



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2022-10-20 • DNR: SBN-2020-00269

LAGA KRAFTDATUM: 2022-10-11 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1793 B

Detaljplan för del av Östa- skolan 6



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

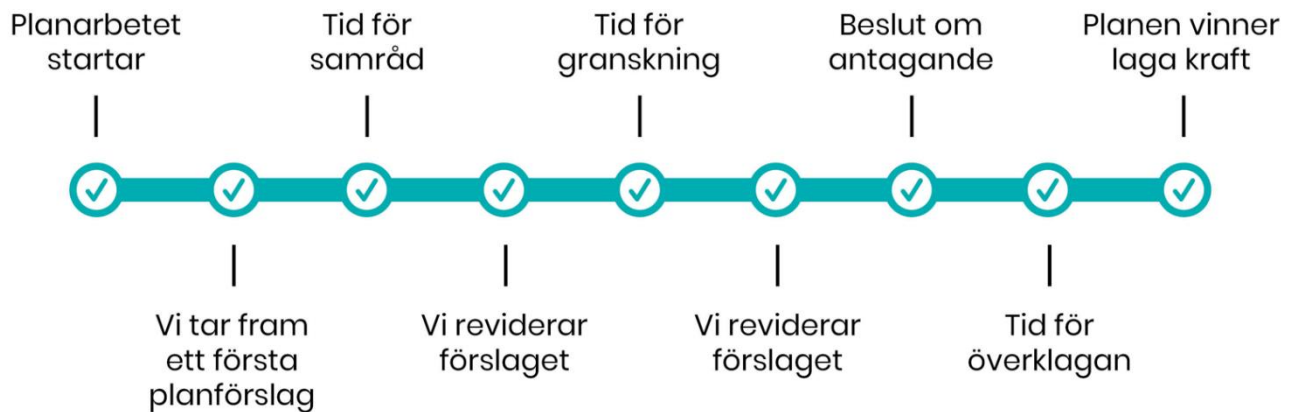
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Peter Christensen, Planarkitekt
AFRY

Tf. Planchef

Christina Svartsjö
Samhällsbyggnadskontoret

Kommunala tjänstemän

Raad Al Khafagy, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret

Sofie Adolfsson, Plankoordinator
Samhällsbyggnadskontoret

Disa Brännmark, Exploateringsingenjör
Samhällsbyggnadskontoret

Maria Nilsson, Exploateringsingenjör
Samhällsbyggnadskontoret

Sylvia Rodebäck, Landskapsarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret

Anders Eklind, Infrastrukturstrateg
Samhällsbyggnadskontoret

Fahtin Alias, Bygglovsarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret

Carolina Hillerdal Ljungqvist, Kommunekolog
Miljökontoret



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser och granskningsutlåtande. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta



UTREDNINGAR

- Geoteknik MUR, 2020-04-03
- ProjekteringsPM Geoteknik, 2020-04-03
- Provtagningsplan, 2020-03-30
- Miljöteknisk markundersökning, 2020-06-08
- Miljöteknisk markundersökning, 2021-09-17
- Trafikbullerberäkning, 2020-06-08
- Ljudskyddsbeskrivning, 2020-05-29
- Dagvattenutredning, 2022-03-04

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Innehåll

1. INLEDNING	5
1.1 BAKGRUND OCH SYFTE	5
1.2 FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	7
1.3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	8
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	8
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	8
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	9
2.4 SOCIALA VÄRDEN	11
2.5 GATOR OCH TRAFIK	11
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	13
3. PLANFÖRSLAGET	18
3.1 BEBYGGELSE	18
3.2 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	20
3.3 GATOR OCH TRAFIK	22
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	23
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
4. KONSEKVENSER	28
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	28
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	30
4.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER	30
4.4 EKONOMISKA KONSEKVENSER	30
5. GENOMFÖRANDE	31
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
5.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	31
5.3 EKONOMISKA FRÅGOR	32
5.4 TEKNISKA FRÅGOR	32

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter 1 januari 2015 och följer därför plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Orienteringskarta, planområdet är markerat med rött.

Bakgrund

Telge Fastigheter har tidigare fått ett avslag på ett bygglov för användning fritidsgård inom planområdet, beläget i stadsdelen Ronna i Södertälje. Detaljplanen medgav endast användningen förskola. Ett planbesked beviljades under juni 2020 där stadsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan med användningen fritidsgård och andra samhällsnyttiga verksamheter.

Syftet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny fritidsgård eller förskola samt att utöka användningen skola utan preciseringar.

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger utmed Robert Anbergs väg i stadsdelen Ronna, ungefär 2,5 kilometer väster om centrala Södertälje. Planområdet omfattar del av fastigheten Östaskolan 6 där den tidigare förskolan är nedbrunnen. På den södra delen av fastigheten utanför planområdet, finns en större förskola. Planområdets area är ca 6040 m². I norr gränsar planområdet till fastigheten Ronna 1:1.

Gällande planer

I planområdet finns det idag två gällande detaljplaner. Dels detaljplan 0181K-P 1067 B från 1993 med användningen förskola och dels stadsplanen 0181K-P 326 C från 1962 som medger användningen allmänt ändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten Östaskolan 6 ägs av Telge Fastigheter.



Figur 2. Fastigheten Östaskolan 6 är markerad med en grön linje. Planområdet som är en del av fastigheten är markerad med en röd linje.

1.2 Förenligt med 3, 4, 5 och 6 kap miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Bedömning av miljöpåverkan utvecklas under stycket konsekvenser.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En översiktsplan (ÖP) ska beskriva kommunens utveckling och visa hur kommunen ska använda mark och vatten i framtiden, samt hur behoven ska tillgodoses på ett hållbart sätt. Den ska också redovisa grundläggande mål och strategier som ska vägleda det långsiktiga samhällsbyggandet i kommunen.

Ronna är utpekad som en tyngdpunkt i ÖP. Detta innebär att genom att koncentrera bostäder och verksamheter kring tyngdpunkter kan dessa utvecklas till levande stadsmiljöer med en attraktiv miljö och varierat serviceutbud.

Detaljplanen överensstämmer med Södertälje kommuns översiktsplan. I dokumentet beskrivs att förskolor och skolor har en central plats i stadslivet. Det är en av de största och viktigaste mötesplatserna. Det bör avspeglas i byggnadernas placering, innehåll och arkitektur. Bra skolor är också avgörande vid val av bostadsort.

RUFS 2050

I ”Regional utvecklingsplan för Stockholmregionen, RUFS 2050”, uttrycks regionens samlade vilja och fungerar som en gemensam plattform för regionens aktörer för samverkan inom Stockholms län och med länen i östra Mellansverige.

Det första målet är ”en tillgänglig region med god livsmiljö” där det bland annat preciseras som att ”boendemiljöerna är attraktiva och invånarna har tillgång till parker och mötesplatser”. Utbildning och omsorg bidrar till en god boendemiljö. För att uppnå målet betonar RUFS:en att det är viktigt att stärka kulturens inkluderande roll. Den tillkommande fritidsgården kommer att bidra, med sin väl utformade ute- och innemiljö, till att besökande högstadiesbarn kan mötas kring gemensamma aktiviteter.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

Riksintressen

Ett riksintresse är ett begrepp som kan avse ett område, en plats eller enstaka objekt som är skyddat och anses viktigt ur en nationell synvinkel. Alla Europavägars sträckningar, till exempel, är av riksintresse för kommunikation.

Det finns två riksintressen i närheten av planområdet, Södertälje kanal i sin nuvarande sträckning öster om planområdet samt E4/E20 söder om området. De är av riksintresse enligt 3 kap 8§ miljöbalken vilket innebär att de ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningarna.

Riksintressena bedöms ej påverkas av detaljplanen på grund av detaljplanens karaktär samt det relativa stora avståndet till riksintressena.

Strandskydd

Strandskydd är inte aktuellt inom planområdet.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

I ”PM angående naturvärden och behov av trädinventering” konstateras att planområdet består av en före detta förskoletomt med gräsmattor, träd och hårdgjord yta. Planområdet ansluter i väster till ett naturområde. Ett visst naturvärde bedöms finnas knutna till tre stycken äldre träd samt en upplagd jordkulle med blottad mineraljord där det finns insektsgångar. För övrigt finns inga höga naturvärden inom planområdet. Generella värden finns kopplade till uppväxta träd och vegetationsklädda ytor som levererar ekosystemtjänster.

Genomförandet av detaljplanen på platsen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturvärden eller ekosystemtjänster. De naturvärden och ekosystemtjänster som finns på platsen bedöms kunna ersättas med plantering av träd och insatser för pollinerande insekter. Det är positivt om många av de uppväxta träden kan bevaras, då det tar ett par decennier för nya träd att etableras och växa upp till motsvarande storlek.

I detaljplanen läggs planbestämmelsen ”Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets över 60 centimeter på en höjd av 150 centimeter ovan mark” till. Fällning av träd ska vara väl motiverad.



Figur 3. Inventerade områden i "PM angående naturvärden och behov av trädinventering" är inringade med grön linje. Äldre träd är markerade med gröna prickar. Jordhög med insekthål markerad med en gul prick. Område 7 ligger utanför planområdet.

Yt- och grundvatten

Recipienten för planområdet är Måsnaren. Måsnarens statusklassning uppnår dålig ekologisk status, tillkomst/härkomst naturlig samt uppnår ej god kemisk status. Detaljplanen kommer inte försämra Måsnarens ekologiska status.

Planområdet ligger inom Malmsjöåsens vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifterna för Malmsjöåsens vattentäkter ska följas. I skyddsföreskrifterna § 7 står det bland annat "avloppsanläggningar får endast anordnas om anslutning sker till det kommunala avloppsnätet. Avloppsledningar med tillhörande anordningar ska vara täta och regelbundet underhållas och kontrolleras". I § 18, står det att "allt hushållsavfall och latrin ska bortforslas enligt kommunens bestämmelser. Hantering och lagring av farligt avfall får inte förekomma. Kompostering får endast ske av trädgårdsavfall".

Det krävs ett tillstånd av miljökontoret om man tänkt till exempel borra efter bergvärme. Det krävs även en anmälan till miljökontoret för mark- och anläggningsarbeten med entreprenadmaskin.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

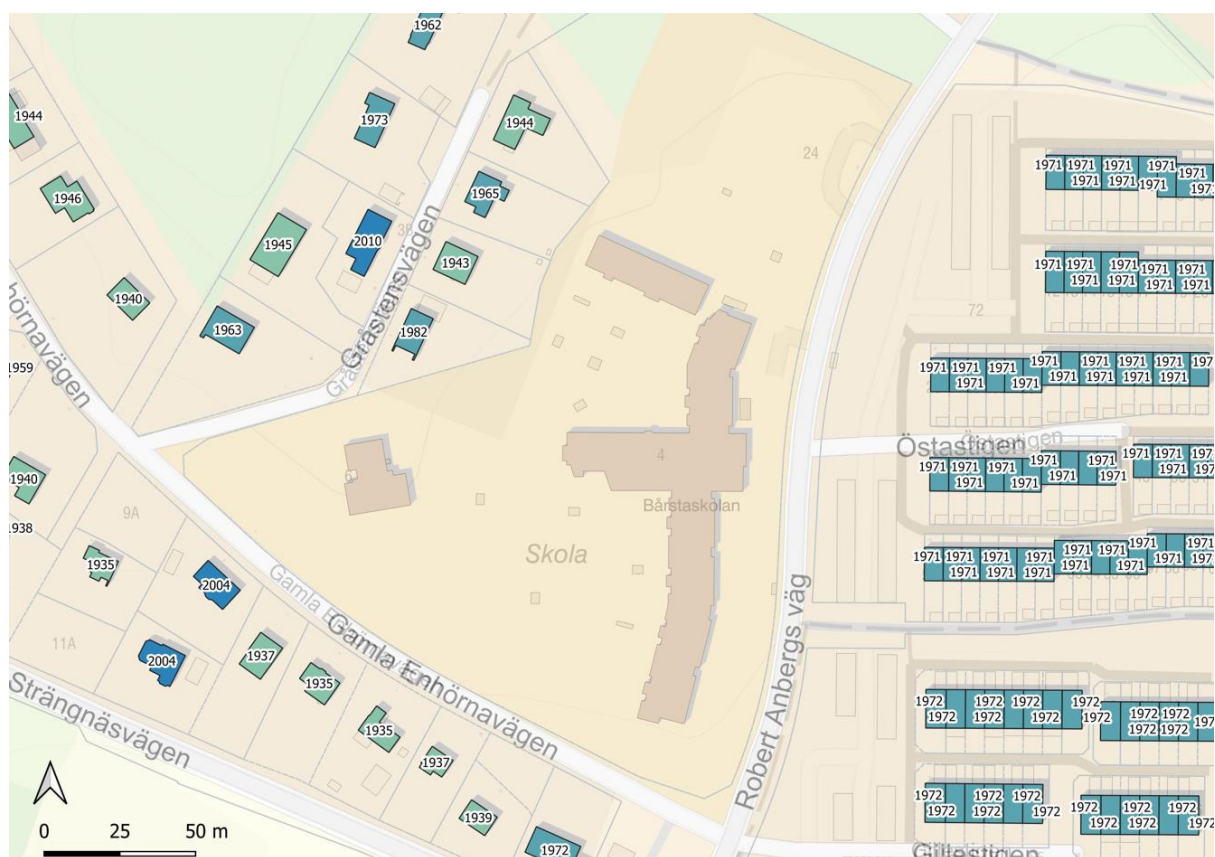
Kulturmiljö

Ronna utgjorde fram till efterkrigstiden ren landsbygd med odlingsmarker och stadsdelens tillkomst under 1900-talets andra hälft var nära knuten till industriernas starka utveckling och den snabba befolkningsökning som följde i dess spår. Under denna period präglad av stor

framtidsoptimism gick Södertälje från småstad till modern industristad, och kommunen satsade stort på infrastruktur i form av nya skolor, kommunal omsorg, storskaliga trafiklösningar och byggandet av flertalet nya bostadsområden med moderna bostäder som erbjöd invånarna förbättrad levnadsstandard. Från slutet av 1940-talet fram till mitten av 1970-talet tillkom ett tiotal nya bostadsområden i staden, däribland Ronna som hörde till de större satsningarna.

Ronna består idag av både villor, radhus och flerbostadshus. Småhusbebyggelsen är koncentrerad till områdets södra och västra delar, medan flerbostadshusen återfinns norrut i delområdena Ronna Park och Ronna Gård. Ronna Park består av tjockhus och lamellhus i tre till fyra våningar med kringbyggda gårdar. Ronna Gård består av de för stadsdelen karaktäristiska sju våningar höga skivhusen, högt belägna i sluttningar av naturmark med bergknallar och träd.

Planområdet är beläget vid korsningen Robert Anbergs väg - Hyggesvägen där småhus, radhus och flerbostadshus möts.



Figur 4. Byggår för byggnader intill planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service med förskola ligger i samma kvarter som planområdet. Offentlig service och kommersiell finns i Geneta Centrum och på Klockarevägen cirka 500 – 600 meter söder om planområdet. 600 meter norr om planområdet ligger Ronna Centrum med kommersiell och offentlig service.

2.4 Sociala värden

Rekreation

Precis norr om planområdet ligger Ronnaskogen som är ett populärt rekreationsområde. Två kilometer norr om planområdet ligger Lina naturreservat som är ett populärt strövområde. Cirka 300 meter söder om planområdet finns en discgolfbana.

I väster finns det en lekplats nära Ronna centrum. Vid Ronnaskolan finns en spontanidrottsplats och bollplan. Geneta sportfält, en anläggning för fotboll och boboll, ligger cirka 800 meter söder om planområdet.

Från Hyggesvägen strax norr om planområdet kan man nå den 23 kilometer långa vandringsleden, Täljeleden. Längs Robert Anbergs väg passerar två cykelleder, Sörmlandsrundan och Malmbyrundan.

Mötesplatser och parker

Vid Strängnäs vägen, ungefär 500-600 meter söder om planområdet, ligger en kyrka.

I stadsdelen Geneta, belägen söder om Strängnäs vägen, finns en park och ett skogsområde. Det finns även en kyrka i Geneta centrum. Ronna centrum med butiker och restauranger ligger cirka 600 meter nordväst om planområdet.

2.5 Gator och trafik

Gatunät

Förbi planområdet i nord-sydlig riktning passerar Robert Anbergs väg. Angöring till planområdet sker direkt från denna väg.

Trafik

Robert Anbergs väg trafikeras av ungefär 3 400 fordon per dygn. Andelen tung trafik är 5 %, vilket motsvarar cirka 170 fordon per dygn.



Figur 5. Cykelvägar i lila intill planområdet som är markerat med grönt.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är lätt att nå från flera områden i Södertälje som gående eller cyklist. Längs Robert Anbergs väg finns en gång- och cykelväg. Längs planområdets västra sida går en grusad gång- och cykelväg som leder gång- och cykeltrafik mellan Hyggesvägen, via skola och förskola, till Gamla Enhörnavägen. Från Gamla Enhörnavägen finns en planskild cykelväg som går ända fram till Geneta centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av busslinjerna 752, 754 och 798 med förbindelser till både Södertälje centrum och Hovsjö. Det planeras nya stomlinjer med utökad turtäthet vid planområdet på Robert Anbergs väg. Planområdet får en god tillgänglighet med kollektivtrafik till hela Södertälje. Närmaste busshållplatser ligger mellan 60-120 meter från planområdet.



Figur 6. Kollektivtrafik intill planområdet.

Bil- och cykelparkering

Inom planområdet finns en befintlig angöringsplats med yta för parkering av bilar samt cyklar. Ytan är ungefär 500 m².

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

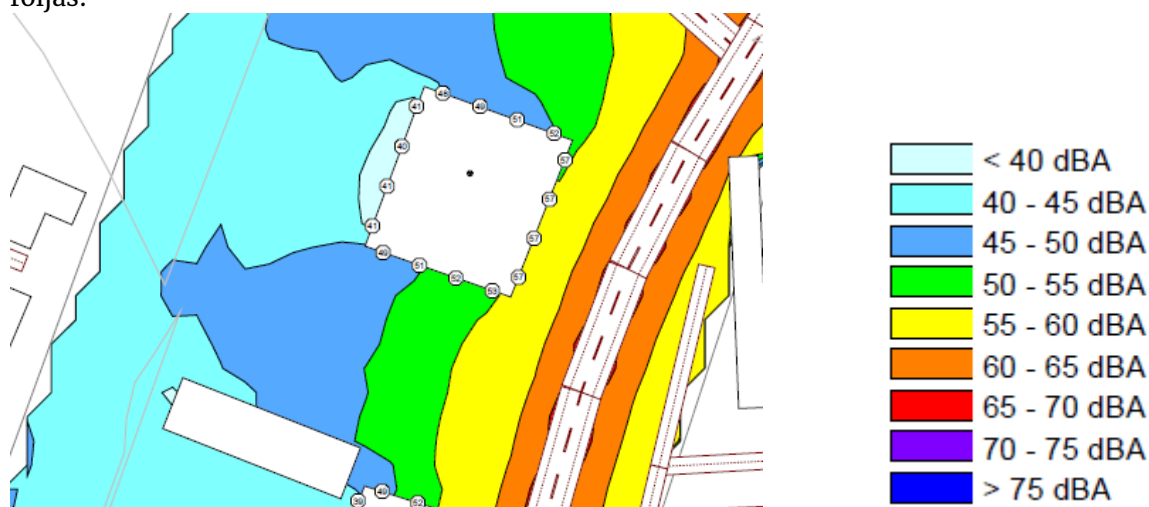
Strängnäsvägen cirka 500 meter söder om planområdet är en rekommenderad transportled för farligt gods. Intill planområdet finns ingen led för farligt gods.

Buller

En bullerberäkning har utförts av Delta Akustik. Bullerberäkningen visar ekvivalent ljudnivå 57 dBA som högsta frifältsvärde vid fasad räknat som årsmedeldygn. Högsta maximala ljudnivå vid fasad uppgår till 77 dBA. År 2040 uppskattas bullernivåerna bli cirka 1-2 dBA högre på Robert Anbergs väg.

Fasad och fönster ska dimensioneras för att uppfylla krav för ljudnivå från trafik och yttre buller inomhus i enlighet med Boverkets byggregler i lokaler.

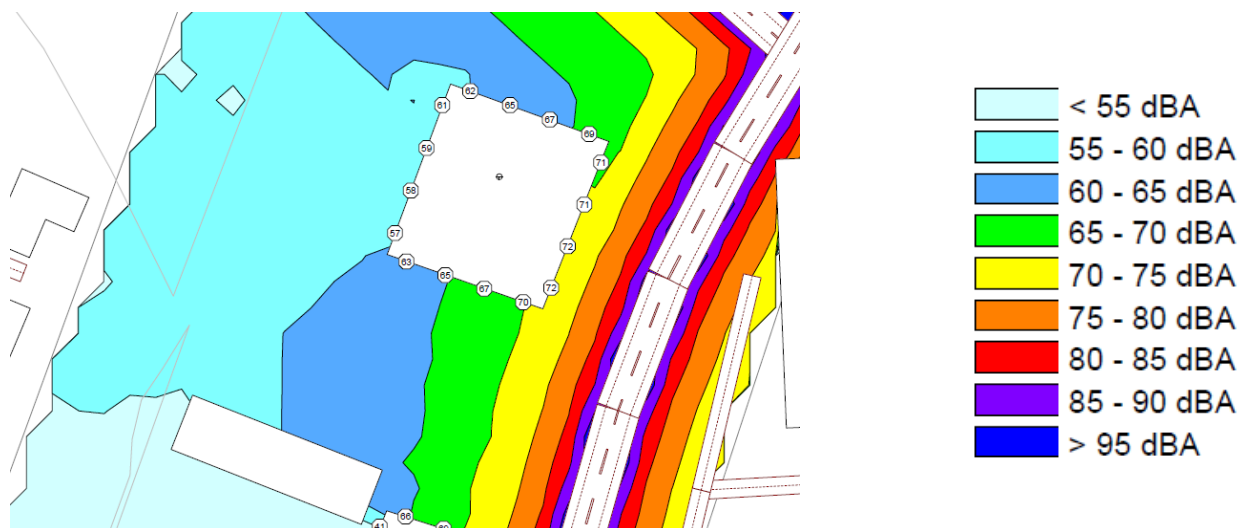
Enligt "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" ska följande riktvärden följas:



Figur 7. Bullerutbredningskarta (ekvivalentnivå) över planområdet.

På delar av en förskolegård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta ljudnivån ej överskrida 50 decibel A-vägt (dBA) räknat som årsmedeldygn och frifältsvärde. Detta motsvaras av de blå ytorna på bullerutbredningskartan ovan. Den maximala ljudnivån på 70 dBA bör också underskridas på dessa ytor. Detta uppfylls inom planområdet. För att säkerställa att det finns tillräckligt med friyta för lek och pedagogisk verksamhet läggs planbestämmelsen "korsad mark" till.

Övriga vistelseytor inom en förskolegård bör inte överskrida 55 dBA räknat som årsmedeldygn vilket motsvaras av den gröna ytan på bullerutbredningskartan ovan. Gränsen 70 dBA max bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis klockan 07-18). Båda dessa krav uppfylls för förskolegården.



Figur 8. Bullerutbredningskarta (maximalnivå) över planområdet.

En planbestämmelse om att bullerdämpande åtgärder får uppföras läggs till på plankartan för att säkerställa att tillräcklig friyta kan uppnås. Ett bullerskydd kan dämpa bullret med cirka 10-20 dBA. Vid bygglov ska de riktvärden tillämpas som är gällande vid tillfället för bygglovsansökan.

Bullret från fritidsgården till närliggande bostäder ska klara riktvärden i Boverkets rapport från 2015 "Industribuller och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovprövning av

bostäder – en vägledning”. Där anges följande riktvärden: högsta ljudnivå från industri eller annan verksamhet vid bostadsfasad dagtid (klockan 06–18) är Leq 50 dBA frifältsvärde utomhus. Vid kväll (klockan 18–22) samt lördag och helgdag och helger (klockan 06–18) är motsvarande nivåer Leq 45 dBA frifältsvärde utomhus. Vid natt är det värdet 40 dBA som gäller. Ventilationsanläggningar med friskluftsintag riktade från riksvägen ska ta hänsyn till dessa nivåer.

För andra störningar än ovanstående som kan uppstå görs inga åtgärder. Bedömningen görs att det är mer ekonomiskt att uppföra bullerdämpande åtgärder när bullerkällan är känd. Se även stycket ovan om att bullerskydd får uppföras.

Geotekniska förhållanden

Structor Geoteknik Stockholm AB har utfört en geoteknisk undersökning och utredning för planområdet. Inom undersökningsområdet finns sannolikt en betongplatta kvar under mark från en numera riven byggnad. Ett stängsel finns inom den södra delen av området för planerad byggnad.

Marken utgörs av fyllning ovan postglacial siltig sand och morän på berg. Djup till berg varierar mellan 3 till 12 meter. Djupet är som störst i den södra delen av planområdet. Planerad byggnad rekommenderas att grundläggas på packad fyllning efter urgrävning av befintlig fyllning.

Geohydrologiska förhållanden

Enligt Projekterings PM Geoteknik är den dimensionerande grundvattennivån bedömd till +48,5. Fortsatta mätningar i installerat grundvattenrör bör dock utföras. Marken har medelhög genomsläpplighet och består av sandig morän. Området ligger intill ett grundvattenmagasin med uttagskapacitet på 25–125 liter/sekund men området för skolan har sämre uttagskapacitet.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon som anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar.

Hela planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon enligt kommunens karta. Detta kan innebära att kravet på en radonskyddad konstruktion behöver tillämpas. Det åligger byggherren att se till att Boverkets regler gällande gränsvärdet för radonhalter uppfylls.

Markföroreningar

En ytlig markundersökning har utförts av Ramboll på del av fastigheten Östaskolan 6 samt på del av fastigheten Ronna 1:1. Tidigare har det på platsen bedrivits en handelsträdgård. Resultat från analysen har jämförts mot Naturvårdsverkets riktvärden avseende förorenad mark.

I ett prov överskreds halterna av alifatiska kolväten >C16–C35. De högre halterna av kolväten beror sannolikt på en naturlig nedbrytning av växter och djur.

Inom en del av området överskreds riktvärdet för skydd av markmiljö vid känslig markanvändning. Riktvärdet för känslig markanvändning överskreds av alifatiska kolväten >C16–C35 och metallen bly. Riktvärden för känslig markanvändning används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder. Halterna ger dock inga oacceptabla hälsorisker för människor.

Riktvärdet för mindre känslig markanvändning överskreds ej. Det riktvärdet kan användas som utgångspunkt vid bedömning av markområden som ska användas för exempelvis industri och kontor.

De påvisade halterna beror sannolikt på en naturlig nedbrytning. Ramboll bedömer därför att inga åtgärder behöver utföras på grund av överskridandet av riktvärdena av alifatiska kolväten

för känslig markanvändning.

Ramboll gör bedömningen att ingen ytterligare åtgärd heller är nödvändig med avseende på pesticider och metaller för området. Då området ligger inom vattenskyddsområde ska en grundvattenanalys göras med avseende på pesticider i grundvatten.

Ramboll rekommenderar att:

- Resultatet från provtagning bör kommuniceras med tillsynsmyndighet.
- Vid framtida schakter ska en kontinuerlig bedömning av föroreningsförekomst genomföras. Detta innebär främst att göra en bedömning utifrån lukt och synintryck. Vid misstanke om förorening ska miljökontoret och miljökontrollant kontaktas och vidare hantering bestämmas.

Då planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde samt att den tidigare förskolan är nedbrunnen har en kompletterande provtagning av mark och grundvatten utförts. Provtagningen har skett med avseende på släckmedel och eventuellt andra föroreningar som kunde härröras från den tidigare nerbrunna förskolan. Provtagningen har avsett mark ner till naturligt och bedömt opåverkade jordlager samt grundvatten.

Utifrån erhållna resultat och slutsatser i rubricerad rapport rekommenderas följande:

- Massor som överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk får fritt återanvändas i det aktuella området så länge föroreningshalterna uppfyller de krav som ställs på den framtida markanvändningen. Överblivna massor som ska återanvändas på annan plats ska föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten.
- Om det vid schaktarbetet uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än vad som presenteras inom ramen för denna markundersökning, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, ska kompletterande provtagning och en ny bedömning göras baserat på tillkommen information.
- Vidare utredning av grundvattnet rekommenderas för att utreda varifrån påträffad oljeförorening härstammar. Kommunen har gjort bedömningen att det inte finns någon anledning att misstänka att de påträffade miljöföreningarna (alifater) är kopplad till någon tidigare verksamhet på fastigheten. Någon ytterligare undersökning kommer därför inte att utföras.
- I den "översiktlig miljöteknisk markundersökning, Östaskolan 6 samt Ronna 1:1, Södertälje kommun" är det i punkt 21AF004, punkt 21AF006 och punkt 21AF009 som höga halter av flyktiga kolväten har påträffats vid fältanalys (PID).

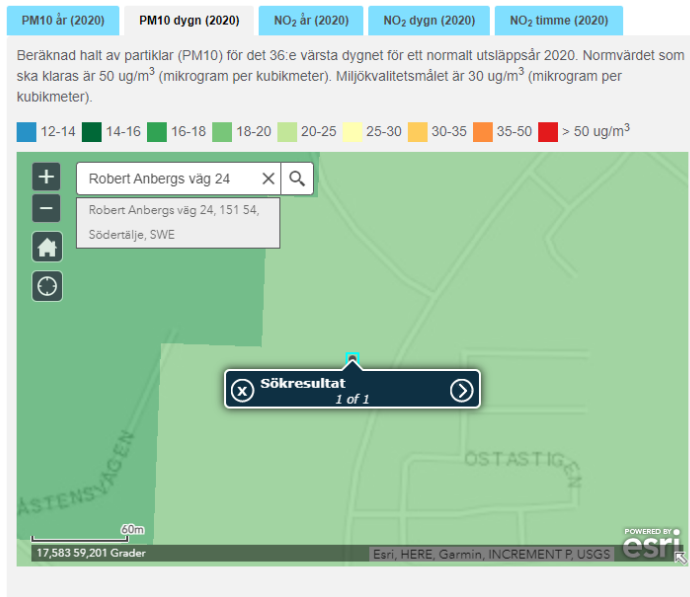
Luftkvalitet

Luftburna partiklar är en form av luftföroreningar som utgörs av små fragment av material i luften. Den engelska benämningen är PM (particulate matter), vilket betyder materia i form av partiklar. PM används för att klassificera storleken på partiklarna. PM10 betecknar partiklar mindre än 10 mikrometer.

År 2018 överskreds PM10-värdet i Södertälje kommun vid 37 tillfällen jämfört med normens högst 35 dygn. Överskridandet uppmärksammades av EU och via miljödepartementet fick kommunen under våren 2020 besvara vad man avser göra för att inte överskrida miljökvalitetsnormen för PM10. Följande åtgärder angavs bland annat i svaret från Södertälje kommun:

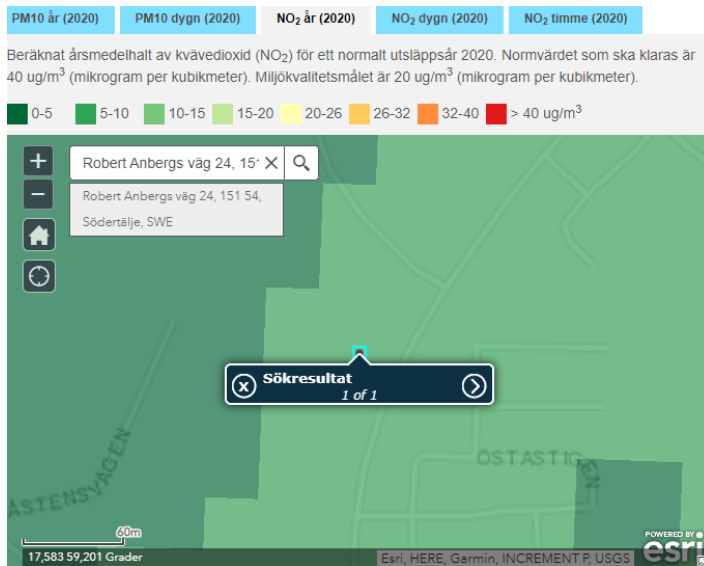
- Ökat antal gator som dammbinds
- Fortsatt tidig vårstädning
- Förändrad turordning av bebyggelseutveckling i detaljplaner.

För att miljökvalitetsnormen för PM10 ska klaras får inte dygnsmedelvärdet för det 36:e värsta dygnet överskridas. Vid Robert Anbergs väg 24, ligger det värdet på 20-25 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är högst 50 ug/m³, miljökvalitetsmålet är 30 ug/m³.



Figur 9. Luftföroreningskarta exempel för PM10 framtagen av SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

Dygnsmedelvärdet under år 2020 för kvävedioxid ligger på mellan 18-25 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³. Samtliga värden för luftkvalitet understiger miljökvalitetsmålet både för år 2015 och år 2020. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid får endast överskridas sju gånger på ett år.



Figur 10. Luftföroreningskarta exempel för NO2 framtagen av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

3. Planförslaget

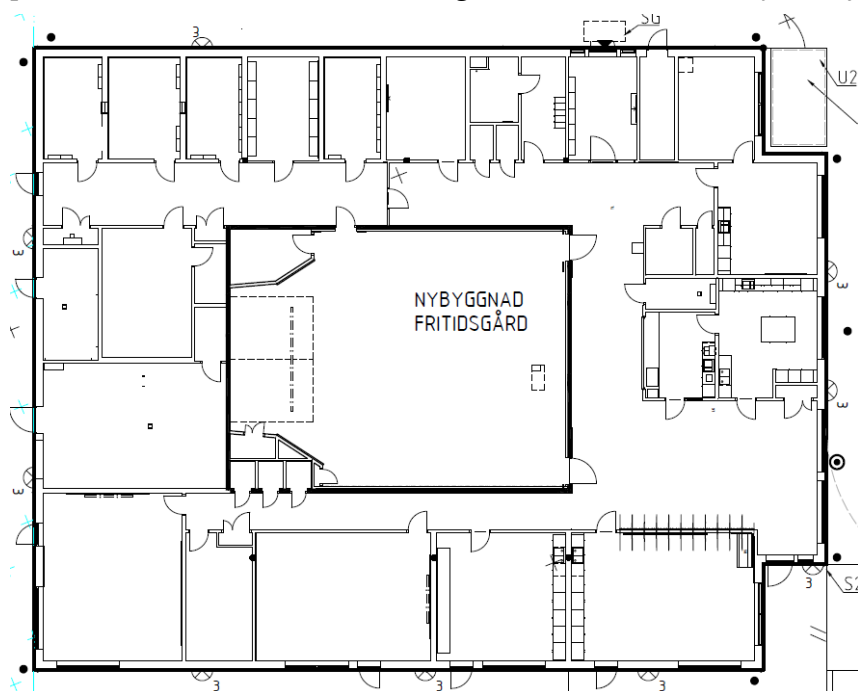
3.1 Bebyggelse

Användning

I gällande detaljplan är användningen skola med preciseringen förskola. Stadsbyggnadsnämnden beviljade ett planbesked för att ta fram en ny detaljplan med den bredare användningen skola, utan precisering förskola.

I planförslaget anges användningen skola och fritidsgård. Användningen skola och fritidsgård omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler samt användningen fritidsgård.

Huvudsyftet med denna detaljplan är att möjliggöra byggnation av en fritidsgård. I detta planarbete utreds även förutsättningarna för att kunna bevilja ett bygglov för en förskola.



Figur 11. Plan på fritidsgården.

Fritidsgård

Den planerade fritidsgården är dimensionerad för att kunna ta emot ungefär 80 besökare kvällstid. Fritidsgården får en byggnadsarea på ungefär 1045 m². Högsta tillåtna byggnadsarea är 1500 m². Fritidsgården med friyta samt med angöring och parkering får plats inom planområdet.

Förskola

Användningen skola medger även en förskola. En förskola kan lämpligen placeras där den föreslagna fritidsgården är tänkt att placeras. Angöring, parkering, byggnad och friyta får då en naturligt lämplig placering. En förskola skulle uppta en byggnadsarea på cirka 700 m² om den byggs i två våningar.

Kommunen kräver en friyta på 40 m² per barn. Byggnadsarea för förskola, befintlig angöringsyta, tillsammans med tillkommande ytor för bil, cykel, barnvagn och förråd beräknas uppta en yta av 1980 m² av planområdet. Utifrån planområdets totala yta på 6045 m², ger detta en friyta om 4065 m² motsvarande cirka 30 m² per barn vid uppförande av förskola i

sex avdelningar avsedd för 120 barn. Med en friyta med 40 m² per barn får det plats 100 barn inom planområdet.

Nordväst om planområdet är det planlagt för användningen natur. Norr om planområdet är det planlagt för användningen förskola. Fastigheten är oexploaterad och består idag av skog.

Friytan uppnår inte kommunens riktlinjer gällande storlek, men ytan har bedömts som lämplig med hänvisning till funktionalitet för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet. Friytan är tillräckligt rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan kommer att få goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan placeras i direkt anslutning till byggnaden samt ett offentligt skogsområde där barnens pedagogiska verksamhet kan utövas utanför planområdets gränser.

Största byggnadsarea

Största byggnadsarea inom planområdet är 1500 m². Högsta tillåtna totalhöjd är 13 meter.

Placering

Byggnad får inte placeras inom fyra meter från planområdets gräns. Detta regleras genom planbestämmelsen prickmark (byggnad får ej uppföras). Planbestämmelsen korsprickad mark (marken får endast förses med komplementbyggnad) med en yta på cirka 850 m² läggs till. Tillsammans med prickmarken säkerställer detta en yta för att byggnaden ska ge en sammanlagd friyta på cirka 1300 m² som klarar riktvärdet 50 dBA. Detta är gränsvärdet för en friyta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Utförande

Fritidsgården är tänkt att uppföras i två plan med ett fläktrum i ett övre plan. Centralt i byggnaden finns det samlingslokaler i form av ett konferensrum och en multifunktionshall med en mobil scen.

Markens anordnande

Fritidsgården är tänkt att placeras centralt inom planområdet. Det ska finnas plats för samling, samt öppna flexibla gräsytor för olika utomhusaktiviteter.

Utformning och gestaltning

Den föreslagna byggnaden kommer att smälta in i området som ett tillägg från 2020-talet.

Utformning och gestaltning ska ske enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglag (2010:900) som bland annat säger att

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

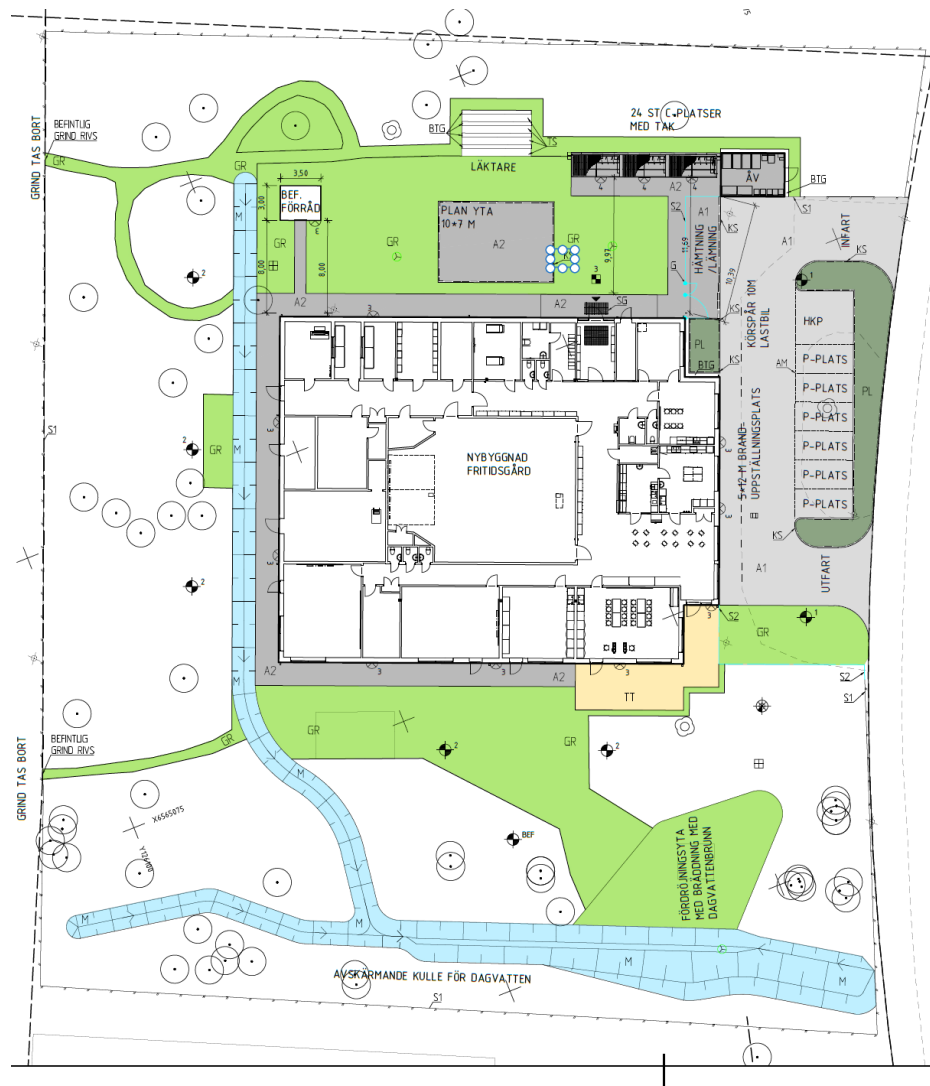
Skydd av kulturvärden

Det finns inga höga kulturvärden inom planområdet.

3.2 Grönstruktur och mötesplatser

Rekreation och lek

Inom planområdet finns det en friyta med plats för rekreation och lek. Skolorområdet kommer att få en väl utformad utemiljö med plats för olika aktiviteter. För en förskola finns bra möjligheter att utforma en välfungerande friyta med möjlighet till ytterligare yta för utevistelse i skogsområde nordväst om planområdet. Träden på tomten bidrar till ett visst UV-skydd för de som vistas där.



Figur 12. Illustrationsplan med bland annat parkeringsplatser och svackdiken.

Mötesplatser

Inom planområdet finns inga allmänna platser för möten. Fritidsgården i sig blir en mötesplats för ungdomar i mellan- och högstadiåldern.

Inom detaljplanen kommer samtidigt de kulturella ekosystemtjänsterna stärkas då fritidsgården kan bli en viktig mötesplats för ungdomar.

Grönnytefaktor och ekosystemtjänster

Olika funktioner, strukturer och processer i ett ekosystem tillhandahåller ekosystemtjänster, som i sin tur skapar nytta för oss människor.

Man delar in ekosystemtjänsterna i fyra grupper; stödjande, reglerande, försörjande samt kulturella. Ett ekosystem kan bidra med olika typer av ekosystemtjänster, så kallad mångfunktionalitet. Grönområden, grönska och vatten i en stad tillhandahåller ekosystemtjänster som kan ge bättre luftkvalitet, bättre lokalklimat, bullerdämpning och möjlighet till närodlad mat och naturupplevelser.

I samhällsbyggandet kan man arbeta med ekosystemtjänster till exempel genom att använda principen ”skadelindringshierarkin”. Då följer man stegen undvika, minimera, utjämna och ersätta för att bedöma påverkan på de befintliga ekosystemtjänsterna och behovet av kompensationsåtgärder. Om de två första stegen undvika eller minimera inte är möjliga, exempelvis om andra intressen inom området medför att ekosystemtjänsten inte kan bevaras, övergår man till de två sista stegen utjämna eller ersätta. Dessa två sista steg betyder att ekosystemtjänsten kraftigt försämras eller försvinner helt och medför behov av kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärderna kan vara att göra vissa förstärkningsåtgärder på platsen och/eller att återskapa tjänsten på en annan plats.

Vegetation kan bidra till bland annat infiltration av dagvatten men kan även främja fler ekosystemtjänster såsom utjämning av lokalklimat och biologisk mångfald. Dessa ekosystemtjänster bör då enligt skadelindringshierarkin ersättas. Omfattningen av kompensationsåtgärderna beror på hur stor exploateringen blir och hur den utförs. Om marken exempelvis används till förskolegård och/eller om flera träd kan sparas krävs en mindre kompensationsåtgärd än om det uppförs byggnader eller om marken hårdgörs. Frågan om ersättning av träd utreds vidare i den kommande planprocessen.

Exempel på kompensationsåtgärder inom planområdet kan vara att tillskapa planteringsytor på gården, plantera nya träd inom området, att jobba med lokalt omhändertagande av dagvatten och att projektera för odling på gården. Man kan även ersätta kullen med blottad sand för att skapa miljö för pollinerande insekter.

Inom detaljplanen kommer samtidigt de kulturella ekosystemtjänsterna stärkas då fritidsgården kan bli en viktig mötesplats för ungdomar.

3.3 Gator och trafik

Gatunät

Det befintliga gatunätet påverkas inte av detaljplanarbetet.

Trafik

Transporter till och från fritidsgården beräknas till cirka 60 fordon per dygn vilket ger en total trafik på Robert Anbergs väg med cirka 3460 fordon (5% tung trafik) per dygn med dagens trafikberäkningar.

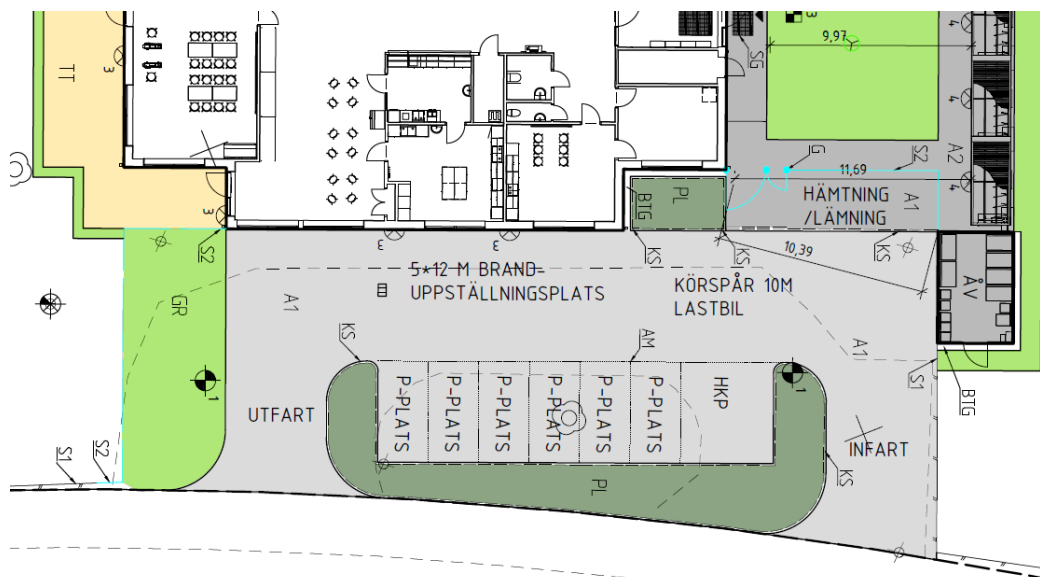
För en generell trafikuppräknings har systemet Eva använts som visar på en schablonartad ökning av trafiken i Stockholms län med 43 procent från år 2017 till år 2040 för personbilar. För lastbilar är detta tal 52 procent. Dessa värden skulle för Robert Anbergs väg ge schablonmässigt trafik på cirka 4500 personbilar och cirka 400 lastbilar år 2040.

Parkering

Den planerade fritidsgården kommer ha ungefär åtta till tio anställda samtidigt på plats. Detta innebär ett parkeringsbehov av sex bilplatser samt en plats för rörelsehindrade. På den befintliga angöringsplatsen finns det möjlighet för lämnning och hämtning vid evenemang och likande.

En förskola med sex avdelningar medför följande behov av parkeringsmöjligheter: 23 bilplatser, 13 platser för anställda och tio platser för att hämta och lämna barn, en plats för rörelsehindrade samt 30 cykelplatser varav minst tio ska vara under tak. Några av platserna ska kunna användas av lådcyklar och lastcyklar. Det ska även finnas plats för uppställning av barnvagnar under tak.

Den tillkommande parkeringen ska vara tillgänglig för närboende under kvällar och helger.



Figur 13. Skissförslag, del av situationsplan med möjlighet till totalt sju parkerings platser för fritidsgården.

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gång- och cykelnätet påverkas inte av detaljplanarbetet.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Tillgängligheten för räddningstjänst och renhållning är väl tillgodosedd genom angöringsplatsen från Robert Anbergs väg. Hämtning av sopor bör samordnas så att den inte

sker när fritidsgården har som flest besökare.

Kollektivtrafik

Detaljplanarbetet kan ge ett ökat underlag till kollektivtrafiken. Hållplatserna på Robert Anbergs väg kvarstår. Det planeras för närvarande en tätare kollektivtrafik med stomlinjer längs Robert Anbergs väg som kommer att genomföras preliminärt under 2022/2023.

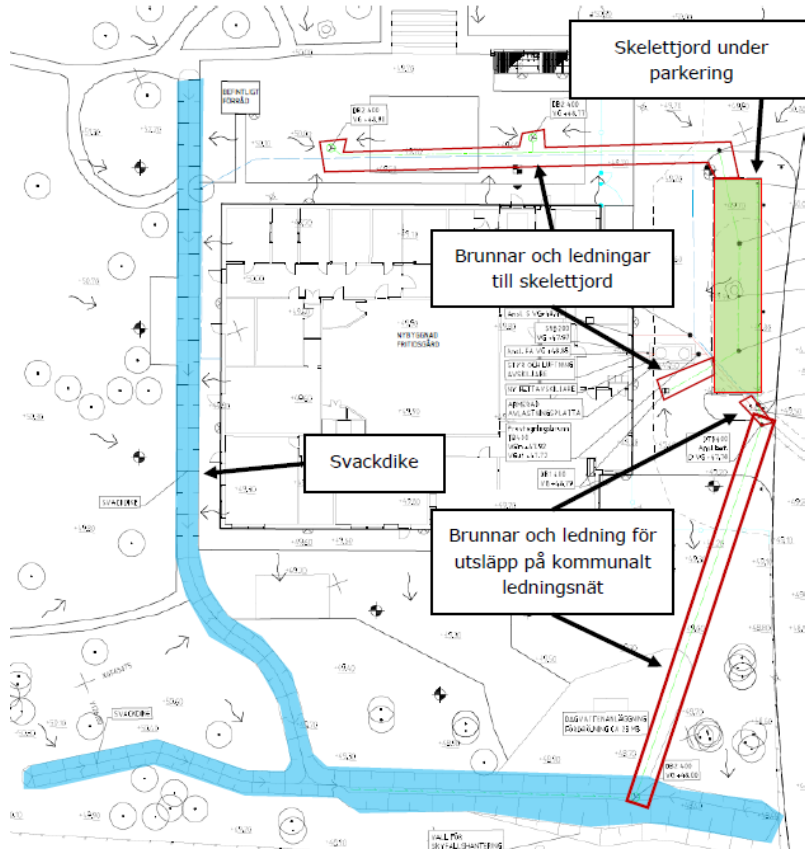
3.4 Hantering av risker och störningar

Dagvatten

Den befintliga markanvändningen utgörs av olika lekutrustningar samt gröna ytor med ett skogsparti i norra delen. Marken har en topografi med högre partier i norra delen med lutning till söder. Avvattningen sker i sydlig riktning i huvudsak via två flödesvägar ut från planområdet. Jordarterna inom planområdet utgörs av postglacial sand samt sandig morän som har en medelhög genomsläpplighet.

Recipienten av dagvatten från planområdet är Måsnaren som har dålig status avseende miljö kvalitetsnormer, med övergödning som utslagsgivare. Planområdet ligger även inom vattenskyddsområde för Malmsjöåsens södra yttre skyddszon.

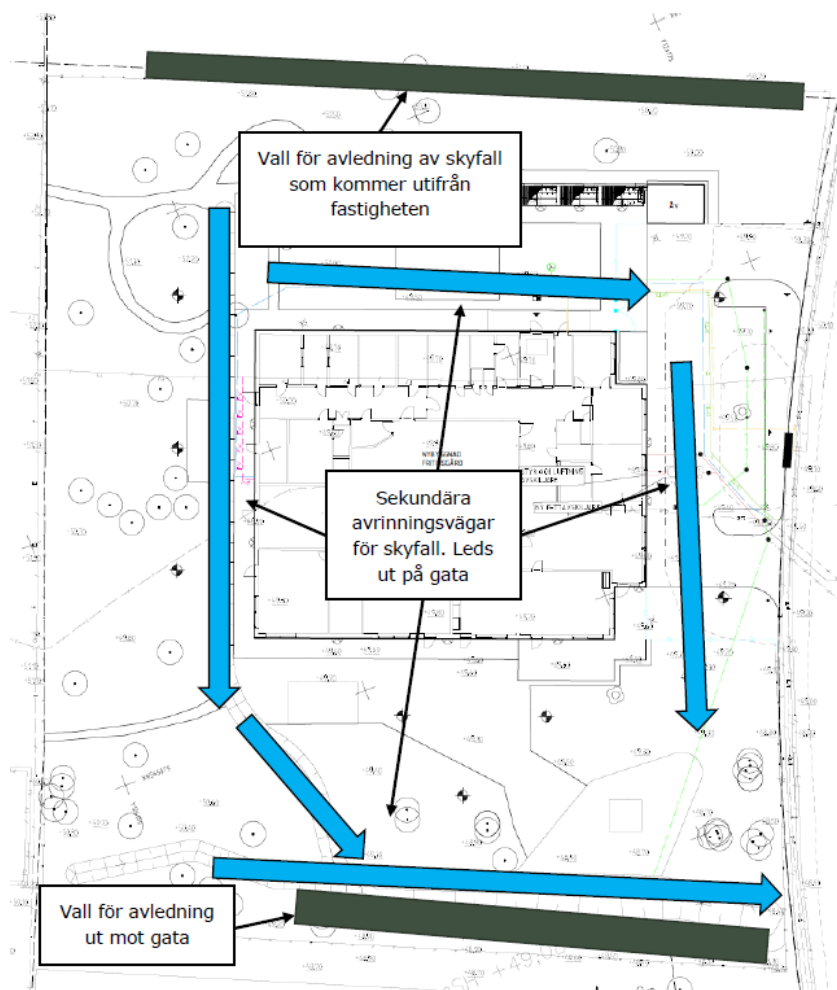
Planförslaget innebär en minskning av hårdgjord yta men medför en ökning av dagvattenavrinningen på grund av klimatförändringar med mer nederbörd som följd. För planområdet innebär det att en sammanlagd fördröjningsvolym på minst 8 m³ behövs innan vidare utsläpp till det kommunala ledningsnätet. För att hantera dagvattnet föreslås en kombination av olika lösningar för rening samt fördröjning av 23 m³ inom planområdet. För att hantera skyfall rekommenderas en höjdsättning av planområdet som möjliggör att dagvatten leds via en sekundär flödesväg ut på Robert Anbergs väg i utredningsområdesgräns sydöstra hörn.



Figur 14. Förslag till hantering av dagvatten.

Slutsatser och rekommendationer

- Tak rekommenderas skevas mot söder för att leda dagvattnet till södra delen av planområdet med hjälp av utkastare och ytlig avrinning.
- Reningsvolymen för planområdet är större än den erforderliga fördröjningsvolymen på 8 m³. Planområdet behöver en reningsvolym på 23 m³ för att utsläppen av föroreningar från dagvatten inte ska bli högre för framtida situation och med det inte öka belastningen på recipienten.
- Dagvattenanläggningar för utjämning och rening av föroreningsalstrande ytor rekommenderas. Detta kan anläggas i anslutning till parkeringen.
- En sekundär flödesväg ut från planområdet rekommenderas i sydöstra utredningsområdesgränsen. Höjdsättningen bör eftersträva att dagvatten kan ta sig ut på Robert Anbergs väg vid skyfall och säkerställa att det inte leds till angränsande fastighet i söder som ligger lägre än planområdet.
- Kantsten rekommenderas att anläggas vid angöringsvägen i kanten av planområdet. Detta för att inte leda ut dagvatten till gatan samt få in gatans dagvatten in i planområdet.
- Marken intill byggnaden bör ha en lutning på minst 1:20 tre meter ut från byggnaden och sedan kan marken bli flackare för att minska risken för stående vatten intill fasaden.
- Svackdiken föreslås runt byggnaden för att leda bort dagvatten och minska risken för stående vatten längs fasaden
- Hantering av skyfallsvatten från område utanför planområdet rekommenderas. Det kan hanteras genom svackdike eller en vall.



Figur 15. Sekundära flödesvägar som skapas via höjdsättning och svackdiken inom planområdet. Sekundära flödesvägar ska leda ut större regn på Robert Anbergs väg.

Planbestämmelsen n₁ "Dagvattenanläggning ska finnas till en minsta volym av 18 m³" samt planbestämmelsen "Svackdike ska finnas till en minsta volym av 5 m³" läggs till.

Geotekniska frågor

Planerad byggnad rekommenderas att grundläggas på packad fyllning efter urgrävning av befintlig fyllning.

Hydrologiska frågor

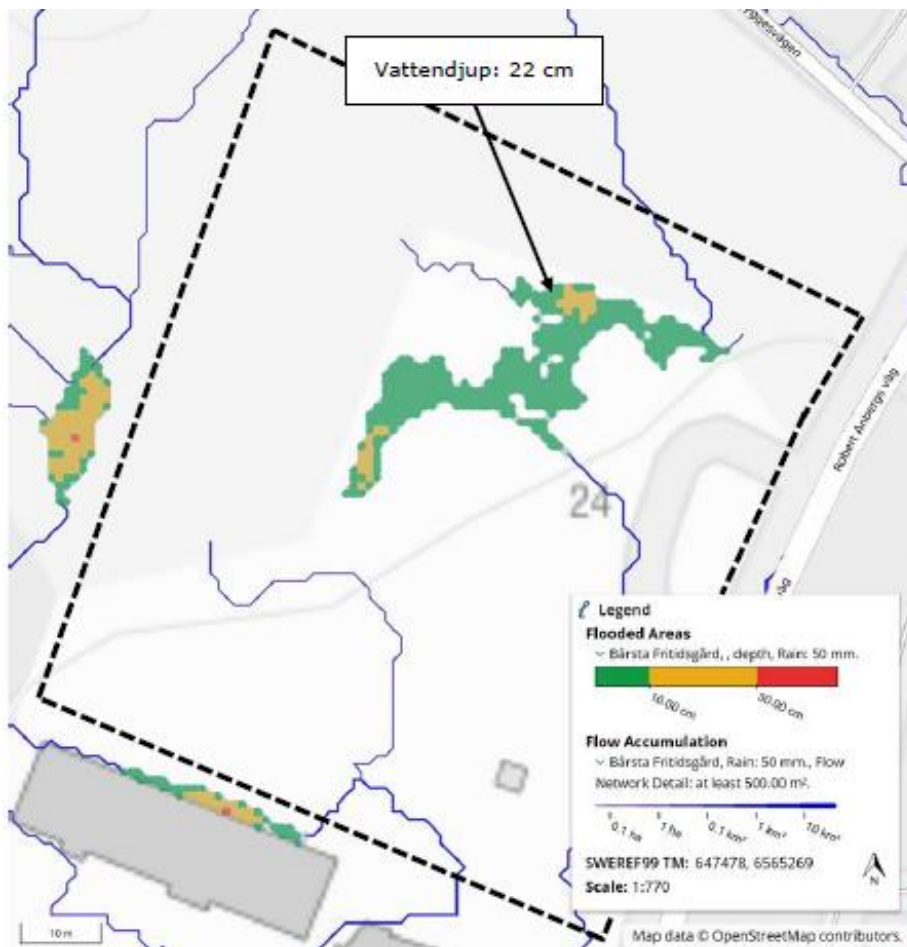
Planområdet ligger ovan sandig morän och en liten del ovan postglacial sand. Dessa jordarter har goda förutsättningar för infiltration då dessa ofta har en hög genomsläpplighet. I figuren nedan syns det att planområdet har en medel till hög genomsläpplighet.



Figur 16. Genomsläpplighet inom planområdet SGU 22021b.

Skydd mot översvämning

Marken ska höjdsättas så att vatten förhindras samlas vid befintlig bebyggelse och skadar befintliga byggnader vid kraftigt regn.



Figur 17. Skyfallsanalys med lågpunkter i SCALGO Live vid 50 millimeter nederbörd över utredningsområdet. Den djupaste punkten har ett vattendjup på cirka 22 centimeter.

Vattenskyddsområde

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen bekräftar att man inte har funnit något som påverkar vattenskyddsområdet.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avloppssystem. Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Brandvatten

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme

Det finns en fjärrvärmeledning vid den västra fastighetsgränsen som den nya byggnaden kan ansluta till.

EI

Elförsörjning och stadsnät hanteras av Telge Nät. Den nya byggnaden ansluts till befintliga nät.

Telefon och fibernät

Telefon och fibernät finns i området.

Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Avfallssortering ska följa kommunens tekniska handbok.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Ställningstagande

Planarbetet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på planområdet eller dess omgivning. Planområdet ligger inom Malmsjöåsens vattenskyddsområde. Detaljplanen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet. Den kompletterande översiktliga miljötekniska markundersökningen utesluter att det finns en betydande miljöpåverkan på planområdet eller dess omgivning.

Men en vidare utredning av grundvattnet rekommenderas för att utreda varifrån en påträffad oljeförorening härstammar. Kommunen har gjort bedömningen att det inte finns någon anledning att misstänka att de påträffade miljöföreningarna (alifater) är kopplad till någon tidigare verksamhet på fastigheten. Någon ytterligare undersökning kommer därför inte att utföras.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Påverkan på ytvatten

Ytvattenförekomsten Måsnaren har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen har dålig status på grund av övergödning som orsakas av näringsämnet totalfosfor. Den kemiska statusen har prioriterade ämnen som resulterat i att statusen inte uppnås. Ämnena kvicksilver och polybromerade difenyleter är sådana ämnen som Havs- och vattenmyndigheten bedömt som överskridna gränsvärden i landets alla vattendrag. Även om dessa skulle uteslutas blir fortfarande bedömningen, uppnår ej god kemisk status, då perfluoroktansulfat överskrids i vattenförekomsten.

Planförslaget innebär en minskning av den hårdgjorda ytan men medför ändå en ökning av dagvattenavrinningen. Detta beror på en förväntad ökning av nederbörden i framtiden på grund av klimatförändringar.

För planområdet innebär det att en fördröjningsvolym på minst 8 m³ behövs innan vidare utsläpp på kommunalt ledningsnät. Det behövs dock en reningsvolym på 23 m³ för att utsläppen av föroreningar från dagvatten inte ska bli högre för framtida situation och för att inte öka belastningen på recipienten.

En avskärande vall rekommenderas i norra plangränsen för att hindra att skyfallsvatten utifrån planområdet tar sig in. Vid ett skyfall rekommenderas att dagvatten även leds via vall ut på Robert Anbergs väg i plangränsens sydöstra hörn.

Påverkan på grundvattnet

I närheten av planområdet ligger grundvattenförekomsten Malmsjöåsen södra. Både den kvantitativa statusen och kemiska statusen är god. För den kemiska statusen har dock maxhalter av sulfat överskridit riktvärdena fast att statusen bedöms som god. Denna grundvattenförekomst är en vattentäkt med skyddsföreskrifter.



Figur 18. Grundvattenförekomsten Malmsjöåsen södra

Sammanfattningsvis bedöms ett plangenomförande inte medföra någon påverkan på den ekologiska eller kemiska statusen för yt- och grundvatten, och inte heller riskera att försämra någon enskild kvalitetsfaktor.

Påverkan på buller

En bullerberäkning har utförts som visar att gällande krav uppfylls. För att få möjlighet till en större friyta, har det lagts till en planbestämmelse som medger att bullerdämpande åtgärder får uppföras. Miljökvalitetsnormer för buller bedöms klaras.

Påverkan på luftkvalitet

Verksamheten och antalet bilrörelser som tillkommer bedöms inte påverka luftkvaliteten och miljökvalitetsnormerna för luft kommer klaras.

Konsekvenser för landskapsbild

Den nya fritidsgården kommer på ett naturligt sätt smälta in i den befintliga landskapsbilden och kommer att bli ett komplement för sin tid i stadsbilden. Områdets karaktär kommer endast att ändras marginellt.

Konsekvenser för naturmiljön

Det bedöms att endast ett begränsat antal träd kommer att fällas bland annat på grund av att träd över en 60 centimeter diameter är marklovpliktiga samt att byggrätten är begränsad till cirka 25 procent av fastighetens area. Fällda träd ska ersättas med nyplanterade träd eller motsvarande plantering inom planområdet. Områdets karaktär kommer i stort inte att förändras.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden

Fritidsgården kommer att berika bostadsmiljön och de sociala värdena i området. Planförslaget medverkar till en god bebyggd bostadsmiljö med nya lokaler för omsorg och skola samt fritidsmöjligheter för ungdomar i mellan- och högstadieåldern. Fritidsgården kommer att utgöra en länk mellan till exempel föreningslivet, kulturskolan och andra kommunala verksamheter och ungdomar i området. Kulturskolan blir tillgänglig för fler ungdomar.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv möjliggör detaljplanen en utveckling av mötesplatser i Ronna för barn i mellan- och högstadieåldern. Barn och ungdomar får möjlighet att skapa en mer meningsfull fritid.

Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar

En ny mötesplats inom planområdet kan medföra ett ökat underlag för den planerade utökade kollektivtrafiken i området.

Mångfald och jämställdhet

Förutsättningarna för en ökad mångfald är stor, bland annat med avseende på tillgängligheten med kollektivtrafik från olika bostadsområden. Det framtida samarbetet med till exempel kulturskolan och biblioteket bidrar till att fritidsgården i större grad når tjejer och unga kvinnor med sin verksamhet med ökad jämställdhet som följd.

Tillgänglighet och trygghet

Den planerade verksamheten för fritidsgården innebär bland annat att kommunala verksamheter som är riktade mot barn och unga blir mer tillgängliga för barn och unga i närområdet.

Den nya fritidsgården kommer att få en förbättrad tillgänglighet både med avseende på kollektivtrafik samt för funktionsnedsatta jämfört med tidigare fritidsgårdar.

4.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen får inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

4.4 Ekonomiska konsekvenser

Planen föranleder inga kommunala kostnader för utbyggnad av allmän plats såsom vägar och dagvattenanläggningar. Telge Fastigheter bekostar utbyggnad inom sin egen fastighet.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för upprättande av detaljplanen är:

4:e kv 2021 Samråd

2:a kv 2022 Granskning

3:a kv 2022 Antagande och laga kraft

Detaljplanens genomförandetid är sedan fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och denna får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för att en ny detaljplan inom aktuellt planområde tas fram. Exploatören ansvarar sedan för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken inom planområdet. Detta innefattar även att söka eventuella tillstånd och lov nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Om genomförandet av detaljplanen medför att träd behöver fällas, ska de ersättas med nyplanterade träd eller motsvarande plantering. Marklov krävs även fällning av träd med en omkrets över 60 centimeter på en höjd av 150 centimeter ovan mark. Detta framgår även av bestämmelser i plankartan, i syfte att detaljplanens genomförande inte ska medföra någon större negativ påverkan på naturvärden eller ekosystemtjänster.

Om genomförandet av planen medför flytt av befintliga ledningar, ska den som initierar åtgärden bekosta den.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastighet Östaskolan 6 ägd av exploatören Telge Fastigheter.

Huvudmannaskap

Detaljplanens område omfattas ej av allmän platsmark. Kommunen är dock huvudman för allmän platsmark i planområdets direkta närhet.

Avtal

Exploatören och Södertälje kommun har slutit plankostnadsavtal, vilket styr hur kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar endast del av fastighet Östaskolan 6, vilket medför att inga åtgärder för fastighetsreglering aktualiseras.

Ledningar och rättigheter

Ett flertal befintliga ledningar finns inom planområdet. Telge Nät har el-, fjärrvärme-, VA- samt stadsnätsledningar inklusive serviser samt tillhörande anordningar och Skanova har markförlagda teleanläggningar.

Ledningarna säkras genom u-områden i plankartan. Följande ledningar är även skyddade genom ledningsrätt till förmån för Telge Nät och belastar fastighet Östaskolan 6 inom planområdet.

- Fjärrvärmeledningar, 0181K-2014/51.1
- El-ledningar, 0181K-40/2006.1

Inga nya rättigheter föreslås i detaljplanen. Om behov av nyinrättande, ändring eller upphävande skulle ske, är det dock ledningsägaren som ansvarar för att ansöka om ledningsrätt eller likvärdig rättighet samt att rättighet ska kunna upplåtas utan anspråk om ersättning.

Genomförande av detaljplanen bedöms i nuläget inte medföra behov av ledningsflytt. Innan markarbeten påbörjas i närheten till befintliga ledningar ska dock ledningsägare kontaktas för att säkerställa ifall att skyddsåtgärd eller eventuell ledningsflytt är nödvändig. I förekommande fall beställer ledningsägaren, och exploatör bekostar skyddsåtgärder eller förprojekteringsunderlag och genomförande av ledningsflytt för respektive ledning.

5.3 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för detaljplanearbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Södertälje kommun och exploatören. Exploatören erlägger anslutningsavgifter enligt vid varje tidpunkt gällande taxa eller enligt separat träffad överenskommelse med respektive ledningsägare.

5.4 Tekniska frågor

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske på kvarteretsmark och utföras i enlighet med åtgärder reglerade i plankartan samt som finns föreslagna i dagvattenutredning, där dagvattenlösningar även ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA med utbyggt vatten- och spillvattennät, där anslutning kan göras för tillkommande bebyggelse. Telge Nät ansvarar för utbyggnad till tomtgräns med kostnad enligt gällande taxa eller annan överenskommelse.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska även beaktas vid bygglov.

Värme, el och stadsnät

Fjärrvärme, el och stadsnät är utbyggt i området där anslutning kan göras till befintliga nät efter avtal med Telge Nät.

Avfall

Avfallshantering sker från Robert Anbergs väg, där placering av anläggning för avfall ska göras i samråd med Telge Återvinning. Hantering anpassas till specifika förhållanden för området och följer kommunens Avfallsplan 2030.

Vägar

Befintlig väg, Robert Anbergs väg, ansluter till planområdet och kommer även fortsättningsvis att försörja området.