Södertälje kommun

Rapport | 2019-01-30, rev 2018-02-28

Behovsbedömning med åtgärdsförslag

Detaljplan för kv. Kryssaren 8 och Isbrytaren 1 m.fl., (Uthamnen), Södertälje kommun

Paula Rönnbäck
Planenheten
Telefon (direkt): 08-52304961
E-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB avseende påverkan på riksintresset farled, närliggande industri, Seveso-anläggningar, hamnverksamhet, farligt godstransporter, tung trafik, förorenad mark och järnväg. Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt verksamhetsområde till en tät, funktionsblandad och levande stadsdel.

Frågor kring risk, dagvatten, markföroreningar, geoteknik, klimat, kulturmiljö och buller har utretts och kommer att studeras vidare under planprocessen i syfte att redogöra för nödvändiga tekniska åtgärder och lösningar.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas. Buller har beaktats genom att utföra ljudmätningar på intilliggande verksamhet och arbete med åtgärder för att dämpa buller vid källan pågår. Damning kommer att vidare studeras under högsäsong för Lantmännens verksamhet.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken.

Södertälje kommun bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) därför inte är nödvändig.

1. Inledning

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i de flesta fall undersöka om detaljplanes genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan. Det bör understrykas att det är risken för betydande miljöpåverkan som ska identifieras. I takt med att nytt underlag framkommer under planarbetets gång bör bedömningen uppdateras, vilket även innebär att tidigare ställningstagande kring betydande miljöpåverkan kan behöva revideras.

Planarbetet påbörjades 2015-10-20. För denna detaljplan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) och reglerna för miljökonsekvensbeskrivningar i dessas lydelse vid tidpunkten för start av planarbetet.

I denna behovsbedömning ges underlag för bedömning om betydande miljöpåverkan uppstår, behov av åtgärder och konsekvenser av planförslaget.

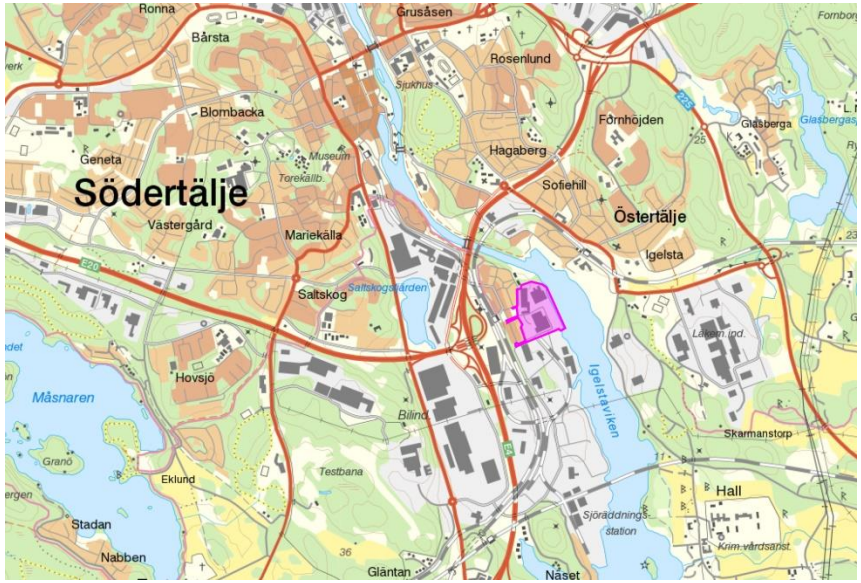
1. Inledning 2
2. Behovsbedömning 4
2.1 Platsen, pågående markanvändning och föreliggande behov 4
Platsen och pågående markanvändning 4
Föreliggande behov 6
2.2 Nollalternativ 6
2.3 Mark 7
2.4 Vatten 8
2.5 Natur, växt- och djurlivet samt strandskydd 10
2.6 Rekreation och friluftsliv 11
2.7 Kulturmiljö 12
2.8 Landskaps- och stadsbild 12
2.9 Sociala värden 13
2.10 Hälsa och säkerhet 14
Risk för olyckor kopplade till verksamheter och transporter 14
Risk för olyckor kopplade till geoteknik och Uthamnskajen 16
Markföroreningar 17
Buller 18
Luftföroreningar 20
Damning 20
2.11 Kommunikationer, infrastruktur och teknisk försörjning 21
2.12 Energihushållning, komfort och klimatpåverkan 23
3. CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING 24

2. Behovsbedömning

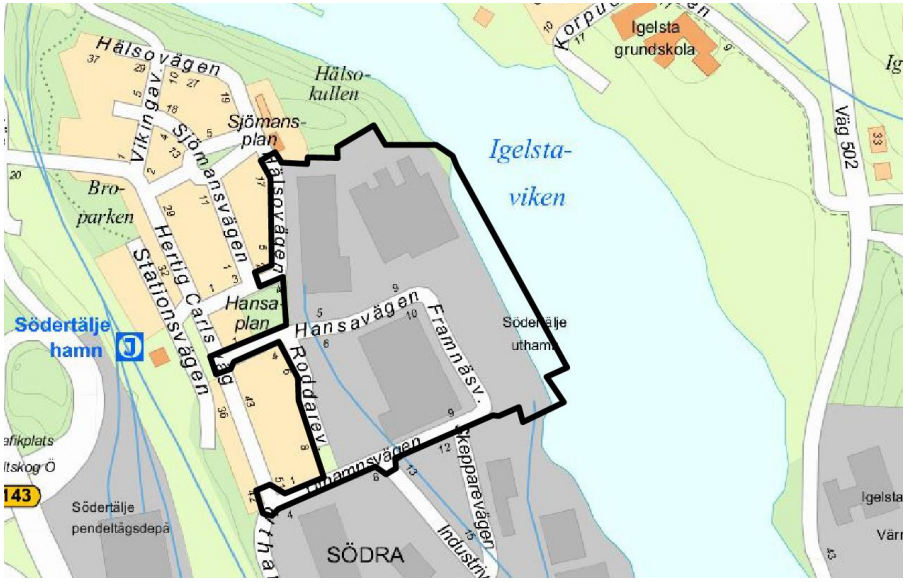
2.1 Platsen, pågående markanvändning och föreliggande behov

Platsen och pågående markanvändning
Planområdets landareal är cirka 14 ha, varav 13 ha land och 1 ha vatten. Planområdet är beläget inom ett hamn- och verksamhetsområde i stadsdelen Södra inom området Södertälje uthamn. Området ligger ca 2,5 km söder om centrala Södertälje. I norr angränsar området till ett naturområde och i öster till Södertälje kanal. Ungefär 100 meter väster om planområdet finns ett småhus- och flerbostadsområde. Bostadsbebyggelsen började uppföras kring 1930-talets mitt och områdets nuvarande bostadsbebyggelse färdigställdes under 1940- och 1950-talet. Bostadsområdet bildar en miljö av ett samlat kulturhistoriskt värde. Värdet består i dess välbevarade stadsplan, vars underlag ritades av Hallman och omarbetades av Cyrillus Johansson och Albert Liljenberg.

Söder om planområdet finns mindre skrotverksamheter samt Lantmännens silo och längre söderut finns diverse industri- och serviceverksamheter. Längst ut på udden finns Oljehamnen och Sydhamnen. Öster om området finns Igelstaviken som är en farled. Södertälje hamn pendeltågstation är belägen ca 300 meter västerut.



Figur 1. Orientering. Planområdet markerat i lila.

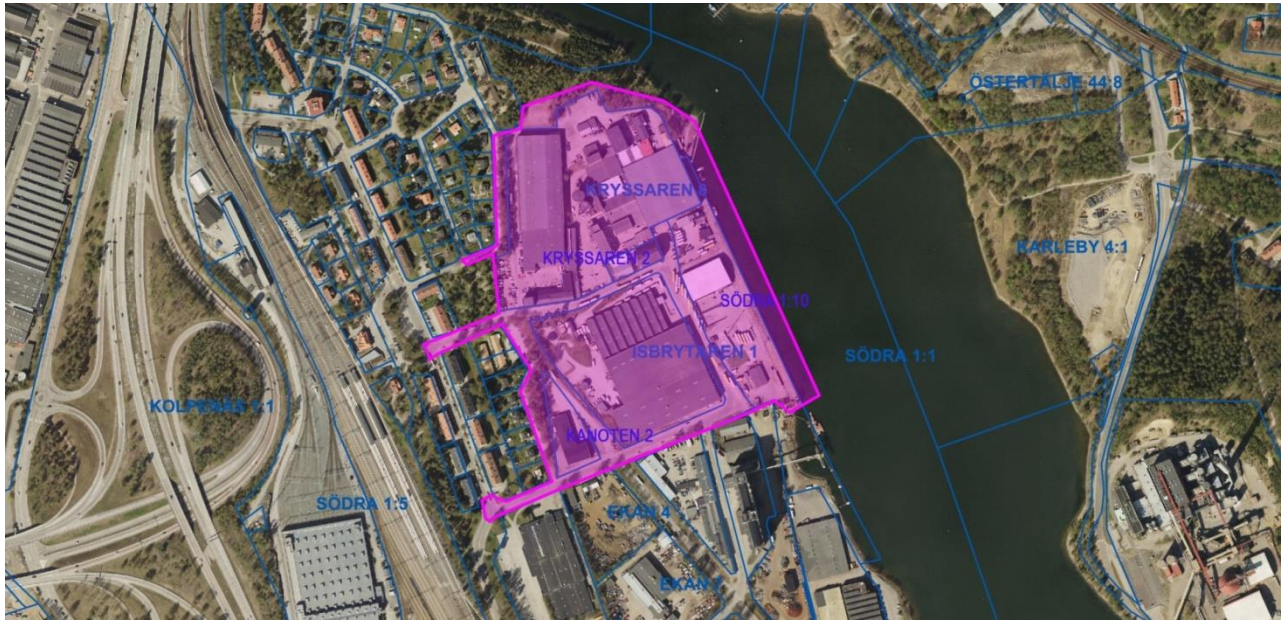


Figur 2. Planområdet.

Södertälje uthamn har använts för hamnverksamheter sedan 1500-talet. Första industrietableringar tillkom 1860-talet. 1920 påbörjades tillverkning av maskiner och svarvar. På 30-talet anlades en kolgård vid Uthamnen. Senare tillkom fabrikslokaler för Siporex, diverse metallförädling, montering av bilar samt snickeriverksamheter. Under början av 1960-talet blev Uthamnen främst en hamn för styckegodstrafik.

Inom planområdet finns idag industri- och verksamhetsbebyggelse på fastigheterna Kryssaren 8 och 2, Isbrytaren 1 samt Kanoten 2. Isbrytaren 1 är en stor fastighet som består av en stor sammanhängande verksamhetsbyggnad och asfalterade ytor. På Kanoten 2 finns en byggnad och består i övrigt av en öppen asfalterad yta för parkering och bussuppställning. Kryssaren 2 är till största delen bebyggd och i övrigt asfalterad. På fastigheten finns ett äldre tegelhus i flera våningar från 1918 (före detta Hamnmagasinet). Kryssaren 8 består av flera byggnader. Stora delar av fastigheten är bebyggd och resterande yta är hårdgjord, som delvis används för parkering. Det finns två stora före detta cementsilos på området.

Kajplanen, del av Södra 1:10 är en hårdgjord yta av asfalt, betong och gatsten. Kajen består till stor del av fyllnadsmassor. Längs med kajen går äldre järnvägsspår. Idag finns ett saltlager på kajen och några mindre byggnader. Kajen är i mycket dåligt skick och kräver omfattande renovering.



Figur 3. Planområdet med fastighetsbeteckningar

Föreliggande behov

Planområdet är markerat som del av centrala regionkärnan och regional stadskärna i RUFS 2050-plankarta. Södertälje uthamn är utpekat som en tyngdpunkt för utveckling i kommunens översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030*.

”Östertälje och Södertälje Södra är utpekade som viktiga utvecklingsinsatser pga av deras potential och dess närhet till spårbunden kollektivtrafik.”

”Södertälje Södra/Hamnen har potential att utvecklas till en ”sjöstad” vid sidan om den verksamhet som kommer att stanna kvar. Kombinationen av spårbunden kollektivtrafik och sjöläge är oslagbart.”

Södertälje kommunens uttalade utbyggnadsstrategi anger 20 000 nya bostäder fram till 2036. Södertälje uthamn är en viktig del i förverkligande av kommunens och bostadsförsörjningsmål. Området har potential att utvecklas till en ny stadsdel omfattande ca 1400 bostäder, boende för äldre, förskolor, handel och annan service vid sidan om och i god samverkan med de befintliga verksamheter söder om planområdet som kommer att stanna kvar.

Kajen inom planområdet är utdömd för kommersiell hamnverksamhet av säkerhetsskäl. De äldsta kajsträckorna har inte kunnat belastas sedan 1996 på grund av omfattande skador. Förstärkningar på delar av kajen har genomförts vid årsskiftet 2017-2018 i syfte att kunna upplåta Uthamnen tillfälligt som saltlager och för hantering av material för pågående arbete i Södertälje sluss och längs södra kanalen. Inom snar framtid behöver stora delar av kajen ersättas med en ny stabil vattenfront. I detaljplanen ingår höjning av kajen och den delen av planområdet som behöver säkerställas inför ökade havsnivåer, skred och erosion. Kostnad för kajrenovering till en vistelsekaj uppskattas ligga kring 200 Mkr.

2.2 Nollalternativ

Detaljplanen avser ett stadsutvecklingsprojekt där industrimark omvandlas i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse. Kommunen såsom hela Stockholmsregionen är i stort behov av bostäder. Vid ett nollalternativ kvarstår områdets användning som verksamhetsområde utan tillkommande bostäder, vilket innebär att de planerade bostäderna ska få plats någon annanstans. Motsvarande mängd nya bostäder i närhet till kollektivtrafik och stadskärna är svårt att uppnå på andra platser. Nollalternativet leder förmodligen till ökade transportbehov och koldioxidutsläpp samt trängsel på vägarna.

Områdets användning består idag huvudsakligen av kontor, speditions- och lagerverksamheter, service, försäljning av kläder och idrottstillbehör samt inomhusanläggningar för beachvolleyboll och gym. Området är i stort sett hårdlagt och byggnaderna är behov av underhåll. Vid ett nollalternativ förväntas områdets fortsatta användning för industri, handel, idrott och parkering kvarstå och i viss mån utvecklas i enlighet med gällande detaljplaner. Enligt gällande planer är markanvändning industri- och hamnverksamhet utan allemansrättslig tillgänglighet. Högsta byggnadshöjd regleras till 7,5 – 20 meter i gällande stadsplaner, vilket innebär lågt utnyttjande av mark i eftertraktat läge nära stadskärnan.

Eftersom byggnaderna och kajen behöver renoveras skulle nollalternativet medföra stora kostnader i relation till gällande byggrätter. Kostnad för kajrenovering för en lastkaj för hamnverksamhet uppskattas ligga kring 400 Mkr.

En ny detaljplan för bostadsändamål, Igelsta Strand håller på att genomföras mitt emot Uthamnen på andra sidan av Igelstaviken. Någon hamnverksamhet med tillhörande buller och andra emissioner från Uthamnen har inte ingått i förutsättningarna för planläggning av bostadsområdet Igelsta Strand. Vid nollalternativet skulle hamnverksamheten behöva beläggas med restriktioner och skyddsåtgärder med anledning av påverkan på närliggande bostäder.

Översvämningsrisken behöver hanteras på sikt om området ska kvarstå som verksamhetsområde. Risk för skred och erosion kvarstår om kajområdet inte åtgärdas. Nuvarande dagvattensystem med utlopp i Igelstaviken utan någon rening skulle troligen kvarstå vid nollalternativet.

Planområdet är beläget på Södertäljeåsen som är en identifierad grundvattenförekomst. Kvantitativ status på förekomsten är god men kemisk grundvattenstatus är otillfredsställande på grund av kraftigt förhöjda kloridhalter. Marken inom planområdet består av fyllnadsmassor på isälvssediment i form av sand med inslag av silt och lera. Inom delar av planområdet finns markföroreningar. Markundersökningarna har påvisat bland annat metaller över generella riktvärden, oljekolväten samt tjärämnen (PAH). Sanering av marken uteblir vid ett nollalternativ och risk för urlakning av markföroreningar kvarstår.

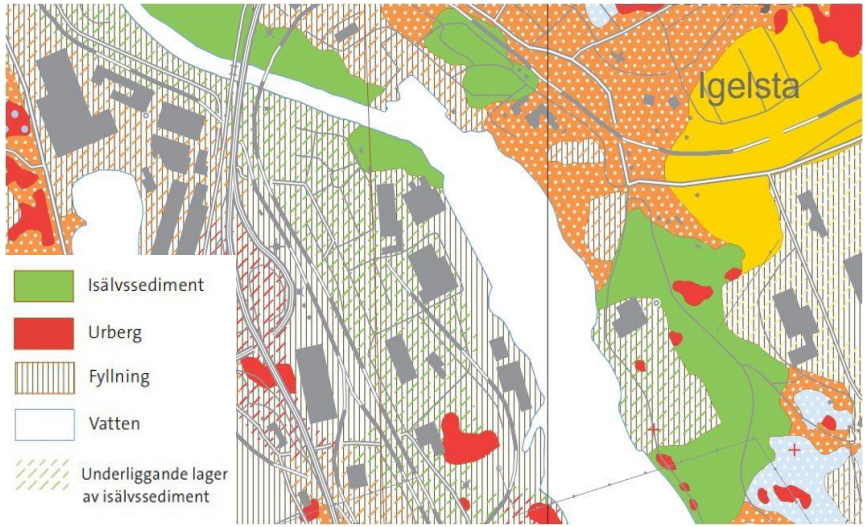
Sammanfattningsvis innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning fortsätter utan allemansrättslig tillgänglighet, kostsam renovering av kaj, restriktioner för hamnverksamhet, utebliven marksanering, utebliven dagvattenrening samt svårigheter att uppnå kommunens och regionens bostadsförsörjningsbehov.

2.3 Mark

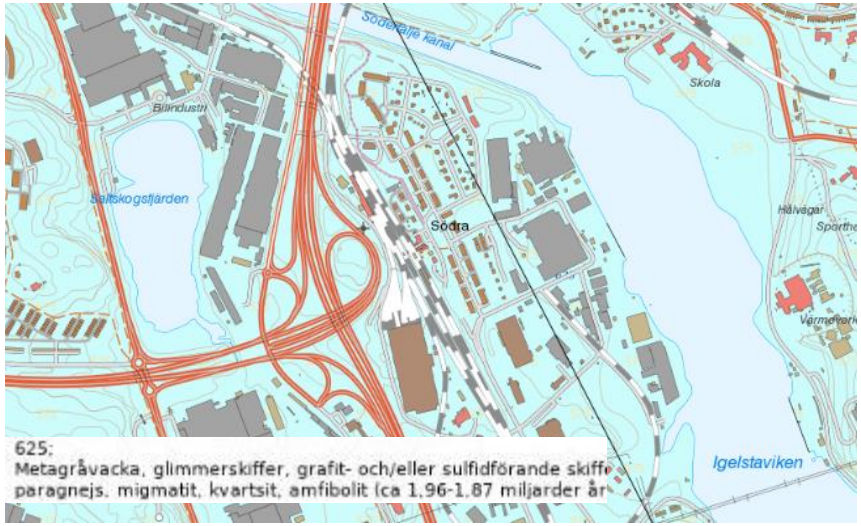
Topografin varierar inom planområdet med högsta plushöjd om 16 m till lägsta om ca 2 meter vid kajen. Hela området lutar från nordvästra delen till Igelstaviken i öst. Planområdet är till största delen hårdgjort, natur/parkmark finns endast i den nordligaste delen av planområdet. Områdets nuvarande bebyggelse kommer att rivas förutom två kulturhistoriskt värdefulla byggnader: Hamnmagasinet och Panncentralen. Befintliga gator Hansavägen, Uthamnsvägen, Hälsovägen och Roddarevägen kommer att behålla sin nuvarande stäckning. Huvudgatan Hansavägen breddas och ansluts till en ny bred huvudgata söderut. Nya gator kommer att anläggas kring kvarteren och ett torg med anslutande park anläggs. Kajen kommer att behålla sin karaktär som en hamnkaj och får anslutande brygganläggning som ansluter sig till naturområdet i norra delen av planen.

Planområdet ligger på Södertäljeåsen. Enligt SGU:s jordartskarta består markförhållandena framförallt av fyllnadsmassor som ovanlagts naturligt lagrad isälvssediment i form av sand med inslag av silt och lera. Den geotekniska utredningen (Bjerking 2018-03-09) visar att jorden i området består generellt av ca 1,0 – 2,0 m fyllning på ca 2,0 – 24,0 m friktionsjord på berg. Friktionsjorden består generellt av sand på silt- eller sandmoran med lerskikt som ställvis förekommer. Djupet till berg varierar mellan 3,0 – 24,6 m med ett medeldjup på 13,9 m.

Schakter och utfyllnader kommer att bli aktuellt inom planområdet. De översiktliga stabilitetsberäkningarna visar tillfredställande stabilitet, men de bör detaljstuderas när höjdsättning inom området är färdigprojekterad. Uppfyllnader på området kan påverka totalstabiliteten, vilken styrs även av vattennivå i Östersjön. Inom området ska flerbostadshus på upp till 16 våningar anläggas. Flerbostadshus föreslås därför grundläggas på slagna spetsbärande pålar av stål alternativt betong. Låga byggnader föreslås grundläggas med plattor på mark.



Figur 4. Jordartskarta (SGU)



Figur 5. Bergartskarta (SGU)

Enligt en översiktlig inventering av erosions- och skredsförutsättningar utförd av SGI finns förutsättningar för erosion och skred längs Södertälje kommuns kuster. Skred har skett tidigare i samband med schaktningsarbetet vid kanalslänten norr om planområdet. Orsaken till skeden var förmodligen för brant lutning utan hänsyn till markens beskaffenhet med lerlinser.

Eftersom geotekniska undersökningar är utförda för detaljplaneskedet, kommer komplettering att ske i kommande skede för att bättre bedöma pållängder och pålstopp. Jordbergsonderingar och hejarsonderingar bedöms som de lämpligaste metoderna. Grundvattenmätningar ska också utföras kontinuerligt för att kunna göra en bättre bedömning av situationen.

2.4 Vatten

Recipienten som tar emot vatten från planområdet är Igelstaviken. Vattenförekomsten är Igelstaviken, inom avrinningsområdet Östersjökust med öar – Sörmland och Södertäljeåsen-Södertälje. Igelstaviken har måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten är påverkad av hamnverksamhet. Enligt VISS har kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd ännu inte klassificerats enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten.

Enligt Vattenmyndighetens bedömning är dock påverkan från hamnverksamheten så omfattande att den kan antas leda till att vattenförekomstens morfologiska tillstånd har en sänkt status. Vattenförekomsten påverkas dessutom av utsläpp från industrier, stadsmiljö och andra diffusa påverkanskällor, och har en sänkt status även med avseende på flera biologiska kvalitetsfaktorer, kvalitetsfaktorer kopplade till övergödning samt förekomst av särskilda förorenande ämnen. För de kvalitetsfaktorer som inte är direkt kopplade till hamnverksamhetens fysiska påverkan på vattenförekomsten, bedöms det vara möjligt att uppnå god status senast 2027.

För att uppnå en övergripande god ekologisk status i vattenförekomsten som helhet krävs det dock att det genomförs omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten. Ett genomförande av sådana åtgärder skulle medföra att hamnverksamheten inte längre kan bedrivas i sin nuvarande omfattning. Verksamheten utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs, då det bedöms vara ekonomiskt orimligt att vidta alla de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status i vattenförekomsten som helhet. Kvalitetskravet för vattenförekomsten fastställs därför till måttlig ekologisk status 2027. (VISS januari 2019).

Igelstaviken bedöms ha god kemisk status, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyler (PBDE). Vattenförekomsten bedöms riskera att inte uppnå god kemisk status 2021. Skälet för undantaget beror på att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och kvicksilver och kvicksilverföroreningar till de nivåer som motsvarar god ytvattenstatus. Den största påverkan av för både kvicksilver och PBDE består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp. Största delen av kvicksilvret kommer till exempel ifrån globala utsläpp ifrån tung industri och förbränning av stenkol. De nuvarande halterna (december 2015) av kvicksilver och PBDE får dock inte öka (VISS 2017).

Utöver hamnverksamheten är övergödning, miljögifter, förändrade habitat genom fysisk påverkan och främmande arter Igelstavikens miljöproblem.

Planområdet ligger på Södertäljeåsen-Södertälje grundvattenförekomst som, enligt VISS, har god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status på grund av kraftigt förhöjda kloridvärden vid två mätpunkter.

Planområdet hyser markföroreningar och underlagras av genomsläppliga jordlager vilket innebär att det i dagsläget föreligger risk för påverkan på områdets recipienter och grundvattnet. Marken inom planaområdet kommer att saneras i samband med genomförande av detaljplanen, vilket minskar miljöbelastning av Igelstaviken och vattenförekomsten Södertäljeåsen. Länsstyrelsen har bedömt området vara kvalificerad för statligt bidrag för marksanering. Arbete med att ta fram en ansökan pågår.

Planförslaget innebär att stora ytor kommer att bli hårdgjorda även i fortsättningen. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom fördröjning och rening ska genomföras där det är möjligt. Föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder inom allmän platsmark är skelettjordar med gatuträd och inom kvartersmark upphöjda växtbäddar samt trög avledning i bjälklagssubstratet på innergårdarna.

Med föreslagna planbestämmelser uppnås den fördröjning och rening som krävs för att inte öka flödena eller riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Dricksvattenförekomsten Södertäljeåsen – Södertälje bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen och den föreslagna markanvändningen.

2.5 Natur, växt- och djurlivet samt strandskydd

Inom eller i anslutning till planområdet finns inte några riksintressen för natur, biotopskydd, naturreservat, natura 2000- områden eller kända naturminnen. Området är i sin helhet planlagt för verksamheter och trafikändamål med undantag för udden i planområdets nordostligaste del och ett stråk med bredd om ca 8 meter längs Hälsovägen samt mindre parkområde invid Roddarevägen, vilka är planlagda som park eller plantering. Inom planområdet finns enstaka stora träd, tallar och ek, som får skyddsbestämmelser på plankartan. En arboristbedömning av dessa träd tas fram senare i planarbete.

Planen föreslår bevarande och utökning av grönområdet vid udden och Hälsokullen samt att parkområdet vid Roddarevägen kommer att få en annan utformning. Nya grönytor och stråk sammankopplar parker med befintlig grönstuktur. På förskolegårdarna bevaras befintliga träd så långt som möjligt, nya träd och buskar kommer att planteras för att skapa naturlek. Vid torget kommer en park med perenner och träd i olika form och storlek att planteras. I dagvattenutredningen föreslås fördröjnings- och reningsåtgärder inom allmän platsmark genom skelettjordar med gatuträd och växtbäddar samt inom kvartersmark genom upphöjda växtbäddar på innegårdarna. Dessa åtgärder krävs för dagvattenhantering och kommer att regleras i exploateringsavtalet. Genom nyplanteringar av träd, buskar och perenner kommer planområdet få stort tillskott av grönska och även utökade möjligheter för djurliv.

Inom stadsplaner som fastställdes innan 1975 är strandskydd upphävt på kvartersmark men råder på allmän plats och vattenområde intill 100 meter från strandlinje genom Länsstyrelsens förordnade 1980. Inom aktuella planområdet är parkområdena samt Hälsovägen, Hansavägen och Roddarevägen allmänna platser. Övriga områden är kvartersmark och specialområden för hamn och trafikändamål. I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskydd om 100 meter på land och vatten. Särskilda skäl enligt miljöbalken krävs för att upphäva strandskyddet i samband med planläggning. I planen föreslås att strandskyddet upphävs i sin helhet med hänvisning till följande:

1. Området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är hårdgjort och används för verksamheter samt för hamn- och trafikändamål, är i stora delar utan allemansrättslig tillgänglighet och saknar i huvudsakligen växt- och djurliv. (Miljöbalken 7 kap 18c § pkt 1)
2. Området väster om kajen är väl avskilt från stranden genom stenbelagt kajområde som tillhör hamnverksamheten. Området är inte tillgängligt för allmänheten. (Miljöbalken 7 kap 18c § pkt 2)
3. Området behövs för att skapa förutsättningar för renovering av kajanläggningen, hindra erosion och skred samt utvidga bostadsområdet i stadsdelen Södra. (Miljöbalken 7 kap 18c § pkt 3,4)

4. Området behövs för Södertäljes och regionens bostadsförsörjning, behovet av bostäder i närheten av centrala staden och allmänna kommunikationer kan inte tillgodoses utanför området. (Miljöbalken 7 kap 18c § pkt 5)

Strandskyddets syften är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten. Genom detaljplanen kommer områdets allemansrättsliga tillgänglighet öka. Kajen och kajpromenaden med bredd om 18 meter öppnas för allmänheten. Stora ytor med bred huvudgata med möjlighet till uteserveringar, torghandel och vistelseytor anläggs. Ett nytt torg med grönska uppförs intill kajområdets norra del där brygganläggning som anslutar till grönområdet planeras. Innegårdarna på kvartersmark blir privata.

Genom bevarande av befintliga träd och nyplantering av träd, buskar och perenner kommer livsvillkoren för djur- och växtlivet inte bara bevaras utan förbättras avsevärt. Stängsler längs kajen och runt småbåtsbryggan tas bort, vilket förbättrar djurens möjliget att vandra mellan grönområden.

Tillstånd för vattenverksamhet kommer att ansökas i samband med förslag till ny kajkonstruktion.

2.6 Rekreation och friluftsliv

Plats för rekreation utomhus och friluftsliv saknas inom planområdet idag förutom park/skogsområde Hälsokullen, småbåtsbrygga vid udden i planområdets nordostligaste del och en liten bollplan söder om Hälsokullen. Småbåtsbryggan är inte tillgängligt för allmänheten. Det finns dock två inomhusanläggningar för träning inom planområdet. The Beach och Monkey Sports är betydelsefulla besöksmål som innehåller verksamheter som är viktiga att kunna behålla och utveckla i Södertälje. Beachhallen används idag som träningsanläggning av både professionella spelare och av amatörer i alla åldrar. Monkey Sports består dels av försäljning av idrottskläder och hockeytillbehör och dels av ett gym för crossfit träning.

Utveckling av området innebär att nya rörelsestråk och målpunkter kommer att skapas. Planen möjliggör att kaj med promenadstråk med anslutning till befintliga promenadstråk längs kanalen. När Mälaprojektet är klart kommer det att finnas möjlighet till kanalpromenad från Uthamnen genom stadskärna till Karlberga, ca 4,5 km.

Friytor på förskolegårdar överstiger 3 000 kvm, vilket ger möjlighet att zonfördela gårdarna för olika aktiviteter för barn.

Befintliga parker inom och i anslutning till planområdet kommer att vidareutvecklas till parker med utegym, sittplatser, lekplatser, utsiktsplatser och andra ytor för umgänge och rekreation. Torget kring hamnmagsinet kommer att innehålla en mängd ”rum” för olika aktiviteter. Plats för torghandel, temalekplats för småbarn, blomster- och trädpark i anslutning till bryggorna vid kajen kommer att erbjuda intressanta utevistelseytor både för boende och för besökare. Träbryggan i vattnet blir en förlängning av torget och är placerad i soligt läge.

Närmaste idrottsplats, Östertälje idrottsplats med fotbollsplan och idrottshall, finns på andra sidan av kanalen liksom Sörmlandsleden och nya stadsparken som anläggs vid Igelsta strand. En pendelbåtslinje i kanalen skulle öppna möjlighet att ta sig smidigt till olika målpunkter på kanalens båda sidor. För planområdet är det viktigt att den planerade kommundelsparken i pågående strukturplan genomförs.

2.7 Kulturmiljö

Enligt kommunens kulturmiljöprogram (Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun 2011) har Södertälje uthamn ett samhällshistoriskt värde i dess kontinuitet sedan 1500-talet och belyser den för staden så viktiga sjöfarten, hamnverksamheterna och industriernas utveckling. I planområdets närhet finns stationsbebyggelse från 1920-talet, bostadsbebyggelse från 1930-talet samt Lantmännens silo från 1965.

Utpekade industribyggnader bör sparas och kan genom att förmedla olika historiska spår i området utgöra arkitektoniskt förhöjande inslag i området. I kulturmiljöprogrammet konstateras att tillkommande bostäder bör vara ett uttryck för sin tid men ge utrymme för befintliga närliggande byggnaders uttryck.

Utpekade byggnader med höga kulturhistoriska värden inom planområdet är Utsädesmagasinet från 1917 (Hamnmagasinet) och Erskines hamnbyggnader från 1950-talet. Hamnmagasinet som har totalyta om ca 4 000 kvm kommer att bevaras. I planförslaget finns rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnadens framtida användning planeras bli olika kulturella verksamheter: bibliotek, samlingslokal, konsthall, ungdomsverksamheter, konstnärsateljéer, hantverk, inspelningsstudio, danslokal och café/restaurang.

Erskines hamnbyggnader består av en panncentral som genom en förbindelsegång är ansluten till en stor hallbyggnad. I planförslaget föreslås att panncentralen med förbindelsegången samt skorstenen bevaras. I detaljplanen har dessa belagts med rivningsförbud samt skyddsbestämmelser. Den stora industrihallens värdebärande detaljer består av sågtandat taklandskap med lanterniner, svängd uppfartsramp vid huvudentrén, det bågformade fläktrummet på västra fasaden samt en ursprunglig port. Dessa värdebärande detaljer skulle gå förlorade i en om- och tillbyggnad. I planförslaget föreslås att industrihallen rivs och ersättas med bostäder.

Det är viktigt att områdets industri- och hamnkaraktär behålls. Detta kan åstadkommas genom att stora delar av kajen behåller sin karaktär som rak hamnkaj. Befintlig hamnkran, belysningsmaster, järnvägsräls och smågatsten kommer att återanvändas så långt som möjligt för att känslan av ruffig hamnkaraktär kvarstår. Exakta placeringar kommer beslutas i vidare studier.

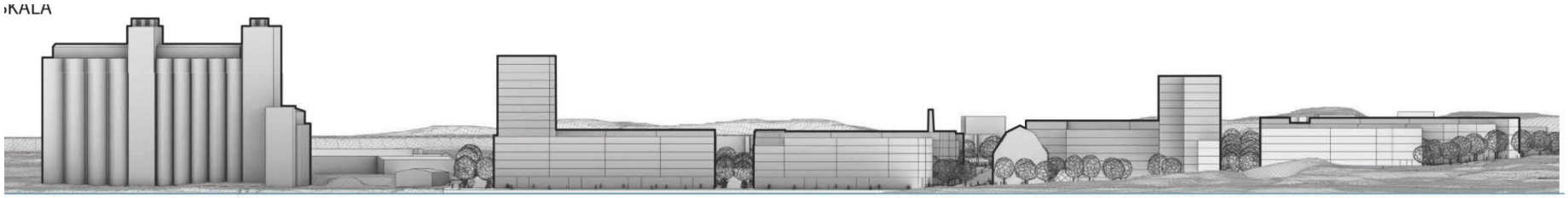
2.8 Landskaps- och stadsbild

Landskapsbilden inom planområdet består av stora låga industribyggnader, stora parkeringsytor och två f.d. cementsilos. Hamnmagasinet är den högsta byggnaden inom området och är väl synlig från Igelstaviken. Panncentralen med intilliggande tegelskorsten har en tydlig egen identitet. Lantmännens intilliggande verksamhet med höga silos är ett mycket dominerande inslag i stadsbilden.

Hamnmagasinet bevaras och kommer att finnas i centrum av den nya stadsdelen. Panncentralen och skorstenen kommer också bevaras.

Övriga befintliga industribyggnader kommer att rivas och ersättas med flervåningshus huvudsakligen i kvartersstruktur med 5-6 våningar samt två punkthus med 13 respektive 16 våningar. Kvarteren som blickar mot befintlig villabebyggelse är öppna. Gatunätet följer de befintliga vägarnas sträckning. Gatustrukturen ligger huvudsakligen i öst-västlig riktning med tillkommande gator som delar kvarteren i nord-sydlig riktning.

Den nya bebyggelsen innebär ett nytt inlopp och helt ny siluett vid Igelstaviken. Norr om Lantmännens silo vid den raka kajen planeras ett punkthus i 16 våningar och två slutna byggnadskvarter i 5-6 våningar. Därefter öppnas vyn upp med torg, park och hamnmagasinet samt träbryggor som förlängning av parken till vattnet. Bakom parken och hamnmagasinet skymtar ett bostadskvarter i 5 våningar. Norr om parken syns gavel på ett lamellhus i 6 våningar och det bakomliggande det smäckra punkthuset i 13 våningar. Därefter följer naturudden med det bakomliggande bostadskvarter i 6 våningar innan parkområdet Hälsokullen.



Figur6. Siluett mot Igelstaviken. (Metod arkitekter 2019-11-17)

2.9 Sociala värden

Planområdet är idag ett verksamhetsområde och hamn som är i delvis stängt för allmänheten. Verksamheterna inom planområdet måste flytta, de flesta permanent och andra tillfälligt under byggtiden. Kommunen eftersträvar att förmedla möjliga platser för ny lokalisering av verksamheter och service som behöver flytta från planområdet. Det är önskvärt att de icke störande verksamheterna som redan är etablerade inom området kan finnas kvar som hyresgäster för att ytterligare förstärka områdets identitet. Inomhusträning i Beachhallen och och Monkey Sports är viktiga besöksmål idag inom planområdet.

Omvandlingen till ett bostadsområde med lokaler för verksamheter i markplan innebär att området öppnas inte bara för de boende utan också som besöksmål för andra. Torget, parken och bryggorna vid kajen kommer erbjuda mötesplatser utomhus för alla åldrar. Hamnmagasinets framtida användning planeras för bibliotek, utställning och olika kulturella ändamål med särskild inriktning på barn och ungdomar. Befintlig avloppspumpstation ska byggas in för ett miljöhus med pedagogiskt innehåll om hantering av vatten, miljö och kretslopp, vilket kan vara av värde i skolundervisning.

Panncentralens kommande användning studeras vidare. En större matvarubutik, restauranger och caféer kommer att finnas inom området. De olika verksamheterna tillsammans med bostäder bidrar till att skapa trygghet på olika tider av dygnet.

Planområdet ligger i närheten av flera verksamhetsområden med korta avstånd till många arbetsplatser. Med utbyggt gång- och cykelnät kommer det vara enkelt att ta sig till fots eller med cykel till närliggande arbetsplatser. En eventuell pendelbåt skulle ytterligare höja områdets värde som besöksmål och ge uthamnsborna smidig tillgång till arbetsplatser och besöksmål på andra sidan av Igelstaviken och Södertälje kanal.

I planområdet planeras lek- och strövområden lämpade för spontan lek och utevistelse. Bostadskvarterens halvöppna innegårdar är upphöjda från gatunivån, detta bildar en tydlig gräns mellan privat och offentligt som ger de boende en större trygghet att släppa ut barn jämfört om kvarteret är öppet för passage igenom. Bostadsgårdar kan bli lummiga oaser med lekplatser som är skyddade från vind och ljud från gatan. Detaljplanen möjliggör ungefär 3 200 respektive 3 600 kvm friyta per förskola. Vid placeringen av förskolorna har verksamhetens möjlighet att även nyttja närliggande park- och naturområden beaktats.

2.10 Hälsa och säkerhet

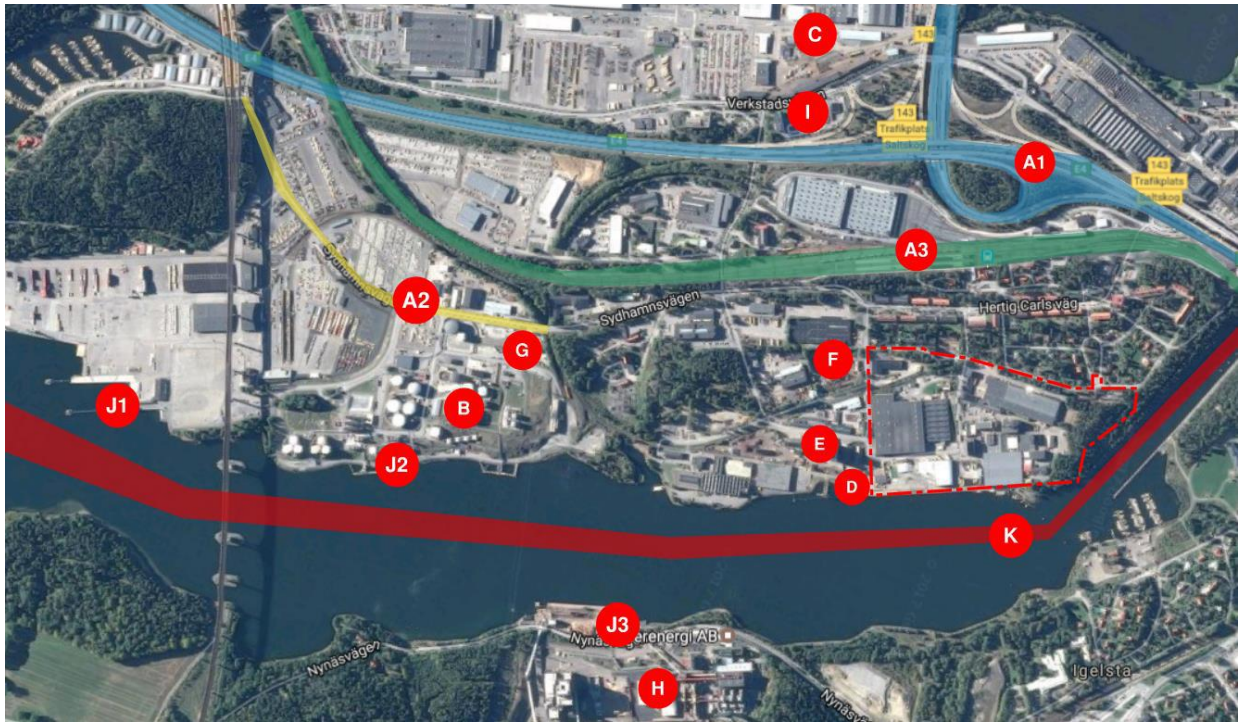
Risk för olyckor kopplade till verksamheter och transporter

Befintliga verksamheter inom planområdet kommer att avvecklas i samband med genomförande av detaljplanen.

Lantmännens utlastning berör kajen i planområdets allra sydligaste del. Utlastningen, läge på fartygen samt transporter från hamnen kommer att studeras i vidare planläggning.

Planområdet ligger i närheten av ett antal tyngre industrier samt rekommenderade farligt godsleder, både via väg och via sjöfart. En riskutredning (Brandkonsulten 2018-11-28), som behandlar olycksrisker som kan leda till negativa effekter på människors liv, har tagits fram för att bedöma möjligheten till planläggning av området för bostadsändamål.

Riskutredningen bedömer att kraven på avstånden till farlig godsleder uppfylls. De stora avstånden till hamnverksamheterna Sydhamnen, Oljehamnen och Igelstahamnen är tillräckliga skyddsavstånd. Lantmännens spannmålsmottagning utgör inte någon olycksrisk för människor. Scanias stora gasoltank är placerad med stort avstånd från planområdet och utgör inte någon risk. Stena Recycling med mindre mängd gasol är placerad nära planområdet. Enligt utredningen utgör den ringa hanteringen av brandfarlig gas en marginell risk för personer i berört område och därmed behöver den inte beaktas. Kylmetyl med stora mängder etanol uppfyller kravet på skyddsavstånd. Avståndet till Igelstaverkets lagring av ammoniak är tillräckligt såsom avståndet till Statoils tankstation.



Sydhamnen (J1)
Oljehamnen (J2)
Igelstahamnen (J3)
E4/E20 (A1)
mindre vägar med farligt gods (A2)
Södertälje kanal (K)
järnväg med farligt gods (A3)
Scania (C)
Uthamnen (D
Lantmännens spannmålshantering (E),
Stena Recycling (F)
Kemetyl (G)
Igelstaverket (H)
Statolil tankstation (I).

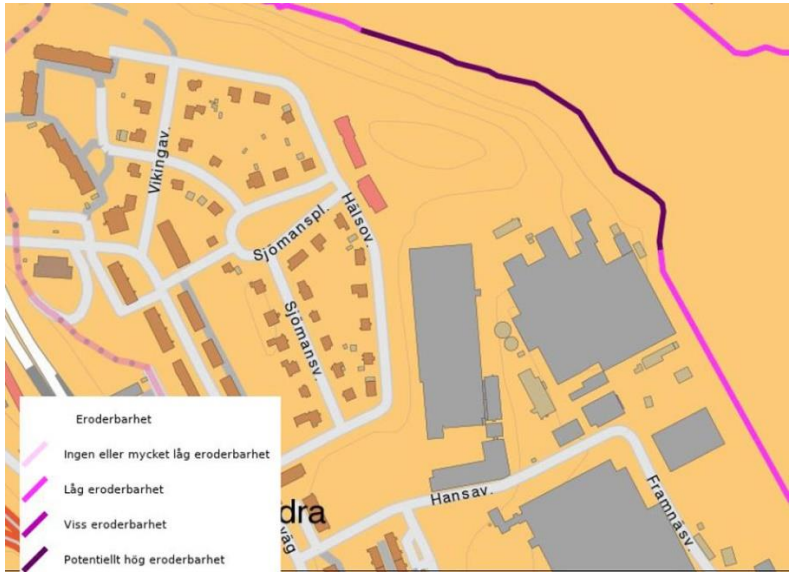
Figur 7. Placering och identifiering av riskkällor. Planområdet illustreras med punktstreckad linje. (Brandkonsulten 2018-11-28).

Södertälje kanal trafikeras årligen av ca 3 000 lastfartyg som passerar planområdet. För alla större fartyg och även mindre fartyg om de transporterar radioaktiva material, vissa miljöfarliga ämnen m.m. gäller lotsplikt från Landsort samt inom Mälaren. Lotsplikten innebär att de flesta passager av lastfartyg sker med assistans av erfarna lotsar som har goda kunskapen om farleden och dess omgivningar. Möjliga risker förknippade med sjöfarten förbi planområdet är dels påsegling av kaj, dels olycka som involverar farligt gods. I utredningen konstateras att planförslagets husplacering på ett avstånd om ca 18 meter uppfyller kravet på skyddsavstånd till sjöleden. Den stora bryggan vid kajen innebär att flera personer kommer att befinna sig i ett område där det föreligger risk för påsegling. Då dessa personer till största del förväntas vara vakna och ha god uppsikt över farleden samt dessutom enkelt kan utrymma bryggan bedöms risken försumbar.

Risk för olyckor kopplade till geoteknik och Uthamnskajen

Planområdet ligger inom riskzonen för skred och erosion samt översvämning. Enligt en översiktlig inventering av erosions- och skredsförutsättningar utförd av SGI finns förutsättningar för erosion och skred längs Södertälje kommuns kuster.

Figur 8. Aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt lutningsanalys (orange yta) och i strandnära lägen (streckad yta) (SGU).



Figur 9. Risk för erodering inom området (SGU).

Uthamnskajen består av tre delar (KFS 2013-12-16). Den södra delen byggdes 1955 som en plattformskaj i betong på träpålar. Den mittersta delen byggdes 1916 som en plattformskaj på träpålar med trärustbäddar och betongklumpmur i framkant. Den norra delen byggdes 1944-50 med en 3 meter bred betongplattform på träpålar med stålspont i kajlinjen. Kajen är i dåligt skick och de äldsta delarna blev på grund av omfattande skador uttömda för kommersiell hamnverksamhet 1996 av säkerhetsskäl.

Inom hamnområdet förekommer sättningsproblematik. Sättningsskador har observerats på en byggnad, Hamnmagasinet, och sjunkhål har uppkommit inom hamnområdet. En sammanställning av tidigare utredningar inom området kan ses i Markteknisk Undersökningsrapport med uppdragsnummer 17U33871.

Med utgångspunkt i dessa utredningar ska åtgärder utföras på hamnkonstruktion för att undvika ytterligare utbredning av sjunkhål. I dagsläget har delar av hamnen spärrats av för att inte riskera personsäkerhet. Sjunkhålen bedöms uppstå till följd av att material läcker ut från kajkonstruktionen och marken blir underminerad. Inom ny detaljplan planeras ingen trafik i hamnområdet vilket minskar framtida påverkan från vibrationer men enligt utredningsrapport (Bjerking MUR 2018-03-09) kommer utvecklingen av rashål att fortsätta även om vibrationer minskar. Åtgärder kommer också krävas på Hamnmagasinet.

Lösningar för att eliminera risk för skred, ras och erosion studeras i samband med kajrenoveringen. Studierna påbörjas efter att detaljplanen har varit på samråd. Kontinuerliga mätningar utförs på Hamnmagasinet för att reda ut om sättningarna har upphört.

I detaljplanen finns bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän kajupprustning har kommit till stånd.

Markföroreningar

Inom planområdet är fastigheten Kryssaren 2 markerat som riskklass 2 enligt MIFO i Länsstyrelsens EBH-stöd (Länsstyrelse 2016). Detta då det i det före detta Hamnmagasinet ska ha legat ett renseri där betning av säd med kvicksilverpreparat pågick från 1940-talet till ca 1970.

Markundersökningar har utförts inom planområdet flertal gånger under sedan 2001 (Golder 2001, Sweco 2007, KFS 2008). En sammanställning av tidigare utförda undersökningar samt kompletterande miljötekniska markundersökningar inklusive riskbedömning och översiktlig åtgärdsutredning har tagits fram under 2016 och 2017 (WSP 2018-02-07). Genomförda undersökningar visar att delar av planområdet är förorenat och att det finns behov av riskminskande åtgärder vid omvandling till bostadsområde. Eftersom stora delar av planområdet är ianspråktaget för industribyggnader kan behov av ytterligare undersökningar av marken under byggnaderna uppkomma. Kompletterande markundersökningar görs i planens genomförandeskede när byggnaderna rivs.

Stora delar av undersökta området uppfyller Naturvårdsverkets generella skyddsnivå för känslig markanvändning (KM), men variationen i halter är stor. Åtgärdsbehovet i jord finns inom vägområdena samt inom fastigheterna Isbrytaren 1, Kryssaren 8 och 2, Kanoten 2 och Södra 1:10. Grundvattnet är påverkat av föroreningar, men behöver inte åtgärdas som föroreningskälla. Halterna bedöms klinga av om jorden åtgärdas. Markundersökningarna har påträffat bland annat metaller över generella riktvärden, oljekolväten samt tjärämnen (PAH) inom området. Området invid Jollen 2 som planeras som förskolegård bedöms inte vara förorenat.

Markföroreningar ska saneras så att planerad markanvändning kan genomföras. Länsstyrelsen har bedömt att området lämpar sig för ansökan om statligt bidrag för marksanering. Arbete med färdigställande av ansökan pågår.

I detaljplanen finns bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering till känslig markanvändning (KM) har kommit till stånd.

Buller

Planområdets läge i närhet av sjöfart, motorleder, järnväg och verksamheter kräver ingående bedömningar om eventuell störande buller.

Bullerutredningar baseras på

- Förordning 2015:216 om trafikbuller samt fartygsbuller vid bostadsbyggnader
- Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård
- Boverkets rapport 2015:21, Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning.

Trafikbuller

Utredningsresultatet (Brekke & Strand, 2018-03-28) visar att riktvärden vid fasader i planområdet innehålls avseende trafikbuller från väg- och järnväg samt fartyg på Mälaren. På marknivå innehålls även riktvärdena för ekvivalent ljudnivå på uteareal vid både bostadsbyggnader för kvarter 2-12 samt på förskolegård vid kvarter 4. I området nordväst om kvarter 1 överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå från trafik på uteareal vid både bostadsbyggnader och på förskolegård. Maximala ljudnivåer överskrids också längs Uthamnsvägen på kvarter 4 och 5.

Utformningen av kvarteret 1 kommer att ses över så att riktvärdena för trafikbuller innehålls även på kvarter 1. I vidare planarbete kommer trafikrörelserna studeras på Uthamnsvägen med syfte att kunna leda tung trafik en annan väg till Lantmännen. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.

Lågfrekvent buller

Fartyg i farleden på Mälaren emitterar lågfrekvent buller. Riktvärdena för lågfrekvent buller är reglerade för bostadsrum i bostäder genom Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 1996:7.
För att minska det lågfrekventa ljudbidraget i bostadsbyggnader rekommenderas följande projekteringsåtgärder:

- Tunga fasader med tillräcklig ljudisolering
- Ljudisolerande fönster med bra injustering och tätning

En detaljprojektering med hjälp av en akustiker för ovanstående konstruktioner rekommenderas i ett senare skede av projektet.
I detaljplanen finns bestämmelse om lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller

För att kunna bygga bostäder med inslag av olika publika funktioner och service på planområdet ur bullerhänseende rekommenderas det att först och främst åtgärda de mest dominanta bullerkällorna i området. Bullerkällorna som orsakar höga ljudbidrag till planområdet och därmed rekommenderas att åtgärdas är följande:

1. Avloppspumpstation
   För att reducera ljudnivåerna från avloppspumpstationen i exploateringsområdet ska avloppspumpstationen byggas in.
   I planförslaget har plats reserverats för ett miljöhus på pumpstationen. I detaljplanen finns bestämmelse om att bostäderna inte får ianspråktas förrän ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 70dB(A) mätt utanför pumpstationens fasad.
2. Stena Recycling
   För att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Kryssaren och Isbrytaren m.fl. måste samtliga aktiviteter på Stena Recycling som leder till höga ljudnivåer begränsas.
   Dialog pågår om flytt av verksamheten. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.
3. Lindberg & Son
   För att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Kryssaren och Isbrytaren m.fl. måste samtliga aktiviteter på Lindberg & Son som leder till höga ljudnivåer begränsas.
   Dialog pågår om flytt av verksamheten. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.
4. Lantmännens verksamhet
   Ljudmätningar har genomförts vid Lantmännens verksamhet (Brekke&Strand 2018-09-10). Följande bullerkällor har identifierats:
   - Buller från transportören från fartyg till anläggning både bullrar och dammar. Den går förmodligen att bygga in för att minimera dessa immissioner. Alternativt så kan transportören förläggas längre österut (bort mot Oljehamnen).
   - Buller från fasadgaller. Det finns inga ljuddämpare idag. Ljuddämpare kan byggas in på både från utsidan och från insidan (bafflar).
   - Buller från fläktutlopp. Det finns inga ljuddämpare idag. Bullret kan byggas in.
   - Buller från fasadutlopp. Det finns inga ljuddämpare idag. Bullret kan byggas in.
   - Vissa fläktar kan behöva bytas pga ålder. Gnissel kan åtgärdas med underhåll.
   - Öppning i byggnad (för lossning) kan byggas in/sluss.

Arbete med framtagande av åtgärder för att dämpa buller vid källan pågår. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.

5. Uthamnen
   För att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Kryssaren och Isbrytaren m.fl. måste samtliga aktiviteter på Uthamnen som leder till höga ljudnivåer begränsas.

   Lastning vid kaj sker ca 15 gånger per år mestadels under skördetid. Lossning sker ca 3 gånger per år. Ljudmätningar i samband med lastning och lossning kommer att genomföras. Vid behov kommer åtgärder för att dämpa buller vid källan vidtas. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar
6. Igelstaverket
   En externbullerutredning för Igelstaverket kommer genomföras under februari 2019. Rapporten från denna externbullerutredning kommer beskriva nödvändiga åtgärder för att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Kryssaren och Isbrytaren m.fl.

   Vid behov kommer åtgärder för att dämpa buller vid källan vidtas. I detaljplanen finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.
7. Vägtrafiken vid exploateringsområdet
   Vägtrafiken nära exploateringsområdet behöver utredas. På grund av industriverksamheterna i området sker många tunga transporter på Balticvägen, Industrivägen, Skepparvägen och Uthamnsvägen. Även om dessa transporter kan definieras som vägbullerkällor så ska det utredas om relaterade ljudbidrag kommer leda till störning och klagomål från de boende som flyttar in i det nya bostadsområdet.

I samband med flytt av andra bullrande verksamheter i närområdet kommer alternativa transportvägar till och från Lantmännen att studeras.

Efter genomförda kontrollmätningar vid de åtgärdade bullerkällorna ska arkitektförslaget för bebyggelsen ses över av en akustiker för att säkerställa att ingen fasad hamnar i Zon C där bostadsbyggnader inte bör accepteras och att minst en tyst sida finns på samtliga bostäder där riktvärden överskrids vid fasad.

Luftföroreningar

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort en översiktlig kartlaggning av bland annat kvävedioxid och partiklar. Med utgångspunkt från denna bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) och även de striktare miljökvalitetsmålen för människors hälsa (MKM) för luft klaras inom planområdet. I Södertälje görs luftmätningar vid Turingegatan och Birkakorset. Vid Turingegatan sker mätning bl.a. av kväveoxider (NOx) och kvävedioxid (NOx) samt partiklar som är mindre än tio mikrometer (PM10). Vid Birkakorset mäts halter av PM10. MKN överskreds för NOx år 2017 vid Turingegatan. MKN för partiklar klarades vid båda stationerna i Södertälje.

Damning

Damning uppstår vid lossning och lastning vid Lantmännens verksamhet. Verksamheten är säsongsbetonat och lastning vid kaj sker ca 15 gånger per år mestadels under skördetid. Lossning sker ca 3 gånger per år. Beroende på storlek på partiklarna, luftfuktighet och vind svävar partiklarna i luften eller sjunker till marken. Enligt Arbetsmiljöverket beror partiklarnas farlighet på

- Storleken, små partiklar, t.ex. avgaspartiklar, kan nå djupare ner i lungorna.
- Ämnen som ingår – giftiga eller allergiframkallande ämnen medför särskilda risker.
- Nedbrytbarheten – vissa partiklar kan brytas ner av kroppen, andra inte. Partiklar som kroppen inte kan bryta ner och föra bort kan ursaka flera olika lungsjukdomar.

Under kommande skördeperiod då lastning sker kommer dammet provtas och följande utredas enligt miljökontorets rekommendation:

- Storlek på partiklarna i dammet.
- Om damm från spannmål bär med sig andra partiklar.
- Halten av damm vid lastning och lossning.
- Huruvida damm från spannmål kan orsaka allergiska reaktioner.
- Hur damning kan begränsas vid uteplatser.

Om utredningen visar att det är mycket höga halter i dammet kommer detaljplanen reglera placering av tilluftsöppningar/uteluftsintag i närliggande hus. Det ska också studeras om delar av Lantmännens verksamhet kan byggas in eller om transportören kan förläggas längre söderut. Andra åtgärder kan vara inkapsling av och stoftavskiljare där det är möjligt.

2.11 Kommunikationer, infrastruktur och teknisk försörjning

I närheten av planområdet finns flera riksintressen för kommunikationer: sjöfart, hamn, järnväg och väg. Riksintresse för flyg berörs genom att planområdet är beläget inom influensområde för Bromma, Arlanda och Skavsta flygplats. De planerade höga husen kommer att samrådas med berörda myndigheter.

Södertälje står för en betydande andel av regionens arbetsmarknad bl.a. med två globala företag: Scania och AstraZeneca. Fler än 21 000 pendlar in till Södertälje och drygt 14 000 pendlar ut varje dag enligt kommunens trafikstrategi (Trivector 2017). Samtidigt med brist på bostäder i kommunen har näringslivet svårt att rekrytera. Det beror bland annat på att det tar lång tid för arbetstagare att resa kollektivt från övriga Stockholms län och östra Sörmland till Södertälje. Restidskvoterna, det vill säga restiden med kollektivtrafik i förhållande till bilresande, är generellt sett mycket höga. I många fall tar det mer än dubbelt så lång tid att resa medkollektivtrafik som med bil.

Planområdet är beläget i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Södertälje hamn pendeltågstation, som ligger ca 300 meter från planområdet, trafikeras av buss- och tågförbindelser till Stockholm City, Östertälje, Södertälje Centrum, Södertälje Syd, Pershagen och Ronna. Fjärrtågstation Södertälje syd ligger ca 3 km från planområdet, med endast 2 minuters pendeltågresa från Södertälje hamn.

Platsens läge nära kollektivtrafik gör att förutsättningarna för livet utan bil är mycket gynnsamma. I kommunens cykelplan (Samhällsbyggnadskontoret 2013) hänvisas till forskningsresultat som visar att upp till hälften av resorna under 3 km är möjliga att överföra till cykel. Resor som har särskilt stor potential är skolresor, arbetsresor och kombinationsresor. Kommunens målsättning är att kraftigt öka resandet med kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken.

Från planområdet är det ca 1 km till Scanias huvudkontor i Södertälje, med cykel tar sträckan ca 5 minuter, gångtid är ca 10 minuter. Avståndet till Söderälje centrum är ca 2,5 km, vilket tar ca 10 minuter med cykel. AstraZenega finns lokaliserad på tre olika platser i Södertälje: centrum, norra stadskärnan och Gärtuna på Igelstavikens andra sida. Samtliga platser kan nås med cykel på 20 minuter. En eventuell pendelbåt skulle ytterligare höja områdets attraktivitet och ge uthamnsborna smidig access till arbetsplatser och besöksmål på andra sidan av Igelstaviken och Södertälje kanal.

Det korta avståndet till stora trafikleder, E4 och E20, gör att det är lätt att ta sig vidare från planområdet med bil. En trafiksimulering tas fram i fortsatt planområde för att säkerställa att tillkommande trafik inte betydligt försämrar trafikflödena till trafiklederna.

Lantmännens verksamhet är förknippat med mycket tung trafik säsongsvis på Uthamnsvägen. I samband med flytt av bullrande verksamheter intill planområdet kommer trafikföringen till Lantmännen studeras med syfte att kunna leda trafiken längre bort från planområdet längs Balticvägen.

Området är redan försörjt med allmänt VA, fjärrvärme, el och bredband. Stora delar av ledningsnätet kommer att byggas om i samband med planens genomförande. En befintlig större avloppspumpstation kvarstår på torget. Stationen kommer att förses med filter för luktreducering samt byggas in i ett miljöhus.

För avfallshantering har miljörum ritats in i kvarteren. Studier pågår om eventuell sopsugsysten i kombination med miljörummen inom planområdet.

I dagvattenutredningen (Sweco 2018-11-01) föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder inom allmän platsmark är skelettjordar med gatuträd och inom kvartersmark upphöjda växtbäddar samt trög avledning i bjälklagssubstratet på innergårdarna. Markytan inom allmän platsmark för park och torget får hårdgöras maximalt till en andel av 65 procent. Minst 50 procent av marken inom förskolegårdarna ska vara genomsläpplig, det vill säga att minst 50 procent av marken ska ha en infiltrationskapacitet på 20-100 mm/h för att säkerställa god infiltration. Det finns tre områden inom planen där höjdsättningen bör beaktas extra noga: föreslagen lokalgata längs södra plangränsen, marken kring Panncentralen samt Hamnmagasinet.

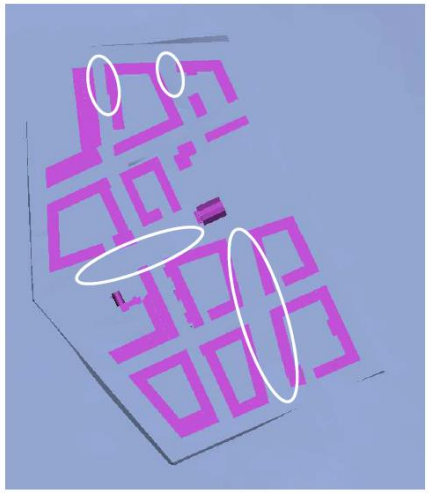
För kajen gäller lägsta grundläggningsnivå på +3,0 meter närmast bostadshusen för att klara av havsnivåhöjning samt 100 års regn.

Enligt uppgift (Trafikverket, 2019-01-25) arbetar Trafikverket för tillfället med att elektrifiera industrispåret på fastigheten Södertälje Södra 1:2 som Trafikverket är fastighetsägare för. Järnvägsfastigheten Södertälje Södra 1:2 som ligger i direkt anslutning till berörd fastighet och industrispår. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen om att en eventuell avveckling av spåret norr om Trafikverkets fastighet inte får försvåra för hantering i hamnen.

2.12 Energihushållning, komfort och klimatpåverkan

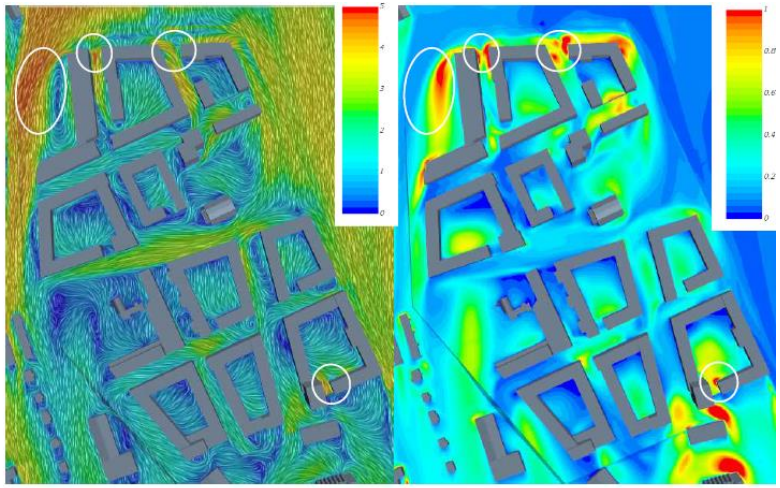
Inom området finns möjlighet till fjärrvärme och energiförsörjning kan delvis baseras på solenergi eller bergvärme. Möjlighet till solpaneler på hustaken studeras.

Områdets härskande vindriktning är syd/sydväst. Enligt vindstudien (ÅF 2018-10-08) uppstår vindar med hastigheter 3 - 4,5 m/s inom området, vilket är generellt ganska högt. Inga extrema riskområden återfinns för det planerade stadsområdet, däremot kan vindkomfort inom vissa delar av området förbättras. Att placera ut några träd på en gata med hög vind, kommer att bryta de höga hastigheterna i området. I vidare planarbete kommer plantering av vegetation i form av träd och större buskar i utsatta områden studeras.



Vindhastighet

I vitmarkerade områden finns risk för att vindgator skapas där hastigheterna är högre än i omkringliggande delar.



Byighet

Byiga vindar med hastigheter över 4,5 m/s uppstår efter hörn i den nordliga delen samt i markerad öppning till innegård enligt vita markeringar.

Figur 10. Vindhastighet

Eftersom området har mycket bra kollektivtrafik och goda förutsättningar till att fler ska kunna gå och cykla, bedöms trafikens klimatpåverkan vara låg i jämförelse andra platser. Blandning av bostäder och arbetsplatser kan leda till minskad klimatpåverkan.

Södertälje kommun

3. CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering

Detaljplan för fastigheten Kryssaren 8 och Isbrytaren 1 i Södertälje kommun					
Dnr: 2013-01393					
Upprättad: 2015-10-08 _ Uppdaterad 2018-09-12 Mattias Olsson Norconsult_Uppdaterad 2019-01-04 Paula Rönnbäck					
Planens syfte och huvuddrag: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, småskaliga centrumverksamheter, förskolor och andra verksamheter som inte är störande för omgivningen.					
Tidigare och pågående markanvändning och/eller andra regleringar (Strandskydd, miljö- el vattendom, ti/anmälningsplikt): Marken inom planområdet har sedan början av 1900-talet använts för industriell och hamnverksamhet. I och kring planområdet finns idag bl.a. verksamheter inom hamn, tillverkning, lager och service varav vissa har miljötillstånd. Inom området finns också däckhotell, lager och sorteringshall för postnord, båtförsäljning och idrottsanläggning för beachvolleyboll.					
Planen ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder enligt § 3 eller bilaga 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Dessa verksamheter ska alltid antas medföra en betydande miljöpåverkan och tillståndsprövas enligt miljöbalken samt en MKB göras för tillståndsprövningen: Planen föreslår inga nya verksamheter som kräver miljötillstånd för sin verksamhet men kan däremot påverka anslutande verksamheters (industri, Seveso och hamn m.m.) möjligheter att efterleva villkoren i sina befintliga miljötillstånd till följd av ny bostadsutbyggnad. Renovering/utbyggnad av kaj och eventuella bryggor kommer kräva tillstånd för vattenverksamhet (11 kap Miljöbalken).					
ASPEKTER	**PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION**	**PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför**	**PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen**	**PÅVERKAN Stor/viss/ingen**	**ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)**

MARK -Topografi/terräng, -Berg- och jordarter, -Infiltrationskapacitet, -Stabilitet och bärighet, -Sättningskänslig mark, -Erosionsskydd, -Buffertzon och filter, -Fysiska ingrepp	Enligt kommunens kartunderlag består marken av fyllnadsmassor underlagrade av isälvssediment. Avstånd till berg varierar mellan 6 och 23 meter. Marknivån varierar mellan +2,2 och +14,2 meter. De högsta nivåerna finns i planområdets nordvästra del. Området sluttar ner mot östlig och nordlig riktning. Befintliga kajer har stora säkerhetsbrister med bl.a. rashål och läckande spont.	Grundläggning av bebyggelsen ska studeras vidare. De befintliga marknivåerna behålls så långt som möjligt. Planen innebär att åtgärder som hanterar områdets markföroreningar och säkerhetsbrister måste åtgärdas vilket är positivt från miljösynpunkt. Enligt Länsstyrelsens bedömning är området prioriterat för statligt stöd av marknasering. Renovering/utbyggnad av kaj ska utföras, vilket är positivt ur säkerhetssynpunkt.	Omgivande verksamheter: vägar, järnvägar och farled kan innebära risker med vibrationer, vilket kan komma att ställa krav på geotekniska åtgärder vid utbyggnad.	Stor påverkan, främst i positiv riktning	Geoteknisk utredning finns framtaget och utredningsanalys pågår. Mer detaljerade utredningar kommer att behövas vid byggnation i området. Ansökan om statligt stöd för marksanering tas fram. Ytterligare utredningar krävs gällande åtgärder för marksanering. Förslag till renovering/utbyggnad av kaj tas fram för att säkerställa stabilitet och bärighet.

VATTEN -Vattendirektivet: 1. Vilken/vilka recipienter tar emot vatten från planområdet 2. Vilket/vilka avrinningsområde/n tillhör planområdet? 3. Vilken/vilka vattenförekomst/er enligt vatten direktivet är berörda av planen? 4. Status hos berörda vattenförekomster? 5. MKN angivna för vatten-förekomsten/erna (ekologisk och kemisk status) 6. Miljöproblem relaterade till vatten i området/ vatten-förekomsten? 7. Påverkar planen miljökvaliteten i vatten, behövs skyddsåtgärder? -MKN för fisk- och musselvatten (Mälaren), -Ytavrinning och dagvattenbildning, -Förutsättningar för LOD? -Större relativt opåverkade vattenområden (ÖP) -Ekologiskt särskilt känsligt (vatten)område (ÖP), -Grunda havsvikar (reproduktionsmiljö), -Å-mynningar (vandrande fisk), -Inströmningsområde (bra infiltrationskapacitet men kan påverka grundvattenkvalitet),	1. Recipient är Igelstaviken och Södertäljeåsen. 2-3. Vattenförekomst är Igelstaviken, inom avrinningsområdet Östersjökust med öar – Sörmland och Södertäljeåsen-Södertälje. 4. Vattenförekomst Igelstaviken har måttlig ekologisk potential och god kemisk status (exklusive kvicksilver & PBDE). 5. MKN Igelstaviken: God ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015. 6. Miljöproblem i Igelstaviken: Övergödning, miljögifter, förändrade habitat genom fysisk påverkan och främmande arter. Planområdet ligger ett område för grundvattenförekomst – Södertäljeåsen- Södertälje. Grundvattenförekomsten har god kvantitativ status och otillfredsställande kemisk status. Planområdet hyser markföroreningar och underlagras av genomsläppliga jordlager vilket innebär att det i dagsläget föreligger risk för påverkan på områdets recipienter och grundvattnet	Planförslaget innebär att stora ytor kommer att bli hårdgjorda även i fortsättningen. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom fördröjning och rening ska eftersträvas där det är möjligt. Detta förutsätter dock att befintliga markföroreningar åtgärdas så att dagvattnet inte innehåller föroreningar. Planens dagvattenhantering utformas så att Igelstavikens ekologiska och kemiska status inte försämras. Planerade kajer och bryggor innebär arbete i vatten och kräver därmed tillstånd för vattenverksamhet. Dricksvattenförekomsten Södertäljeåsen – Södertälje bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen och den föreslagna markanvändningen. Trafikmängden som detaljplanen kan medföra bedöms inte påverka grundvattenkvalitéen ytterligare jämfört med nuvarande markanvändning. Inom planområdet planeras det ingen verksamhet som skulle kunna påverka grundvattnet negativt. Marksanering inom området är positivt och kommer att minska miljöbelastning av Igelstaviken.	Verksamheter söder om planområdet kommer fortsatt medföra risk för spridning av föroreningar via dag- och grundvatten om befintliga markföroreningar inte åtgärdas i dessa områden. Detta kan innebära risk för påverkan även inom aktuellt planområde. Men eftersom verksamhetsområdena söder om planområdet ligger nedströms bedöms denna risk bedöms som liten.	Stor påverkan främst i positiv riktning.	Dagvattenhantering inom planområdet har utretts i samband med planarbete. Dagvattnet ska fördröjas och renas lokalt i växtbeddar med skelettjordar innan det rinner ut till recipienten (Igelstaviken). Dagvattenhantering ska även utformas så att eventuella risker för spridning av föroreningar i dag- och grundvatten minimeras. Exploateringen i området innebär att befintliga föroreningar i marken kommer att åtgärdas och därmed risken att föroreningar kan spridas till recipienten och grundvattnet att minska. Inom ramen för en tillståndsprocess för planerade kajer och bryggor kommer åtgärder krävas för att minimera påverkan på vattenområdet.

-Utströmningsområde (översvämningsrisk), -Våtmark, -Dikningsföretag, -Artesiskt grundvatten, -Vattendomar	.				
NATUR, VÄXT- OCH DJURLIV -Riksintresse, Biotopskydd, Naturreservat, Natura 2000, Naturminnen, -Gröna kilar (spridnings-väg), Grön värdekärna (Rufs), Grönt svagt samband (Rufs), -Större relativt opåverkade markområden (ÖP), -Ekologiskt särskilt känsligt område (ÖP), -Grönstruktur i tätorten (temperaturutjämnare, luftrenare, dag-vattenmottagare), -Biologisk mångfald (våtmarker, lövskogar där gamla lövträd förekommer, hävdade ängs- och hagmarker av natur-beteskaraktär, stränder, bäckar, bryn (ÖP, Grönplan), -Geologisk formation (bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv) -Strandskydd	Inga Riksintressen för naturmiljö, Biotopskydd, Naturreservat, Natura 2000, Naturminnen, gröna kilar eller andra skyddsvärda grönområden berörs av planförslaget. Strandskydd är upphävt inom stora delar av planområdet idag genom stadsplaner.	De finns inga grönområden inom planområdet som negativt påverkas av planerad byggnation i området. Grönområde norr om planområdet kommer att öppnas för allmänheten och sparas för rekreation och utevistelse. Befintliga äldre träd är inmätta och sparas så långt som möjligt. Nya träd planteras vid gatorna och en liten park nyanläggs. Strandskyddet om 100 meter på land återinträder i samband med planläggning.	Söder om planområdet, inom pågående strukturplaneområdet, planeras en ny stadsdelspark.	Ingen negativ påverkan, däremot en förbättring.	Dagvattnet ska fördröjas och renas lokalt i växtbeddar med skelettjordar. Förhöjda bostadsgårdar ska så långt som möjligt planteras med växtlighet ovanpå garagen. Förskolegårdar ska inte underbyggas med garage för att kunna planteras med växtlighet vars rötter kräver ordentlig jordmån. I planen föreslås upphävande av strandskydd. De allmänna platserna, kaj, torg, park och gator kommer att vara tillgängliga för allmänheten. Planförslaget bedöms inte försämra livsvillkoren för djur och växter. Plantering av gatuträd bedöms förbättra för djur- och växtlivet.

REKREATION & FRILUFTSLIV -Riksintresse, -Park & närnatur, tätortsnatur (Grönplan), -Stora träd/ vegetation, -Mötesplatser, rörelsestråk och målpunkter, -Platser för aktivitet, idrott, lek, utevistelse & utsiktspunkt -Kvarters-/park-/ rekreationsskog/ stadsskog (ÖP, Grönplan) -Barriärer som begränsar tillgänglighet -Tysta områden 35-45 <DBA (Rufs, Grönplan) -Regionalt strandstråk (Rufs) -Regional vandringsled (Rufs) -Småbåtshamn/brygga	Naturmark inom och strax norr om planområdet (Hälsokullen) är utpekad i grönplanen som tätortsnatur. Strax norr om planområdet finns det ett naturområde med promenadstigar vid vattnet. Planområdet och omgivande industriområde är otillgängligt för allmänheten idag på grund av befintliga verksamheter och industrier. I planområdets norra del i anslutning till Hälsokullen finns en brygga för småbåtar. Området är inte tillgängligt för allmänheten.	Utvecklingen i området innebär att nya rörelsestråk och målpunkter kommer att skapas. Tidigare industriområde som ligger attraktivt vid vattnet kommer att öppnas för allmänheten. Planen medför att kajer med promenadstråk och bryggor med vattenkontakt anläggs. Kaj- och naturområde invid kanalen öppnas för allmänheten. Grönytor skapas på innergårdar etc vilket är positivt för områdets rekreations-möjligheter. Nya mötesplatser skapas på parker, torg och kajstråk som ingår i planförslaget. Lekparker och allmänna verksamheter i bevarade kulturhistoriska byggnader kommer att bli nya mötesplatser. Befintliga småbåtsbryggan tas bort och ersätts med brygganläggning med vistelseytor.	Verksamheter söder om planområdet och infrastrukturnät till väster samt Södertälje kanal till öster innebär att planerat bostadsområde omges av barriärer. Det befintliga grönområdet områdets norra del förstärks och kopplas ihop med kanalpromenaden mot Södertälje centrum. I den pågående strukturplanen, söder om planområdet, planeras bl.a. en kommundelspark. Då båtbryggan tas bort och ersätts med brygganläggning med vistelseytor öppnas platsen för allmänhet.	Stor positiv verkan.	Allmänhetens fria tillgång till områden vid vattnet och viktiga allmänna stråk ska säkerställas i detaljplanen. Utformning av grönytor, lekplatser och kopplingar till närliggande grönområden behöver förstärkas. En pendelbåtlinje i kanalen skulle öppna möjlighet att ta sig till tex Igelsta strandpark på andra sidan kanalen. Det är viktigt att den planerade kommundelsparken i pågående strukturplanen genomförs. Ansökan om vattenverksamhet kommer att tas fram i samband med studier för kajrenovering. På platser där hög vindhastighet och byighet uppstår kommer plantering av vegetation vidare studeras.

KULTURMILJÖ -Riksintresse, -Fornlämningar, -Byggnadsminne, -Modernt kulturarv, -Intressanta byggnader/ bebyggelsemiljöer, -Äldre kulturlandskap	I området finns det tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader: hamnmagasinet, panncentralen med förbindelsegång och monteringshallen. Hamnmagasinet och i viss mån panncentralen fungerar idag även som landmärke. Inom området finns inga kända fornlämningar.	Planen innebär att monteringshallen kommer att rivas medan Hamnmagsinet och Panncentralen med förbindelsgången bevaras, skyddas och renoveras.	Lantmännens höga siloanläggning från 1965 finns i anslutning till planområdet i söder.	Både negativ och positiv kulturmiljö-verkan. Negativ då de tre byggnads-kropparna utgör tillsammans en mycket välbevarad och särpräglad helhetsmiljö. Positiv då kvarvarande byggnader synliggörs bättre och öppnas för allmänheten.	Påverkan på kulturmiljön ska minskas genom att bevara Hamnmagasinet, Panncentralen och förbindelsegången vid en utbyggnad. Kommunen utreder dessutom möjlighet att använda dessa byggnader för kulturella ändamål för allmänheten.

LANDSKAPS-/STADSBILD -Landskapsbildsskydd, -Större odlingslandskap, -Värdefullt landskapsrum/ stadsbild, -Landmärken, -Skönhet, estetik, upplevelse, -Tillförs nya element/ fysiska ingrepp	Området domineras idag huvudsakligen av stora låga industribyggnader och asfalterade ytor.	Planen medför att området omvandlas från ett industriområde till en ny stadsdel med blandad bebyggelse som ger ett nytt inslag i stadsbilden. Två höga byggnader föreslås vilka bryter mot den idag låga bebyggelsen, förutom, Lantmännens höga silobyggnad på platsen.	Lantmännens verksamhet med höga silos utgör ett mycket dominerande inslag i stadsbilden. Övriga verksamheter söder om planområdet föreslås i den pågående strukturplanen att flyttas. Området planeras för bostäder, skola, stadsdelpark och icke störande verksamheter. Området längre bort söderut, kommer fortsatt utgöras av industriverksamheter, vägar och järnvägar som fortsatt ger området en tydlig industriell prägel på stadsdelen.	Stor påverkan, mestadels positiv. Bostadutbyggnaden medför en mer stadsmässig och attraktiv stadsbild och får en anslutning till befintliga bostadsområdet från 1930-talet. Området närmare bränslehamnen kommer även fortsättningsvis ha en tydligt industriell prägel.	Omvandlingen av området bedöms som helhet ge en positiv effekt för stadsbilden i hamnområdet. Hur verksamheter söder om planområdet påverkar planerad bebyggelse studeras och utreds vidare i planarhetet.

SOCIALA VÄRDEN -Segregation - leder förslaget till ökad/minskad variation (m.a.p. boendeform, upplåtelseform, bostadsstorlek, ändamål), -Trygghet, - Mötesplatser, - Samband/ Strukturer	Planområdet idag är i stort sätt stängt för allmänheten på grund av pågående verksamhet.	Omvandlingen från industrimark till bostäder, centrumverksamheter mm bedöms ge en positiv effekt. Området kommer att öppnas upp för allmänheten och fler får möjlighet att vistas och nyttja området, inklusive vattenrummet vid kajen – Södertälje kanal. Ökade möjligheter öppna upp samt sammankoppla planområdet med kringliggande befintligt grönområde/bebyggelse. Pågående verksamheter och service kommer att behöva flytta.	Verksamheter söder om planområdet kommer fortsatt utgöras av störande verksamheter vilket negativt kan påverka boendemiljön i planområdet.	Viss påverkan både positivt och negativt. Stadsdelen kommer på sikt vara en levande blandstad för boende och verksamheter.	Tillgänglighet till befintliga grönområden och områden vid vattnet ska beaktas i detaljplanen. Det finns möjligheter både för bostads- och hyresrätter i området samt olika bostadsstorlekar. Det finns även förutsättningar för att skapa en blandning av bostäder, arbetsplatser och fritidsaktiviteter inom samma område, vilket är viktigt för att skapa trygghet i området på olika tider av dygnet. Kommunen eftersträvar att förmedla möjliga platser för ny lokalisering av verksamheter och service som måste flytta från planområdet. Konflikter med verksamheter söder om planområdet ska utredas vidare och åtgärder för att minska dess negativa påverkan ska tas fram. Arbete med strukturplanen pågår söder om planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET - Byggskedet, - Buller, - Vibrationer, - Farligt gods, - Farliga verksamheter, - Miljöfarliga verksamheter, - Ras, skred och erosion, - Översvämning, - Radon, - Elektromagnetiska fält, - Allergier, - Lukt, - Lokalklimat (väderstreck, vind, ljus), - Markföroreningar, - Luftföroreningar (överskrids MKN?), - Trafik mm. 1. Vart tar den vägen? 2. Enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse (förtätning) 3. Uppvärmningssätt (energislag) - Trafiksäkerhet	Söder om planområdet ligger ett större industriområde. Ca 800 meter söder om planområdets gräns ligger bränslehamn. Södertälje kanal är en farled för båttrafik inkl. farligt gods transporter. Väg E4, ca 400 meter, och järnvägen, ca 200 meter från planområdet, är farligt godsleder. Planområdet ligger inom riskzonen för skred och erosion samt översvämning. Säkerhetsrisker med rashål och läckande sponter längs befintlig kaj. Planområdet ligger på Södertäljeåsen. Enligt SGU:s jordartskarta består mark-förhållandena framförallt av fyllnadsmassor som ovanlagts naturligt lagrad isälvssediment i form av sand med inslag av silt och lera. Området utgörs av tidigare industrimark med förekomst av markföroreningar (PAH, metaller, organiska föreningar).	Exploatering med bostäder och centrumverksamheter bedöms inte ge några störningar för befintliga bostäder eller andra verksamheter i närheten. Däremot kan föreslagna bostäder medföra att krav gällande buller, vibrationer, luftmiljö etc. ställs på närliggande industriverksamheter. Detta kan inskränka eller ge svårigheter att bedriva dessa verksamheter i framtiden. Risk för att villkor i vissa verksamheters miljötillstånd inte kan uppfyllas. De översiktliga stabilitetsberäkningarna visar tillfredställande stabilitet, men de bör detaljstuderas när höjdsättning inom området är klar projekterad. Uppfyllnader på området kan påverka totalstabilitet, vilken styrs också av vattennivå i Östersjön. Kajen kommer att renoveras till en promenadkaj.	Bullerutredningen visar at riktvärden vid fasader i planområdet innehålls avseende trafikbuller från väg-, järnväg samt fartyg. Riktvärden innehålls på marknivån också förutom på kvarteret 1&2 där trafikbullernivåer överskrids. Befintliga verksamheter kring planområdet kommer innebära störningar för den planerade bebyggelsen. Lantmännens verksamhet ger upphov till buller och damning. Dialog pågår mellan kommunen och verksamhetsutövarna om vilka åtgärder krävs för att tex dämpa buller och damning vid källan. Dialog pågår också om flytt av vissa bullrande verksamheter. Enligt riskutredningen innebar det stora avståndet till de flesta identifierade riskkällor att deras riskpåverkan på berört område kunnat avskrivas. Enligt riskutredning är föreslaget avstånd om 18 meter mellan kajkant och huskroppar ett godtagbart skyddsavstånd. Säkerhetsrisker med rashål och läckande sponter längs befintlig ka samt sättning av Hamnmagasineet.	Stor negativ påverkan men med lösningar kan innebära en förbättring för hela området.	På en del av förskolegården på och uteplatsen för bostäder kvarteret 1&2 överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå från trafik. Studier pågår på vilka åtgärder behöver tas för att dämpa bullret. Buller och damning från Lantmännens verksamhet studeras vidare med syfte att dämpa dessa vid källan. Möjligheterna till att omdirigera tungtrafik till och från Lantmännens verksamhet studeras vidare. Buller från Igelstaverken kommer att utredas genom ljudmätningar under den kalla årstiden. Lösningar för att eliminera risk för skred och erosion studeras i samband med kajrenovering. En planbestämmelse om lägsta marknivå invid husfasader närmast kaj på + 3,0 meter lagts på plankartan för att eliminera översvämningsrisken. Eventuell radonförekomst från mark beaktas i bygglovsskedet. Inom området ska flerbostadshus på upp till 16 våningar anläggas. Flerbostadshus föreslås därför grundläggas på slagna spetsbärande pålar av stål alternativt betong. Låga byggnader föreslås grundläggas med plattor på

HÄLSA OCH SÄKERHET, FORTSÄTTNING - Byggskedet, - Buller, - Vibrationer, - Farligt gods, - Farliga verksamheter, - Miljöfarliga verksamheter, - Ras, skred och erosion, - Översvämning, - Radon, - Elektromagnetiska fält, - Allergier, - Lukt, - Lokalklimat (väderstreck, vind, ljus), - Markföroreningar, - Luftföroreningar (överskrids MKN?), - Trafik mm. 1. Vart tar den vägen? 2. Enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse (förtätning) 3. Uppvärmningssätt (energislag) - Trafiksäkerhet	Planområdet ligger inom eventuell högrisk för radon. En översiktlig kartläggning finns framtagen av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund. Med utgångspunkt från denna bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) och miljökvalitetsmålen (MKM) för luft klaras.				För att förhindra ytliga ras och erosion i norra området där parken är planerad vid stranden, kan erosionsmattor och växtlighet komma behöva anläggas Markföroreningar ska saneras så att planerad markanvändning kan genomföras. Kräver även att dagvattenhanteringen utformas så att påverkan på grundvatten och recipienter undviks. Detta avtalas via exploateringsavtal innan planen antas. Länsstyrelsen har bedömt att området lämpar sig för ansökan om statligt bidrag för marksanering. Arbete med färdigställande av ansökan pågår.

KOMMUNIKATIONER, INFRASTRUKTUR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING - Riksintresse/ reservat (hamn, väg, järnväg, stamnät, leder) -Utnyttjande av befintlig infrastruktur (VA, el, fjärrvärme, bredband, vägar, G/C, parkering – även cykel) -Kollektivtrafikförsörjning (exploateringsgrad, avstånd till hållplats) - Närhet till service - Återvinning	Farled genom Södertälje kanal och angränsande hamn i söder är riksintresse för sjöfart. Södertälje hamn omfattar flera hamndelar men Uthamnen är inte av riksintresse. I närheten av planområdet finns också riksintressen för järnväg och väg. Planområdet berörs av influensområde för riskintresset flyg till Arlanda, Bromma och Skavsta flygplat. Till och från planområdet finns det utbyggda gång- och cykelvägar till bland annat Södertälje centrum och de större verksamheterna i närheten. Det finns goda förutsättningar att ansluta den nya bebyggelsen till befintligt VA, el, fjärrvärme, och bredband. I närheten till planområdet finns det bra kollektivtrafikförsörjning, både flera busslinjer och pendeltågsstationen Södertälje Hamn. Avståndet till Södertälje centrum och till fjärrtågstation Södertälje syd är ca 3 km.	Planområdet omfattas delvis av riksintresse för farled och en bostadsutbyggnad med nya kajer och bryggor kan påverkas. Planförslaget berör hamnverksamhet i Uthamnen. Planförslagets två höga byggnader på 16 och 13 våningar berör riksintresset för flyg. Tillgång till allmänt VA, fjärrvärme, el och bredband finns inom området. Ledningsnätet kommer i stora delar byggas om i planens genomförandeskede. Planen kan leda till försämring av trafikflödena till E4/E20.	Många stora trafikleder och mycket tung trafik kring planområdet. Hamnverksamhet kommer att upphöra inom planområdet men området ansluter till hamn som används för Lantmännens verksamhet. En befintlig större avloppspumpstation kommer att kvarstå på torget. Höjd på kajen är ca + 2.0 meter och riskerar blir översvämmad i framtiden. Säsongsvis har Lantmännen mycket tung trafik på Uthamnsvägen.	Stor påverkanbåde negativt och positivt	Platsen där bryggor planeras ligger inom naturlig udde och bedöms därmed inte försämra för sjöfarten. Planförslagets höga byggnader är lägre än Lantmännens silo i angränsning till planområdet och kommer troligen inte försämra för flyg. Hamnverksamheten för Lantmännen är säsongsbetonat och kommer att studeras vidare i planarbetet. Exploatering i området med bostäder och centrum-verksamheter bedöms vara positivt eftersom man kan ansluta till redan befintlig infrastruktur och bygga på redan ianspråktagen mark. Fler får möjlighet att bo på ett område med bra kollektivtrafikförsörjning. Mycket goda möjligheter att ansluta med båtpendling till området. Avloppspumpstationen ska byggas in i ett miljöhus. Stationen kommer att förses med filter för luktreduktion. Dagvatten fördröjs och renas inom allmänplts i skelettjordar med gatuträd och inom kvartersmark på upphöjda växtbäddar. För kajen gäller lägsta grundläggningsnivå på +3,0 meter närmast bostadshusen för att klara av havsnivåhöjning samt 100 års regn.

KOMMUNIKATIONER, INFRASTRUKTUR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING - Riksintresse/ reservat (hamn, väg, järnväg, stamnät, leder) -Utnyttjande av befintlig infrastruktur (VA, el, fjärrvärme, bredband, vägar, G/C, parkering – även cykel) -Kollektivtrafikförsörjning (exploateringsgrad, avstånd till hållplats) - Närhet till service - Återvinning					En trafiksimulering tas fram i fortsatt planområde för att säkerställa att tillkommande trafik inte betydligt försämrar trafikflödena till trafiklederna. I samband med flytt av bullrande verksamheter intill planområdet kommer trafikföringen till Lantmännen studeras med syfte att kunna leda trafiken längre bort från planområdet längs Balticvägen. För avfallshantering har miljörum ritats in i kvarteren. Studier pågår om eventuell sopsugsysten i kombination med miljörummen inom planområdet.
ENERGIHUSHÅLLNING **-** Energieffektiva byggnader - Byggnadens placering, orientering, exponering, (struktur) - Väderstreck, - Förhärskande vindrikt-ning, - Köldhål	Möjlighet till fjärrvärme finns. Områdets energiförsörjning kan delvis baseras på solpaneler på hustaken. staken. Förhärskande vindriktning är syd/sydväst.	Det finns goda förutsättningar att använda och ansluta till befintlig infrastruktur vid byggnation i området. Enstaka höga byggnader kan i vissa lägen orsaka höga vindhastigheter.		Viss påverkan	Solceller och/eller bergvärme avses att användas som komplement till fjärrvärme. Vindstudie har tagits fram. Åtgärder på platser som befaras få vindpåverkan studeras vidare i planarbete. Sol och dagsljusförhållanden i bostäderna studeras vidare.

KLIMATPÅVERKAN **-** Lokalisering – leder förslaget till minskat eller ökat transportbehov - Skapas stråk för kollektivtrafik, G/C-trafik (trygga, attraktiva) - Förnybar energi	I närheten till planområdet finns det bra kollektivtrafikförsörjning, både pendeltågsstation och busshållplats med flera olika busslinjer. Till planområdet finns det utbyggda gång-och cykelvägar	Exploatering i området skapar goda förutsättningar till att fler ska kunna gå, cykla och använda kollektivtrafik. Exploatering medför ett minskat behov för tung trafik till aktuellt planområde.	Verksamheter söder om planområdet med mycket tung trafik kommer fortsatt medföra negativ miljöpåverkan i och kring planområdet. Trafikosäkerheten när tung trafik blandas med personbilstrafik kan öka.	Viss påverkan både positivt och negativt	Detaljplanen möjliggör busstrafik genom området. Blandning av bostäder och arbetsplatser ska eftersträvas i samma område. Möjlighet att ha plats för båtpendel till området ska möjliggöras.
MARK- OCH VATTENRESURSER, MATERIELLA TILLGÅNGAR **-** Riksintressen, - Mark– och vattenområden med värdefulla ämnen - Vattentäkter/ vattenbärare - Areella näringar (jord-, skogs- och vattenbruk) - Stadsodling, odlingslotter	Inga riksintressen, areella näringar eller vattentäkter berörs av detaljplanen.	-	-	Ingen påverkan	-