

Dnr: 2016-00291-214

Upprättad | 2019-04-29

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Östertälje 1:15 m.fl,
förskola vid Vretensvägen, Östertälje, i Södertälje kommun

SAMRÅDSHANDLING



Planområdet öster om centrala Östertälje.

Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas samt var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den ska utformas. I detaljplaner regleras hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag, säkra insyn samt förankra förslaget hos berörda.

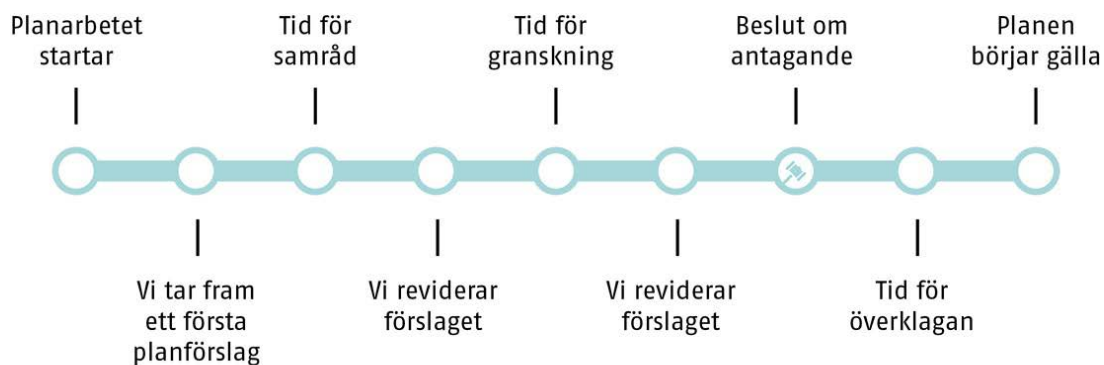
Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan tillämpas reglerna för standard-, utökat eller samordnat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet. Detaljplanen för del av Östertälje 1:15 m.fl. handläggs med standardförfarande vars olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande:

Standardförfarandet tillämpas när 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 betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSENS HÅLLPUNKTER



Samråd:

Under samrådet ska kommunen redovisa planförslag och relevant planeringsunderlag. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Samrådsredogörelse:

De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådstiden ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar av planförslaget.

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 myndigheter, sakägare och andra berörda som yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig igen. Efter granskning kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande:

Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkter som kommit in under granskningstiden samt kommunens kommentarer till dessa. Ytterligare justeringar av planförslaget kan göras.

Antagande:

Detaljplan antas i kommunfullmäktige. När detaljplanen antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Laga kraft:

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen laga kraft och bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan	2
Planförfarande	2
INLEDNING	6
Handlingar	6
Övrigt planeringsunderlag	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken, MB	7
Tidplan för detaljplanens framtagande	7
Plandata och markägo förhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Pågående markanvändning	11
Grönstruktur och kulturmiljö	11
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	12
Kringliggande bebyggelse	12
Kulturmiljö och park	14
Offentlig och kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden	17
Hälsa och säkerhet	17
PLANFÖRSLAG	21
Bebyggelse	21
Grönstruktur	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	25
Geotekniska frågor	26
Hälsa och säkerhet	26
KONSEKVENSER	27
Behovsbedömning för MKB	27
Miljökonsekvenser (alternativ sammanfattning av MKB)	27
Sociala konsekvenser	28
GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska frågor	29
Ekonomiska frågor	29
Fastighetsfrågor	29
MEDVERKANDE	30
Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet	30
Konsulter som medverkat	30

BILAGOR:	30
Utredningar:	30
Referensdokument:	30
Övrigt:	30

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Övrigt planeringsunderlag

Utredningar:

- Bullerutredning, (*Akustikkonsulten, 2018-11-12*).
- Markteknisk undersökning, (*Structor, 2018-01-29*).
- Riskutredning, (*Säkerhetspartner, 2018-02-06*).

En dagvattenutredning och en geoteknisk utredning ska genomföras före detaljplanens antagande.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en ny förskola intill Vretensvägen. Inom planområdet finns i dag två förskolor. Den nya förskolan är tänkt att byggas ut etappvis för att ersätta de två befintliga förskolorna samt utöka verksamheten, från 160 barn till cirka 280 barn. Planen medger också att en av de befintliga förskolorna bevaras och att ny förskola kan etableras för totalt cirka 280 barn. Förslaget innebär att viss allmän platsmark planlagd som park övergår till kvartersmark för förskola, skola.

Syftet med planen är även att säkerställa bevarande och möjlighet till upprustning av Igelsta gårds trädgård och parkanläggning.

Miljöpåverkan, allmänt

I 3 och 4 kap., miljöbalken, anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka de är mest lämpade. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I 5 kap. MB anges de föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns miljö kvalitetsnormer (*MKN*) för luft, vatten och omgivningsbuller i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare.

- En bullerutredning har genomförts. Utredningen visar att bullernivåerna klaras för hela förskolefastigheten.
- Vibrationer inom området har studerats. Aktuellt planområde påverkas inte av vibrationer.
- Riskutredning kopplad till transporter med farligt gods har genomförts. Utifrån framräknad olycksfrekvens, avstånd och i övrigt gynnsamma förhållanden bedöms förskolan kunna uppföras inom området.

En markteknisk utredning har genomförts för en del av området. Analysresultaten för samlingsproven visar inte på några förhöjda halter av de ämnen som blev analyserade. Det kunde inte uppmätas några halter av bekämpningsmedel eller metaller som överstiger riktvärde för känslig eller mindre känslig markanvändning. I en avgränsad del av det undersökta området påträffades däremot förhöjda halter av zink och PAH, vilka överstiger riktvärdet för känslig markanvändning. Utifrån analysresultaten från samlingsproverna bedöms fastigheten i dagsläget inte vara förorenad av bekämpningsmedel. Fastigheten kan dock vara förorenad av material från rivna byggnader, vilket visats i analysresultaten från det separat analyserade jordprovet.

Detaljplanen säkerställer att marken renas genom att bygglov medges först efter att markföroreningar avhjälpats och marken konstaterats fri från dessa. Marken där de befintliga förskolorna ligger har inte undersökts.

En dagvattenutredning ska genomföras före detaljplanens antagande.

Hur anslutande kulturmiljö inom Igelsta gård ska bevakas ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Igelsta gård saknar skydd mot förvanskning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken, MB

I 3 och 4 kap., MB, anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I 5 kap. MB anges de föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Det finns MKN för luft, vatten och omgivningsbuller.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om MKN i 5 kap MB. Se vidare under rubriken *Miljökonsekvenser* på sidan 26. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att MKN för vatten och luft riskerar att överskridas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § MB och att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL: inte är nödvändig.

Tidplan för detaljplanens framtagande

Samråd: kvartal 2, 2019

Granskning: kvartal 4, 2019

Antagande: kvartal 4, 2019

Plandata och markägoförhållanden

Lägesbestämning och areal

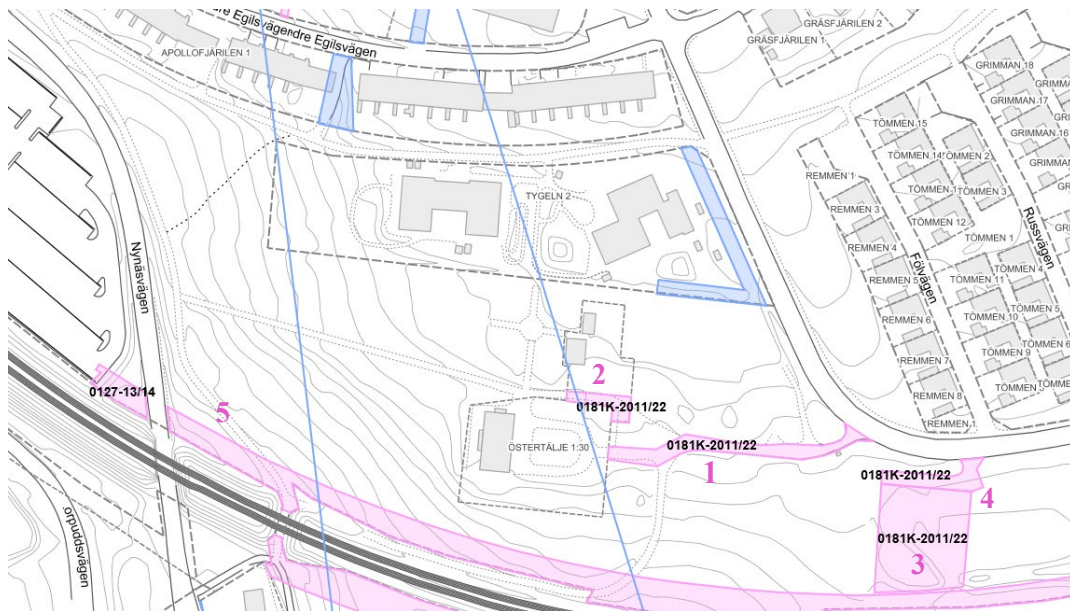
Planområdet ligger vid Vretensvägen i Östertälje och är cirka 40 000 m² stort. Området omfattar fastigheten Tygeln 2 och del av fastigheten Östertälje 1:15. Marken inom Tygeln 2 ägs av Telge Fastigheter och marken inom Östertälje 1:15 av kommunen.



Planområde markerat med gul linje. Befintlig fastighetsgräns inom planområdet är markerad med vit streckad linje.

Andra rättigheter

Planområdet berörs av officialservitut 0181K-2011/22.1 (1. infart till Östertälje 1:30), 0181K-2011/22.2 (2. gång- och cykelväg), 0181K-2011/22.3 (3. parkering till Östertälje 1:30), 0181K-2011/22.4 (4. infart parkering till Östertälje 1:30), 0127-13/14.4 (5. trädsäkerhet längs spåren). Dessutom berörs ledningsrätt 0127-98/49, ledningsrätt 0181K-32/1980 och ledningsrätt 0181K-80/2006. (Se bild nedan)

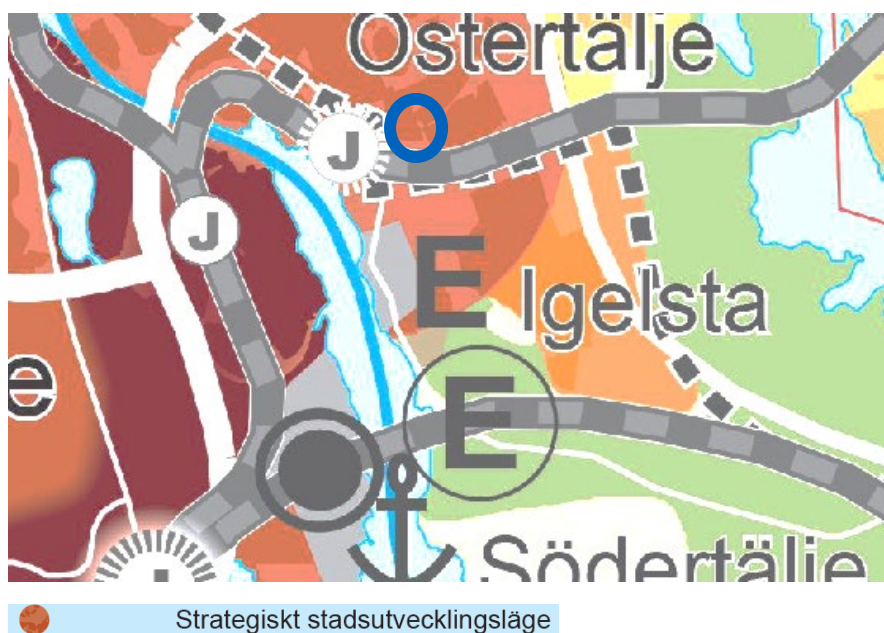


Officialservitut och ledningsrätter (april 2019)

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län 2050, Rufs, ingår området i utpekat strategiskt utvecklingsläge. Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter och områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.



Rufs, 2050, planområdet norr om järnvägen och öster om stationen, se blå ring.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013–2030*.

Planområdet ligger i anslutning till mark utpekad som tät eller gles småhusbebyggelse. Ingen av översiktsplanens strategier berör planområdet. I översiktsplanen pekas Östertälje ut som ”en given knutpunkt i framtiden. Kollektivtrafikläget motiverar en hög exploatering och en mer självklar koppling till vattnet.”

Program

Ett program för ett större område kring Östertälje station har varit på samråd under perioden april 2017 - maj 2017. Planområdet ansluter till i programmet utpekad utredningsområde för bostäder längs Vretensvägen. Utveckling av gång- och cykelstråk förbi planområdet genom slottsparken föreslås också. Föreslagen detaljplan kan genomföras i enlighet med programmet.



Program för området kring Östertälje station, från utkant till centrum (2016).

Gällande planer

Stadsplan för kv. Tygeln, fastslagen 1976 omfattar befintliga förskolor inom planområdet.

Övrig mark inom planområdet är inte planlagd.

Grönplan

Kommunens grönplan från 2011 beskriver Igelsta gård och dess kulturhistoriska värden kortfattat. Planen föreslår att området utvecklas, med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Parken kan bli en viktig del av befintligt grönstråk söderut från Östertälje.

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun

Inventeringen av kulturmiljöer i Södertälje som blev klar 2008, är antaget av kommunstyrelsen som ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag för samhällsplaneringen. Det utpekar Igelsta som en kulturmiljö av särskilt högt kulturhistoriskt värde och beskriver Igelsta gårds historia samt värden och föreslår att parkanläggningen bevaras som en viktig tillgång när stadsdelen utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

29 januari 2018 meddelades positivt planbesked för åtta parhus direkt söder om planområdet. I februari 2019 meddelades positivt planbesked för cirka 500 bostäder på Östertälje stations parkering, direkt väster om planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Inom planområdet finns två förskolor, Tygeln och Hästhoven, uppförda 1974 respektive 1976. De två förskolorna är envåningsbyggnader. Tygelns förskola angörs från Vretensvägen medan förskolan Hästhoven saknar angöring.



De befintliga förskolorna inom planområdet, Hästhoven och Tygeln.

Grönstruktur och kulturmiljö

Terräng och vegetation

Planområdet är relativt plant, ligger högre än Vretensvägen och sluttar, söder om den föreslagna förskolan, ner mot järnvägen och Igelsta gård. Där de två befintliga förskolorna ligger utgörs marken av hårdgjord, gräsbeklädd förskolegård och närmast Vretensvägen finns en parkering.

I närområdet finns flera promenadvänliga grönstråk och inom gångavstånd finns naturmark. Cirka 150 meter norr om planområdet, vid korsningen Vretensvägen/Fornminnesvägen, finns en

allmän lekplats och drygt 330 meter söder om planområdet, på andra sidan järnvägen, ligger Östertälje IP med bland annat två fotbollsplaner.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Inga riksintressen förekommer inom planområdet. Västra stambanan, järnvägen söder om planområdet, utgör däremot riksintresse för kommunikation.

Fornlämningar

En obekräftad fornlämning finns i parken vid Igelsta gård. Området med den eventuella fornlämningen planläggs som parkmark och kommer ej att bebyggas.

Kringliggande bebyggelse

Norr om planområdet, vid Nedre Egilsvägen, finns radhusbebyggelse från 60-talet och öster om planområdet ligger bostadsområdet Hästhagen med karakteristiska kedjehus från 70-talet. Söder om planområdet ligger Igelsta gård. Gården, tillsammans med sin unika trädgårds- och parkstruktur, utgör en sammanhängande kulturmiljö från sent 1800- och tidigt 1900-tal.



Planområdet är delvis gräsbevuxet och med mindre lövträd och sly.



Förskolorna Tygeln och Hästhoven i planområdets norra del.



Gammal husgrund inom planområdet.



Tillfarten till Igelsta gård.



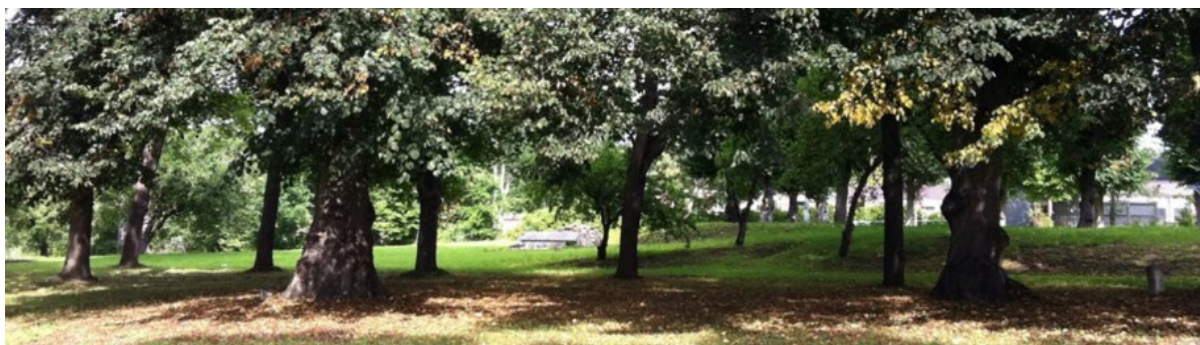
Igelsta gård.



Radhusbebyggelse i Hästhagen på östra sidan Vretensvägen.

Kulturmiljö och park

Igelsta gård är känd som jordbruksfastighet sedan 1500-talet. Miljön utgörs idag av en gårdsmiljö med mangårdsbyggnad, tvättstuga och uthus från sent 1800- och tidigt 1900-tal samt bevarade strukturer från en trädgård och parkanläggning som anlades under mitten av 1800-talet och tidigt 1900-tal. Större delen av parken och trädgården ingår i detaljplanen.



Parken kring Igelsta gård.

Igelsta gårds nuvarande utformning berättar om badortsperioden under tidigt 1900-tal då flera sommarnöjen uppfördes kring Södertälje.

De kulturhistoriska värdena i parken utgörs dels av en väl bevarad struktur och dels av olika tidstypiska objekt. Väster om gårdens huvudbyggnad finns rester av en äldre parkanläggning som anlades under 1800-talet. Här finns idag ett flertal äldre träd med bevarandevärde.

Norr, söder och öster om huvudbyggnaden finns resterna av en trädgårdsanläggning som anlades efter en ritning från 1917 av Ester Claesson. Ester Claesson var en av de mest välkända och publicerade trädgårdsarkitekterna i Sverige under början av 1900-talet.

Förutom Igelsta gård finns endast en känd bevarad trädgårdsanläggning kvar. Anläggningen i Igelsta har idag en väl bevarad struktur av gångsystem, terrasser, trädtrader och trädgårdselement som trädgårdsbrunn, klot, och urnor i specialdesign. Trädgården är presenterad i tidningen "Svenska hem i ord och bild" med ett flertal fotografier som visar att material och struktur har bevarats. Endast den delen av anläggningen som ligger norr om byggnaden ingår i detaljplanen. Här finns en brunnsplats med grusgångar och trappor samt en grusplan för krocket (boule?) omgärdad av hamlade träd.

Anläggningen vid entrén i öster samt rosenterassen i söder ingår inte i detaljplanen. Öster om entréanläggningen finns rester av tidigare bebyggelse och trädgårdsodlingar som tillhört Igelsta gård som delvis ingår i detaljplanen.



Igelsta gård.



Bilden visar de gårdsbyggnader som tidigare fanns i anslutning till gården; häststallar trädgårdsmästarebostad, växthus och så vidare.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns två kommunala förskolor. Cirka 150 meter nordväst om planområdet ligger Östertälje station. Vid Östertälje station finns en grundskola, ett gymnasium och en kiosk. Drygt 2 km nordväst om planområdet ligger Södertälje centrum.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till Vretensvägen - en lokalgata med trottoar på sin östra sida. Hastigheten på gatan är begränsad till 30 km/h. Söder om planområdet, mellan Vretensvägen och Igelsta gård, finns en mindre, grusad väg. Vid Östertälje station finns – bortsett från bilparkering - en stor cykelparkering.

Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk med gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning samt österut genom planområdet. Det är viktigt att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stråken.



Ortofoto med gator och järnväg i närområdet. Planområdet markerat med gul linje.

Kollektivtrafik

Cirka 300 meter väster om planområdet ligger Östertälje station. Stationen trafikeras av pendeltåg mellan Södertälje centrum och Märsta. Från Östertälje går bussar till andra platser i Södertälje samt Nynäshamn. Drygt 300 meter norr om planområdet ligger busshållplatsen Vretensvägen från vilken man kan åka till Östertälje station, Geneta och Glasberga.

Geotekniska förhållanden



Översiktlig jordartskarta, gult = lera, orange = sand.
Källa Sveriges geologiska undersökningar, SGU.
Planområde markerat med röd, streckad linje.

Enligt den översiktliga jordartskartan utgörs marken i planområdet av sand och lera. Geoteknisk utredning ska göras före detaljplanens antagande.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot Glasbergasjön och ingår i Igelstavikens delavrinningsområde som enligt preliminär bedömning 2015 hade måttligt ekologisk potential samt måttlig ekologisk status.

Planområdet ligger inom Telge Näts verksamhetsområde för vatten och avlopp.

En dagvattenutredning som togs fram i samband med ett tidigare planarbete för bostäder (SWECO, 2010-04-15) visar att aktuellt planområde inte riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Före aktuell detaljplans antagande kan det däremot bli aktuellt med en nyare dagvattenutredning som ska visa hur dagvatten kan omhändertas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har genomförts som visar att planområdet påverkas av buller från trafik på Vretensvägen i öster, trafik på Nynäsvägen i väster samt från pendeltågstrafiken i söder. Påverkan från Vretensvägen är främst lokal i direkt anslutning till vägen medan vägtrafiken från Nynäsvägen och tågtrafiken i större grad påverkar bullersituationen i hela planområdet.

Bullerutredningen visar att högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras för den östra, större delen av förskolegården respektive högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras för den resterande, västra delen av förskolegården.

Maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) klaras för hela planområdet.

Utredningen visar 44 - 52 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) och 55 - 67 dB(A) max ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).

Störande verksamheter

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Igelstaverket och Astra Zenecas verksamheter som är tillståndspliktiga och miljöfarliga, klass B. Klass B kräver inga skyddsavstånd, däremot bör enskilda bedömningar göras.

En tidigare bullerutredning har genomförts för bostäder på platsen som nu föreslås för förskola (*ÅHA, 2012*). Enligt utredningen ligger det externa bullret från verksamheterna inom Naturvårdsverkets riktvärden.

Vibrationer

En buller- och vibrationsutredning som togs fram i samband med det tidigare planarbetet för bostäder visar att aktuellt planområde inte är utsatt för vibrationer.

Markföroreningar

I planområdets södra del har tidigare funnits en handelsträdgård med växthus.

En undersökning av markens beskaffenhet har gjorts (*Structor, 2018-01-29*). Det undersökta området bedömdes sannolikt inte vara förorenat av bekämpningsmedel från den tidigare handelsträdgården. I samband med utredningen påträffades rivningsmaterial, fyllnadsmassor, armeringsjärn, rörbitar, tegel och sprängsten. Med anledning av detta togs beslut att utföra en separat analys av jordprovet från denna provgrop för att fastställa om rivningsmaterialet har förorenat marken. Av analysresultaten framgår att jorden har förhöjda halter av zink och polycykliska aromatiska kolväten, PAH, som överstiger riktvärden för känslig markanvändning.

Rivningsmaterial från tidigare byggnader på fastigheten skulle kunna finnas i andra delar av området än de som provtagits. När fyllnadsmassor påträffas i samband med markarbeten på fastigheten bör därför dessa sorteras, klassas, samt hanteras i enlighet med gällande bestämmelser.

Zink förekommer i halter som överstiger riktvärde för känslig markanvändning, men bedöms inte vara ett problem för den aktuella markanvändningen, med hänsyn till människors hälsa.

Polycykliska aromatiska kolväten, PAH har påträffats i halter som överstiger riktvärde för känslig markanvändning. Det är inte lämpligt att PAH förekommer i ytliga markskikt inom det aktuella området. Med avseende på risk för människors hälsa är det viktigt att garanterat rena massor används till ytskikt eller att markytorna hårdgörs.

Risk för skred/höga vattenstånd

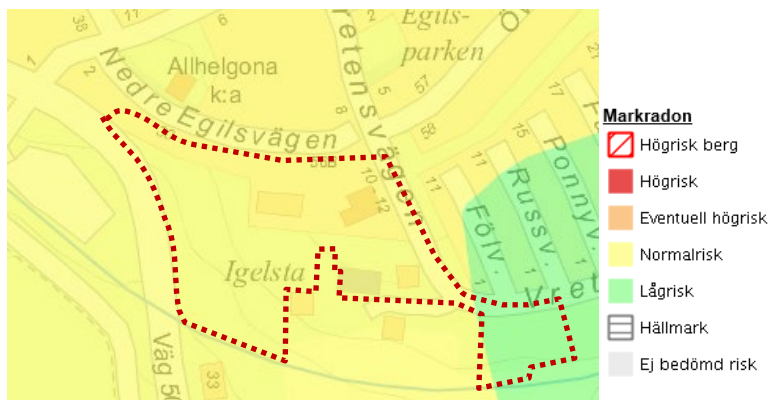
Enligt SGU ligger den föreslagna förskoletomten delvis i aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Med anledning av det ska en geoteknisk utredning genomföras före detaljplanens antagande.



Källa; SGU. Planområde markerat med röd, streckad linje.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.



Källa: kommunal webbkarta. Planområde markerat med röd, streckad linje.

Farligt gods

Transporter med farligt gods görs begränsat på västra stambanan. Om bebyggelse placeras inom 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras ska riskerna bedömas och eventuella riskreducerande åtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå beskrivas. Planområdet är beläget cirka 80 meter norr om järnvägen. Enligt framtagen riskanalys (*Säkerhetspartner, 2018-02-06*) har antalet tåg med farligt gods antagits vara 7/dag. Ett värde som tidigare använts för riskanalyser på samma sträcka. Godståg innebär dock inte alltid att farligt gods transporteras, vilket gör antagandet konservativt.

Sannolikheten för att en olycka längs pendeltågssträckan på platsen skulle drabba platsen för förskola är liten – platsen är belägen högre än pendeltågspåret, planområdet ligger i en innerkurva samt att förbipasserande tåg håller relativt låg hastighet på grund av närheten till Östertälje station. Utifrån framräknad olycksfrekvens, aktuellt skyddsavstånd och i övrigt gynnsamma förhållanden bedöms förskolan kunna uppföras inom planerat område trots avståndet till närliggande järnvägsspår.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget medger en ny förskola i två plan med tillhörande förskolegård. Förskolan ger plats åt cirka 280 barn och med en förskolegård om cirka 40 kvm friyta/barn.

Den föreslagna förskolan består av tre hopbyggda volymer vars utformning anpassas för att smälta in i den kulturhistoriskt värdefulla närmiljön – Igelsta gård med tillhörande park och trädgård. Byggnadsvolymerna placeras med gavlarna mot Vretensvägen för att ge ett mindre massivt intryck från gatan. De nya byggnaderna förses med sadeltak och med samma taklutning som den lada som tidigare låg på platsen.

De tre byggnadsvolymerna kan byggas ut etappvis och är tänkta att successivt ersätta de två befintliga förskolorna. Planen möjliggör också att den befintliga förskolan närmast Vretensvägen, Tygeln, kan behållas. Eftersom förslaget består av tre byggnadsvolymer som uppförs etappvis går det att kombinera med ett bevarande av förskolan Tygeln genom att endast två av de föreslagna etappdelarna uppförs. En sådan förskola skulle ge plats åt cirka 120 barn.

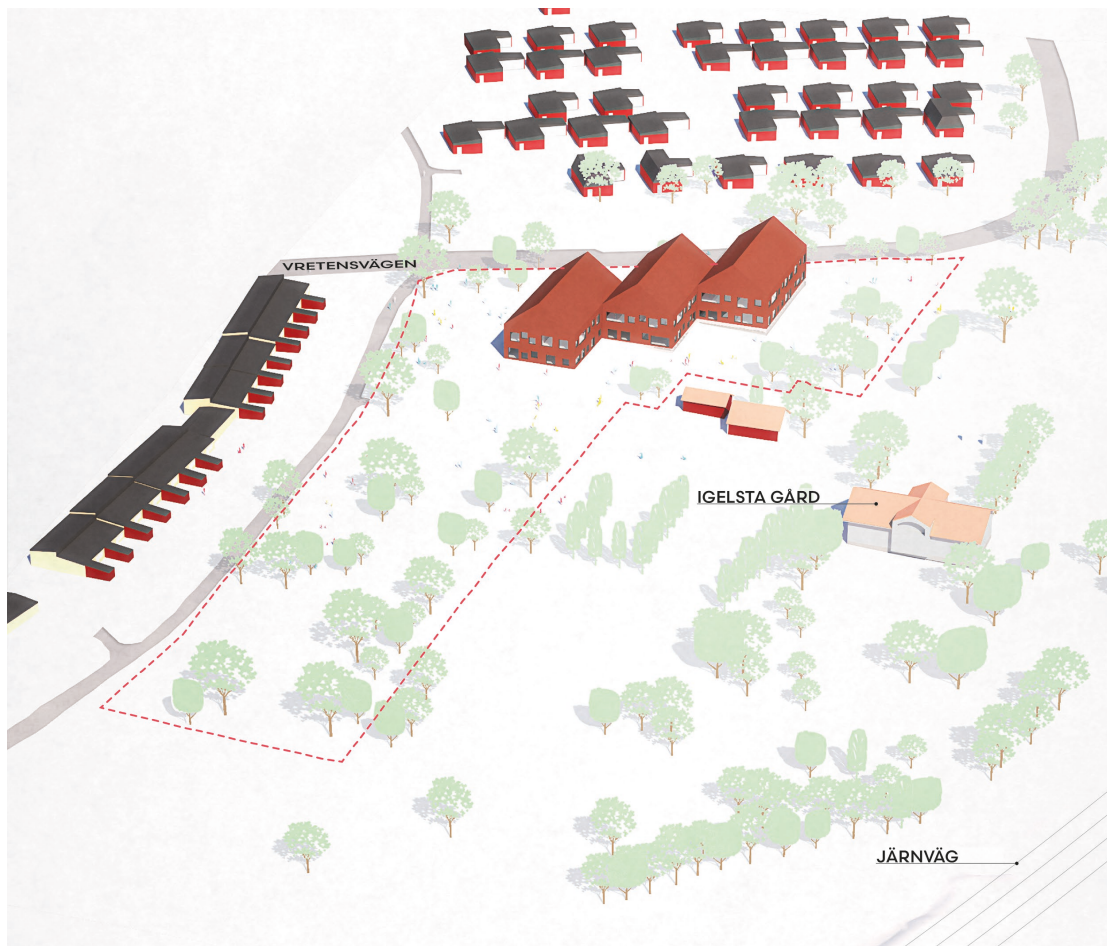
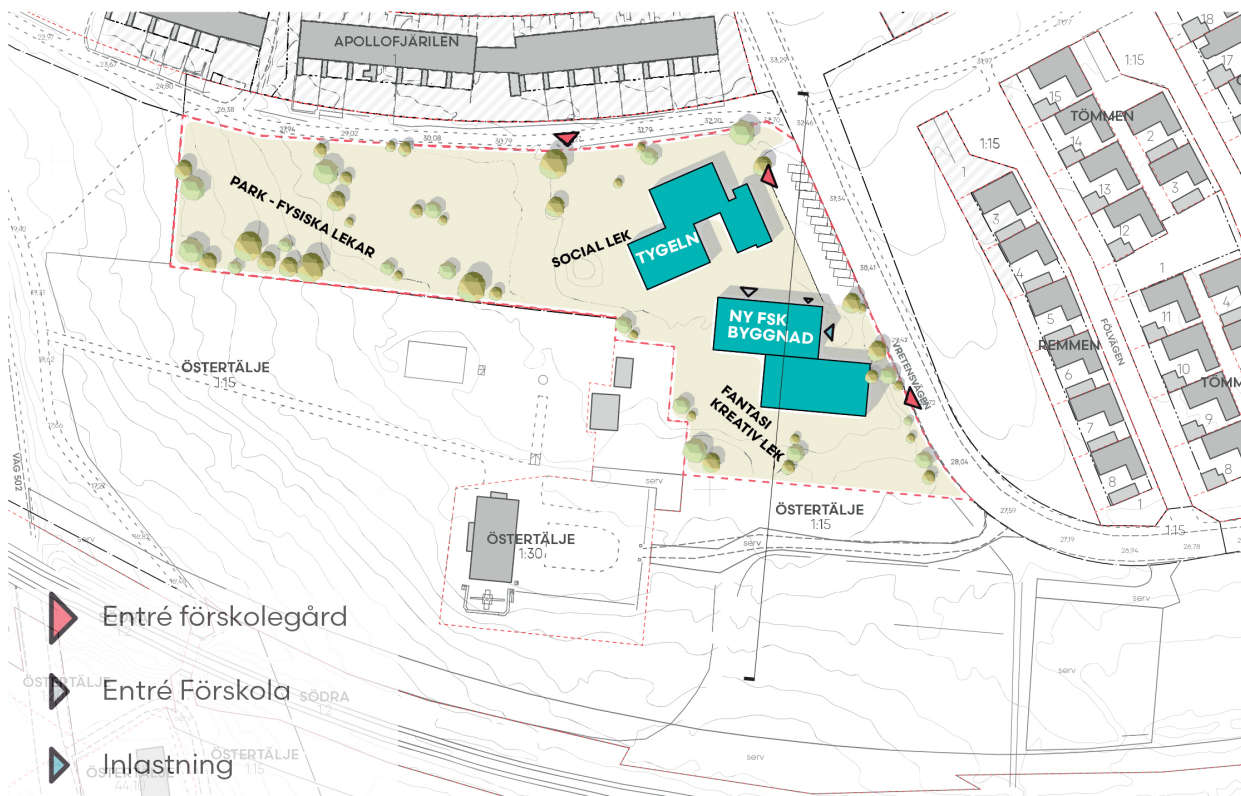


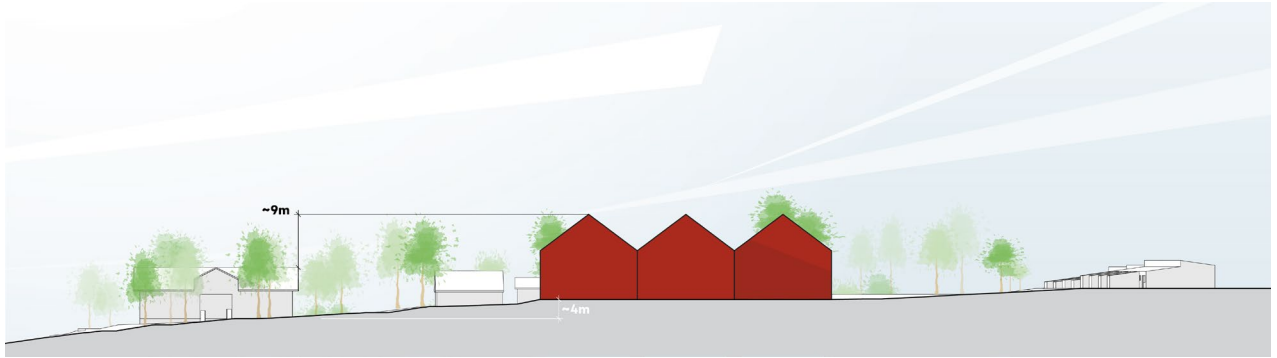
Illustration över förskolan och gårdens utbredning sedd från sydväst (Tengbom).



Situationsplan över förslaget (Tengbom). Sektion följer på nästa sida.



Situationsplan över förslaget med ny förskola där förskolan Tygeln bibehålls (Tengbom).



Sektion med höjdskillnad mellan planerad förskola och Igelsta gård (Tengbom)

Av kulturhistoriska skäl bör förhållandet till Igelsta gård och omkringliggande trädgårdsmiljö studeras noggrant och den historiska gårdsidentiteten förstärkas. Förskolans utformning och riktning utgår från de ekonomibyggnader som tidigare fanns på platsen. Det är viktigt att den nya förskolan med sin placering, utformning, färg och byggnadsmaterial inte kommer att dominera miljön utan underordnar sig Igelsta gård och dess omgivningar. Hur den nya förskolan förhåller sig till sin närmiljö ska studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljömässig anpassning i samrådsförslaget föreslås ske genom;

- gröna ”buffertzoner”, t.ex. häckar eller träd mot Igelsta gård.
- att förskolan målas med diskret färg som passar in i närmiljön och skiljer den från den vitmålade huvudbyggnaden på Igelsta gård.
- att förskolan likt Igelsta gård och tidigare byggnader på platsen förses med sadeltak.

Bedömningen är att förskolan kan bidra till en övergiven plats med en intressant byggnad, liv och grönska.

Planbestämmelser till stöd för bebyggelse, placering och utformning:

- Förskolans taklutning ska vara 37 grader det vill säga samma lutning som de byggnader som tidigare låg inom området.
- Buffertzoner om 4-6 meter där byggnad inte får uppföras följer hela planområdets gräns mot Igelsta gård med plats för till exempel häckar, träd eller buskar.
- Mellan huvudbyggnad (förskolan) och Vretensvägen medges ingen ytterligare byggnad uppföras (prickmark). På så sätt är det huvudbyggnadens utformning och sadeltak som huvudsakligen syns och till vilken Igelsta gård förhåller sig till från gatan.

Förskolans färg och byggnadsmaterial ska studeras och preciseras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Service, offentlig och kommersiell

Den planerade förskolan innebär cirka 120 nya förskoleplatser (totalt cirka 280 förskoleplatser) och arbetsplatser för cirka 55 personer.

Befintliga förskoleplatser	160
Nya förskoleplatser	120
Totalt antal förskoleplatser	280

Grönstruktur

Park, natur och rekreation

Genom detaljplanen får parken runt Igelsta gård ett starkare skydd och möjliggör för en mer målinriktad upprustning och skötsel. För att säkerställa tillgängligheten och att parken och gångstråk uppfattas som allmänna kommer en tydlig skyltning att bli nödvändig då anläggningen är tätt sammanflätad med de privata ytorna kring Igelsta gårds bebyggelse.

Borttagna träd ska kompenseras. Hårdgjord yta intill befintliga förskolor som inte behövs ska återställas.

Förslaget innebär en friyta om cirka 40 kvm/barn. Huvuddelen av förskolegården placeras söder och väster om den nya bebyggelsen.

Inom ramen för förskolans verksamhet kan man dra nytta av parken vid Igelsta gård. Den nya förskolan kan anläggas bland och dra fördel av uppväxta träd i tidigare trädgård.

Ett uppförande av förskola i eller i anslutning till en park kan bidra till en ökad trygghet i parkområdet, åtminstone under förskolans öppettider och kan även bidra till ett ökat folkliv året om. Särskilt som parken söder om de befintliga förskolorna idag används begränsat.

Förskolan kommer att kunna nås till fots från omgivande småhusbebyggelse och från Östertälje station.

Ekosystemtjänster

För att ombyggnaden av förskoletomten ska få så liten negativ påverkan på ekosystemtjänster som möjligt bör borttagna träd kompenseras och så stor del av gården som möjligt bestå av vegetation som kan bidra till bättre lokalklimat, dagvattenhantering, och andra ekosystemtjänster.

I det fortsatta planarbetet ska möjligheterna med att arbeta aktivt med att stärka, implementera eller bevara ekosystemtjänster på fastigheten utredas. Det kan exempelvis ske genom plantering av träd eller växter, bevarande av naturmark eller utplacering av fågelholkar.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Området har goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik och det ska inom planområdet skapas möjligheter till cykelparkeringar som möter behovet. En ny gång- och cykelväg skapas på Vretensvägens västra sida mellan förskolan och parkeringsplatsen.

Framkomligheten längs gång- och cykelbanan som löper i öst-västlig riktning genom planområdet måste säkerställas.

Kollektivtrafik

Förslaget kommer inte att påverka kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Angöring till den nya förskolan kommer ske från Vretensvägen. I anslutning till den nya angöringen skapas en last- och angöringsplats för att leveranser och transporter ska kunna ske utan vänd- eller backrörelser.

För avlämning av elever och besökare som väljer att komma med bil planeras en parkeringsplats inne på fastigheten. Denna kommer att nås från Vretensvägen. Genom denna placering kan hämtning och lämning ske inne på fastigheten utan konflikt med övrig trafik.

Personalparkering planeras på en yta längre ner vid Vretensvägen, cirka 70 meter sydost om förskolan. Personalparkeringen kan på så sätt anläggas utan att ta värdefull friyta på förskolgårdens bekostnad. Parkeringsytans storlek kommer att anpassas utifrån förskolans behov. Nyttjanderätt av den parkeringen inom Östertälje 1:15 kommer att regleras genom avtal.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga vatten- och avloppsledningar med tillräcklig kapacitet i direkt anslutning till området. Vattentäkt för området är Malmsjöåsen.

Under området finns två tunnlar; en avloppstunnel ner mot Himmerfjärdsverket samt en tunnel för fjärrvärme och/eller fjärrkyla. Tunnlarna går på ett sådant djup att det är möjligt att bygga ovanpå den. Restriktioner finns dock för pålning, schaktning, borrning och sprängning i anslutning till tunneln. Tunneln skyddas i detaljplan genom så kallat u-område.

Dagvattenhantering

Verksamhet med förskola, uteytor samt nya byggnader innebär att platsen delvis hårdgörs. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet ska utredas i nästa skede.

Värme och kyla

I området finns fjärrvärme. Det är önskvärt att den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet.

Ei

Elnät finns utbyggt inom området. Befintligt system nyttjas.

Stadsnät

Bredband via stadsnät kommer eventuellt att kunna anslutas till området.

Avfall/återvinning

Källsortering av sopor kommer att ordnas i anslutning till förskolan för att på ett enkelt sätt kunna hämtas från gatan. Avfall och källsortering kommer att beskrivas i det fortsatta planarbetet.

Geotekniska frågor

Grundläggning

En geoteknisk utredning ska genomföras för att beskriva markens stabilitet före detaljplanens antagande.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullernivåerna understiger gällande riktvärden.

Markmiljö

Polycykliska aromatiska kolväten, PAH har påträffats i halter som överstiger rådande riktvärden för känslig markanvändning. Med avseende på risk för människors hälsa är det viktigt att garanterat rena massor används till ytskikt eller att markytorna hårdgörs. Hårdgörande av ytor ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt för att möjliggöra infiltration av dagvatten. I plankartan kommer bygglov att villkoras; *Bygglov får medges först efter det att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening avhjälpes.*

Vibrationer

Med lämpligt stomsystem och grundläggningsmetod kan målet med högsta vibrationer på 0,3 mm/s innehållas enligt tidigare genomförd utredning.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § MB och att en MKB enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL inte är nödvändig.

Miljökonsekvenser (alternativ sammanfattning av MKB)

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet ska omhändertas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Natur

Inom ramen för projektet ska också platsen utvecklas till förmån för att olika ekosystemtjänster.

Träd inom planområdet ska mätas in. Viss gallring av träden på den framtida förskolegården kan behövas beroende på placering och skick.

Landskaps- och stadsbild

Två förskolor försvinner och en före detta trädgård tas i anspråk för verksamhet med en ny förskola. Uteytor kan anläggas på ett bra och medvetet sätt, med ett pedagogiskt perspektiv och dra nytta av naturliga förutsättningar såsom uppväxta träd med mera.

Förhoppningsvis kommer förändringen upplevas som ett tillskott genom att en plats som inte används i anslutning till bostadsbebyggelse kan utformas på ett bra sätt och bidra till en effektivare markanvändning. Tidigare har stora byggnader kopplade till Igelsta gård funnits på platsen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Ny bebyggelse ska i viss mån anpassas till omgivande bebyggelse och med hjälp av vegetation kommer en buffertzon skapas mot den äldre bebyggelsen. Planförslaget bedöms förenligt med platsens kulturhistoriska värden. Förskolans storlek och placering intill Igelsta gård är inte främmande för platsen - tidigare fanns stora volymer med kopplingar till gården inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Bedömningen är att god bebyggd miljö kan tillskapas genom planläggningen.

Planförslaget innebär att denna del av marken längs Vretensvägen bebyggs och att fler människor kommer att röra sig i området vilket bedöms öka tryggheten.

Infart och angöring till skolområdet förbättras med det nya förslaget. Genom att skapa en separerad infart och lastzon till förskolan och genom att tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas ökar trafiksäkerheten vid förskolan.

Buller

Bullernivåer inom eller omkring planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Markmiljö

I och med att bygglov villkoras och får medges först efter det att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts bedöms marken inom planområdet renas från de markföroreningar som hittats inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Delar av planområdet utgörs av en före detta trädgård som inte har kunnat användas för barns utevistelse. Förslaget innebär att området söder om de befintliga förskolorna bebyggs och iordningställs med gårdsytor för barn och lek.

En förskolegård om cirka 40 kvm friyta/barn bidrar till barns fysiska och psykologiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande och är i linje med Boverkets rekommendationer. Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse.

Anslutningen till gång- och cykelvägnät bidrar till en trafiksäker miljö för barn och vuxna.

Tillgänglighet och jämställdhet

Planområdet ligger väl samlat, i ett kollektivtrafiknära läge och kan efter utbyggnaden lätt nås till fots, med cykel, buss eller bil och förses med parkering för rörelsehindrad vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Ny bebyggelse och uteytor ska utformas tillgängligt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Detaljplanen beräknas kunna antas kvartal 4, 2019.

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförande av kvarteretsmarken, både inom förskoletomten och också den nya parkeringsplatsen.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Ett köp- och genomförandavtal som reglerar marköverlåtelse/upplåtelse samt genomförandet av detaljplanen (ansvar och ekonomi) ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal.

Gatukostnader

Utbyggnad av gång- och cykelvägen mellan förskolan och den nya parkeringen i sydost samt eventuell ombyggnad av Vretensvägen på samma sträcka ska bekostas av exploatören. Detta regleras i kommande köp- och genomförandavtal.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Fastigheten Tygeln 2 ägs av Telge Fastigheter och Östertälje 1:15 ägs av Södertälje kommun. Planförslaget innebär att en del av Östertälje 1:15 avses överföras till Tygeln 2 genom fastighetsreglering.

Nya rättigheter

Ett servitut kan komma att behövas för den nya parkeringen inom Östertälje 1:15.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Delphine Hollebecq, Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret

Lille-Vie Eklind, Lokalstrateg skola/förskola, utbildningskontoret

Lotta Eklund, Lokalstrateg skola/förskola, utbildningskontoret

Jennifer Jonsson, Trafikingenjör, Stadsmiljö/Samhällsbyggnadskontoret

Mona Falck, Landskapsarkitekt, Stadsmiljö/Samhällsbyggnadskontoret

Emma Tibblin, Stadsantikvarie

Ronny Eriksson, Projektledare, Telge Fastigheter

Konsulter som medverkat

Daniel Sandström, Planeringsarkitekt, ETTELVA Arkitekter

Frida Ihlis, Exploateringsingenjör, Svefa

Christina Svartsjö, Planarkitekt

BILAGOR:

Utredningar:

- Bullerutredning, (Akustikkonsulten, 2018-11-12).
- Markteknisk undersökning, (Structor, 2018-01-29).
- Riskutredning, (Säkerhetspartner, 2018-02-06).

Referensdokument:

- ÖP
- Grönstrukturplan
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun
- Parkhistorisk dokumentation över park och trädgård, NOVAMARK 2008
- Igelsta gård, Östertälje 1:15, Södertälje, Antikvarisk förundersökning, Nyréns arkitektkontor 2006

Övrigt:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planarkitekt

Delphine Hollebecq

Planchef

Andreas Klingström