 och sändes ut för samråd under sommaren. Inkomna synpunkter från sakägare berör framför allt befarade trafikstörningar samt närheten till deras bostäder. Miljönämnden upplyser om deponi och de risker den kan medföra samt påtalar att en miljöteknisk utredning bör tas fram för deponi. Detaljplanen omfattar endast den södra delen av programområdet och inte idrottsområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* planeras en måttlig bostadsutbyggnad i Vårdinge kommun del de närmaste åren. Planläggning pågår för omkring 25 nya bostäder i Mölnbo.

Området är endast detaljplanlagt inom ett mindre område i söder. Byggnadsplan för Mölnbo P534C (antagen 1961-03-01). Berört område utgörs av allmän plats, park eller plantering.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Vegetationen utgörs av barrdominerad blandskog. Planområdet är kuperat, vilket begränsar utbyggnadsmöjligheterna. Förenklat består det närmast idrottsplatsen av en höjdplatå som övergår i en sydvästvärd sluttning ned mot den intilliggande bebyggelsen i söder.

Befintlig naturmark närmast villabebyggelsen i söder sparas för att ge avskildhet. Även inom skolområdet bör större träd bevaras för en tilltalande och varierad närmiljö för barnen samt som skydd mot ultraviolett strålning vid utomhuslek. En del förändringar av marknivåerna inom lekytan utomhus kan bli aktuella för att möjliggöra uppförande av lekredskap, skärmtak och förråd. Utmed planområdets västra gräns planläggs en yta som natur för att säkerställa utrymme för en motionsslinga.

I skogsområdet sydväst om planområdet löper en bäck. Dess naturvärde har främst varit knutet till den beskuggade fuktiga delvis källpåverkade bäckmiljön. Den lilla bäcken är numera mer eller mindre uttorkad och myrområdet i anslutning till denna likaså. Trädbestånden i området består till stor del av gran och björk medan det bara

finns enstaka alar vilket tyder på att vattenmängden i bäcken och myren är liten. Ett kalhygge gränsar till bäckområdet. Vegetation inom planområdets sydöstra del som angränsar till ån/bäcken avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet består till största delen av naturmark där en motionsslinga passerar. Inom planområdets västra del läggs en remsa med naturmark för att säkerställa den befintliga motionsslingans bevarande. Motionsslingans nuvarande sträckning i idrottsområdets södra kant kommer att behöva flyttas något norrut. Förslag på framtida disponering av idrottsplatsen ges i planprogrammet och har sedan dess bearbetats ytterligare.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Markens beskaffenhet med avseende på grundläggning bedöms överlag vara god. Bebyggelsen planeras på de högre flackare delarna som utgörs av berggrund, delvis överlagrad av morän. Övrig mark består av morän.

Radon

Enligt *Markradonutredning Södertälje kommun 1989*, ligger planområdet inom område med normalrisk för markradon. Enskilda avvikelser kan dock förekomma, varför kontroll bör göras i samband med grundläggning av förskolebyggnaden främst där berget är ytligt.

Deponin

Ca 200 meter nordost om aktuell förskoletomt ligger en deponi som slutade användas 1969. Enligt klassificeringen av förorenad mark är deponi klassad i grupp 3, dvs måttlig risk för människor och miljö. Det är kommunstyrelsen som ansvarar för deponi och kommunstyrelsens kontor har bedömt att deponi bör sluttäckas med anläggningsjord motsvarande "mindre känslig markanvändning" samt att området böt utredas vid en eventuell exploatering. Kommunstyrelsen har ännu inte tagit beslut i frågan. Eventuellt lakvatten från deponi kan behöva avledas så att föroreningar inte rinner mot förskoletomten.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. En mindre yta används som uppställningsplats för en förvaringsbod och kommunen använder viss del tillfälligt som upplag. Även en höjdhoppsanläggning finns inom området. Hänsyn till den

intilliggande bebyggelsen tas genom att naturmark sparas mellan den tillkommande förskolan och det angränsade villaområdet.

Skolområdet

Skolområdet är placerat i anslutning till det befintliga skolområdet i söder. Därmed skapas ett större sammanhängande skolområde med kontakt mellan dess olika funktioner samt med idrottsplatsen.

Skolområdet är avsett att bebyggas med **en förskola**, men kan även användas för annan typ av skolverksamhet. Utrymme för utomhuslek ska rymmas inom skolområdet. Föreslaget läge för förskolebyggnaden är på den relativt plana höjdplatån.

Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad, i **två våningar** samt med erforderliga komplementbyggnader. Fasaden ska vara av **trä alternativt träliknande material** som är svårantända. Största, tillåtna, sammanlagda **byggnadsarea är 2000 kvm**. Byggrätten är begränsad för att säkerställa tillräckligt utrymme för lek inom fastigheten även vid utbyggnad, samt undvika stora ingrepp i terrängen och vegetationen.

Delar av förskoletomten är markerad som **prickmark**, dvs. mark som inte får bebyggas. Syftet är att skapa utrymme för angöring och infart.

Utrymme för en **parkeringsplats** för funktionshindrade samt ett fåtal åt personal ska finnas inom kvartersmark för förskolan. Övrig parkering för personal och besökare till förskolan placeras inom idrottsplatsens område och samutnyttjas med besökarna och användarna av idrottsplatsen

Befintlig **naturmark** mellan villatomterna utmed Solvägen och skoltomten sparas för att ge avskildhet. Även området i sydslutningen mellan skoltomten och villatomten i väster bevaras som naturmark för att skapa möjlighet till kontakt mellan de två skolområdena och där finns även utrymme för en gångväg från Solvägen till förskolan och intilliggande idrottsplats. En bit naturmark i planområdets västra del befäster befintlig motionsslingas bevarande.

Utrymme för den förvaringsbod samt höjdhoppsanläggning som idag står inom planområdet kan ordnas på andra platser inom eller i anslutning till idrottsplatsen. Förslag på framtida disponering av idrottsplatsen ges i planprogrammet och har sedan dess bearbetats ytterligare.

Ett högt staket rekommenderas att man sätter upp intill bollplanens södra sida för att skydda trafikanter och fordon från bollar m.m.

Utökad lovplikt

För att bevara områdets kuperade miljö krävs **marklov för sprängning, schaktning och utfyllnad**. Träd inom skolområdet ska sparas för att ge barnen skydd mot solen samt en tilltalande och varierad lekmiljö. **Marklov krävs därmed för fällning av träd med en diameter större än 15 cm 1 meter över marknivå**, inom större delen av skolområdet. Vid val av vilka träd som ska sparas ska hänsyn tas till allergi.

Allergi kan framkallas av pollinerande lövträd så som björk, al, ek, asp, hassel och hägg. Området domineras av dock av barrträd.

Gator och trafik

Gatunät

Söder om idrottsplatsen ska vändzon samt angöring till förskolan anordnas. Tillfarten ska anslutas till Rosendalsvägen som därmed får en viss ökad trafikbelastning. Trafikökningen är svår att beräkna, men en uppskattning är ca 100-200 trafikrörelser till/från förskolan på vardagar om förskolan rymmer 160 barn.. Planområdets sydvästligaste gräns har flyttats norrut för att skapa utrymme för förlängning av Solvägen i västlig riktning.

Parkering

Utrymme för ett fåtal parkeringsplatser för funktionshindrade samt åt personal ska finnas inom kvartersmark. Övrig personal och besökare till förskolan placeras inom idrottsplatsens område och samutnyttjas med besökare och användarna av idrottsplatsen.

Gång- och cykeltrafik

På tillfartsvägen till förskolan bedöms enbart ett fåtal transporter per dygn ske varför ingen separat gångbana krävs. Rosendahlsvägen har separat gång- och cykelbana, anpassad för funktionshindrade. Söderifrån kan förskolan nås via en ny gångstig som är möjlig att ansluta till Solvägen. Detta skulle ge ökad tillgänglighet samt kontakt mellan intilliggande skolområde och idrottsplatsen. Denna gångväg utgör ett komplement till den befintliga gång- och cykelvägen utmed Rosendalsvägen och behöver därmed inte anpassas för funktionshindrade.

Kollektivtrafik

Gångavståndet till närmaste busshållplats är idag ca 500 meter. Till pendeltågsstationen är det ca 1 km.

Störningar och risker

Då det enbart är en infart till förskolan förväntas inte trafikstörningarna bli stora. Den kommande trafikökningen är från personal på förskolan samt från dem som hämtar/lämnar barn med bil vid förskolan, huvudsakligen på vardagar i rusningstrafik. Aktuella detaljplan medför inga ingrepp inom deponiområdet och då förskoltomten ligger på ett avstånd om ca 200m bedöms inte deponi utgöra någon risk i förekommande fall. Eventuellt förorenat lakvatten från deponi kan behöva avledas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska, i möjligaste mån, omhändertas lokalt. Exploatering av området kan innebära att det behöver byggas en tryckstregning.

Värme och el

Fossila bränslen och direktverkande el ska inte användas för uppvärmning. El mätarskåp till idrottsplats kan behöva flyttas på kostnad av exploatören.

Administrativa frågor

Genomförandet för detaljplan är 5 år, räknat från dagen efter att den har vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Detaljplanen kommer inte att påverka miljön eller människors hälsa i någon betydande omfattning.

Säkerhet och trygghet

Detaljplanen kommer inte att påverka trafiksäkerheten i någon betydande omfattning efter att ombyggnationen av Rosendalsvägen är slutförd. I övrigt bedöms inte säkerheten och tryggheten att påverkas negativt av detaljplanen.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Detaljplanens genomförande innebär att mark i anslutning till idrottsplatsen tas i anspråk för skol-/förskoleverksamhet. Motionsspåret ska inte flyttas. Bäckmiljön i sydväst bedöms inte påverkas negativt. Ingen värdefull natur påverkas negativt av exploateringen.

Landskapsbild

Den planlagda bebyggelsestrukturen bedöms inte störa landskapsbilden då förskolebyggnaden kommer att omges av befintlig, högväxt vegetation. Naturmark och vegetation kommer att sparas nära inpå förskolan.

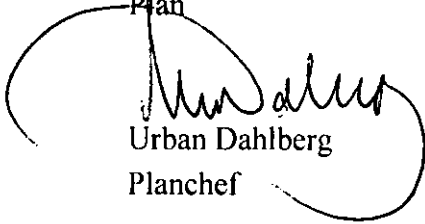
Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Martin Mansell.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Martin Mansell
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Del av Mölnbo 83:42

(ny förskola i Mölnbo)
inom Vårdninge kommundel
i Södertälje

Arkivnummer: P1590A

Dnr: 2009-00043 (P06003)

Upprättad 2010-07-20

Laga Kraft 2010-10-06

LAGAKRAFTHANDLING

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planes syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att lokalisera en förskola med 120-160 platser, sydväst om Mölnbo idrottsplats.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 2 ha och ligger i den norra delen av Mölnbo tätort. Området består idag av naturmark i anslutning till en idrottsplats samt ett befintligt skolområde.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd: 2:a kvartalet 2009

Utställning: 4:e kvartalet 2009

Antagande: 4:e kvartalet 2009

Laga kraft: 1:e kvartalet 2010

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) 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).

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, fastigheten Mölnbo 83:42, ägs idag av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Den blivande fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av samtliga anläggningar inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av desamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Telge Nät är huvudman för vatten- och avloppsledningar fram till tomtgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm

Det nya skolområdet kommer att bilda en egen fastighet genom avstyckning från fastigheten Mölnbo 83:42.

Avsikten är att motionsspåret ska bibehållas även efter fastighetsreglering.

Servitut ska bildas som kommer att belasta den nya fastigheten till förmån för Mölnbo 83:42, så att

Ekonomiska frågor

Kommunen erhåller intäkter vid markförsäljning till exploatören.

Exploatören bekostar flytt av motionsspår, förrådsbodar, höjdhoppsanläggning samt byggandet av ett staket intill bollplanen. Kostnader för att iordningställa en parkeringsyta på kommunens fastighet, ska regleras mellan kommunen och exploatören.

Tekniska frågor

Naturmiljö och friluftsliv

Delar av det befintliga motionsspåret tvingas få ett justerat läge för att möjliggöra skolområdet vid föreslagen lokalisering. Även förrådsbyggnader samt höjdhoppsanläggningen måste flyttas. Exploatören genomför och bekostar flytt av elljusspår, höjdhoppsanläggning samt förrådsbodar i samråd med samhällsbyggnadskontoret.

Befintliga träd ska, så långt det är möjligt, skyddas och bevaras vid plangenomförandet.

Det rekommenderas att ett staket sätts upp söder om bollplanen som skydd åt trafikanter och fordon.

Gator och parkering

Angöring och vändplats för transport som ska till förskolan ska anordnas inom kvartersmark. Utrymme för några gå parkeringsplatser ska finnas inom kvartersmark. En större parkeringsyta ska iordningställas på kommunal mark i anslutning till förskolan. Denna parkeringsplats ska samutnyttjas av både besökare till förskolan och idrottsplatsen. Ett nyttjanderättsavtal för parkeringsytan ska upprättas mellan den blivande fastighetsägaren och kommunen.

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp, då det ansluts till Telge Näts VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvatten bör infiltreras normalt. Lösningen för dagvattnets infiltration ska redovisas i bygglovet.

Värme

Området bör ej försörjas med direktverkande el eller fossila bränslen.

El

Befintligt servis och mätarskåp flyttas till Idrottsplats på bekostnad av exploatören.

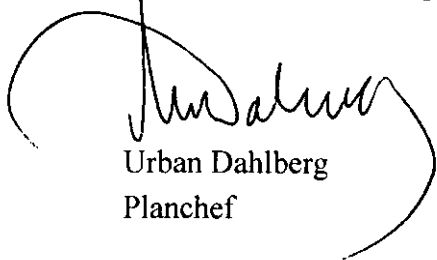
Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom exploateringsingenjör Åsa Hansson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering



Urban Dahlberg
Planchef



Åsa Hansson
Exploateringsingenjör