



Dnr: 2013-01393

Upprättad | 2019-02-04,
rev 2019-02-28

Planbeskrivning

Detaljplan för

Kv. Kryssaren 8 och Isbrytaren 1, m.fl., (Uthamnen)

Södertälje kommun

SAMRÅDSHANDLING



Handlingar tillhörande detaljplanen

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovs- och miljöbedömning
- Gestaltningssidéer för allmänna platser
- Gestaltningssidéer för bebyggelse
- Illustrationsplan

Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

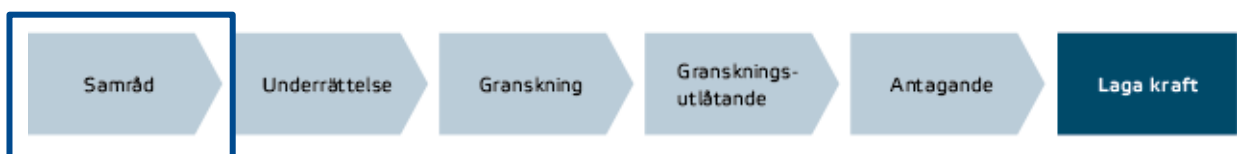
Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Planarbetet påbörjades 2015-10-20 genom stadsbyggandsnämndens beslut om att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Kryssaren 8 och Isbrytaren 1. För denna plan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse vid tidpunkten för start av planarbetet.

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. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Skifte från standardförfarande till utökat förfarande är möjligt under planarbetets gång. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget, det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Aktuellt planförslag

Planarbete är en process i vilken man tar fram olika idéer och förslag som provas och konkretiseras under planarbetets gång och leder till nästa förslag som presenteras för sakägare och andra berörda. Utformning av gator, storlek och utformning av kavarter m.m. har skett successivt. Därför kan underlagsmaterialet skilja sig mellan olika utredningar. I fall behov finns kommer utredningarna uppdateras när den slutgiltiga utformningen av detaljplanen är klar.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan	2
Planförfarande	2
Aktuellt planförslag	3
INLEDNING	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Pågående markanvändning	10
Natur, kultur och rekreation	10
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	11
Stads- och landskapsbild	13
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	13
Offentlig och kommersiell service	13
Tillgänglighet	14
Gator och trafik	14
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Hälsa och säkerhet	16
PLANFÖRSLAGET	20
Allmänna platser	20
Gator och trafik	24
Bebyggelse	25
Lek och rekreation	31
Teknisk försörjning	31
Geotekniska frågor	33
Hälsa och säkerhet	34
KONSEKVENSER	36
Behovsbedömning för MKB	36
Miljökonsekvenser	36
Sociala konsekvenser	38
GENOMFÖRANDE	39
ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
Tidplan	39
Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	39
Avtal	41
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER	42
EKONOMISKA KONSEKVENSER	43
MEDVERKANDE	46
BILAGOR	47
Utredningar och underlag	47
Referensdokument	47
Övrigt	47

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 1400 lägenheter, boende för äldre, förskolor och handel m.m. Den pågående användningen är industri- och hamnverksamhet inom planområdet.

Huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är omvandla planområdet till en tät, funktionsblandad och levande del av Södertälje uthamn i stadsdelen Södra. Området utgör en naturlig förlängning av den befintliga staden ända ner till Igelstaviken. Planområdet planeras som kvartersstad med i huvudsak slutna upphöjda innergårdar. Totalt föreslår exploateringsförslaget 12 nybyggda kvarter.

Ett annat syfte med detaljplanen är att så långt möjligt ge förutsättningar för grundläggande stadskvaliteter så att det blir trevligt att vistas i området och att kvalitéerna uppmuntrar till utevistelse och till att gå och cykla. Detta kan möjliggöras genom de föreslagna allmänna platserna såsom parker, kajen och träbryggor samt genom att levandegöra bottenvåningarna i kvarteren med utåtriktade verksamheter, boende, bostadskomplement och grönska.

Barnperspektivet blir extra viktigt i stadsdelen då det är kringskuret av farled, järnväg, tungtrafik på lokalgator och på närliggande europavägar, samt att stadsdelen i tre väderstreck är omgivet av industriverksamheter. Detta ställer särskilda krav på omsorgsfull utformning och gestaltning av det offentliga rummet, bebyggelsens bottenvåningar samt effektivt utnyttjande av byggnadernas olika delar.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

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 verksamhet, hamnverksamhet, farligt godstransporter, tung trafik, förorenad mark och järnväg.

Frågor kring risk, damning, föroreningar och buller har utretts och kommer att studeras vidare under planprocessen i syfte att redogöra för erforderliga tekniska åtgärder och lösningar.

Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer 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 i källan pågår.

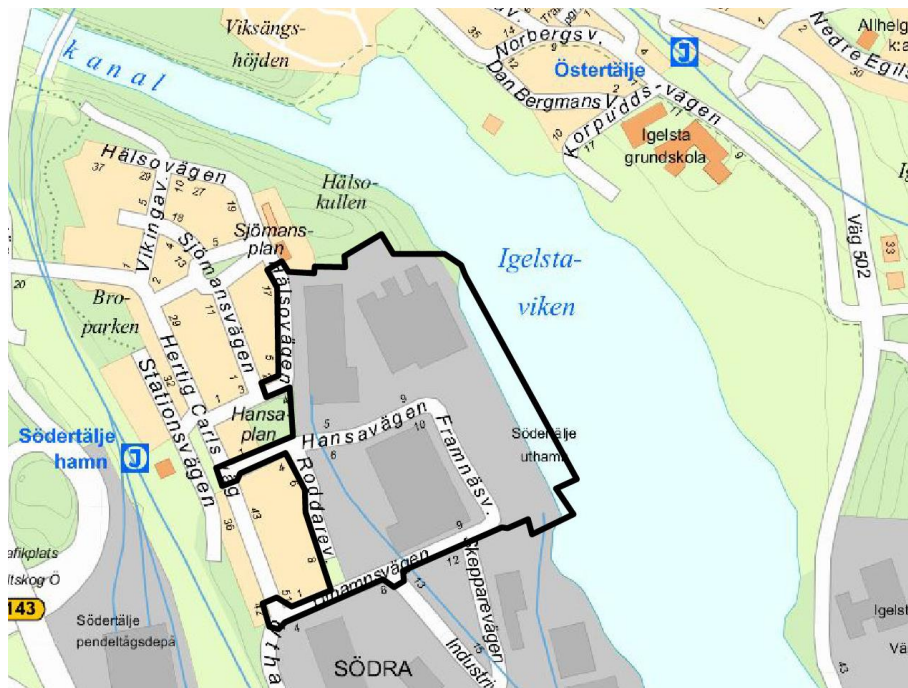
Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. En utförligare redogörelse finns i bilagan ”Behovsbedömning med åtgärdsförslag”.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Area för detaljplanen är ca 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.

Planområdet utgörs av fastigheterna Kryssaren 8, Kryssaren 2, Isbrytaren 1, Kanoten 2 samt del av Södra 1:1 och Södra 1:10. I norr angränsar området till ett naturområde och Södertälje kanal. Ungefär 100 meter väster om planområdet finns ett småhus- och flerbostadsområde. Söder om planområdet finns Lantmännens silo och hamnverksamhet. Öster om området finns Igelstaviken som är en farled. Södertälje hamn pendeltågstation är belägen ca 300 meter västerut.



Figur 1. Planområdets läge i Södertälje.

Markägoförhållanden

Södertälje kommun äger fastighet Södra 1:1 som utgör allmän gatumark inom planområdet. Södra 1:10 ägs av Telge Hamn AB som är ett kommunägt bolag. Övriga fastigheter Kryssaren 8, Kryssaren 2, Isbrytaren 1 och Kanoten 2 ägs av privata markägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger en tydlig inriktning mot en förtätning och utveckling av framförallt befintliga områden, en blandning av funktioner samt förstärkning av stråk med bebyggelse och gång-, cykel- och kollektivtrafik mellan viktiga tyngdpunkter. Utbyggnad utanför Södertälje stad och tyngdpunkterna på landsbygden planeras ske i huvudsak längs kvalitativa kollektivtrafikstråk, i anslutning till redan befintlig bebyggelse och med tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

Södertälje uthamn är utpekad som en tyngdpunkt för utveckling i översiktsplanen. Området har potential att utvecklas till en "sjöstad" vid sidan om och i god samverkan de befintliga verksamheter som kommer att stanna kvar. Kombinationen av spårbunden kollektivtrafik och sjöläge är oslagbart. Därutöver vill kommunen satsa på att förbättra förutsättningarna för tjänstesektorn för att skapa ett välbalanserat och tåligt näringsliv.

Detaljplanen följer översiktsplanens riktlinjer med föreslagen detaljplan som innehåller ett varierat innehåll, stärkande av stadens grönstruktur i form av attraktiva parker, ökad tillgång till Igelstaviken, förstärker och identifierar stråk som kopplar ihop stadens olika delar, knyter samman olika målpunkter och separerade stadsdelar, närhet till spårbunden kollektivtrafik, tillgång ett bra gång- och cykelgatenät och kvartersstruktur. Särskilt viktigt är att stärka stadens närhet till vatten bl.a. genom att förstärka och utveckla stråk på bägge sidor om Södertälje kanal.

RUFS 2050

Stockholmsregionens utveckling mot 2050 sammanfattas i sex rumsliga principer som uttrycker vad regionen behöver utgå ifrån i den fysiska planeringen. De är: stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena, sammanlänkade regionala stadskärnor, resurseffektiva system för människor och gods, sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö, starka kopplingar mellan stad och land, tillgängliga innovations-, företags- och beslutsfattarmiljöer.

Att bygga och förtäta i de lägen som har den bästa kollektivtrafiktillgängligheten utifrån såväl regionala som lokala förutsättningar skapar närhet och ger underlag för service och en attraktiv kollektivtrafik med hög turtäthet. Täthet möjliggör kortare avstånd i vardagen och ökad tillgänglighet samt bidrar till hushållning med mark och energi. Det ger förutsättningar för en mer konkurrenskraftig kollektivtrafik och för kapacitetsstarka, effektiva och robusta tekniska försörjningssystem. Det är viktigt att bygga varierat och med höga stadskvaliteter, att blanda funktioner och bebyggelsetyper och att utveckla närmiljöer med plats för lek, idrott, förskolor och skolor samt annan viktig samhällsservice.

Planområdet är markerat som del av centrala regionkärnan och regional stadskärna i RUFS 2050-plankarta.

Grönplan

I kommunens *Grönplan* (2011) redovisas den nordligaste delen av planområdet som tätortsnatur. De boende i området har långt till ett större allmänt grönområde, men ett promenadstråk längs kanalen och ett par små närparker finns. Pelartallskog med inslag av björk dominerar vegetationen. En stor del av stadsdelens vegetation finns i buffertzoner längs vägar och järnväg. Trots närheten till kanalen och Igelstaviken är kontakten till vattnet dålig, vilket kan utvecklas genom att anlägga promenadstråk utmed vatten. Gång- och cykelförbindelse och grönstråk som förbinder Södra med Torpaviken och Pershagen bör utvecklas.



Figur 2. Mindre parker och naturområde inom stadsdelen Södra är Hälsokullen, Sjömansplan, Broparken och Hansaplan.

Program för planområdet

En strukturplan för Södertälje Södra är under framtagande av Samhällsbyggnadskontoret. Strukturplanen omfattar ett område från Södertälje kanal i norr och till oljedepån i söder. Till ytan är strukturplaneområdet uppskattningsvis fem gånger så stor som aktuell detaljplan för Kryssaren och Isbrytaren.



Figur 3. En arbetsskiss på utvecklingsförslag i strukturplanen för Södertälje hamn, planområdet markerad med röd cirkel. Detta är inte ett färdigt förslag.

Strukturplanen redovisar markanvändning med bostäder samt kontor, handel och skolverksamhet inom berört planområde. Sammanhängande promenadstråk längs Igelstaviken och Södertälje kanal bör skapas genom att förbinda befintliga promenadvägar med kajen. Kontakten mellan bebyggelsen och Igelstaviken bör förbättras, både visuellt och fysiskt. Gång- och cykelförbindelse och grönstråk som förbinder Södra med omgivande bostadsområden bör utvecklas.

Gällande planer

Planområdet berör följande detaljplaner:

Stadsplan 0181K-P93C, laga kraft 1946-10-11, avser reglering av bostäder, skyddsavstånd, industri, järnväg, gata och park/grönområde.

Tillägg till stadsplan, plan 0181K-P190, laga kraft 1955-12-29, avser komplettering av bestämmelser för östra området del 1 och 2.

Plan 0181K-129/1957, laga kraft år 1957, avser tomträttsindelning.

Stadsplan 0181K-P384C, laga kraft 1966-01-11, avser reglering av allmän användning, industri, handel och parkering.

Stadsplan 0181K-P440B, laga kraft 1969-01-16, avser reglering av industrimark och borttagande av byggrätt för bostads- och handelsändamål.

Plan 0181K-35/1947, laga kraft 1947-04-02, avser tomtindelning.

Planområdet berör delvis nedanstående detaljplaner:

Plan 0181K-190/1968, laga kraft 1968-05-03, avser tomtindelning.

Stadsplan 0181K-P769A, laga kraft 1980-12-18, avser reglering av gata, park, bostad, industri och järnväg.

Stadsplan 0181K-P187C, laga kraft 1955-11-18, avser reglering av industrimark och järnväg.

Stadsplan 0181K-P339B, laga kraft 1963-11-27, avser reglering av handel, industri, järnvägstrafik, hamntrafik och vattenområde.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.

Kommunens bostadsmål enligt *Utbyggnadsstrategi, prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036* (samrådsversion, 2018-02-20) är ett mycket ambitiöst bostadsmål - 20 000 bostäder på 20 år. Det motsvarar ett snitt om 1000 nya bostäder per år. Bostadsmålet är mer ambitiöst än vad befolkningsprognosen kräver. Samtidigt finns det idag områden med trångboddhet och mycket stor arbetsinpendling till kommunen. Ett lågt bostadsbyggande under flera år har inneburit att det finns ett uppdämt behov av nya bostäder. Därutöver har kommunen en hög andel hemlösa sett till rikssnittet. Nyproduktion av 20 000 lägenheter ger plats till cirka 40 000 personer, beroende på lägenhetstyp.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-20 § 13, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området, utformningen av planförslaget ska diskuteras i stadsbyggnadsnämnden under arbetet med framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen avser ett stadsutvecklingsprojekt där industrimark omvandlas i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse.

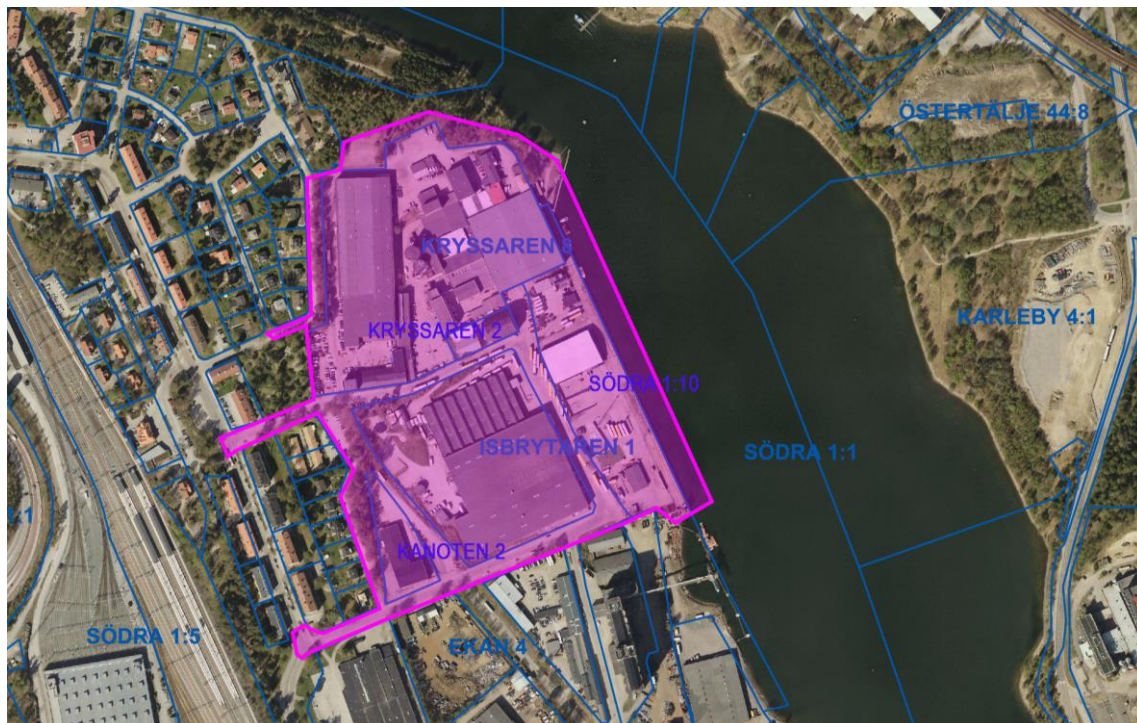
FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Inom planområdet finns idag industri- och verksamhetsbebyggelse. Industri- och verksamhetsbebyggelse fortsätter också söder och sydväst om planområdet. Väster om planområdet finns bostadsbebyggelse. Närmast planområdet finns ett småhusområde som övergår i flerbostadshus närmare pendeltågstationen, Södertälje hamn.

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 Hammagasinet). 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. Kajplan, 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. Det finns idag ett större saltlager på kajen och några mindre byggnader. Kajen är i mycket dåligt skick och kräver omfattande upprustning.



Figur 4. Planområdet med fastigheter och fastighetsbeteckningar.

Vattenområden

Igelstaviken angränsar planområdet i öster. Inga vattenskyddsområden finns inom planområdet eller dess närhet.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Området karakteriseras idag av en höjdskillnad som huvudsakligen sluttar från planområdets västra del mot Igelstaviken i öst. Området har också en viss lutning från den östliga delen mot den i sydostliga delen.

Området består av flera terrasser med olika höjd, från ca +14 meter i väster, +9 meter i mellannivå och +3 meter ner mot kajen (höjdsystem RH2000). Norr om planområdet finns naturområdet Hälsokullen samt naturmark fram till inloppet av Södertälje kanal. Inom planområdet finns enstaka stora träd som bedöms tillföra identitet till området och de är även viktig boplatz för insekter och djur.

Lek och rekreation

Hansaplans lekplats är en kommunal lekplats belägen strax utanför planområdet. Inom Hälsokullen naturområde finns en hundrastgård och vandringsleden Hälsans stig har en startpunkt i naturområdet. Nordväst om planområdet ligger Sjömansplan som är en central park och i mitten av planen finns en liten grönyta med tallar och en lekplats. Kommunen avser förbättra kopplingen mellan gång- och cykelväg från centrala Södertälje till planområdet.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen¹

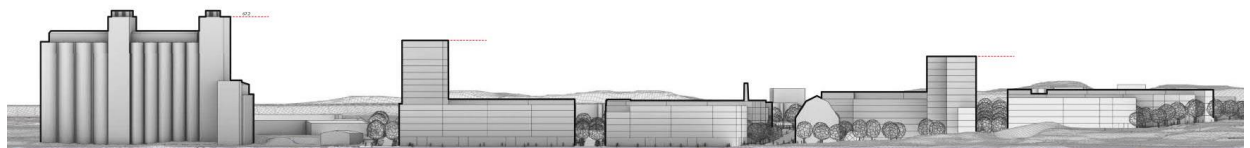
Södertälje hamn är av riksintresse för sjöfarten (Sjöfartsverkets beslut 2004-08-30). Södertälje hamn omfattar flera olika hamndelar. Enligt precisering i *Riksintresset Södertälje hamn* (rapport 2007:16, Länsstyrelsen, Vägverket och Banverket) är Sydhamnen och Oljehamnen riksintressen för sjöfarten. Övriga hamndelar inom Södertälje hamn bedöms inte vara av riksintresse.

Anslutande infrastruktur som vägar och järnvägar till Södertälje hamn är av riksintresse enligt 3 kap. 8 § MB, vilket inkluderar även järnvägsspåret till hamnen som riksintresse.

Södertäljeleden är en allmän farled (farledsklass 1) av riksintresse för sjöfart enligt 3 kap. 8 § MB. Riksintresset beräknas från farledens mittlinje med 200 meter buffertområde på vardera sidan. Tillhörande ankringsområde ingår i riksintresset.

Planområdet berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-tytor) för riksintresset flyg för Arlanda, Bromma och Skavsta flygplatser enligt 3 kap. 8 § MB. De typer av objekt som kan påverka MSA-tytan är mycket höga byggnader och skorstenar, vindkraftverk och master.

Detaljplaner inom influensområden och innehållande byggnader överstigande 20 meter ska insändas till Luftfartsverket för synpunkter. Exploateringsförslaget för planområdet föreslår i överlag fem och sex våningar höga byggnader med två avstickande byggnader med en höjd upp till 16 våningar på cirka 55 meter. Dessa byggnader är ändå lägre i jämförelse med Lantmännens silo i angränsning till planområdet, som är cirka 67 meter hög. Planen bedöms inte påverka riksintressena på ett negativt sätt.



Figur 5. Vy från öster, från Igelstaviken. Lantmännens silo till vänster i bild som mäter cirka 67 meter i höjd (Metod arkitekter).

Skyddad natur

Inom eller i närheten av planområdet finns inget Natura 2000 områdesskydd eller biotopskydd. Inga nyckelbiotoper eller rödlistade arter finns registrerade för området. Området omfattas inte av något naturvårdsprogram.

¹ Det finns 12 olika myndigheter som ansvarar för riksintressena enligt miljöbalkens 3 kapitlet. Myndigheterna finns angivna i hushållningsförordningen (1998:896) liksom vilka sektorer de ansvarar för.

Detaljplanen föreslår att Panncentralen med förbindelsebyggnad och Hamnmagasinet skyddas i plan för byggnadernas kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

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

Stads- och landskapsbild

Området domineras idag huvudsakligen av större industribyggnader och asfalterade ytor. Inom planområdet är det framförallt Hamnmagasinet och Panncentralen med förbindelsebyggnaden samt, diktan till planområdet, Lantmännens verksamhet med höga silos som utgör ett dominerande inslag i stadsbilden. Inom planområdet finns rester av en del järnvägsspår som tidigare har använts av industri- och hamnverksamheten. I takt med att området omvandlas från industriverksamhet till bostadsbebyggelse ska järnvägsspåren tas bort. Kommunen avser ta bort järnvägsspåren som ligger norr om Uthamnsvägen.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns begränsad industriell verksamhet, lager, kontor, marina och service samt andra verksamheter som till exempel försäljning av idrottskläder och – tillbehör, gym för crossfit träning samt idrottshall för beachvolleyboll. Södertälje hamn är en allmän hamn och samtidigt regionens största knutpunkt för godstransporter. Utanför planområdet, söder om Uthamnsvägen, finns verksamheter såsom skrothanteringsföretag, bilservice och en stor siloanläggning med tillhörande lastkaj för sjötransporter. På andra sidan av Igelstaviken ligger Igelsta kraftvärmeverk. Scania, som är Södertäljes största arbetsplats, ligger på motsatt sida av järnvägen och E4:an.

Uthamnskajen

På uppdrag av Södertälje Hamn AB har en inspektion samt mätning av vibrationer från hjullastare utförts på Uthamnskajen (KFS AnläggningsKonstruktörer AB, 2013).

Hamnverksamheten är idag begränsad på grund av bland annat Uthamnskajens dåliga skick och kajområdet utgör huvudsakligen plats för uppställning och saltupplag. Uthamnskajens södra del byggdes år 1955, mittersta delen 1916 och norra delen 1944-50. Kajen kommer behöva renoveras inför exploateringen.

Offentlig och kommersiell service

Det finns inga offentliga serviceanläggningar inom planområdet. Närmaste förskola är belägen i anslutning till naturområdet norr om planområdet. Närmaste grundskolor är Igelsta grundskola i Östertälje, Stålhamra skola i Saltskog och Oxbäcksskolan i Mariekäll. En behandlings- och resursskola belägen vid Broparken, norr om Södertälje hamn tågstation.

Två fristående gymnasieskolor finns längre söderut inom verksamhetsområdet, inom Scaniaområdet finns Mälardalens Tekniska gymnasium och i Östertälje finns S:ta Raghilds gymnasiet. Närmaste återvinningsstation finns på Balticvägen. Det finns tre skyddsrum inom planområdet.

Inom planområdet finns ett utbud av kommersiell service med en viss inriktning på bilservice, lager, marin samt återförsäljare av bland annat bilar, båtar och idrottsutrustning. Inom området finns en anläggning för beachvolleyboll samt ett gym. Restauranger och mindre dagligvarubutik finns kring tågstationen, ca 300 meter från planområdet. En större dagligvarubutik finns på Balticvägen, ca 650 meter söder om planområdet. Södertälje centrum med större offentligt och kommersiellt utbud är belägen ca 2,5 km norr om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd till busshållplats, pendeltågstation och livsmedelsbutik. Området karaktäriseras av en höjdskillnad som huvudsakligen sluttar från planområdets västra del mot Igelstaviken i öst. Området har också en viss sluttning från den östliga delen mot den sydostliga delen.

Gator och trafik

Gatunät

Hansavägen, Framnäsvägen och Uthamnsvägen går i en slinga genom området. På Framnäsvägen sker på- och avlastning av gods för hamnverksamheten. Roddarevägen angör Hertig Carls väg och svänger av till söder för att angöra småhusbebyggelse. Samtliga gator har kommunalt huvudmannaskap. Vagnätet håller god standard både vad gäller trafiksäkerhet och bärighet.

Gång- och cykeltrafik

Smala trottoarer finns utmed Hansavägen och Uthamnsvägen. Inom planområdet finns inga separata cykelvägar. Området är inte förberett för gång- och cykeltrafik i och med att det är främst ett industri- och verksamhetsområde. Utanför planområdet finns en nordsydlig cykelväg längs Hertig Carls väg samt en grusad cykelväg finns längst ut på Hälsovägen genom naturområdet mot norr och utmed Södertälje kanal.

Kollektivtrafik

Området är väl tillgängligt med tåg- och bussförbindelser till Södertälje C och Stockholm City. Hållplatsen Södertälje hamn pendeltågstation, ca 300 meter väster om planområdet, trafikeras av buss- och tågförbindelser till Stockholm City, Östertälje, Södertälje Centrum, Södertälje Syd, Pershagen och Ronna.

Parkering

På uppdrag av Södertälje kommun har Trivector påbörjat en utredning om parkeringstal för cykel och bil för stationsnära bostadsbebyggelse inom utredningsområdena Södertälje hamn och Östertälje (2017). Berört planområde ingår inom utredningsområde för Södertälje hamn.

Det föreslagna bilparkeringstalet 0,7 per lägenhet avser bostadsbebyggelse inom 750 meter från pendeltågstation. Om bostäder planeras längre bort bedöms de inte ligga inom gångavstånd från stationen. Ett rimligt gångavstånd mellan parkeringsplats och bostad bedöms vara ca 400 meter. Utredningen föreslår ett cykelparkeringstal på 4,0 parkeringar per lägenhet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på Södertäljeåsen. Enligt SGU:s jordartskarta består markförhållandena framförallt av fyllnadsmassor som ovanlagts naturligt lagrad isälvsediment i form av sand med inslag av silt och lera. Fyllnadsjorden har främst bestått av stenig, grusig, sand. Ett område med de ursprungliga isälvsedimenten finns kvar i områdets norra del.

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.



Figur 7. Jordartskarta (SGU).

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Planområdet är beläget på Södertäljeåsen som är en identifierad grundvattenförekomst (VISS 2017). Grundvattenförekomsten är skyddad för uttag av dricksvatten. Grundvattenresursen har ett avrinningsområde mot Igelstaviken. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger på mellan 11,7-13,0 meter under markytan i norr; mellan 0,0-8,0 meter under markytan vid Hammagasinet; 8,5 meter inom fastigheten Kanoten 2 och 3,0 meter under markytan i sydöstra delen av planområdet. Södertäljeåsen har god kvantitativ status, men otillfredsställande kemisk grundvattenstatus. Den kemiska statusen bedömdes 2015 vara otillfredsställande på grund av kraftigt förhöjda kloridhalter. Statusen avseende övriga kemiska parametrar bedöms vara god. Grundvattenförekomsten har tidsfristen att nå god kemisk status, klorid undantagen, till 2021.

Avrinning

Topografin i området innebär att avrinning idag sker åt sydöst, syd och nordöst. Dagvattnet följer befintliga vägar och höjder genom området ut i Igelstaviken. Hela planområdet lutar från västra delen till den östra och sydostliga delen ner mot Igelstaviken. Höjdskillnaden mellan områdets västra delar ner mot vattenytan varierar från 20-10 meter. Planens högsta belägna delar finns i den nordvästra delen, ungefär vid befintliga Hälsovägen. Väster om planområdet fortsätter topografin att öka tills en höjdpunkt nås ungefär mellan E4:s och järnvägsrälsens sträckning. Huruvida denna del, vägar, järnväg och skogbäddad mark, bidrar med dagvatten till planområdet vid nederbördstillfällen behöver utredas i skyfallsanalys inom planprocessen.

Recipient

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten (200/60/EG) ska alla vattenförekomster ha god status och vattenkvaliteten får inte försämrats. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett av sätten att införliva direktivet i Sverige. Vattenförekomsten Igelstaviken ingår under klassificeringen kustvatten.

Igelstavikens ekologiska status är måttlig enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfristen att nå god ekologisk status till år 2027 avseende övergödning av kväve och fosfor. Bedömningen är att det krävs flera åtgärdsinsatser redan under 2021 för att god ekologisk status ska uppnås 2027.

Den kemiska ytvattenstatusen är god, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföroreningar och bromerade difenyleter (PBDE). 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. Höga halter av kvicksilver är ett nationellt problem och största delen av kvicksilvret kommer till exempel ifrån globala utsläpp ifrån tung industri och förbränning av stenkol.

Dagvatten

Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar med dimension upp till 600 mm. Dessa ledningar leder, förutom dagvatten ifrån planområdet, även dagvatten från områden väster och norr om planområdet med utlopp i Igelstaviken. Inom planområdet finns även befintliga spillvattenledningar, pumpstation samt tryckspillvattenledningar.

Södertälje kommun har en VA-plan med tillhörande VA-policy. I VA-planen konstateras att reningskraven kommer att öka i framtiden vilket innebär att tillsynsmyndighet och VA-huvudmannen behöver ställa högre reningskrav på verksamhetsutövarna. I VA-policyn påtalas att genom rening vid källan och/ eller förebyggande åtgärder kan dagvattenföroreningarna och dagvattenmängderna till olika recipienter minimeras och för att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås. Dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen. Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan i första hand med tröga system. Dagvatten ska fördröjas och omhändertas lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt som möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.

Dagvattenutredningen (WSP 2018-11-01) visar att med föreslagen fördröjning minskar både flödena och föroreningshalterna från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

Risk för skred och erosion

Enligt en översiktlig inventering av erosions- och skredsförutsättningar utförd av SGI finns förutsättningar för erosion och skred längs Södertälje kommuns kuster.



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

Risk för översvämning

Länsstyrelsen har gjort en översiktlig översvämningskartering över Östersjön. Karteringen omfattar två risknivåer, 100-års vattenstånd för år 2010 och 2100. Karteringen visar att endast mark i den yttersta strandzonen i nordligaste delarna av planområdet riskerar översvämning. Klimat- och sårbarhetsutredningen föreslår att lägsta marknivån för nybyggnation under +2,70 meter bör undvika. Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns det en lågpunkt på 0,1-0,29 meter längst in på Roddarevägen inom fastigheten Södra 1:1.

Buller från samtliga trafikkällor

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007 avseende vägtrafikbuller. Enligt karteringen av vägtrafikbuller överskrids inte riktvärdet för buller från väg (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid befintliga verksamhetsbyggnader inom planområdet. Området har även bullerkarterats för spårtrafik av SL och Trafikverket. Enligt karteringen överskrids inte riktvärdet för buller från spårtrafik (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid befintliga verksamhetsbyggnader inom planområdet.

Riktvärden för buller från spårtrafik och trafik

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande riktvärden till buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad (Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

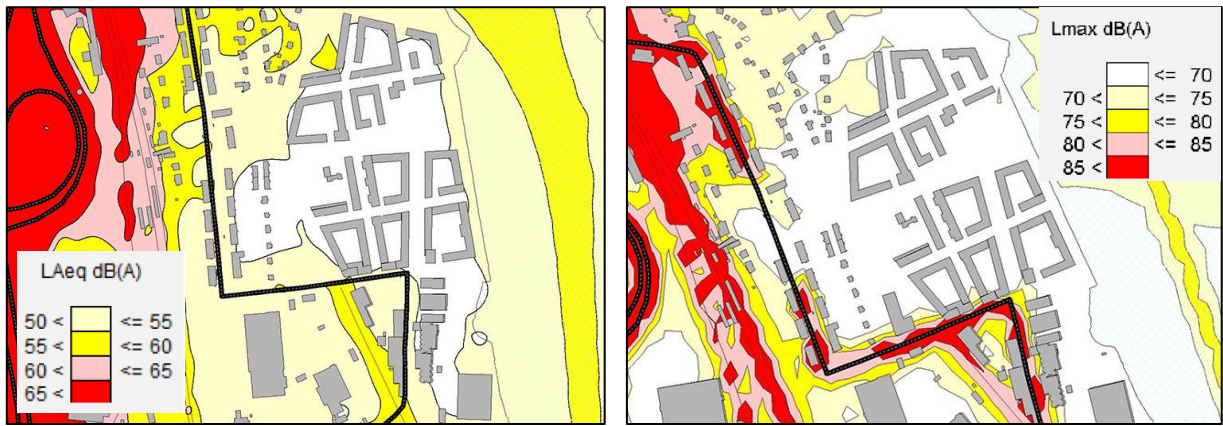
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Tabellen nedan visar Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelsezoner inom skolgården	50	70 ¹

Figur 9. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (Brekke & Strands Akustik AB).

I planarbete har en bullerutredning tagits fram. Enligt bullerutredning (Brekke&Strand, 2018-03-28) överskrids ekvivalenta ljudnivåerna från trafikkällor på kvarter 1 vid både bostadsbyggander samt på förskoletomten. Riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer innehålls för övriga planområdet. Maximala ljudnivåer överskrids på kvarteret 1 och längs Uthamnsvägen, för övriga planområdet innehålls.



Figur 10. Bullerkartering samtliga trafikällor, ekvivalent ljudnivå till vänster och maximal ljudnivåer till höger.

Riktvärden för buller från industri och verksamhet

Tabellen nedanför visar riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller enligt Boverket.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A) Dagtid (06-18)	Ekvivalent ljudnivå, dB(A) Kvällstid (18-22)	Ekvivalent ljudnivå, dB(A) Natttid (22-06)
Industri Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	≤ 50	≤ 45	≤ 45
Industri Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	≤ 60	≤ 55	≤ 50
Industri Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	> 60	> 55	> 50

Figur 11. Högsta tillåtna ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad (Brekke & Strand).

Om den ekvivalenta ljudnivån från verksamheter vid fasaden överstiger 50 dB(A) dagtid samt 45 dB(A) kvälls- och natttid ska berörda bostäder ha tillgång till minst en uteplats där ljudnivå från verksamheter inte överstiger 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå natttid respektive 45 dB(A) dag- och kvällstid.

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad. Maximala ljudnivåer ($LF_{max} > 55$ dB(A)) bör inte förekomma natttid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan. Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Riktvärden för buller från fartyg

Det finns inga riktvärden för fartyg i farled men som vägledning hänvisas normalt till riktvärden för övrig infrastruktur.

Markföroreningar

Fastigheten Kryssaren 2 är markerat som riskklass 2 enligt MIFO i Länsstyrelsens EBH-stöd (Länsstyrelse 2016). Anledning till riskklassning är den betning av säd med kvicksilverpreparat som pågick i Hamnmagasinet från 1940-talet till 1970-talet.

En *Miljöteknisk markundersökning inklusive en riskbedömning och översiktlig åtgärdsutredning* har tagits fram i samband med planarbete (WSP 2018-02-07). Genomförda undersökningar inom planområdet visar att vissa platser i området är förorenade och att det finns behov av riskminskande åtgärder vid omvandling till bostadsområde.

Stora delar av planområdet 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 förskole gård bedöms inte vara förorenat.

För byggnaderna som bevaras, Hamnmagasinet och Panncentralen med förbindelsegång, har *Miljöundersökning, hälsoriskbedömning och åtgärdsförslag* tagits fram (WSP 2018-02-21). Eternitplattor (asbest) har påträffats inom Södra 1:10 och Kryssaren 8. Det kan förekomma även på andra platser inom planområdet. Asbest ska hanteras som farligt avfall, men eftersom mängden i fyllningen inom planområdet är okänd har detta inte beaktats i åtgärdsutredningen. Riskreduktion avseende hälsorisker är baserat på behov att förhindra direktexponering (arsenik, bly och PAH) och inträngning av ånga och lukt i byggnader (oljekolväten och PAH). Exponeringsriskerna för barn är störst vid intag av jord och för vuxna i samband med dammande markarbeten. För utförligare redogörelse för utbredningen av föroreningarna hänvisas till den fullständiga rapporten *Miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och åtgärdsutredning*.

Luftföroreningar

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort en översiktlig kartläggning av bland annat kvävedioxid och partiklar. Med utgångspunkt från denna bedöms miljö kvalitetsnormerna (MKN) och även de striktare miljö kvalitetsmålen för människors hälsa (MKM) för luft klaras inom planområdet.

Farligt gods

Södertälje kanal och industrispår samt bangård i Södertälje hamn är transportleder för farligt gods som inverkar i planområdet. Riskbedömning (Brandkonsulten 2018-11-28) anger att kraven på avstånden till farlig godsleder uppfylls.

Störande och riskfyllda verksamheter

I närområdet till planområdet finns två Sevesoklassade verksamheter, några mindre industriverksamheter samt vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Riskutredningen har bedömt följande riskkällor utanför planområdet: farligt gods vägtrafik (E4/E20, mindre transportvägar, järnväg), Oljehamnen, Scania, Uthamnen, Lantmännens spannmålsmottagning, Stena Recycling AB, Kemetyl AB, Igelstaverket, Statoil tankstation, Södertälje hamn, Södertälje kanal. I sammantagen bedömning anges att riskkällor är på ett så pass långt avstånd från berört område och/eller hanterar farligt gods i så pass ringa omfattning att deras riskbidrag utan djupare analys kan avskrivas.

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.

PLANFÖRSLAGET

Planområdet som är en del av stadsdelen Södertälje Södra utvecklas till en kvartersstad med bostäder i varierande storlekar och med lokaler för verksamheter i markplan. Verksamheterna bidrar till att levandegöra området dagtid och säkerställa tillgången på service i närområdet. Med ett tydligt torg med utrymme för torghandel samt en tillgängliggjord strandpromenad skapas nya platser för rekreation, lek och möten. Vidare tar förslaget tillvara grönområdet Hälsokullen och intilliggande fotbollsplan norr om planområdet. Tillsammans med närheten till kommunikationer och gång/cykelstråk ges området förutsättningar att utvecklas till en levande stadsmiljö med höga kvalitéer både för boenden och för besökande.

Allmänna platser



Figur 12. Illustrationsplan (Norconsult).

Park och torg

Gestaningsidéer för allmänna platser (ÅF och kommunen, 2019-01-29) finns som bilaga till detaljplanen för offentliga miljöer inom planområdet. Bilagans principer ska följas i utformningen av allmänna platser såsom torg, park och gatumiljöer inom planområdet.

Planen föreslår en ny mindre park och två torgytor. En ny offentlig plats föreslås mitten av området i form av ett torg. Avsikten är att istället för hårdgjorda ytor ska den öppna ytan i mitten av torget framför allt bestå av planteringar, öppen gräsyta och träd i olika form och storlek. Torgets relevans som offentligt rum och mötesplats förstärks ytterligare genom plats för torghandel och förslag om publik verksamhet i Hamnmagasinet.

Befintliga tallar och ek bevaras och nyplantering av träd föreslås. Tillkommande gator ska ha träd samt planteringar för omhändertagande av dagvatten. Uppväxta träd i området ska i största möjliga mån bevaras och träd som bedöms ha ett högt värde har tilldelats skyddsbestämmelse i plan. Träd med stamomkrets större än 1,8 meter på höjd om 1,3 meter ovan mark får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Kompensation genom återplantering regleras på plankartan. Inför granskning tas fram en arboristbedömning av träd inom planområdet.

Planen föreslår att ett oanvänt naturområde vid Roddarevägen utformas till en mindre park. Parken skulle kunna fungera som en vegetationsridå mellan nybebyggelse och befintlig småhusbebyggelse.

Kulturmiljö

Spår av kulturmiljö ska integreras i den nya bebyggelsen genom att bevara befintliga element som bland annat järnvägsspåren, kranen, belysningsmaster, pollare för båtar m.m. Förmodligen måste dessa flyttas för att göra plats åt byggnader. Spåren av kulturmiljö bör placeras inom offentliga platser, förslagsvis på det föreslagna torget eller längs kajen. Befintlig smågatsten längs kajen bör tas tillvara och återanvändas inom området. Hamnmagasinet, Panncentralen och förbindelsebyggnaden särskiljer sig från andra byggnader i området och bör lyftas fram som kvaliteter i stadsmiljön utifrån sina kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt som identitetsbärande och historieberättande inslag i den nya stadsdelen.

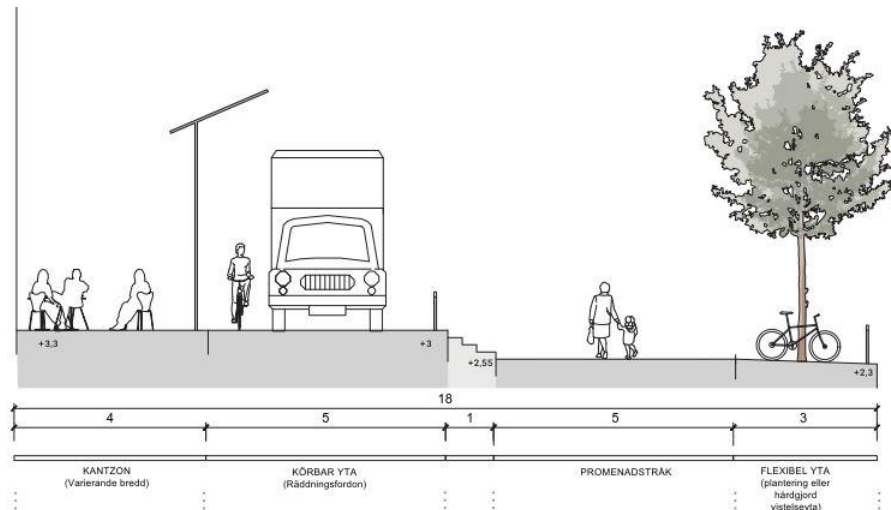
Rekreation

Utvecklingen i området innebär att nya rörelsestråk och målpunkter kommer att skapas. Området är idag huvudsakligen ett industriområde som successivt kommer att omvandlas och öppnas för allmänheten. Grönområdet norr om planområdet kommer att tillgängliggöras för allmänheten på ett bättre sätt för rekreation och lek. Planen möjliggör att kaj och promenadstråk med vattenkontakt anläggs. Det är här viktigt att utforma kajen på ett sätt som inte inbjuder till bad bland annat på grund av riksintresset för sjöfart med omfattande fartygstrafik. En utredning om hur kajen ska restaureras ur detta avseende är under arbete på kommunen.

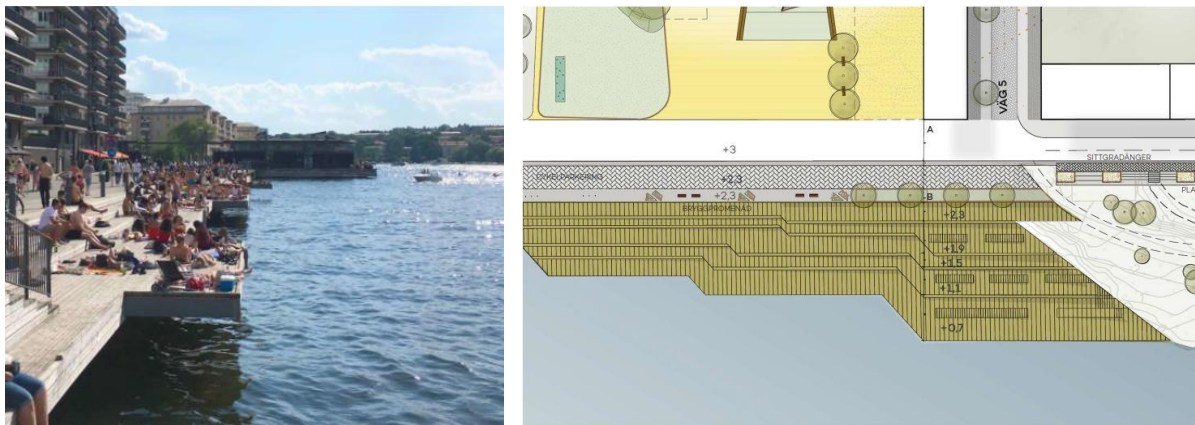
Kajpromenaden med träbrygga

Den befintliga kajens raka karaktär bevaras men kompletteras med nya element. För att skapa en rumslig uppdelning samt öka förbindelsen till vattnet separeras promenadstråket från gatan och placeras på lägre nivå. Det nedsänkta stråket får placeras på +2,3 meter medan gatan placeras på +3 meter. Fordon förbjuds på gatan med undantag för utryckningsfordon och varutransport. Längs med gatan placeras en bred kantzon som lämnar plats för grönska, uteservering och butiksentréer.

Kajens träbrygga utformas som en förlängning av torget. Trädäcket har en varierad höjdnivå mellan +2,3 till +0,7 meter. I kajens ena kant jämnas höjdskillnader ut med hjälp av sittgradänger med planteringar. Kajpromenaden kopplas till ett befintligt promenadstråk längs kanalen hela vägen till Mälarbron.



Figur 13. Sektion på kajpromenaden (ÅF).



Figur 14. Referensbild på kajpromenad och illustration på hur kajpromenaden med sittbrygga kan utformas (ÅF).

Vattenområden

Planförslaget föreslår att permanenta bryggor anläggs inom vattenområdet i anslutning till kajpromenaden. Plankartan förses med bestämmelse som medger att vattenområdet får överbryggas. En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet tas fram i samband med ny kajkonstruktion. I detaljplanen har vattenområdet närmast kajen utökats med syfte att möjliggöra en ny kajkonstruktion.

Strandskydd

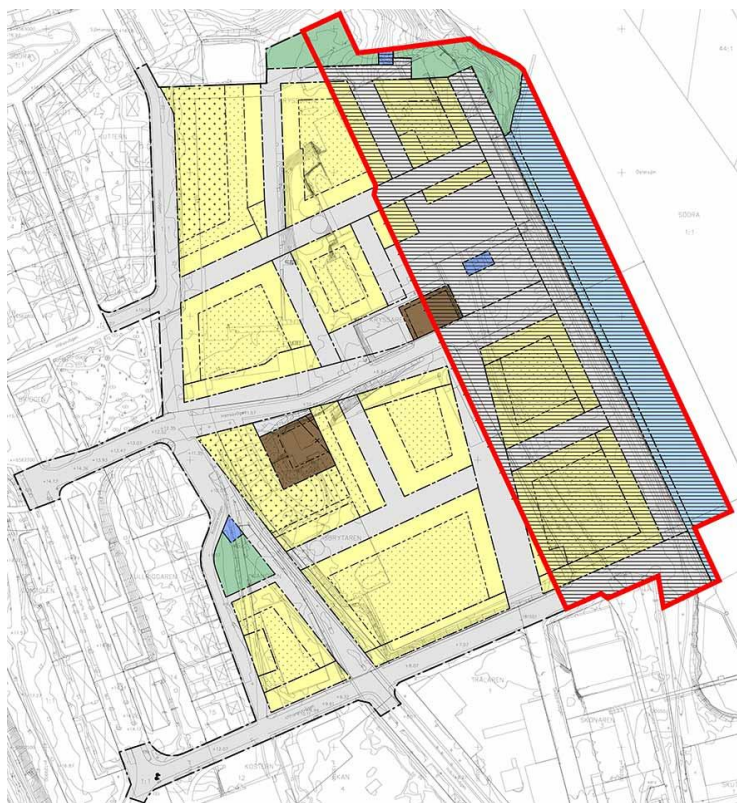
Inom stadsplaner som fastställdes innan 1975 är strandskydd upphävt på kvartersmark men råder på allmän plats och vattenområde intill 100 meter från strandlinje genom Länsstyrelsens förordnade 1980. Inom aktuella planområdet är parkområdena samt Hälsovägen, Hansavägen och Roddarevägen allmänna platser. 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 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 allemansrättsligt tillgänglighet och saknar i huvudsakligen växt- och djurliv. (7 kap 18c § pkt 1)
2. Området väster om kajen är väl avskilt från stranden genom stenbelagt kajområde som tillhör hamnverksamhet utan någon allemansrätt. (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. (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. (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 kommer vara privatiserade.

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

På plankartan finns bestämmelse om upphävande av strandskydd.



Figur 15. Strandskyddet återinträder inom område markerat med rött och upphävs inom skrafferad yta.

Gator och trafik

Gatunät

Strukturen på de gator som föreslås skapar en sikt- och transportlinje mellan det äldre stationsområdet i väst och Igelstaviken i öst, riktningen förstärks ytterligare av den sluttande terrängen ner mot vattnet. Huvudgator ges en stadsmässig karaktär präglad av större gatubredd, en tydligt strukturerad utformning av byggnader och en mer bearbetad fasad. Övriga gator föreslås vara i lägre skala och gatorna smalare. Detta ger området tydlig hierarki och gör området mer lättorienterat. Samtliga gator planeras för omhändertagande av dagvatten via växtbäddar.

Lutningarna för gatorna håller sig inom 1-5 % inom området förutom i den nordöstra delen där gatan möter naturmark som ligger cirka 8 meter högre upp. Maxlutningen är där 7,2 %. Denna gata studeras vidare inom planprocessen för att säkerställa tillgänglighet och möjliggöra angöring.

Gång- och cykeltrafik

Trottoarer föreslås längs varje gata. Cykelbana finns utmed Roddarevägen, Hansavägen, Skepparvägen och Uthamnsvägen. Längs övriga gator sker cyklande i blandtrafik. Gång- och cykelnätet inom planområdet angör med omgivande område. Cykelvägarna inom området angör befintlig cykelväg längs Hertig Carls väg. Utmed kajpromenaden ska det vara möjligt att ta sig fram både till fots och med cykel i gångfartshastighet. Cykelparkering ska anläggas inom kvartersmark. Gång- respektive cykelbana ska vara minst 2,5 meter bred.

Kollektivtrafik

En bussgata med gång och cykelväg är planerad och dimensionerad genom de centrala delarna av bostadsområdet. Bussen är planerad att trafikeras längs Roddarevägen, Hansavägen och Skepparvägen. Busshållplatser har planerats på den nya gatan som är Skepparvägens förlängning.

Biltrafik

Trafiksimulering ska tas fram inför granskningsskede i planprocessen för att säkerställa de framtida trafikflödena till E4/E20, samt kartläggning och eventuellt omdirigering av tungtrafik till Lantmännens silo, i syfte att möjliggöra ett säkert bostadsområde samt ett fungerande verksamhet för spannmålshantering.

Parkering, varumottagning, utfarter, angöring

Inom planområdet tillämpar Södertälje kommun bilparkeringstalet 0,7 per lägenhet inklusive besöksparkering. All boendeparkering för bil och cykel ska ske på kvartersmark. Kvarteren utformas med upphöjda innergårdar med underbyggda garage för cykel- och bilparkering. I två av byggnaderna invid torget samt under förskolegårdar är parkering under gårdsmark inte möjlig. Här föreslås en garagenedfart in under torget. För tillfälliga besökare löses parkering genom kantstensparkering på allmän platsmark.

Angöring ska ske på fastighetsmark och om detta inte är möjligt eller anses olämpligt bör det ske på lokalgata utan sammanbindande och uppsamlade funktion. Angöringsplatser för avfallsfordon kan samnyttjas med varutransport till bostäder och verksamheter som inte är transportintensiva. Transportvägar för insamlingsfordon ska ha god framkomlighet och hållas fria från hinder. De ska ha hårdgjord körbana och vara utformade för minst belastningsklass 2 (BK2). Vändning av arbetsfordon ska kunna ske utan backrörelser.

För förskoleverksamhet ska verksamhetens personal ha sin parkering i garage på kvartersmark och en yta för att hämta och lämna kan placeras inom allmän platsmark i form av kantstensparkering. Ytan för angöring, hämta/lämna samt leverans dimensioneras utifrån verksamhetens krav. Parkeringsbehovet för förskolornas anställda är 5 respektive 6 bilparkeringsplatser och 10 cykelparkeringar per förskola för anställda. Sammanlagt 11 parkeringsplatser ska finnas vid de två förskolorna för föräldrar som besöker förskolorna vid längre besök på kvartersmark (ej hämtning/lämning). Totalt ska det finnas 60 cykelparkeringar för respektive förskola för barn.

Endast angöring för boende och transporter är tillåtet på gatan utmed vattnet. Angörande gator avslutas med vändplan.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens och renhållningsfordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Räddningstjänsten behöver ha högst 75 meter till brandpost vilket innebär ett avstånd på 150 meter mellan brandposterna. Utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4 meter och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7 meter.

Bebyggelse

Planområdet planeras som kvartersstad med i huvudsak slutna upphöjda innergårdar. Totalt föreslår exploateringsförslaget 12 nybyggda kvarter. Detaljplanen möjliggör bostäder bestående av ca 1400 lägenheter, ca 170 lägenheter för mellanboende, två förskolor med fem respektive sex avdelningar och tillkommande ytor för kontor och centrumändamål på markplan. Området föreslås utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostadskomplement och centrumverksamhet i bottenplanen av byggnaderna.

Bebyggelsestrukturen har utformats för att möta upp lägre bebyggelse i väst mot befintlig bebyggelse och högre bebyggelse i söder mot industribebyggelse. Kvarteren som gränsar till befintlig bebyggelse i väst har öppnats upp. Två förskolegårdar med ovanliggande boende för äldre skapar en mjuk övergång mellan skalan på Södertälje uthamns högre bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse omkring stationsområdet.

Bebyggelsen föreslås att i huvudsak mäta upp till fem-sex våningar med två avstickande byggnader med en höjd upp till 13 och 16 våningar. Lantmännens silos med sin position alldeles söder om planområdet har en distinkt visuell närvaro i området. De två nya höga byggnaderna bildar en brygga mellan lagertornen och skalan på den övriga kvartersstaden. Byggnaderna blir också något som på avstånd markerar ut Södertälje Södra och som signalerar att detta är en del av Södertäljes mer centrala delar.



Figur 16. Föreslagen struktur för planområdet (Metod arkitekter).

Utformning och material

Huvudgatorna Hansavägen och Skepparvägen samt torget ges en stadsmässig karaktär präglad av större vidd mellan husen, en tydligt strukturerad design på byggnader, mer bearbetad fasad och större fönsteröppningar. På övriga gator föreslås en mindre vidd mellan husen och byggnadernas utformning anpassas till den mindre skalan. Byggnaderna ges en stadsmässig karaktär som är inte lika styrd vad gäller designmässig struktur och repetition. Detta ger en tydlig hierarki åt gatorna och gör området lättare att orientera sig i.

Fasaderna som är riktade mot öppna ytor ges frihet att utformas med en design präglad av slumpmässighet och individualitet för att underlätta mötet med intilliggande bebyggelse. Vid strandpromenaden ska enskilda kvarteret behålla sitt egna formspråk men samtliga byggnader här utmärker sig genom att deras fasad blir en från vattnet viktig framsida av området. Fullhöga glasparter i fasadernas sockelvåning hålls lika längs med hela strandpromenaden. Som fasadmaterial används främst tegel i brunröda alternativt gråsvarta kulörer. Teglet är ett funktionellt material för området då det vid det strandnära läget står bra emot väder och vind. Vidare knyter materialet an till områdets historia som ett material ofta använt för traditionell industriell arkitektur.

Samtliga fasader i området ges bearbetade sockelvåningar, det kan röra sig om detaljering i form av t.ex. avvikande material eller struktur. Det ger en inramning åt de lokaler som förbereds åt verksamheter i markplan och tar ner skalan till de promenerandes nivå.

Principer för utformningen av kvarteren, fasad- och takmaterial samt kulörer finns beskrivna i *Gestaltningsskisser för bebyggelse* (Metod arkitekter, 2019-01-30) är bilaga till detaljplanen och hänvisas till på plankartan.

På plankartan finns bestämmelser om takutformning, fasadmaterial och kulörer, fasadmaterial i bottenvåningar, balkongfronter, inglasning av balkonger, balkongplattornas undersida enligt s.12 i "Gestaltningsskisser för bebyggelse".

Bevarande av industriell arkitektur

Utpekade byggnader med höga kulturhistoriska värden inom planområdet är utsädesmagasinet från 1917 (Hamnmagasinet) och Erskines hamnbyggnader från 1950-talet. Antikvariska förundersökningar finns framtagna för dessa byggnader (AIX arkitekter, 2018-05-09).

Planstrukturen tydliggör byggnaderna så att de blir distinkta orienteringspunkter och en del av den nya stadsdelen.

Hamnmagasinet som har totalyta om ca 4 000 kvm kommer att bevaras. Byggnadens framtida användning planeras bli olika kulturella verksamheter: bibliotek, samlingslokal, konsthall, ungdomsverksamheter, konstnärsateljéer, hantverk, inspelningsstudio, danslokal och café/restaurang.

Undersökningen tar fasta på hela anläggningen med panncentral, förbindelsebyggnad samt den ursprungliga hallbyggnaden bär på stora kulturhistoriska värden ur både byggnads- och teknikhistoriskt, arkitektoniskt och samhällshistoriskt perspektiv. I planarbete föreslås att panncentralen och förbindelsegången bevaras men monteringshallen ersätts med bostäder trots att de tre byggnadskropparna utgör tillsammans en välbevarad och särpräglad helhetsmiljö. Den stora industrihallens värdebärande detaljer består av sågtandat taklandskap med lanterniner, svängd uppfartsramp vid huvudentrén, bågformade fläktrummet på västra fasaden samt en ursprunglig port. Dessa värdebärande detaljerna skulle gå förlurade i en om- och tillbyggnad. Panncentralen med förbindelsegången samt skorstenen bevaras och har i detaljplanen belagts med rivningsförbud samt skyddsbestämmelser.

Den antikvariska förundersökningen ska konsulteras inför förändring av byggnaderna exteriör och interiör och tillhörande miljöer. För utförligare beskrivning om byggnadernas interiöra och exteriöra kulturhistoriskt bärande delar, hänvisas till de fullständiga antikvariska förundersökningarna.

<i>På plankartan finns rivningsförbud och skyddsbestämmelser.</i>

Panncentralen

Hela anläggningen med Panncentral, förbindelsebyggnad samt den ursprungliga hallbyggnaden bär på stora kulturhistoriska värden ur både byggnads- och teknikhistoriskt, arkitektoniskt och samhällshistoriskt perspektiv. De tre byggnadskropparna utgör tillsammans en välbevarad och särpräglad helhetsmiljö. Byggnaderna uppfördes 1953 och ritades av en av Sveriges ledande arkitekter, Ralph Erskine för Hans Österman Försäljnings AB.

Byggnaderna bedöms ha ett högt arkitektoniskt värde samt ett personhistoriskt värde kopplat till 1900-talsarkitekten Ralph Erskine. Panncentralen och förbindelsebyggnaden ska vårdas med material som är ursprungliga för dem och stor hänsyn tillämpas för att värna ursprungliga detaljer. Hallbyggnaden pekas inte ut i detaljplanen som en byggnad med ett kulturhistorisk bevarandevärde och föreslås istället ersättas med bostadshus.



Figur 17. Den bågformade Panncentralen med förbindelsebyggnadens vågformade tak och hallbyggnaden i gult (AIX Arkitekter).

Anläggningen med Panncentral och förbindelsegången bedöms vara exteriört välbevarade i material och uttryck. Uttrycket hos de bärande byggnadselementen för Panncentralen, som det bågformiga taket, glaspartier med nätta stålprofiler, träfönster och skorsten i murat tegel ska bevaras. Förbindelsebyggnadens synliga betongkonstruktion, fönster- och dörrpartier i trä, vågformiga tak, siporexplank på fasad och utskjutande tak med med stålpelare och betong vid uteplats ska bevaras. Byggnadernas karaktäristiska uttryck och värdebärande byggnadselement ska bevaras. Om ursprungliga delar byts ut eller på annat sätt förändras i sitt utförande kommer anläggningens kulturhistoriska värden minska.

Panncentralens karaktärsdrag:

- Bågformigt tak klätt med falsad aluminiumplåt.
- Glaspartier med nätta stålprofiler på norra fasaden.
- Slätputsad fasad mot söder.
- Träfönster med beslag på södra fasaden.
- Dörr i glas med stålprofiler på norra fasaden.
- Skorsten i murat tegel.

Förbindelsebyggnadens karaktärsdrag:

- Synlig betongkonstruktion.
- Ursprungliga fönster- och dörrpartier i trä. Dessa finns på norra fasaden, vid huvudentrén, samt delar av den södra fasaden.
- Vågformigt tak klätt med takpapp samt plåtinklädd takfot.
- Siporexplank på norra fasaden.
- Utskjutande tak med pelare i stål och betong vid uteplatsen mot söder.

Hamnmagasinet

Hamnmagasinet bedöms ha ett betydande samhällshistoriskt värde genom sin ursprungliga funktion som utsädesmagasin, strategiskt placerat i hamnmiljön för en direkt anknytning till sjötransport. Utsädesmagasinet bedöms vara ett fint exempel på den nationalromantiska erans tolkning av ett hamnmagasin, anspelande på hansatidens tegelarkitektur, branta tak och takkupor. Den visar också på hamnens betydelse för Mälardalens jordbruksproduktion.

Magasinet är en högre byggnad med trästomme och tegelfasad i 9 våningar uppförd i en nationalromantisk arkitektur. Den utgör idag godsterminal för en åkerifirma. Magasinet uppfördes 1917 efter ritningar av arkitekten Hjalmar Cederström. När den stora silobyggnaden uppfördes i kvarteret söder om Isbrytaren 1965 övertog den funktionen av spannmålsmagasin.

Underhållet av byggnaden bör baseras på ursprungliga material och värnande om ursprungligt formspråk som exempelvis portar, fönster, blinderingar.



Figur 18. Hamnmagasinet (AIX Arkitekter).

Enligt den antikvariska förundersökning är Hamnmagasinet en robust byggnad som är relativt tålig för förändring. Samtidigt ska uttrycket hos de bärande byggnadselementen, som fasaderna med blinderingar och friser, de småspröjsade träfönstren, portar, luckor och skärmtak av trä och det höga brutna taket med takkupor bevaras. Om dessa ursprungliga delar förändras eller byts mot mindre anpassade, kommer det kulturhistoriska värdet att minska.

Hamnmagasinet karaktärsdrag:

- Den stora, massiva volymen med repetitiva komponenter som fönster och rundbågiga parportar.
- Tegelfasaderna med blinderingar som ursprungligen tror ha varit tunt slammade.
- Byggnadens småspröjsade träfönster med ursprungliga glas.
- Ursprungliga portar, skärmtak och luckor av trä.
- Smidesportar.
- Det höga valmade taket med storsinusplåt och näta takkupor i tre våningar. Ursprunglig takvimpel och skorsten.
- Tillbyggnadens underordnade volym och enkla släta putsfasad. Dess putsade gördelgesims och takfris. Troligtvis ursprungliga smidda plåtdörrar mot väster och norr.

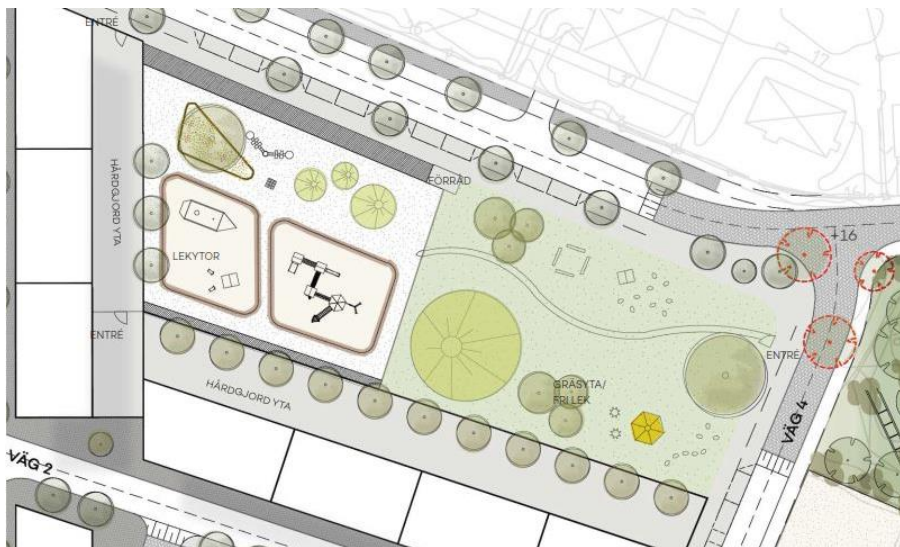
Service, offentlig och kommersiell

De bevarade industriella byggnaderna, Hamnmagasinet och Panncentralen med förbindelsebyggnad föreslås ges nya funktioner i anslutning till offentliga platser. Panncentralen möjliggörs för kulturell verksamhet och tillhörande service samt för café eller restaurang med uteservering. Hamnmagasinet föreslås öppnas upp för allmänheten med publik verksamhet.

Två förskolor i bostadshus inom området, ena vid Hälsovägen och den andra vid Roddarevägen. Boverket bedömer att ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 kvm friyta per barn i förskolan och 30 kvm friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Detaljplanen möjliggör ca 3200 respektive 3600 kvm friyta per förskola.

Inom förskolegårdarna får komplementbyggnader uppföras med en total byggnadsarea på 100 kvm varav enskild komplementbyggnad inte får ha större byggnadsarea än 40 kvm. Nockhöjd får inte överskrida 5,5 meter. Komplementbyggnaderna bör placeras utmed fastighetsgräns mot gata för att förskolegården ska ha en fri yta i mitten.

Placeringen av förskolorna har beaktat verksamhetens möjlighet att även nyttja närliggande park- och naturområden. Förskolan i norra delen av planområdet ligger i angränsning till Hälsoakullen som regleras som parkmark i detaljplanen. Förskolan söder om Hansavägen har möjlighet att använda parkområdet vid fastigheten Kanoten 2 samt torgytan inom fastigheten med Panncentralen.



Figur 14. Illustrationsbild med förslag på hur förskolegården på kvarteret 1 kan gestaltas (ÅF).



Figur 19. Illustrationsplan med förslag på hur förskolegården på kvarteret 4 och torget vid Panncentralen kan gestaltas och aktiveras (ÅF).

Förskolegårdarna ska bestå av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Enligt gestaltungsförslaget består förskolegårdarna av solskyddade sittplatser, ytor för lugnare lek i form av stora baksandlådor, lektytor för rörelselek och balanslek och naturlika ytor för olika lekar.

Lek och rekreation

På bostadsgårdar inom kvartersmark ska det vara möjligt att anordna lekplats. På det föreslagna torget inom allmän platsmark är det möjligt att anordna ytor som bjuder in till spontan lek och umgänge, bland annat genom gräsytor och lekskulpturer. I planområdets direkta närhet finns Hålsokullen, parken vid fastighet Kanoten 2 och en liten bollplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Sprinklersystem m.m. tillhör inte den allmänna Va-anläggningen utan är en anläggning som ska fastighetsägare ansvarar för.

Inom planområdet finns ett antal större Va-ledningar som kommer behöva flyttas för att planen ska kunna genomföras. Centralt i planområdet finns en pumpstation för avloppsvatten som serverar stora delar av Södertälje. Planen föreslår att pumpstationen byggs in i en byggnad som utvecklas till ett miljöinformationscenter. Där kan man lära sig mer om hur kommunen arbetar konkret med miljöfrågor, till exempel återvinning, VA, el nät, fjärrvärme och stadsnät. Miljöcentret föreslås att kombineras med en av områdets totalt tre transformatorstationer.

Södertälje kommun rekommenderar ett skyddsavstånd på minst 50 meter till pumpstation som tjänar mer än 25 personer, på grund av risk för störning genom lukt eller buller. Ett skyddsavstånd på minst 50 meter samt bullerreducering genom att pumpstationen byggs in är tillgodosedda i detaljplan. Pumpstationen kommer att förses med luktreducering.

På plankartan finns bestämmelse om inbyggnad och bullerreducering av avloppspumpstation.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Sweco 2018-11-01). 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. Planens dagvattenhantering utformas så att Igelstavikens ekologiska och kemiska status inte försämras. Planområdet är i dagsläget bebyggt och består mestadels av industrimark med stor andel hårdgjord yta. Inom planområdet finns idag förorenade områden, vilket medför att marken ska saneras. Trots sanering kommer förorening av flyktiga klorerade alifater kvarstå på vissa platser. Därför rekommenderas täta dagvattenlösningar på platser med kvarstående föroreningsproblem.

Resultatet av utredningen visar att vid fördröjning av 10 mm regn i föreslagna reningsanläggningar minskar både flödena och föroreningshalten från planområdet. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar belastningen från planområdet för samtliga ämnen jämfört med idag. Med föreslagen rening minskar fosfor och kväve med 49% respektive 40%, övriga ämnen minskar med 65-89%.

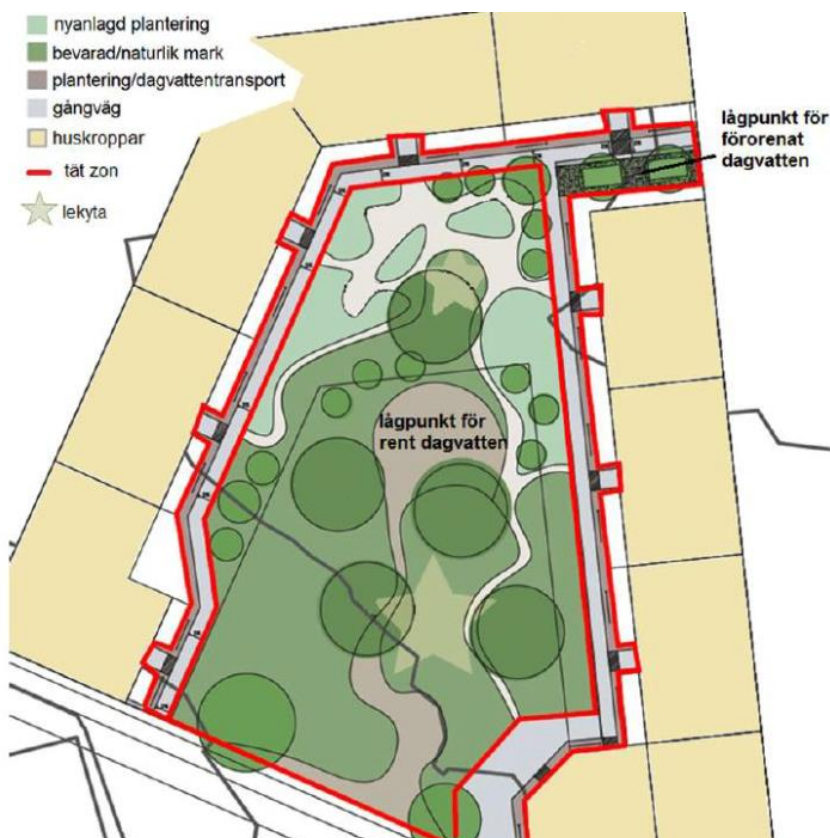
Fördröjnings och reningsåtgärder

Föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder inom allmän platsmark är skelettjordar med gatuträd och inom kvartersmark upphöjda växtbäddar samt trög avledning i bjälklagssubstratet på innergårdarna. Upphöjda växtbäddar föreslås vara 900 mm djupa med en 200 mm tom volym ovanför samt jordsubstrat ovan bjälklag ska vara 800 mm. I de kvarter där garage/källare planeras under gårdsytan bör infiltrerat dagvatten ledas via brunn och ledning till dagvattensystemet i gatan efter fördröjning via växtbäddar samt jordsubstrat ovan bjälklaget.

Det föreslås även att vägar, trottoarer, parkering, gräsytor samt att 50% av takytorna via ytlig avrinning leds till och renas genom skelettjordar i det kommunala gaturummet. Andra hälften av takytorna leds till växtbäddar på innergårdarna. I beräkningarna har även antagits att en del övriga områden (skolområdet, bergsområde och kajområde) inte renas.

På plankartan regleras markens genomsläpplighet till minst 50 % på förskolegårdar och på kvartersgårdar. På torget ska 65 % av marken vara genomsläpplig.

Höjdsättningen inom kvarteren ska anpassas så att dagvatten kan ledas bort från husen till en lågpunkt som avvattnas samt att dagvatten kan bortledas ytligt vid extrema regn. För att kunna leda bort dagvattnet rekommenderas en lutning på 2 % från fasad till lågpunkt. Avvattningen av innergården samordnas med bjälklagets avvattning.



Figur 20. Exempel på utformning av innergård. Bilden är ej specifik för planområdet. I lågpunkten kan en brunn placeras och via ledningar genom garages bjälklag samt ledning som fästes hängandes i taket leds dagvattnet vidare ut till det kommunala dagvattennätet. Vid kraftigare regn kommer brunnen att börja brädda och möjlighet för dagvattnet att rinna ut till lokalgatorna måste kunna ges. Inom gårdarna kan även reningsanläggningar för kvarterets dagvatten anläggas (Sweco).

Rekommenderad total fördröjnings- och reningsvolym inom allmän platsmark och inom kvarteren är 503 m³ respektive 273 m³. Flödesberäkningar, med klimatfaktor som prognostiserar 25 % ökning av dagvattenmängder, visar att flödena från planområdet ökar från dagsläget utan fördröjningsåtgärder. Med föreslagen fördröjning minskar flödena i planområdet vid ett 10-årsregn från 2390 l/s till 1260 l/s.

Instängda områden

Det är av största vikt att man inte skapar instängda områden. För att dagvatten ska kunna ledas till kajen och Igelstaviken, har höjdsättningen av gator setts över för att vid extremregn undvika att vatten blir stående i instängda områden och mot husgrunder.

Det finns tre områden inom planen där höjdsättningen bör beaktas extra noga: föreslagen lokalgatan längs södra plangränsen, marken kring Panncentralen samt Hamnmagasinet. Föreslagen lokalgata längs med södra plangränsen bör höjdsättas så att dagvatten vid extremregn kan ledas ytligt via vägen till Igelstaviken och inte får möjlighet att skapa olägenheter för området direkt söder om planområdet. Panncentralen och Hamnmagasinet riskerar att hamna i lokala lågpunkter, vilket medför att extra hänsyn behöver tas vid höjdsättning så att dagvatten från omkringliggande områden inte riskerar att ledas till dessa lågpunkter samt att det finns möjlighet till avvattning av dessa områden, om inte ytligt, så genom brunnar och ledning.

Om ovanstående beaktas vid höjdsättning inom planområdet bedöms planen inte försämra områdets kapacitet att hantera skyfall, och därmed inte försämra situationen för omkringliggande områden. Norr om fastighet Kanoten 2 föreslås en mindre park som kan användas som multifunktionell yta och som kan avlasta Uthamnsvägen vid skyfall.

Plankartan finns bestämmelser om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Värme

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar på grund av förtätning. Planer finns även att försörja tillkommande byggnader med och solenergi via solpaneler.

EI

Området ansluts till det kommunala elnätet. Den tillkommande bebyggelsen kräver ett tillskott av tre stycken transformatorstationer. Det finns markförlagda ledningar utmed vattnet och in mot Hansavägen som inte kan flyttas. Övriga ledningar kan flyttas på exploatörens eller fastighetsägarens bekostnad.

Avfall/Återvinning

Källsortering av avfall förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Föreskrifter om avfallshantering i Södertälje kommun ska följas. Vändplan ska vara dimensionerade för hämtning med sopbil utan behov av backning.

Till granskningsskede kommer kommunen att utreda möjlighet med sopsug som komplement till miljörum för att minska tung trafik inom planområdet.

Geotekniska frågor

Grundläggning

Geotekniska utredningen (Bjerking 2018-03-09) visar att friktionsjorden består generellt av sand på silt- eller sandmöran med lerskikt som ställvis förekommer. Djupet till berg varierar mellan 3,0 – 24,6 m med ett medeldjup på 13,9 m. Schakter och uppfyllnader kommer aktualiseras inom berörda området.

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. 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. Grundläggning av byggnader studeras vidare i planarbetet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Bullerutredning har tagit fram för planförslaget (Brekke & Strand, 2018-03-28). Utredningsresultatet 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 överskrider riktvärdena för ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå från trafik på uteareal vid både bostadsbyggnader och på förskolegård. Maximala ljudnivåer överskrider 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 trafikerörelserna studeras på Uthamnsvägen med syfte att kunna leda tung trafik en annan väg till lantmännen.

På plankartan 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

På plankartan finns bestämmelse om lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller

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 bland annat buller, vibrationer, luftmiljö ställs på närliggande industriverksamheter. Detta kan inskränka eller ge svårigheter att bedriva dessa verksamheter i framtiden, om det bedöms vara lämplig markanvändning att omvandla aktuellt industriområde till bostadsändamål.

För att kunna bygga bostäder med inslag av olika publika funktioner och service på planområdet ur bullerhänseende rekommenderar bullerutredningen åtgärda de mest dominanta bullerkällorna i området.

För att reducera ljudnivåerna från avloppspumpstationen i exploateringsområdet ska avloppspumpstationen byggas in. I planförslaget har plats reserverats för ett miljöhus på pumpstationen.

På plankartan finns bestämmelse om att avloppspumpstation ska byggas in så att ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) och maximala ljudnivån inte överstiger 70dB(A) mätt fem meter utanför pumpstationens fasad.

På fastigheterna intill planområdet finns verksamheter som alstrar höga ljud. Samtliga aktiviteter som leder till höga ljud behöver begränsas. Dialog pågår om flytt av verksamheten. Ljudmätningar har genomförts vid Lantmännens verksamhet (Brekke&Strand 2018-09-10). Arbete med framtagande av åtgärder för att dämpa buller vid källan pågår.

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.

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.

På plankartan finns bestämmelse om högsta bullernivåer på bostäder, uteplatser samt förskolegårdar.

Vägrafiken 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.

Översvämningsrisk

För att hantera framtida havsnivåhöjningar finns rekommendation på lägsta grundläggningsnivå på +2,70 meter (Fakta 2015:4, Länsstyrelsen Stockholm). Därför ska gatan vid kajen höjas till +3,0 meter närmast bostadshusen för att klara av havsnivåhöjning samt 100 års regn.

Lägsta höjd på gatan närmast kajen regleras till + 3,0 meter på plankartan.

Radon

Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta. Radonfrågan hanteras i bygglovsskedet och i samband med byggnation i området.

Markföroreningar

En markmiljöutredning har tagits fram i planarbete (WSP 2018-02-07). Stora delar av undersökta området uppfyller Naturvårdsverkets generella skyddsnivå för känslig markanvändning (KM), men variationen i halter är stor. 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.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbete får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena starta.

På plankartan finns bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering till känslig markanvändning har kommit till stånd.

Lokalklimat

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.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

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.

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.

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) inte är nödvändig. En utförligare redogörelse finns i bilagan ”Behovsbedömning med åtgärdsförslag”

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planområdet berör ytvattenförekomsten Igelstaviken (SE590990-174015) och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Östertälje (SE656410-160585). Recipient för dagvattnet är Igelstaviken som hör till Östersjön.

Med föreslagna planbestämmelser baserade på framtagna dagvattenutredning 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.

Miljökonsekvensnormer för luft

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort en översiktlig kartläggning 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. Planens genomförande bedöms inte försämra luftkvaliteten. I stället för diverse verksamheter kommer platsen ianspråkta av moderna bostäder. Kollektivtrafiken nära läget ger möjlighet till miljövänliga resor.

Natur och vattenområden

Föreslagna grönska- och rekreativstråk sammanlänkas med befintliga naturområden i omgivningen. Befintlig kaj kommer renoveras för att uppnå egenstabilitet och för att möjliggöra anläggande av kajpromenad och sittbryggor utmed kajen. Kajen ska utformas på ett sätt som inte inbjuder till bad bland annat på grund av riksintresset för farled. Tillstånd för vattenverksamhet kommer att ansökas när kajutredningen är klar.

Riksintressen och skyddade områden

I närheten av planområdet finns flera riksintressen för kommunikationer: sjöfart, hamn, järnväg och väg. Detaljplanen kommer att samrådas med berörda myndigheter men bedöms inte påverka riksintressena på ett negativt sätt.

Riksintresse för flyg berörs genom att planområdet är beläget inom influensområde för Bromma, Arlanda och Skavsta flygplatser. Exploatering enligt detaljplan innebär att föreslagen bebyggelse hålls lägre än angränsande verksamhetsbebyggelse, särskilt Lantmännens silo. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Landskapsbild

Planen medför att området omvandlas från ett industriområde till en ny bostadsstadsdel med blandad bebyggelse som ger ett nytt inslag i stadsbilden. Två höga byggnader föreslås vilka bryter mot den idag låga bebyggelsen, förutom, Lantmännens höga och solitära silobyggnad i planområdets direkta närhet. Lantmännens verksamhet med höga silos utgör ett mycket karaktäristiskt inslag i stadsbilden. Vägar och järnvägar kommer fortsatt ge området en tydlig industriell prägel på stadsdelen tillsammans med de industriverksamheter vilka inte planeras att flyttas. Hamnmagasinet och Panncentralen med förbindelsebyggnad kommer att bevaras och skyddas i plan och fungerar som en påminnelse om områdets industriella karaktär. Materialval i ny bebyggelse ska också påminna och förnimma om områdets historia och tidigare verksamhet. Omvandlingen av området bedöms som helhet ge en positiv effekt för stadsbilden i hamnområdet. Bostadutbyggnaden medför en mer stadsmässig och tillgänglig stadsbild samtidigt som omgivande områden fortsatt kommer ha en tydligt industriell prägel.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planen innebär att monteringshallen kommer att rivas medan Hamnmagasinet och Panncentralen med förbindelsegången bevaras, skyddas och restaureras. Påverkan på kulturmiljön ska minskas genom att bevara Hamnmagasinet och Panncentralen inklusive förbindelsegången. Hamnmagasinet framtida användning planeras för bibliotek, utställning och olika kulturella ändamål med särskild inriktning på barn och ungdomar. Panncentralens kommande användning studeras vidare.

Hälsa och säkerhet

Dialog pågår mellan kommunen och verksamhetsutövarna om vilka åtgärder krävs för att till exempel dämpa buller vid källan. Dialog pågår även om flytt av verksamheter.

Befintliga markföroreningar ska saneras så att planerad markanvändning har möjligheter att genomföras. Dagvattenhanteringen utformas så att påverkan på grundvatten och recipienter undviks.

Exploatering i området med närhet till befintliga bostäder och centrumverksamheter bedöms vara positivt eftersom man kan ansluta till redan befintlig infrastruktur och bygga på redan ianspråktagen mark. Fler får möjlighet att bo i ett område med bra kollektivtrafikförsörjning.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

I planområdet planeras lek- och strövområden lämpade för spontan lek och utevistelse. Bostadskvarteren föreslås med halvöppna innergårdar som är upphöjda från gatunivå. 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. Utemiljön i de halvöppna och slutna innergårdarna är också mindre känslig för vind och ljud utifrån gatan vilket i förlängningen också bidrar till en bättre inomhusmiljö för de boende. På bostadsgårdar inom kvartersmark är det möjligt att anlägga lekplats.

Detaljplanen följer Boverkets rekommendation om att totala storleken på friytan för förskolegård helst bör överstiga 3 000 kvm. Detaljplanen möjliggör ungefär 3 200 respektive 3 600 kvm friyta per förskola. Placeringen av förskolorna har beaktat verksamhetens möjlighet att även nyttja närliggande park- och naturområden.

Hamnmagasinet's 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.

Närheten till tillkommande förskolor och passage genom området samt anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

En trafiksimuleringsstudie ska göras för planområdet och närliggande industriområden i syfte att möjliggöra för omdirigering av tungtrafik i planområdet och för att förse området med trafiksäkra och trygga gator.

Trygghet

Detaljplanen skapar förutsättningar för en blandning av bostäder, arbetsplatser och fritidsaktiviteter inom samma område, vilket är viktigt för att skapa trygghet i området på olika tider av dygnet. Verksamheterna bidrar till att levandegöra området dagtid och säkerställa tillgången på service i närområdet. Med ett tydligt torg med utrymme för torghandel samt en tillgängliggjord kajpromenad skapas nya platser för rekreation, lek och möten.

Jämställdhet

Planen tillför Södertälje uthamn med mer varierande funktioner och bostadsbebyggelse. Områdets småhus och lamellhus kompletteras genom planen med kvartersbebyggelse med bostäder i olika storlekar, vilket gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområdet ligger väl samlat och är redan idag lätt nås med bil, pendeltåg, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Tillgänglighet

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 med fots eller med cykel till närliggande arbetsplatser. Tillgänglighet till befintliga grönområden och områden vid vattnet har beaktats i detaljplanen och ska fortsatt beaktas i utbyggnaden av området. En eventuell pendelbåt skulle ytterligare höja områdets värde som besöksmål och ge uthamnsborna smidig access till arbetsplatser och besöksmål på andra sidan av Igelstaviken och Södertälje kanal.

GENOMFÖRANDE

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna och har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankarta och planbestämmelserna.

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, Va-anläggningar, vägar med mera, regleras och genomförs enligt respektive särskilda lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	Q1 2019
Granskning	Q1 2020
Antagande	Q4 2020
Detaljplan laga kraft	Q1 2021

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån detaljplanens laga kraft. Om planen överklagas blir det förskjutning i tidplanen i förhållande till denna process.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden är satt utifrån bedömd exploateringsperiod och exploateringsvolym samt rivning av byggnader och saneringsarbete i mark.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna det vill säga gator och parker samt kajen. Allmän plats kommer att byggas ut i etapper tillsammans med kvartersmarken. Kommunen söker fastighetsbildning för att bilda gator och andra allmänna platser. Genomförandet leds och samordnas av Södertälje kommun, Samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Telge Nät AB ansvarar för den tekniska utbyggnaden av el-, fiber-, fjärrvärme- och VA-ledningar.

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning av Samhällsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, VA-, tele, bredbandsfiber och fjärrvärme inom området. Samordningen leds av kommunens byggprojektledare på Samhällsbyggnadskontoret.

Då området är stort kommer utbyggnad av allmän platsmark troligtvis att ske etappvis i relation till när befintlig mark görs tillgänglig genom att byggnader rivs, samt utifrån exploaterarnas föreslagna utbyggnadstakt för kvartersmark.

Kvartersmark

Kvartersmarken kommer att byggas ut i etapper tillsammans med allmän plats.

Fastighetsägare/exploatör bekostar och ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd intill berörd kvartersmark. Utbyggnadsetapperna regleras i ett separat avtal (exploateringsavtal) i samband med framtagande av detaljplanen. Där befintlig infrastruktur kan nyttjas kan arbetena på kvartersmark påbörjas innan eller parallellt med allmän platsmark, efter avstämning med Samhällsbyggnadskontoret.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

För de kommunala verksamheterna som förskolor och eventuellt äldreboende föreslås tredimensionell fastighetsbildning där kommunen genom Telge Fastigheter blir ägare av dessa verksamhetslokaler med tillhörande tomtmark medan övriga areor i respektive byggnad ägs av annan aktör.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Fastighetsägare respektive kommunen svarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark respektive allmän plats fram till Telge Näts stomledningar.

Dagvattenhanteringen utformas så att påverkan på grundvatten och recipienter undviks. Detta ska avtalas i exploateringsavtal innan ett antagande av planen.

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun. Till Miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning behövs.

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

Avfallshantering

All avfallshantering ska ske på kvartersmark enligt Södertälje kommuns riktlinjer. Detta innebär att fordon ska kunna manövreras utan backrörelse och att lastning av avfall ska ske på kvartersmark. En lösning med fastighetsnära sopsuganläggning kan komma att utredas i det fortsatta planarbetet.

El, fiber

Telge Nät AB är huvudman för fiber och elnät samt svarar för dess utbyggnad, drift och underhåll till leveranspunkt.

Telge Nät AB ansvarar för att söka lantmäteriförrättning för eventuella rättigheter genom servitut eller ledningsrätt. Ledningar ska i första hand gå under allmänplatsmark (gata) så att U-område på kvartersmark kan undvikas.

Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare i god tid innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av byggherrarna.

Fjärrvärme

Telge Nät AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Telge Nät AB ansvarar för att söka lantmäteriförrättning för servitut eller ledningsrätt.

Avtal

Mark- och avtalsfrågor

Ett intentionsavtal tecknas med berörda fastighetsägare i samband med samrådet. Före beslut om antagande av detaljplanen skall intentionsavtalet ersättas av ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunen och fastighetsägarna. Avtalet skall innehålla tidplan och överenskommelser om marköverlåtelse och rättigheter. Det skall också reglera ansvar och finansiering för anläggande av allmänna platser, saneringskostnader, kostnader för att restaurera kajen och andra frågor som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Samhällsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

För alla fall där marknivån och/eller befintlig markanvändning ändras samt att det finns befintliga ledningar i marken så måste Telge Nät kontaktas i god tid innan planerad åtgärd utförs. Detta för att säkerställa att ledningen inte skadas eller åtkomst till ledning kraftigt försvåras. I det fallet att exploateringsavtalet inte berör Telge Näts ledningar ska det upprättas särskilda avtal mellan exploatör och Telge Nät.

Tekniska frågor

I omedelbar anslutning till planområdet i söder finns det verksamheter som innebär störning i form av buller, damm och lastbilstrafik. Samhällsbyggnadskontoret och berörda fastighetsägare har en pågående dialog om åtgärder för att minska buller och damm så att detta inte begränsar detaljplanens exploatering i det fortsatta arbetet. Även verksamheter på andra håll vid Södertälje kanal behöver analyseras om lämpliga åtgärder för att minska buller och damm.

Telge Nät AB har en pumpstation för avlopp i området. Denna pumpstation med tillhörande ledning går inte att flytta och skall vara kvar. För att säkerställa dess funktion läggs pumpstationen och ledning på allmän platsmark och med en skyddszon runt själva pumpstationen för att undvika eventuell lukt och buller. Pumpstationen ska förses med filter som gör att lukten minskas.

Utredningar som har genomförts eller kommer att utföras är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Klimatstudie
- Antikvarisk förundersökning av Hamnmagasinet, bilmonteringshall och Panncentral
- Gestaltningssidéer för offentliga miljöer
- Gestaltningssidéer för bebyggelse
- Översiktlig vägutredning och höjdsättning av vägar

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Fördjupad undersökning av marksanering
- Fördjupade bullerutredningar
- Förprojektering av gator och gång- och cykelvägar
- Förprojektering av dagvattenhantering
- Förprojektering av torg och parkytor
- Trafiksimulering
- Flyghinderanalys
- Åtgärdsförslag för bullerdämpning och reducering av damm
- Ljudmätningar hos Igelstaverket
- Omlokaliseringsstudie av vissa bullrande verksamheter
- Förprojektering av kaj och bryggor
- Förhandlingar om fastighetsregleringar
- Förslag på framtida användning av Hamnmagasinet och Panncentralen
- Arboristbedömning

Ansökningar

- Statligt saneringsstöd för marken ska sökas
- Tillstånd för vattenverksamhet (avser kaj och bryggor)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Ägandeförhållanden

Planen omfattar sex fastigheter. Fastigheten Kryssaren 8 och Isbrytaren 1 utgör större delen av planområdet.

Fastighet	Lagfaren ägare
Kryssaren 8	Savana AB
Isbrytaren 1	Savana AB
Kanoten 2	Kanoten 2 AB
Kryssaren 2	Arhéns Fastigheter AB
Del av Södra 1:10	Telge Hamn/Södertälje kommun
Del av Södra 1:1 (allmän plats)	Södertälje kommun

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande medför flertalet förändringar i fastighetsindelningen.

Allmän plats

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats. För att genomföra planförslaget krävs fastighetsregleringar från flera fastigheter till kommunens fastighet Södra 1:1. Huvudsakligen ska mark avstås från Kryssaren 8 och Isbrytaren 1.

Kvartersmark

Inga områden har särskilts avsatts för gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark genomförs efter behov.

Befintlig ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut eller ledningsrätter avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el. De kommer att bevakas under det fortsatta planarbetet av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med respektive ledningshavare. I de fall ledningarna berörs fysiskt kommer de att flyttas eller upphöra. Detta regleras i kommande fastighetsbildningsförrättning.

Telge Nät ansvarar för att ev. söka officialrättighet och/eller avtalsrättighet i enlighet med Telge Näts bedömning om vad som är lämpligt i vardera fall.

Tillkommande servitut och ledningsrätter

Detaljplanen har inga särskilt utmärkta områden för bildande av servitut mer än servitut i hörnen på kvarter som ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.

Alla ledningar för försörjning av området bedöms kunna ordnas genom ledningsrätt. Telge Nät ansvarar för att ev. söka officialrättighet och/eller avtalsrättighet i enlighet med Telge Näts bedömning om vad som är lämpligt i vardera fall.

Inga områden har avsatts för gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark genomförs om behov uppstår.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Allmän plats, kostnader och finansiering

Detaljplanens genomförande innebär nybyggnation av flertalet gator, torg och parkyta och kommer också att föranleda ökade driftkostnader för kommunen.

Majoriteten av investeringskostnaderna regleras genom ett exploateringsbidrag i exploateringsavtalet med de parter som drar nytta av planen genom nya byggrätter.

Gator och park

Förprojektering av allmän plats (Gata, Torg, Park) kommer senare i planarbetet att genomföras tillsammans med andra kostnadsberäkningar. Utbyggnaden av allmän plats kommer att bli omfattande på grund av omstruktureringen av stadsbilden.

Kulturhistoriskt intressanta detaljer ska tillvaratas och återanvändas. Återanvändning av hamnkranen, strålkastare, järnvägsräls och gatsten planeras och medför ekonomiska konsekvenser vid utbyggnad av de allmänna platserna.

Kajen

Kajen har byggts till i omgångar underårens lopp. De geotekniska undersökningarna som gjorts visar att kajen är i mycket dåligt skick och behöver restaureras. Kostnaderna för detta ska studeras närmare innan detaljplanen går till granskning. Kostnader för restaurering av kajen medför ekonomiska konsekvenser vid utbyggnad av de allmänna platserna. Fördelning av dessa kostnader kommer att diskuteras i det fortsatta arbetet.

Kvartersmark, och kostnader och finansiering

Fastighetsägare till Kryssaren 8 och Isbrytaren 1 respektive Kanoten 2

Utbyggnad av kvartersmark sker genom att fastighetsägaren påbörjar exploatering i egen regi alternativt avyttrar mark till annan part.

Behov av två förskolor kommer att lösas av Telge Fastigheter. Lagen om offentlig upphandling gäller för kommunala lokaler.

Huvudsakliga kostnader inom kvartersmark utgörs av buller- och saneringskostnader samt rivningskostnader för befintliga byggnader och till byggnaderna kopplade fastighetsvärden. I övrigt består kostnaderna av vanligt tillkommande exploateringskostnader inför och under byggnationen.

Fastighetsägare till Kryssaren 2

Hamnmagasinet som föreslås få varsamhetsbestämmelser med rivningsförbud i planen ägs av Ahrén Fastigheter AB. Den befintliga byggnaden får användas för verksamhetslokaler. I planarbetet har det gjorts en bedömning att byggnaden är i stort renoveringsbehov. Rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning.

Övriga kostnader utgörs av andel av buller- respektive saneringskostnader samt övriga av vanligt tillkommande andel av exploateringskostnader inför och under byggnationen.

Fastighetsägare till Södra 1:10

Delar av fastigheten ska vara allmän plats (kajen) och delar ska ingå i kvartersmark som ska bebyggas med bostäder. Uppdelningen grundas i ett markanvisningsavtal och regleras genom fastighetsreglering. Fastighetsbildningen grundas på planens bestämmelser men parterna kan göra en överenskommelse om förvärv innan planen fastställs under den förutsättningen att planen vinner laga kraft.

Övriga kostnader utgörs av andel av buller- respektive saneringskostnader samt andra vanligt tillkommande andel av exploateringskostnader inför och under byggnationen för den blivande kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Telge Näts utbyggnad kommer att finansieras genom uttagande av avgifter enligt den taxa för vatten- och avlopp som gäller vid tidpunkten för nyanslutning av fastigheter. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Telge Nät avtalar med respektive exploatör/fastighetsägare om eventuell flytt av befintliga ledningar och kostnadsfördelningen för detta.

El, energi och tele

Telge Nät kommer att bygga ut området i samband med att gator byggs ut. Utbyggnad samt drift och underhåll finansieras genom uttagande avavgift enligt gällande taxa vid nyanslutning av fastigheter. Taxan beslutas årsvis av kommunfullmäktige.

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Fastighetsbildning, inlösen

Södertälje kommun genom mark- och exploateringsavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret kommer att ansöka för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande av allmän plats samt eventuellt för bildande av fastigheterna för förskola. Kommunen tecknar överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare. Om överenskommelse inte kan träffas för markåtkomst av allmän plats m.m. så finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken i en lantmäteriförrättning. Motsvarande är huvudmannen skyldig att lösa in marken om markägare begär det. Kostnad för detta kommer att överföras på exploatörerna enligt fördelning i exploateringsavtal. Övriga fastighetsbildningsåtgärder ansöks och bekostas av fastighetsägarna själva.

Ersättning för detaljplanebestämmelser

Panncentralen och hamnmagasinet skyddas i plan genom varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Rivningsförbud kan innebära att kommunen blir ersättningsskyldig till fastighetsägaren. Kommunen ska i god tid innan antagandet förelägga fastighetsägarna att lämna sina eventuella ersättningsanspråk med anledning av rivningsförbuden. Kommunen ska sedan bedöma skäligheten i anspråken. Utifrån det kommer kommunen välja att fullfölja planarbetet, ändra planen eller avbryta planarbetet.

Bygglov, anmälan och plankostnad

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa i samband med planens genomförande. Kostnaderna för detaljplanen regleras mellan exploatörerna och kommunen genom ett planavtal. Gatukostnadsersättning ingår i exploateringsbidraget och behöver därför inte betalas senare av exploatörerna vid bygglovansökan.

Förskolorna

Den kvartersmark som ska användas för förskolorna ska förvärvas av kommunen och regleras i exploateringsavtalet. Maren överläts sedan till Telge Fastigheter som på uppdrag av utbildningskontoret i kommunen ska genomföra byggande och förvaltning av lokalerna med tillhörande tomtmark. Fastigheten ska sedan ingå i en tredimensionell fastighetsbildning.

Sanering

I hela planområdet finns föroreningar i byggnader och mark från tidigare verksamheter. De förundersökningar som gjorts inom planarbetet indikerar att det är kostsamma åtgärder för sanering. Kostnaderna för detta ska studeras närmare innan detaljplanen går till granskning. Kommunen ska på fastighetsägarnas begäran medverka till ansökan om saneringsbidrag av staten. Kostnaderna för detta regleras i intentionsavtalet. Åtgärder för sanering medför betydande ekonomiska konsekvenser vid utbyggnad både av kvartersmark och av allmänna platser.

MEDVERKANDE

Södertälje kommuns medarbetare

Paula Rönnbäck, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret
 Lova Kjellqvist Mattsson, landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret
 Anders Eklind, trafikutredare, samhällsbyggnadskontoret
 George Touma, mättingsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
 Buhot Yann, GIS-ingenjör, samhällsbyggnadskontoret
 Daniel Hult, lokal- och anläggningsstrateg, kultur- och fritidskontoret
 Emma Tibblin, stadsantikvarie, kultur- och fritidskontoret
 Christer Lindberg, lokalcontroller, social- och omsorgskontoret
 Lille-Vie Eklind, lokalstrateg, utbildningskontoret
 Johanna Hellstrand, miljöinspektör, bullerfrågor, miljökontoret
 Eva Rydblad, miljöinspektör, dagvattenfrågor, miljökontoret
 Bicen Nilüfer, miljöinspektör, markföroreningsfrågor, miljökontoret

Telge koncernens medarbetare

Elin Åkerlund, ledningssamordnare, Telge nät
 Mats Karlsson, elnät, transformatorstationer, Telge nät
 Katja Persson, återvinning, Telge återvinning
 Johan Hammarlund, återvinning, Telge återvinning
 Robin Lindberg, fjärrvärme, Telge nät
 Andrea Stenehorn, stadsnät, Telge nät
 Annette Stålnacke, strateg, Telge fastigheter
 Ronny Eriksson, projektledare, Telge fastigheter

Konsulter som medverkat i planarbetet

Per Cedervall, exploateringsingenjör, Svefa AB
 Patrik Tammerman, Metod arkitekter AB
 Piotr Słojka, Metod arkitekter AB
 Malgorzata Floryan, Metod arkitekter AB
 Lii Tiemda, planarkitekt, Norconsult AB
 Mattias Olsson, planarkitekt, Norconsult AB
 Paulina Nordahl, planarkitekt, Norconsult AB
 Paulina Nordahl, planarkitekt, Norconsult AB

BILAGOR

Bilagor till detaljplanen

Gestaltningssidéer för offentliga miljöer, 2019-01-29, Södertälje kommun och ÅF

Gestaltningssidéer för bebyggelse, 2019-01-31, Metod arkitekter

Utredningar och underlag

Antikvarisk förundersökning Hamnmagasinet, 2018-05-09, AIX Arkitekter AB

Antikvarisk förundersökning Hamnmagasinet, 2018-05-09, AIX Arkitekter AB

Bullerutredning, 2018-03-28, Brekke & Strand Akustik AB

Byggnadsteknisk status – Panncentralen och Hamnmagasinet, 2018-02-21, WSP

Dagvattenutredning, 2018-11-01, Sweco

Geoteknisk utredning, 2018-03-09, Bjerking

Grundkarta, 2016-10-24, Geografisk information, Södertälje kommun

Materialinventering – Panncentralen och Hamnmagasinet, 2018-02-09, WSP

Miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och åtgärdsutredning, 2018-02-07, WSP

Miljöundersökning, riskbedömning och åtgärdsförslag – Panncentralen och Hamnmagasinet, 2018-02-09, WSP AB

Riskutredning nybyggnad av bostäder, 2018-11-28, Brandkonsulten AB

Vindstudie, 2018-10-08, ÅF

Översiktlig vägutredning och höjdsättning av vägar, 2018-10-22, Norconsult AB

Avveckling av industrispår inom planområdet, 2019-01-25, Trafikverkets svar

Referensdokument

Översiktsplan 2013-2030, 2013-10-28, Södertälje kommun

Grönplan, 2011 maj, Södertälje kommun

Cykelplan 2013, 2013-06-13, Södertälje kommun

Utbyggnadsstrategi, samrådsversion, 2018-02-20, Södertälje kommun

VA-plan 2017-2030, 2017-12-18, Södertälje kommun

Övrigt

Fastighetsförteckning, 2018-12-27

Grundkarta, 2016-10-24