



PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2017/001143 • UPPRÄTTAD: 2025-05-08

Detaljplan för Haren 9, 12 och 16

Inom Grusåsen, Södertälje



Vad är en detaljplan?

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

Samråd

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

Granskning

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

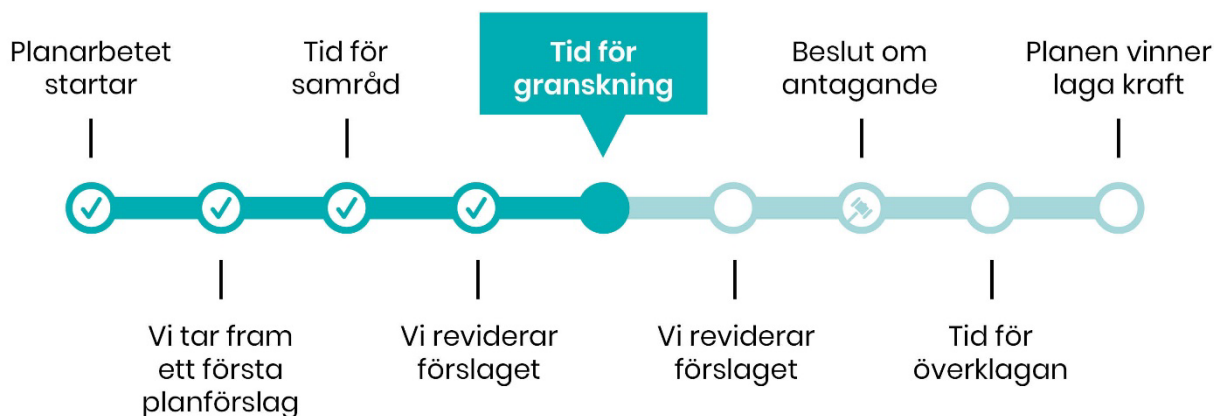
Antagande

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

Laga kraft

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

Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Nikara Movafaghi, Planarkitekt, SBK

Planchef

Christina Svartsjö SBK

Kommunala tjänstepersoner

Hanna Blüme, Planarkitekt, SBK

Helena Kurt, Planarkitekt, SBK

Alexander Celebioglu, Planarkitekt, SBK

Jenny Bergenholm, Exploateringsingenjör, SBK

Sylvia Rodebäck, Landskapsarkitekt, SBK

Håkan Zetterlund, Bygglovhandläggare, SBK

Josefin Olofsson, Trafikplanerare, SBK

Anderas Pålsson, Stadsarkitekt, SBK

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, Miljökontoret



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bebyggelseförslag (Wingårdhs 2025-04-04)
- PM Geoteknik, Tyréns AB, 2019-12-17, uppdaterad version 2025-03-25
- Markteknisk undersökning 2019-12-03 Tyréns AB
- Dggvattenutredning, Starkstad, 2025-04-03
- PM Trafik och parkering, Trafikutredningsbyrå AB, 2020-01-28 uppdaterad version 2025-03-19
- PM Trafikflöden, Trafikutredningsbyrå AB, 2020-06-09 uppdaterad version 2025-03-19
- Solstudie, Wingårdhs, 2025-04-04
- Trafikbullerutredning, Akustik Byrå, 2020-06-12 uppdaterad version 2025-04-01
- Kulturmiljöutredningen och stadsbildanalys, Nyréns, 2022-05-12
- Kulturmiljöutredningen och stadsbildanalys, WSP, 2024-06-13
- Trädinventering (Svens Arboristtjänsten 2025-02-18)

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mail sbk.plan@sodertalje.se

Innehåll

1. INLEDNING	6
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	6
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	7
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	9
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	9
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	9
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	12
2.4 SOCIALA VÄRDEN	14
2.5 GATOR OCH TRAFIK	15
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	16
3. PLANFÖRSLAGET	19
3.1 BEBYGGELSE	19
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	24
3.2 GATOR OCH TRAFIK	25
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	26
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH SÄKERHET	30
3.6 PLANBESTÄMMELSER	33
4. KONSEKVENSER	40
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	40
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	43
5. GENOMFÖRANDE	43
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	43
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	44
5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	45
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	46
5.5 TEKNISKA FRÅGOR	47

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Planuppdraget har initierats av en ansökan om ändring av detaljplan daterad 2017-05-23 för fastigheterna Haren 9 och 16. Stadsbyggnadsnämnden gav 2017-12-15 beslutet att inleda arbetet med att upprätta en ny detaljplan. Från 2020-02-03 innefattar planen även fastigheten Haren 12.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus genom förtätning av villakvarter i anslutning till befintlig väg och bebyggelse, och därigenom bidra till en mer stadsmässig utveckling längs Birkavägen. Detta är ett förtätningsprojekt som stämmer överens med översiktsplanen Framtid Södertälje, 2013 och dess riktlinjer om att förtäta i stadens etablerade delar. Planområdet utgör en del av ett kvarter med högt kulturhistoriskt värde, men är i sig i ett nedgången skick. Den nya bebyggelsen har potential att lyfta fram och förstärka de befintliga kvaliteterna i omgivningen. Bebyggelsen förstärker det befintliga stråket som knyter samman Brunnsäng och Ritorp med stadskärnan, samtidigt som stråket utvecklas med grundläggande stadskvalitéer såsom ökad täthet, blandad bebyggelse och en mer levande, trygg och attraktiv miljö. Detta bidrar till en mer trivsamt och attraktiv miljö som uppmuntrar både utevistelse och hållbart resande.

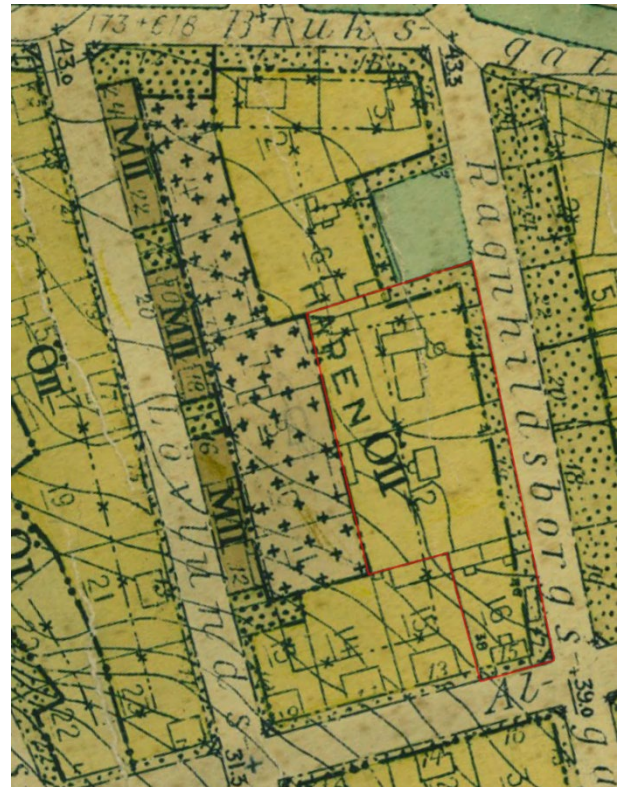
Området har idag en varierad bebyggelsestruktur med inslag från olika tidsepoker. Genom att tillföra ny bebyggelse adderas ytterligare ett samtida lager, som harmonierar med områdets historiska utveckling och bidrar till en dynamisk stadsbild.



Översiktskarta över området.



Karta över planområdet (rödmarkerad) i kvarteret Haren.



Gällande stadsplan från 1941.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Grusåsen, nordöst om Södertäljes centrala delar. Det gränsar i väster till Birkavägen och Algatan, och i norr och öster till befintlig villabebyggelse i kvarteret Haren. Planområdet omfattar cirka 0,42 hektar. Norr om planområdet finns även en mindre kommunal mark som i dag saknar utrustning och enbart används som snöupplag.

Gällande planer

För planområdet gäller stadsplan 0181K-P61C från 1941, Tomtindelning 0181K-G.V:B samt Ändring av DP 0181K-P190. Dessa planer kommer att upphävas i sin helhet inom planområdet när den nya detaljplanen har vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet har olika ägare: Haren 9 ägs av Birkaharen AB, Haren 12 av H12 i Södertälje AB och Haren 16 av Projit Malmö AB. Samtliga dessa bolag är en del av Byrka Nya Hem AB, vilket innebär att området ägs av samma koncern. Gatunätet samt parken norr om planområdet ägs av Södertälje kommun.

1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning

med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 5–7 §§ miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.

1.4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i stadsdelen Grusåsen. I gällande översiktsplan "Framtid Södertälje", antagen 2013, nämns Grusåsen som en mindre tyngdpunkt i Södertälje som har goda förutsättningar att förstärka sina stads kvaliteter i staden med en mångfald av urbana verksamheter.

Den anger också att en kommunal ambition är att bryta ensidigheter i bostadsutbudet genom att sträva till utvecklingen av en blandstad i de befintliga bostadsområdena. Kommunen strävar efter att knyta ihop de olika stadsdelarna i Södertälje med varandra och med stadskärnan.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm är området Grusåsen utpekad som ett primärt bebyggelse läge. Ett delmål i utvecklingsplanen är att minst 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen.

Utbyggnadsstrategi

Enligt Södertälje kommuns utbyggnadsstrategi från 2019 ska utbyggnad i första hand ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Genom att utnyttja marken mer effektivt kan värdefull natur- och jordbruksmark bevaras.

I linje med denna strategi har Erik Dahlbergs väg och Birkavägen identifierats som viktiga stråk där förtätning bör prioriteras och prövas, bland annat genom omvandling av villakvarter. Detaljplanen är förenligt med utbyggnadsstrategin och utgör det första förtätningsprojektet inom ett villakvarter längs Birkavägen, vilket markerar ett viktigt steg i den stadsmässiga utvecklingen av området.

Grönplan

Enligt Södertälje kommuns Grönplan från maj 2011 är det av stor vikt att bevara och utveckla grönområden för att främja biologisk mångfald och invånarnas välbefinnande.

I samband med förtätningen av planområdet är det därför viktigt att integrera grönska och rekreativa ytor för att säkerställa att den nya bebyggelsen stärker stadsmiljön och bidrar till en hög livskvalitet för de boende. Åtgärder som bevarande av befintliga träd och buskage, anläggning av gröna tak och vegetationsrika innergårdar kan bidra till att skapa en grön och trivsamt miljö.

Genom att följa riktlinjerna i Grönplanen säkerställs att projektet ligger i linje med kommunens övergripande mål för hållbar stadsutveckling och att områdets gröna kvaliteter tas tillvara även vid ett förtätningsprojekt.

Kulturmiljöprogram

Kvarteret Haren är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i Södertäljes kulturmiljöprogram från 2006. Området speglar stadens expansion under tidigt 1900-tal, då arbetarbostäder uppfördes i samband med den industriella utvecklingen. Dess värde ligger i den samlade helheten av småskalig bebyggelse och grönskande trädgårdsmiljö, vilket bidrar till en karaktäristisk och historiskt betydelsefull stadsbild.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

Skyddad natur

I grannkvarteret norr om kvarteret Haren har det påträffats en svart rödstjärt 2017-04-19. Arten häckar huvudsakligen i södra Sverige och dess spridning i mellan och norra Sverige är spridd och oregelbunden.

Hanstabruksskogen ligger nordväst om planområdet och är klassad som en nyckelbiotop. Skogen är en del av en grön korridor som går mellan Mälarbron, Södertälje kanals östra strand och norrut via Ragnhildsborg och upp till Viksberg. Den gamla barrnatturskogen är karaktäristisk för Södertälje stad med omgivning. Genom skogen finns stigar mellan Bergvik, Grusåsen och Brunnsäng som används flitigt. Denna detaljplan bedöms inte medföra risk för negativ påverkan på skogen.

Fornlämningar

Det 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.

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet är relativt plant men sluttar något från norr till söder. Högsta punkten ligger +39 respektive lägsta som ligger +33 meter över nollpunkten. Planområdet innefattar tre fastigheter varav alla i dagsläget är bebyggda med tidstypiska hus i varierande skick.

Norr om planområdet ligger en kommunal grön yta, klassad som "park" i stadsplanen från 1940. Parken gränsar till Birkavägen och fastigheten Haren 9 och är en av få kommunala grönytor i området. Den spelar en viktig roll i den lokala grönstrukturen genom att främja biologisk mångfald, spridning och pollinering.

Parken är även utpekad i Södertälje kommuns pollineringsplan som Strategisk livsmiljö, vilket innebär att den fungerar som en nyckelplats för att koppla samman två större spridningsområden. Dessutom är grönområdet inom Haren 9 och 12 identifierats som ett spridningsband, vilket ytterligare förstärker områdets ekologiska betydelse.

En trädinventering har genomförts inom planområdet och omfattar sex träd av varierande art och skick (Svensk Arboristtjänst 2025). En björk i gott skick bedöms vara bevarandevärd men har några felaktiga beskärningssnitt. En oxel, delvis täckt av murgröna, visar tecken på

röta och tidigare toppkapning, vilket kan ha försvagat trädet. En tall har angripits av törskatesvamp, vilket påverkar dess topp men sprider sig långsamt, medan en lönn med smala klykor kan vara strukturellt svag men möjlig att bevara med rätt skötsel. Två äldre äppelträd med håligheter och röta har höga naturvärden för fåglar och insekter men riskerar att vara instabila. Ny bebyggelse kan påverka träden negativt, särskilt genom markförändringar och schaktarbete.



Parken norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den marktekniska undersökningen och PM för geoteknik (Tyréns 2019) har området en varierande jordartssammansättning med inslag av lera, sand och fyllnadsmassor. Marken har en relativt låg bärrighet i vissa delar, vilket kan kräva grundförstärkning vid ny bebyggelse. Grundvattennivån ligger på ett relativt stabilt djup, men kan påverkas av årstidsvariationer och närliggande konstruktioner. Risken för sättningar är närvarande, särskilt i områden med lera, och måste beaktas vid byggnation. Eventuell schaktning bör utföras med försiktighet för att undvika stabilitetsproblem.

Vid anläggning av infrastruktur rekommenderas åtgärder för att säkerställa långsiktig hållbarhet, inklusive dräneringslösningar och eventuell pålning där belastningen är hög. I de delar av området där berg kan behöva sprängas bort för grundläggning eller ledningsdragnings, krävs särskild hänsyn. Inför sprängningsarbeten bör omgivande bebyggelse och teknisk infrastruktur i närheten besiktigas och dokumenteras, för att förebygga och hantera eventuella skador. Besiktningen bör utföras av sakkunnig och ligga till grund för både planering och riskbedömning av sprängningsarbetet.

Yt- och grundvatten

Ytavrinning från planområdet sker via dagvattenledningar till Mälaren–Prästfjärden, cirka 400 meter väster om området, och vidare till Igelstaviken. Mälaren–Prästfjärden har god ekologisk status, med biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer som uppfyller miljökvalitetsnormerna. Däremot uppnår vattenförekomsten inte god kemisk status på grund av förhöjda halter av särskilt förorenande ämnen såsom bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Dessa föroreningar härrör främst från atmosfärisk deposition, och tekniska begränsningar har lett till att undantag från miljökvalitetsnormerna beviljats. Igelstaviken, som recipient längre nedströms, har måttlig ekologisk status till följd av fysisk påverkan från hamnverksamhet samt övergödning från diffusa utsläpp, exempelvis enskilda avlopp och urban markanvändning. Även här uppnås inte god kemisk status på grund av förhöjda halter av PBDE och kvicksilver. Undantag och tidsfrister har beviljats till 2027 och i vissa fall fram till 2039, baserat på tekniska och naturliga skäl. Recipienterna är således känsliga för ytterligare påverkan, vilket ställer krav på en hållbar hantering av dagvatten inom planområdet för att minimera påverkan på vattenkvaliteten i närområdet.

Ytliga avrinningsområden

Det ytliga avrinningsområdet är begränsat till själva planområdet, då ingen tillrinning sker utifrån. Vattnet rinner huvudsakligen av mot väster och söder, med vissa mindre ytor som avvattas mot Birkavägen. Vid kraftigt regn finns det en risk att ytavrinningen mot väster påverkar den befintliga bebyggelsen väster om kvarteren.

Grundvattennivåer

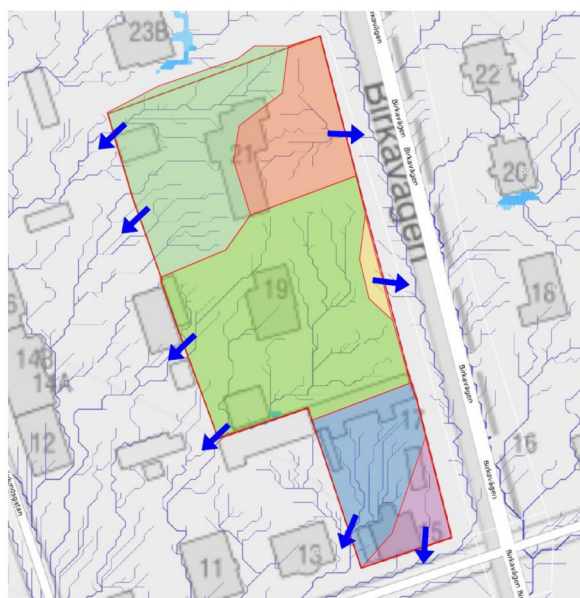
En brunn norr om planområdet (Haren 3) visar en grundvattennivå på cirka 9,5 meter under markytan. Även om en enskild mätpunkt inte är representativ för hela området, tyder den på att grundvattnet i Kv Haren 9, 12 och 16 ligger djupt. Ingen vattenansamling har observerats i de utförda skruvhålen, och jorden bedöms vara genomsläpplig, med sannolik avrinning mot



Utlöpp för dagvattenledning som avvattar Haren 9, 12 & 16 (Starkstad 2025)



Översikt över recipienter (Sarkstad 2025)



Avrinningsområde som påverkar planområdet omfattar endast det egna området (Starkstad 2025)

kanalen i väster. Inga grundvattenrör har installerats inom området, men grundvattennivån kan vid behov fastställas genom kompletterande mätningar. Grundvattennivån varierar naturligt beroende på årstid och väderförhållanden.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Grusåsen ligger öster om kanalen, norr om Stockholmsvägen. Området är kuperat och Stockholmsberget utgör högsta punkt. I övrigt består Grusåsen till stor del av en rullstensås vilken också är förklaringen till stadsdelens namn. Staden hade tidigare en stor grustäkt i området från vilken grus togs till bl.a. det omfattande byggandet i staden från 1870-talet. Under 1880-talet tillkom fattigvård i området vid gården Artursberg.

Intill vattnet vid östra Mälarhamnen har industrier etablerats från 1800-talets andra hälft med Södertälje Tändsticksfabrik och senare Svenska Tobaksmonopolet. Under 1900-talets första årtionden bebyggdes Grusåsen från kanalen upp mot Stockholmsberget med bostäder i små grupperingar. Under 1920-talet skedde en stor expansion i området. I början av årtiondet uppfördes epidemisjukhuset i Tallhöjden och tio år senare började närområdet att bebyggas med villor av vilka en del finns kvar längs bl.a. Birkavägen.

Under 1950–60-talet rådde en stor bostadsbrist på många håll i landet och kraven på förbättrade levnadsvillkor och moderna bostäder ökade i takt med industrins kraftiga uppgång. Grusåsen exploaterades kraftigt öster om Birkavägen med villor, flerbostadshus och med ett stadsdelscentrum som blev det första i staden utanför själva stadskärnan med servicefunktioner, restauranger och affärer. Här fanns tidigare en oregelbunden, glest placerad trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900 och tidigare. För att lösa vattentillgången i området uppfördes år 1947 ett vattentorn som blev ett landmärke och det första monumentala vattentornet i staden. Denna revs år 2000.



Gamla Tobaksmonopolet, f.d. Industribyggnad ombyggd till bostäder.



Flerbostadshus i Grusåsen från områdets expansion under 1930-talet.



Hyreshus och villor från tidigt 1900-tal.



Befintlig bebyggelse inom Haren 9.

Sedan millennieskiftet 2000 har Grusåsen utvecklats och flerfamiljshus har uppförts. Västra Grusåsen, områdena närmast kanalen och Mälareparken, har utvecklats mest och huserar idag flera bostadshus i upp till sju våningar. Östra Grusåsen (Stockholmsberget) har fått tillskott till det befintliga bostadsområdet med en huskropp i 16 våningar.

Den befintliga bebyggelsen inom Haren 9, 12 och 16 består av fyra större äldre byggnader samt flera mindre komplementbyggnader i generellt dåligt skick, med omfattande slitage och bristande underhåll. Byggnaderna, huvudsakligen uppförda i tegel med putsade eller målade fasader, har genom åren genomgått förändringar som påverkat deras estetiska och kulturhistoriska värde negativt. Många fasader och tak uppvisar tydliga skador såsom sprickbildningar, fuktinträngning och nedbrutna detaljer, vilket har försämrat deras strukturella stabilitet.

Flera byggnader har genomgått moderniseringar som har förändrat deras ursprungliga karaktär, och många fönster och fasaddetaljer har ersatts på ett sätt som inte harmonierar med den ursprungliga arkitekturen. Bristen på sammanhållen vård har lett till att fastigheterna präglas av en förfallen och osammanhängande bebyggelsemiljö. Med tanke på byggnadernas dåliga skick och de omfattande åtgärder som skulle krävas för att återställa dem, bedöms rivning och ny bebyggelse vara det mest hållbara alternativet för att utveckla området och tillgodose framtida behov.

Kulturmiljö

Kvarteret Haren är utpekad i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen "Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun". Fastigheterna ingår i en helhetsmiljö av bebyggelse från 1900-talets första hälft, en helhetsmiljö av särskilt kulturhistoriskt värde i Södertälje där PBL kap 8:13 är tillämplig.

En Kulturmiljöutredning och stadsbildsanalys har upprättats efter samrådsskedet (WSP, 2024) med syfte att identifiera värdebärande egenskaper i stadsbilden och ge riktlinjer för ny bebyggelse. Följande är utdrag från utredningen:

Historik och kulturhistoriska värden

Grusåsen började bebyggas under tidigt 1900-tal som en del av Södertäljes expansion



Befintlig bebyggelse inom Haren 12.



Befintlig bebyggelse inom Haren 16.

kopplad till industrialiseringen. Området består av en blandning av äldre villor, arbetarbostäder och flerfamiljshus från 1900-talets början till 1950-talet. Bebyggelsen i kvarteret Haren är småskalig och kännetecknas av träpanel eller putsade fasader i ljusa färger, sadeltak och synliga taksparrar. Området har pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt eftersom det speglar Södertäljes utveckling under 1900-talets första hälft.

Stadsbild och rumsliga samband

Området präglas av sin kuperade topografi med branta sluttningar mot Södertälje kanal. Detta möjliggör långa siktlinjer längs Birkavägen och över kanalen. Bebyggelsen har en lösmaskig struktur där trädgårdar, grön förgårdsmark och träd är viktiga karaktärsdrag. Området domineras av småskalig villabebyggelse i 1–2 våningar och flerbostadshus i 3–4 våningar, vilket bidrar till en harmonisk stadsbild.

Rekommendationer för ny bebyggelse

- *Skala och volymer:* Ny bebyggelse bör anpassas till områdets småskaliga karaktär och hålla en skala på ca 3 våningar. Volymerna bör delas upp för att behålla den luftiga stadsbilden och integrera grönska.
- *Material och färgsättning:* Fasader bör vara av trä eller puts i ljusa, varma färger som gult, vitt och grönt. Tegel eller plåt bör användas som takmaterial.
- *Rumsliga samband:* Ny bebyggelse bör placeras så att den möjliggör siktlinjer och bibehåller områdets genomsläppliga karaktär. Grönområden och befintliga träd bör i största möjliga mån bevaras.
- *Birkavägen:* För att skapa en mer stadsmässig karaktär bör ny bebyggelse orienteras mot Birkavägen, men med bibehållen grön förgårdsmark. Trädplantering längs gatan rekommenderas.

Offentlig och kommersiell service

Grusåsen centrum med butiker, livsmedel, restauranger, frisör och andra kommersiella verksamheter ligger på endast 300 meters gångväg från planområdet.

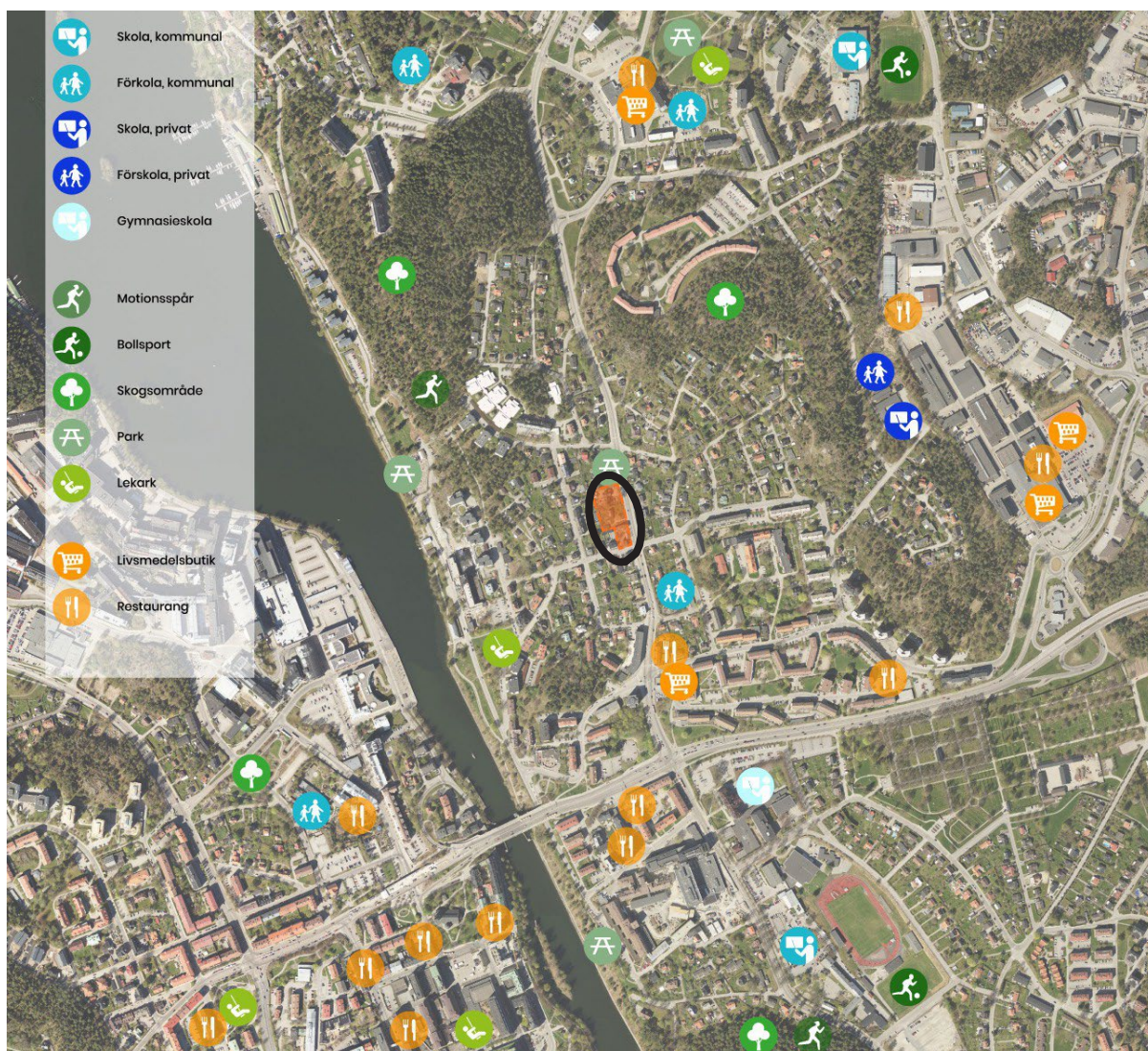
2.4 Sociala värden

Rekreation

300 meters gångavstånd från planområdet ligger Tobaksparkens lekplats som lämpar sig till barn i alla åldrar. Från lekplatsen går det sedan att promenera längs kanalstråket för att nå Mälareparken som är en del av Hanstabruksskogen. I parken finns gott om plats för rekreation, lek, bollsporter och en minigolfbana. Södertälje idrottsplats och Täljehallen ligger inom 750 meters gångavstånd.

Mötesplatser och parker

Kanalstråket och Mälareparken är populära destinationer för alla Södertäljebor. Där finns fina promenadstråk, minigolf och stora öppna gräsytor som skapar naturliga mötesplatser. Brunnsängsberget och Hanstabruksskogen ligger nära planområdet och har fina skogsstigar som används flitigt.



Serviceutbud inom planområdet.

2.5 Gator och trafik

Väg- och gatunät

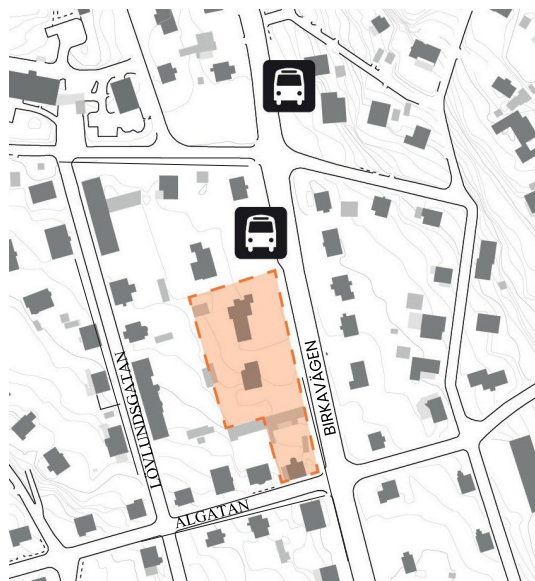
Planområdet gränsar i öster till Birkavägen, en huvudgata som förbinder Brunnsvång, Tallhöjden och Viksberg med stadskärnan. Vägen vid planområdet har en blandad sektion med gång- och cykelbanor, körbanor med markerad mittlinje och en mittrefug vid korsningen med Algatan. Trafikmätningar från 2020 visar en trafikvolym på cirka 11 600 fordon per dygn och en medelhastighet på 37 km/h, med en skyltad hastighetsgräns på 40 km/h. Vägen lutar svagt uppåt i nordlig riktning och är inte rekommenderad för transporter av farligt gods. Birkavägen fungerar som huvudled med anföringsmöjligheter för sophämtning och räddningsfordon. Samtliga fastigheter inom planområdet har sina infarter från Birkavägen. Algatan väster om Birkavägen är en lokalgata med villabebyggelse och mindre flerbostadshus. Den har trottoarer på båda sidor och en skyltad hastighetsgräns på 30 km/h. Trafikmätningar från 2012 visade 650 fordon per dygn med en 85-percentilhastighet på 35 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanan längs Birkavägen klassas som ett huvudcykelstråk i cykelplanen och det finns planer på att utveckla denna vidare för att främja cyklande och öka trafiksäkerheten. Enligt mätningar från 2018 är Birkavägen det cykelstråk i Södertälje som nyttjas mest. Möjligheterna att välja cykel eller gång som huvudtransportmedel från planområdet är mycket goda.

Kollektivtrafik

Buss 751 mellan Hovsjö och Ritorp via Södertälje centrum och buss 761 mellan Gärtuna och Ritorp trafikerar området. Busslinje 751 har högt resande och bra restidskvot, vilket tyder på att den har en sträckning som svarar mot resandebehovet. Linje 761 ger en snabb och direkt förbindelse till Östertälje station och trafikeras under rusningstid.



Karta med gatunamn och busshållplatser.

Bilparkering

Birkavägen är skyltad som huvudled, vilket innebär att parkering inte är tillåten. Söder om korsningen med Algatan råder zonförbud för parkering, medan norr om denna punkt gäller förbudet ändå i och med gatan är huvudled.

På norra sidan av Algatan är parkering tillåten. Fastigheterna Haren 9 och 12 har bilplatser inom kvartersmark för ett par fordon per fastighet, medan Haren 16 har en reglerad parkeringsyta med plats för cirka tio fordon där tillstånd krävs. Parkeringsbehovet är kopplat till befintliga verksamheter, vilka avvecklas i samband med planens genomförande.

2.6 Hälsa och säkerhet

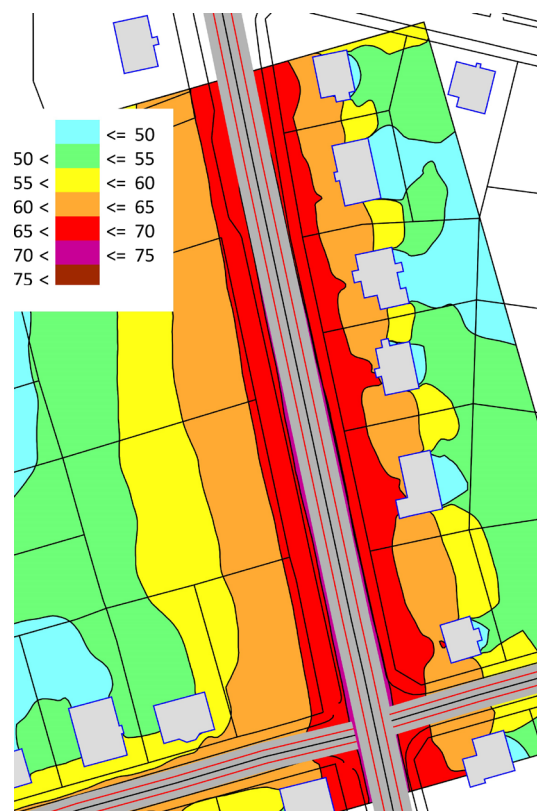
Risk säkerhet och störningar

Astra Zeneca ligger på andra sidan kanalen och klassas som en Sevesoanläggning till vilken ett skyddsavstånd på 500 meter rekommenderas. Avståndet uppfylls.

Buller

Området längs Birkavägen är redan bullerutsatt, med en ekvivalent ljudnivå som överskrider 60 dB §(60–65 dB) och maximal ljudnivå över 75 dB (75–80 dB). Den dominerande bullerkällan i området är vägtrafik på Birkavägen, Algatan och Stockholmsvägen/Södertäljevägen.

Trafikmätningar visar att Birkavägen har ett flöde på cirka 11 600 fordon per dygn (3,7 % tung trafik), medan Algatan har ett lägre flöde med 650 fordon per dygn (upp till 5 % tung trafik). Den



Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik inom området längs Birkavägen i dagsläget (Akustikbyrån 2025)

mest trafikerade vägen är Stockholmsvägen/Södertäljevägen med cirka 40 000 fordon per dygn och 10 % tung trafik. Vägen ligger dock mer än 420 meter från planområdet. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är i dåligt skick och planeras att rivas. Fastigheterna genererar i nuläget mycket begränsad biltrafik och bidrar därmed inte nämnvärt till bullernivåerna. Trots en relativt hög trafikmängd i området finns god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för minskat bilberoende i framtiden. Trafikutvecklingen i området kommer dock att vara avgörande för den fortsatta bullersituationen.

Stabilitet och grundläggningsrisker

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet huvudsakligen av postglacial sand, med ett jorddjup på cirka 5–20 meter. En geoteknisk undersökning genomfördes (Tyréns 2019), där fält- och laboratorieanalyser visade att jorden nära markytan är relativt lös men blir mer fastlagrad på större djup.

Området har en västlig lutning med höjdnivåer mellan +35,6 och +39,2 meter, och markytan utgörs främst av gräs och grus. Sonderingar indikerar fastare jordlager under 1,5 meters djup, vilket påverkar grundläggningsförutsättningarna.

Byggherren ansvarar för nödvändiga vidareundersökningar för att säkerställa att närliggande bebyggelse inte påverkas och att myndighetskrav uppfylls.

Radon

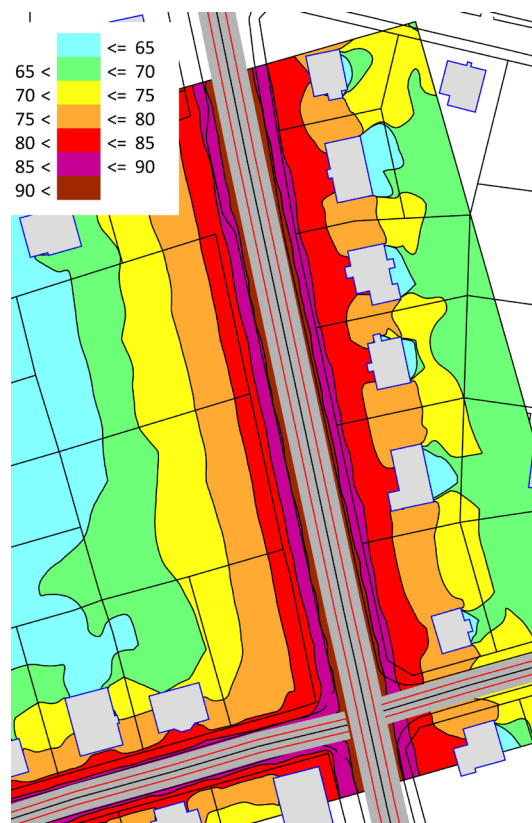
Radonhalten i planområdet ligger inom nivån för normalrisk enligt kartor från SGU 2020-07-08. Byggherren ansvarar för att Boverkets regler gällande gränsvärdet för radonhalter uppfylls.

Markföroreningar

Den genomförda geotekniska undersökningen visar att undersökningsområdet inte har registrerats med några specifika föroreningar. Det har inte upptäckts några typer av föroreningar i marken, och inga koncentrationer av skadliga ämnen har rapporterats. Om föroreningar skulle påträffas under byggnation eller markarbeten, ska dessa hanteras i enlighet med gällande miljölagstiftning. Det innebär att tillsynsmyndigheten omedelbart ska underrättas, och nödvändiga åtgärder vidtas för att utreda och, vid behov, sanera de förorenade massorna innan arbetet kan fortsätta.

Luftföroreningar

Södertäljes luftkvalité blir rent generellt allt bättre, men för ett av miljö kvalitetsnormens ämnen de stora partiklarna sk PM10 har Södertälje haft problem i de allra mest centrala delarna av staden. Planområdet ligger i närheten till de centrala gator bla Turingegatan och Birkakorset där miljö kvalitetsnormen för halten av partiklar (PM10) har överskridits vissa år. Det är framförallt partiklar från vägslitage från dubbdäck som bidrar till stor andel partiklar i



Maximala ljudnivåer från vägtrafik inom området längs Birkavägen i dagsläget (Akustikbyrå 2025)

luften, så kallad PM10. Södertälje kommun arbetar sedan drygt tio år aktivt med åtgärder, i enlighet med det av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet för PM10, i syfte att förbättra luftkvaliteten för att klara miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10). Södertälje kommun arbetar sedan år 2024 med det nya, av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet. Detta nya åtgärdsprogram innehåller fler och mera effektfulla åtgärder jämfört med tidigare åtgärdsprogram däribland ett införande av dubbdäcksförbud i anslutning till Mälarbron.

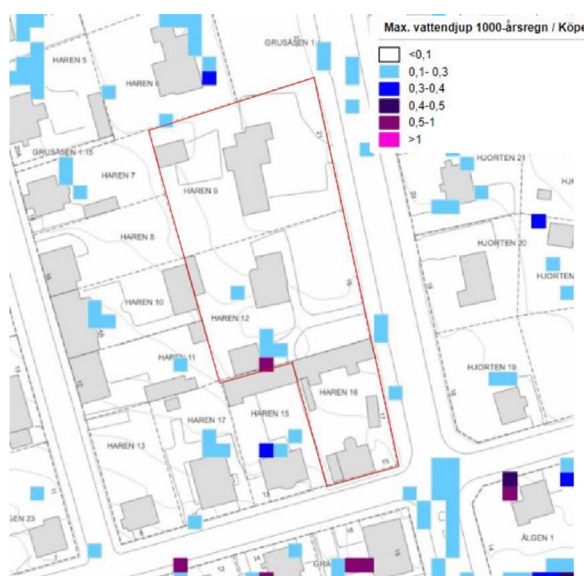
Risk för skred

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms området ha en tillfredsställande totalsäkerhet utan risk för ras. För att säkerställa markens stabilitet rekommenderas dock kompletterande provgropar för att verifiera jordarten under 1,5 meters djup samt kontrollera grundvattennivån. Vid detaljprojektering krävs även ytterligare beräkningar för schaktslänter och stödkonstruktioner.

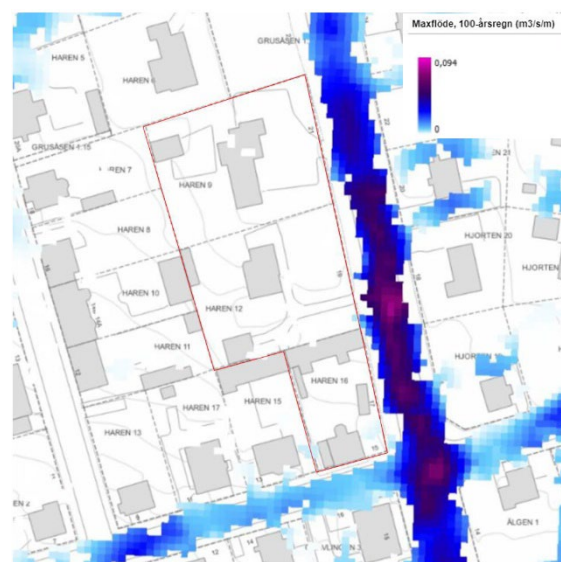
Skyfall och översvämningsrisk

Inom planområdet finns en mindre lågpunkt i hörnet mellan en befintlig byggnad och fastigheten Haren 15. Vid kraftigt regn, som exempelvis ett 100-årsregn, kan denna punkt fungera som en temporär uppsamlingsyta för ytvatten, men nivåerna bedöms inte överskrida cirka 10 cm. Flöden vid skyfall leds i huvudsak utanför området längs Birkavägen och Algatan. Då marknivåerna inom fastigheterna generellt ligger högre än intilliggande gator, leds vattnet naturligt bort från bebyggelsen snarare än in mot dem.

Risken för översvämnning inom planområdet bedöms därför som låg. Den befintliga topografin samverkar med gatustrukturen och skapar goda förutsättningar för att ytvattnet sker i rätt riktning. Trots detta bör lågpunkten uppmärksammas i den fortsatta planeringen, särskilt vid utformningen av dagvattenhantering.



Max vattendjup 100 årsregn (Skyfallskartering, Södertälje kommun)



Maxflöde vid 100 årsregn (Skyfallskartering, Södertälje kommun)

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse

Övergripande idé

Huvudidén för utformningen av planförslaget är att skapa en tydlig men respektfull relation mellan den befintliga bebyggelsen, kulturmiljön och visionen om att omvandla Birkavägen till en stadsgata med mer urbant liv.

Planförslaget bygger på kulturmiljöutredningens rekommendationer vad gäller bebyggelse, placering, takform och material. Utredningen föreslog en lägre och mer uppbruten bebyggelse i tre våningar, men för att uppnå en stadsmässig karaktär med tydlig front mot gatan och samtidigt skapa en skyddad innergård, har en sammanhållen bebyggelse i 4,5 våningar längs Birkavägen bedömts som mer lämplig.

Materialvalen har anpassats för att harmonisera med den befintliga bebyggelsen, medan den nya arkitekturen tillför ett samtida uttryck genom form och detaljering. En portik öppnar upp mot innergården och skapar visuell kontakt mellan gata och gårdsrum. På innergården placeras två småskaliga radhus som skapar en mjuk övergång mot omgivningen och samspelar med befintliga gårdshus på angränsande fastigheter. Den kombinerade strukturen bidrar till en varierad och välförankrad stadsbild.

Bebyggelsens struktur

Planförslaget består av fyra liknande huskroppar längs Birkavägen, utformade med sadeltak och en genomtänkt variation i placering för att skapa en levande och dynamisk stadsbild.



Situationsplan över planförslaget (Wingårdhs 2025)



Fasad mot Birkavägen (Wingårdhs 2025)



Gaveln mot Algatan (Wingårdhs 2025)



Garageinfart och entré till gården (Wingårdhs 2025)



Gaveln mot parken (Wingårdhs 2025)

Byggnaderna har fyra våningar samt en inredd vindsvåning, där takkupor mot öster och indragna balkonger mot väster tillför både arkitektonisk karaktär och funktionell kvalitet. Genom den varierade placeringen av huskropparna skapas ett gavelmotiv och rytm längs gaturummet, vilket bidrar till en mer intressant och attraktiv stadsmiljö. Byggnaderna vilar på ett gemensamt garage i ett plan, vilket effektivt optimerar markutnyttjande och skapar en bilfri, grön innergård för de boende.

I gårdens västra del placeras två radhus i två våningar. Dessa fungerar inte bara som en harmonisk övergång mellan den högre bebyggelsen och angränsande fastigheter, utan också som en visuell avgränsning som förstärker bostadsgårdens karaktär och skapar en skyddad, trivsamt miljö.

Planen möjliggör även utrymme för små komplementbyggnader, såsom cykelförråd, på gården.

Entrén till gården från Algatan, som även fungerar som infart till garage och ingång till miljörummet, markeras tydligt och skyddas genom ett stilrent skärmtak. Detta tak ger både funktionellt skydd mot väder och vind samt en visuell avgränsning, vilket förstärker entréns karaktär och skapar en inbjudande och säker passage för både fotgängare och bilister. Skärmtaket integreras med arkitekturen i de övriga delarna av bebyggelsen och bidrar till en enhetlig utformning.

Gård

Innergården, exklusive uteplatser och radhusens tomtor, omfattar cirka 1 500 kvm, vilket motsvarar ungefär 36 % av fastigheten. Den är helt bilfri och präglas av en grön och levande utformning, där två av de befintliga träden (en större björk och ett äppelträd) bevaras för att behålla och stärka områdets karaktär och biologiska värden.

Gården är lättillgänglig från samtliga genomgående entréer längs gatan samt genom en portik som öppnar upp mot Birkavägen. Dessutom finns en smitväg med trappor från Algatan, vilket förbättrar kopplingen till det omgivande området. Planeringen av gården syftar till att skapa en trivsamt och funktionell utemiljö för de boende. Här planeras plats för lek och aktivitet med en lekplats och en mindre bollbana, samt utrymmen för grillning och sociala möten. Grönska och vattenelement, i form av torrdammar och regnbäddar, integreras som



Illustration över innergården (Wingårdhs 2025)

en del av dagvattenhanteringen. Dessa inslag bidrar inte bara till en hållbar vattenhantering utan också till en estetiskt tilltalande gårdsmiljö.

Balkonger och uteplatser

Utöver innergården möjliggör planförslaget rymliga balkonger på 160–260 cm djup mot gården. Dessa är en del av byggnadens volym och stöds av pelare med ett tak för att ge en enhetlig fasad. Högst hälften av balkongerna får glasas in för att skapa variation i fasaden och möjliggöra användning under vintertid.

Balkongerna på trevåningsflygeln är frihängande, vilket gör att fasaden upplevs som lättare eftersom de inte integreras i byggnadens volym på samma sätt som övriga balkonger.

Lägenheter i bottenplan har uteplatser mot gården, medan mindre uteplatser placeras mot Birkavägen. Dessa avgränsas med låga staket och grönska för att ge viss avskildhet och bidra till ett mer grönskande gaturum.

Byggnadsvolymernas skiftande placering möjliggör större gröna ytor i de indragna delarna längs Birkavägen. Mot gatan tillåts endast spanska och franska balkonger med ett djup på högst 60 cm. Dessa smala balkonger placeras varierat på för att skapa en mer dynamisk fasad.

Det planeras även en gemensam takterrass på flygeln mot parken. Terrassen avses utrustas med utekök och ett inglasat växthus för odling och samvaro, vilket ger de boende ytterligare en gemensam yta.



Vy över innergården och den gemensamma terrassen på flygeln. (Wingårdhs 2025)



Balkongen med varierat djup mot gården (Wingårdhs 2025)



Platsbildning mot Birkavägen (Wingårdhs 2025)

Färg och material

Sockelvåningen markeras tydligt genom sin fasad i tegel eller skärmtegel, vilket förstärker byggnadens stadsmässiga intryck och skapar en koppling till platsens materialtradition.

Ovanför sockeln kläs fasaderna, från plan två och uppåt, i värmebehandlad och infärgad träpanel (Thermowood) i ljusa, neutrala kulörer som silvergrå och varmgrå. För att skapa variation och detaljrikedom varieras panelen mellan liggande, stående och lockläktspanel.

Material- och färgval har utformats med hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär. Kvarteret präglas av en blandning av träpanel och putsade fasader som speglar olika tidsepoker, från de träklädda

byggnaderna från tidigt 1900-tal till de putsade fasaderna från 1930- och 1950-talet. Den ljusa färgskalan, med inslag av gult, ljusblått och vitt på träfasader samt vit eller ljusgul puts på villabebyggelsen, har inspirerat kulörvalen i det nya förslaget. Även flerfamiljshusens ljusa nyanser av grönt och orange har beaktats för att skapa en harmonisk helhet.

Taket utförs i bandtäckt plåt i nyanser av grått, brunt eller grågrönt, vilket ger byggnaden en enhetlig och gedigen karaktär samtidigt som det anknyter till kvarterets enkla och strama formspråk. Balkongräckena på innergården utformas med en blandning av täta och genomsiktliga partier, medan spanska balkonger mot Birkavägen får smäckra, genomsiktliga pinnaräcken som bidrar till ett lätt och luftigt uttryck.

Byggnadsstommen planeras i trä för att skapa en hållbar och flexibel konstruktion.

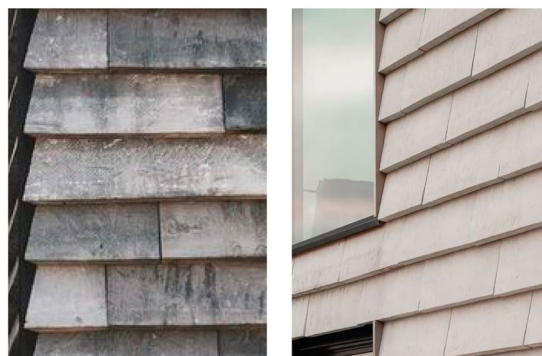
Lägenhetsfördelning

Planförslaget omfattar cirka 79 lägenheter med en variation av ettor, tvåor, treor samt ett mindre antal fyror och femmor. En betydande andel smålägenheter (ca en fjärdedel) placeras mot Birkavägen med hänsyn till bullersituationen. Den föreslagna bostadsblandningen möjliggör en mångsidig och attraktiv boendemiljö.

Bebyggelsen får ett fotavtryck på ca 42%, motsvarande 1 751 m² byggnadsarea. Den totala boarean uppgår till cirka 7 600 m², vilket



Fasad i värmebehandlat trä i ljusa neutrala kulörer och variation mellan liggande och stående panel (Wingårdhs 2025)



Sockelvåning i skärmtegel (Wingårdhs 2025)



Räcken för balkonger mot gården med variation mellan täta och genomsiktliga (Wingårdhs 2025)

ger en exploateringsgrad på 1,8. Detta innebär en relativt hög utnyttjandegrad, i linje med målsättningen om en tät och stadsmässig bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i gatuplan, vilket bidrar till att skapa en levande och tillgänglig stadsdel. För att säkerställa att det finns tillräckliga förutsättningar för kommersiella verksamheter regleras en frihöjd på minst 2,8 meter i bottenvåningen. Detta krav gör det möjligt att etablera verksamheter som efterfrågas, vilket stärker områdets funktion som en attraktiv plats för handel och service.

En särskilt viktig bestämmelse i planen är att det ska finnas två lokaler i gatuplan, belägna på de norra och södra delarna av planområdet. Lokalerna är strategiskt placerade vid två hörn, vid korsningen mellan Algatan och Birkavägen samt på gaveln mot den intilliggande parken. Dessa lokaler kommer att utöka och komplettera utbudet av kommersiell service i området och skapa ett naturligt flöde av besökare och kunder.

Med tillkomsten av 79 nya lägenheter, som planeras inom ramen för detaljplanen, skapas ytterligare grund för att stödja och utveckla både offentlig och kommersiell service. Den ökade befolkningen ger en större kundbas, vilket ökar förutsättningarna för att fler kommersiella verksamheter kan etableras och utvecklas i området. Detta bidrar till att skapa en attraktiv, levande och välfungerande stadsdel som erbjuder både boende och service i nära anslutning till varandra.

3.3 Grönstruktur och mötesplatser

Naturområden

Exploateringen inom planområdet innebär att en stor del av marken tas i anspråk för bebyggelse, vilket påverkar befintliga ekosystemtjänster. För att hantera detta planeras en grön innergård på cirka 1 500 kvm, där två större träd bevaras för att stärka områdets karaktär och biologiska värden. Gården utformas med planteringar, lekyta och sociala mötesplatser samt dagvattenlösningar som regnbäddar och torrdammar för att främja biologisk mångfald och hantera vattenflöden.

Förgårdsmarken får regnbäddar och växtlighet som gynnar pollinatörer och skapar ett mer attraktivt gaturum. Större träd planteras där det är möjligt för att bidra till lokalklimatets utjämning och kompensera för den grönska som påverkas av exploateringen.

Den kommunala parken norr om planområdet är en viktig del av den lokala grönstrukturen och fungerar som en spridningszon för biologisk mångfald. Med den nya bebyggelsen ökar dess betydelse, och det finns möjligheter att vidareutveckla ytan genom kompletterande plantering och förbättrad utformning för rekreation och möten.

Rekreation och lek

Innergården erbjuder plats för lek, samvaro och grönska, med lekplats, bollbana och grillmöjligheter. Bevarade träd och vattenelement bidrar till en trivsamt utemiljö. På takterrassen skapas en gemensam yta med växthus och utekök för odling och umgänge.

Mötesplatser

Förutom gården och takterrassen möjliggör de små indragna platsbildningarna längs Birkavägen spontana möten och vistelse. Den allmänna platsmarken norr om planområdet ingår inte i denna detaljplan, men idag används den främst som en enkel gräsplätt och tillfälligt snöupplag. Projektet kan skapa incitament för att rusta upp och utveckla området till en mer funktionell stadsdelspark med lek- och mötesplatser, vilket skulle ge parken en mer

betydande roll för stadsdelen.

3.2 Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planförslaget innebär att de tre befintliga ufarterna mot Birkavägen tas bort och ersätts med en ny garageinfart från Algatan. Angöring till planområdet kommer att ske via Algatan och genom parkeringsgaraget, vilket bidrar till en mer samlad och strukturerad trafiklösning.

Trafikflödet på den korta sträckan mellan garageinfarten och Birkavägen beräknas öka till 770 fordon per vardagsdygn, en ökning med 120 fordonsrörelser per dygn. Trots detta bedöms gatan fortsatt vara lågt trafikerad.

En trafikutredning har tagits fram för att redovisa de trafikmässiga konsekvenserna av planförslaget (Trafikutredningsbyrå 2025). Enligt utredningen förväntas trafikflödet öka med cirka 120 bilrörelser per vardagsdygn, vilket innebär ett totalt flöde på cirka 770 fordon per dygn.

Trafikfördelningen visar att 80 % av bilresorna kommer att färdas söderut längs Birkavägen, medan 10 % går norrut och 10 % österut på Algatan. Den ökade biltrafiken bedöms inte ha någon negativ påverkan på den lokala gatunätets kapacitet, och därför behövs inga ytterligare åtgärder för att hantera trafikflödena. Dessutom finns goda möjligheter att utforma gatorna i området för att främja gång- och cykeltrafik med hög kvalitet.

Sammanfattningsvis innebär nybyggnationen en måttlig ökning av biltrafiken, men den bedöms vara hanterbar utan att påverka trafikflödet negativt. Området får även förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik, och parkeringslösningarna är anpassade för att möta de boendes behov. Trafikutredningen visar att den ökade biltrafiken inte kräver några ytterligare åtgärder.

Parkering

I Södertälje utanför stadskärnan är det generella parkeringstalet satt till 1. Under planprocessen har ett parkeringstal på 0,7, inklusive besöksparkering, fastställts för det aktuella planområdet. Denna bedömning grundas på områdets goda kommunikationer, där närheten till en busshållplats med flertalet trafiklinjer ger invånarna snabb access till centrala delar av staden samt pendelstationer. Den strategiska placeringen av området gör det möjligt för boende att enkelt använda kollektivtrafik som alternativ till bil. Dessutom skapar cykelstråket längs Birkavägen fördelar för cyklister, vilket ytterligare stödjer den hållbara trafiklösningen och minskar behovet av bilparkering.

Den pågående nya Översiktsplanen (Översiktsplan 2050) tydliggör stadens utveckling, där stadskärnan förväntas expandera över kanalen. Detta innebär en framtida förtätning av området, och det har även framgått i tidigare nybyggnadsstrategier och strukturplaner att Birkavägen ska utvecklas mot en mer stadsmässig karaktär. Detta skapar förutsättningar för ett område som successivt blir mer centrumnära, vilket stärker argumenten för ett lägre parkeringstal.

Med tanke på denna långsiktiga stadsutveckling bör parkeringstalet bedömas utifrån det önskade framtida läget snarare än det nuvarande. Planförslaget medger cirka 79 lägenheter, och med ett parkeringstal på 0,7 innebär detta att cirka 55 parkeringsplatser behövs. I detta parkeringstal ingår både besöksparkering och handikappsparkering. Samtliga parkeringsbehov tillgodoses genom ett parkeringsgarage under bebyggelsen, med infart från Algatan, vilket inte bara effektiviserar användningen av mark utan även främjar en mer stadsanpassad miljö.

För de två lokalerna på bottenvåningarna bedöms specifika besöksparkeringar inte vara nödvändiga. Lokalerna är främst avsedda för boende i närområdet, och området har goda kollektivtrafikförbindelser samt enkel tillgång för fotgängare och cyklister. Detta gör att

besökare enkelt kan ta sig till lokalerna utan behov av bil.

För att möjliggöra en uppställningsplats för sopbilen kommer två avgiftsbelagda parkeringsplatser på Alгатans norra sida, vid fastigheten Haren 16, att tas bort. Dessa platser används idag av boende med parkeringstillstånd i området.

Gång- och cykeltrafik

Genom att ta bort flera motortrafikutfarter längs Birkavägen förbättras förutsättningarna för fotgängare och cyklister att röra sig tryggare längs den västra sidan av gatan. Detta innebär inte bara en ökad säkerhet utan också en mer trivsamt miljö för de boende och för förbipasserande. Sträckan kommer att upplevas som tryggare, särskilt under kvällstid, när den nya bebyggelsen bidrar till en ökad närvaro av människor i området. Balkonger och entréer som vetter mot gatan samt den centrala hållplatsen förstärker denna trygghetskänsla och gör området mer levande. För att ytterligare uppmuntra cykelanvändning har cykelparkeringar planerats på flera strategiska platser inom området, bland annat i gården under skärmtak, i portiken samt vid entréerna till byggnaderna. Dessutom planeras ett litet hus för reparation av cyklar, vilket kommer att ge boende möjlighet att underhålla sina cyklar på plats. För att ytterligare främja cykling kommer även ett par lådcyklar att ställas till förfogande, vilket erbjuder ett miljövänligt och praktiskt transportalternativ för de boende. Denna omfattande satsning på cykelinfrastruktur ger boende och besökare bra förutsättningar att välja cykeln som ett hållbart och effektivt transportmedel.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. För de byggnadsdelar som räddningstjänst inte kan nå med fordon krävs separata brandsäkra trapphus (TR2).

Kollektivtrafik

Det sker ingen förändring i kollektivtrafikens fysiska förutsättningar i samband med nybyggnationen. Däremot bidrar den nya bebyggelsen till ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Planområdet är redan idag väl försörjt med kollektivtrafik, inklusive flera busslinjer som trafikerar hållplatser inom gångavstånd.

3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

En markteknisk undersökning samt ett PM för geoteknik har genomförts (Tyréns 2019) för att fastställa markförhållandena för planläggningen av flerbostadshus inom planområdet för fastigheterna Haren 9, 12 och 16. Undersökningen omfattar både fält- och laboratorieprovtagningar och ger en detaljerad bild av områdets geotekniska förutsättningar. Marken består huvudsakligen av fyllning av sandig silt och siltig sand, samt en blockrik morän som ligger på ett djup mellan 4,5 och 6 meter. Jorddjupet varierar mellan 5 och 20 meter, och de geotekniska förhållandena bedöms som goda för den föreslagna byggnationen av flerbostadshus i 4–5 våningar.

För att säkerställa stabiliteten vid grundläggning har hållfasthetsparametrar som friktionsvinkel och elasticitetsmodul fastställts. Dessa värden ligger till grund för rekommendationer om byggmetoder och grundläggningssystem för projektet. För byggnation av källarplan rekommenderas grundläggning på naturlig friktionsjord, morän eller packade fyllningsmassor, beroende på nivå för färdigt golv. Schaktbottenbesiktning bör genomföras för att verifiera markens beskaffenhet.

Undersökningarna visar också att området är stabilt, utan risk för ras eller skred. Den stabila jordarten i kombination med berggrund på relativt grunt djup bidrar till en god totalstabilitet för området. Markens permeabilitet gör det möjligt för naturlig vatteninfiltration.

Kompletterande provgropar rekommenderas för att verifiera grundvattennivån och jordart

under 1,5 meters djup, och vidare beräkningar för schaktnivåer och stödkonstruktioner bör genomföras vid fastställande av byggplanerna.

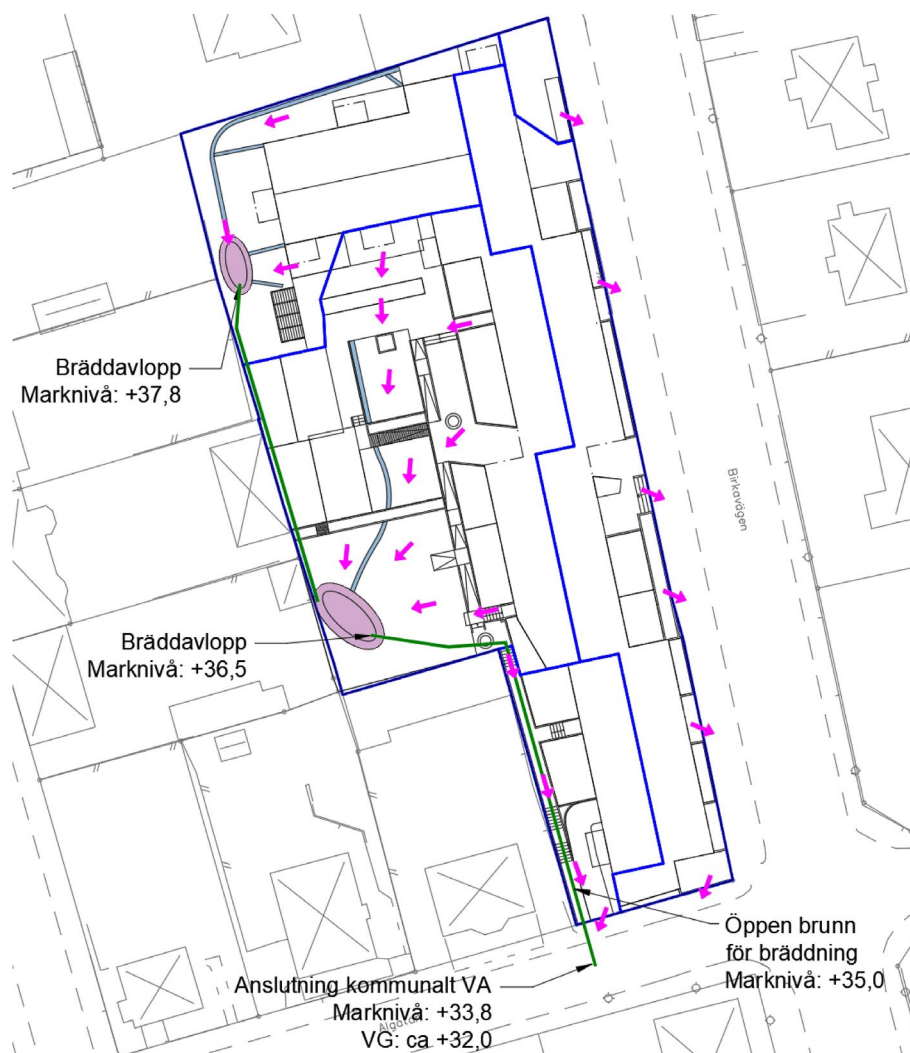
Den geotekniska rapporten ger därmed en viktig grund för planeringen och genomförandet av byggnationen på fastigheterna Haren 9, 12 och 16.

Skyfallshantering och översvämningsskydd

Vid kraftiga skyfall leds vatten från huvudbyggnadens östra sida och förgårdsmark ut mot Birkavägen. Vatten som rinner in mot gården leds till dagvattenanläggningarna inom fastigheten, där det fördröjs i regnbäddar och perkulationsmagasin. Om dessa blir fulla kan överskottsvatten bräddas vidare till det kommunala dagvattennätet via en anslutning mot Algatan i söder.

För att minska risken för översvämning på grannfastigheterna i väster, anläggs en öppen brunn inom tomten nära anslutningen till Algatan. Brunnan fungerar som en säkerhetsventil – om kommunens ledningsnät blir överbelastat vid skyfall kan överskottsvatten bräddas där, i stället för att pressas tillbaka norrut mot känsligare delar av planområdet.

All dagvattenhantering inom fastigheten – inklusive regnbäddar, magasin och bräddmöjlighet – utgör det lokala ledningsnätet, och delar av detta kopplas till Telges dagvattennät i gata. Utformningen och höjdsättningen av marken är enligt dagvattenutredningen anpassade för att minimera risken för skador på både nya och



Skyfallsvägar, bräddavlopp och marknivåer (Starkstad 2025)

befintliga byggnader.

Buller

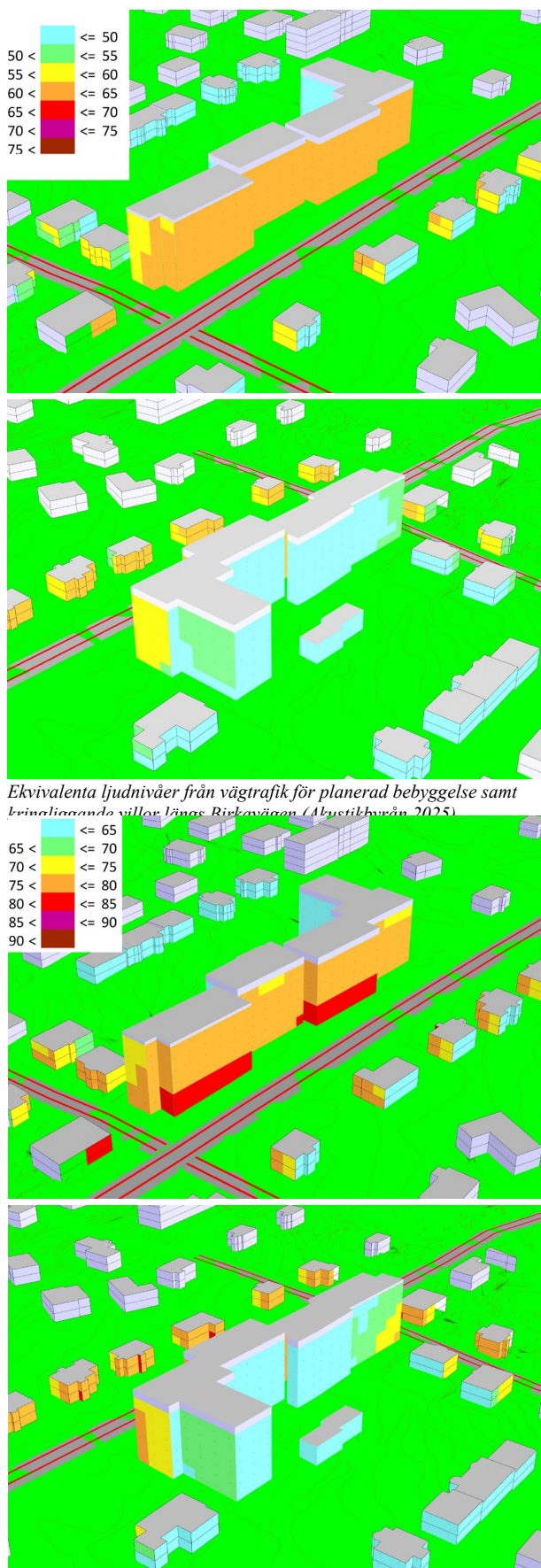
En bullerutredning har genomförts för att säkerställa att de planerade bostäderna uppfyller riktvärden enligt miljöbalken, plan- och bygglagen samt Boverkets riktlinjer. Ljudnivån från vägtrafik vid fasader mot Birkavägen beräknas till 60–65 dBA, och vid gavlarna 55–65 dBA. Trafiken på Birkavägen är den dominerande bullerkällan; övriga vägar bidrar med lägre nivåer. På innergården ligger ljudnivån under 55 dBA. Maximala ljudnivåer uppgår till 80–85 dBA vid nedre våningsplan mot Birkavägen och 75–80 dBA vid övre plan samt mot Algatan. På innergården är maxnivån under 70 dBA. Effekten av bullerregn bedöms vara försumbar.

För att uppfylla riktvärden ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vara vända mot innergården. Lägenheter under 35 m² får placeras enkelsidigt mot Birkavägen om ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA och tillgång finns till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Innergården utgör en tyst sida med god ljudmiljö. Bebyggelsens placering mot Birkavägen fungerar som bullerskärm och håller nivåerna på gården inom riktvärdena enligt SFS 2015:216.

Närheten till hållplatsen Bruksgatan kan innebära bullerstörningar från bussar i tomgång och acceleration. Fönster, fasader och ventilationsöppningar ska utformas med tillräcklig ljudisolering enligt BBR. Lågfrekvent buller från tung trafik bör särskilt beaktas i fortsatt projektering. Befintliga byggnader längs Birkavägen har redan ljudnivåer på 60–65 dBA. De nya byggnaderna beräknas öka ljudnivån med högst 1 dB, vilket är en försumbar påverkan.

Solstudie

I samband med detaljplanen har en solstudie genomförts (Wingårds 2025) för att utreda hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solljusförhållandena på



angränsande fastigheter samt på innergården som ingår i planförslaget.

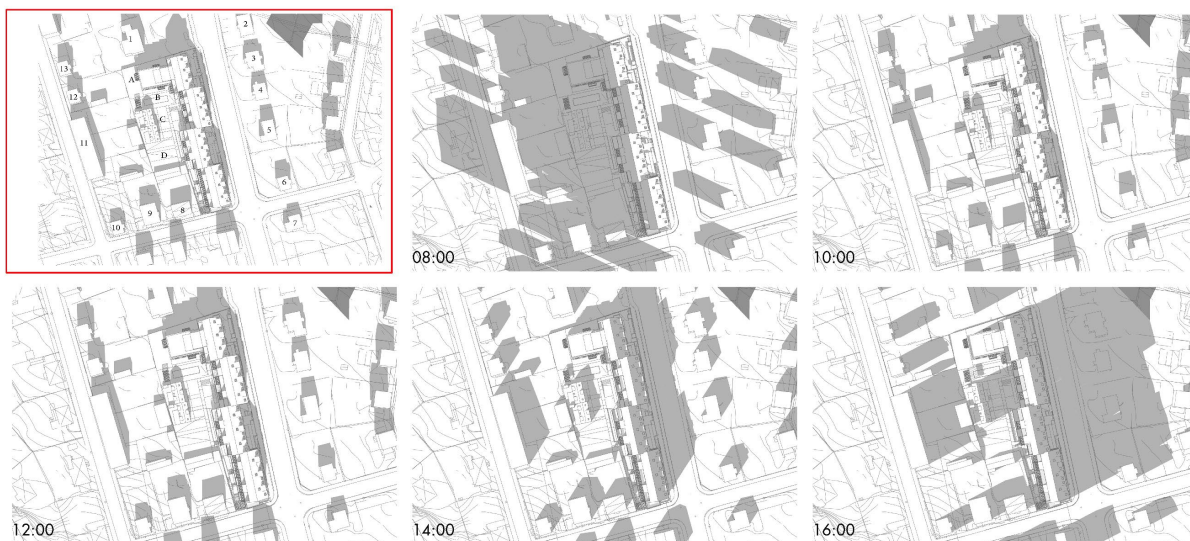
Påverkan på omkringliggande fastigheter

Den nya bebyggelsen medför varierande grad av skuggning på omkringliggande bostäder:

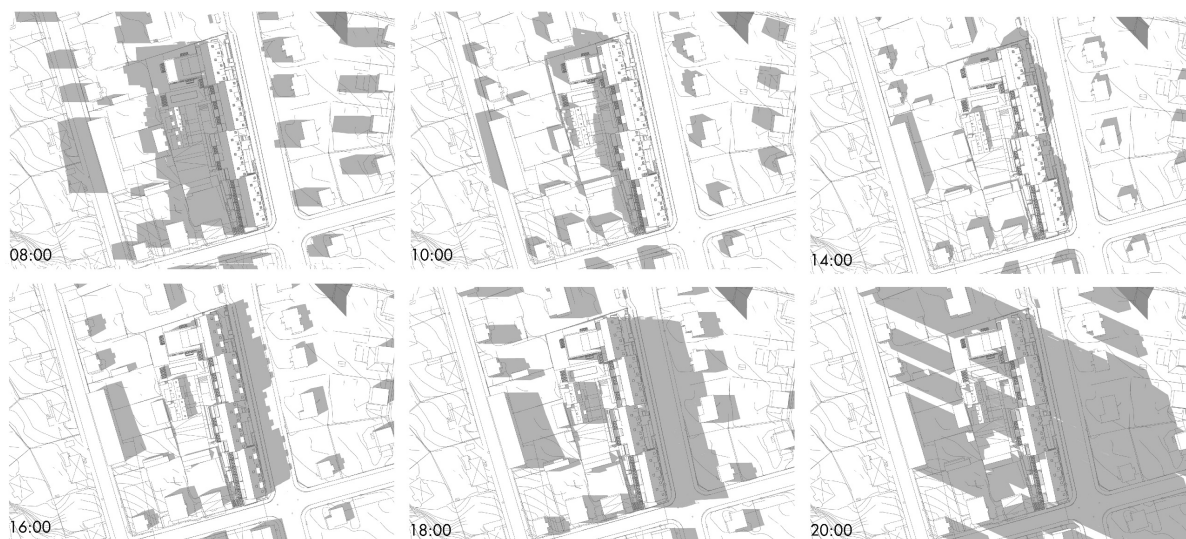
- **Hus 1** påverkas endast måttligt och då enbart under förmiddagar på vinterhalvåret.
- **Hus 2 och 3** påverkas i större utsträckning under vintern, med skuggning från lunchtid, men har fortsatt god solexponering under sommarhalvåret.
- **Hus 4–6** påverkas mest, med skuggning både under vinterhalvåret (från lunchtid) och på eftermiddagar under sommaren.
- **Hus 7** påverkas marginellt, endast under sena sommarkvällar.
- **Hus 8–13** får endast skuggpåverkan under tidiga morgontimmar.

Solförhållanden på innergården i planförslaget

Innergården i planförslaget har goda solförhållanden under större delen av året:



Solförhållanden under vårdagsjämning 20 mars /20 september, Soluppgång: 05:52 , Solnedgång: 18:15 (Wingårdhs)



Solförhållanden under sommartillstånd 20 juni, Soluppgång: 03:33 , Solnedgång: 22:08 (Wingårdhs)

- Under vår- och höstdagjämning är cirka 90 % av gården solbelyst mellan kl. 10.00 och 16.00, med undantag för del C som skuggas från cirka kl. 13.00.
- På midsommaren skuggas del C från cirka kl. 15.00, men övriga delar får fortsatt sol.
- Under vinterhalvåret når solen innergården från cirka kl. 11.00 och vid kl. 12.00 är cirka 70

% av ytan solbelyst.

- Del C bedöms som mindre lämplig för småbarnslek på grund av skuggning under eftermiddagen. I stället rekommenderas att lekytor placeras i del A, B och D, där förutsättningarna är bättre med god solexponering under större delen av dagen, samtidigt som det finns möjlighet att skapa skyddade platser från direkt sol för barnens trygghet och komfort.

Övergripande bedömning

Den föreslagna bebyggelsen medför viss skuggpåverkan på intilliggande fastigheter, främst under vinterhalvåret och eftermiddagar på sommaren, men påverkan bedöms som acceptabel ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Flertalet fastigheter har fortsatt tillgång till god solexponering under större delen av året.

Innergården i planförslaget uppvisar mycket goda solförhållanden och möjliggör en trivsamt utemiljö för boende. Genom noggrann placering av vistelse- och lekytor skapas goda förutsättningar för en funktionell och attraktiv gemensam gård.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget kunna genomföras utan att solförhållandena för omgivande bostäder eller den planerade innergården påverkas i en sådan grad att boendekvaliteten försämras väsentligt.

3.5 Teknisk försörjning och säkerhet

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.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet i anslutning till planförslaget (Starkstad 2025) med syfte att säkerställa att avrinningen från området inte ökar jämfört med dagens situation samt att uppnå tillräcklig rening av dagvattnet (20 mm våtvolum). Totalt föreslås enligt utredningen en fördröjningsvolym på **57 m³**, och dagvattnet hanteras enligt följande åtgärder:

- **Nordöstra delen av området:** Dagvatten från ett mindre område fördröjs i en regnbädd.
- **Östra och södra sidan av tomten:** Takytor och förgårdsmark fördröjs i underjordiska perkulationsmagasin.
- **Västra sidan av området:** Dagvatten leds ytligt till regnbäddar samt perkulationsmagasin i kombination med torrdammar och överdämningsytor.
- Om avledning av dagvatten ytligt från vissa takytor och hårdgjorda ytor inte är lämplig, kan det istället ledas via dagvattenledningar till respektive perkulationsmagasin.



Åtgärder för dagvattenhantering (Starkstad 2025)

Värme

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar på grund av förtätning.

El

Elförsörjning och bredband tillhandahålls av Telge Nät, och den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga nätet.

Tele- och fibernät

Stadsnät finns tillgängligt för anslutning.

Avfall/Återvinning

All avfallshantering sker genom källsortering i åtta fraktioner, som placeras i kärl inom ett miljörum beläget vid garageinfarten längs Algatan. Avståndet mellan miljörummets entré och sopbilens uppställningsplats är mindre än 10 meter, vilket uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Placeringen av miljörummet samt sopbilens uppställningsplats har samordnats i dialog med Telge Återvinning.

Enligt Telge Återvinnings dimensioneringsmodell krävs minst 28 kärl för att tillgodose behovet inom området. Detta innebär att miljörummet behöver ha en yta om minst 47 kvm för att

rymma kärnen och möjliggöra en säker och effektiv hantering.

Alternativet med nedgrävda behållare har uteslutits, då det skulle innebära att kranbilens tömningsarm behöver sträcka sig över gångbanan, vilket kan innebära en säkerhetsrisk och kräva avstängning av gångtrafiken under tömning.

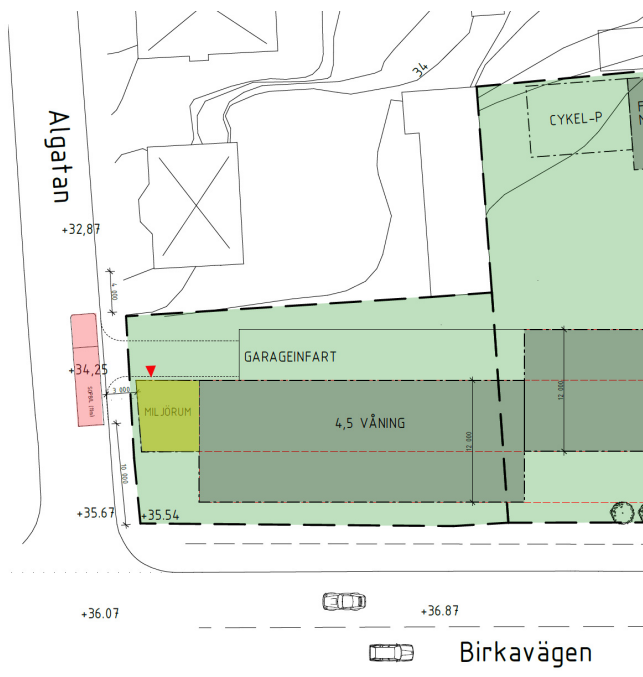
Sopbilens uppställningsplats är planerad att ligga längs Algatan, direkt framför infarten till parkeringsgaraget. Det innebär att infarten tillfälligt blockeras under sopbilens tömning, vilket beräknas ta cirka 5–15 minuter per tillfälle, vid ett par tillfällen i veckan.

Telge Återvinning har ett insamlingsschema som anger vilka fraktioner som hämtas vid vilka dagar. Boende kommer att informeras om schemat i god tid för att underlätta planering och minska störningar.

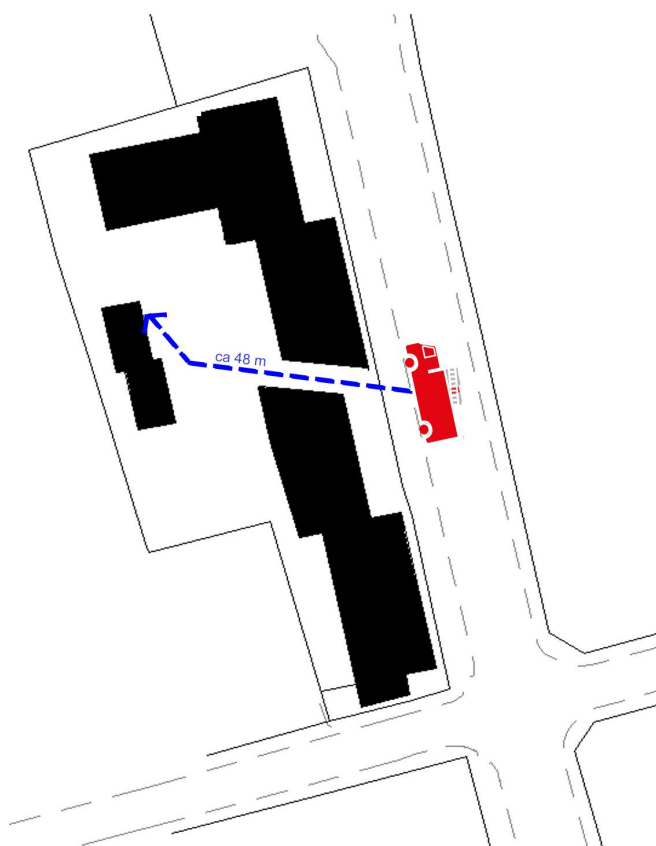
Brand och räddningstjänst

Huvudbyggnaderna längs Birkavägen är försedda med trapphus i utrymningsklass TR2, vilket uppfyller kraven på säker utrymning enligt gällande regelverk. Radhusen på innergården nås från Birkavägen via en öppen portik i bottenvåningen samt genom genomgående entréer i husen längs gatan. Gården är bilfri, men avståndet från radhusen till uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon på Birkavägen understiger 50 meter, vilket uppfyller maximalt tillåtet avstånd enligt Boverkets byggregler (BBR) och plan- och bygglagen (PBL). Radhusen kan uppföras i brandteknisk klass Br2 eller Br3, vilket möjliggör självutrymning utan krav på räddningstjänstens stegutrustning.

Planförslaget bedöms därmed säkerställa godtagbar utrymnings säkerhet och tillräcklig tillgänglighet för räddningstjänsten i enlighet med gällande regelverk.



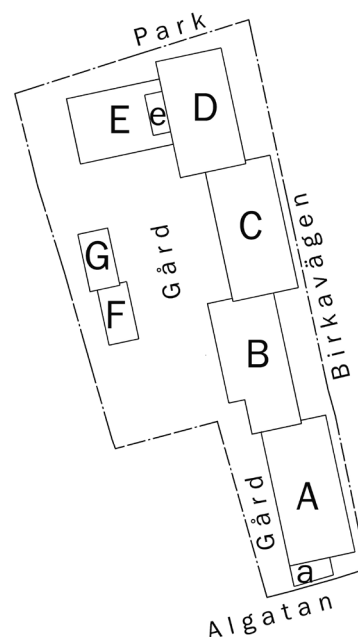
Sopbilens uppställningsplats samt på Algatan (Wingårdhs 2025)



Illustrationen visar att avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon på Birkavägen till radhusens entréer understiger 50 meter, vilket uppfyller gällande krav enligt Boverkets byggregler.

3.6 Planbestämmelser

Nedan redovisas de planbestämmelser som föreslås i plankartan tillsammans med en motivering för varje bestämmelse. Syftet är att tydliggöra hur bestämmelserna bidrar till att uppfylla detaljplanens intentioner och mål. Bestämmelserna har utformats med hänsyn till platsens förutsättningar, behovet av en ändamålsenlig markanvändning, samt krav på god gestaltning, teknisk försörjning och hänsyn till omgivande bebyggelse och miljö. Genom denna redovisning ges en samlad bild av hur planen styr markens användning och den framtida bebyggelsens utformning. För att underlätta regleringen och göra planbestämmelserna mer lättlästa har bebyggelsen delats in i olika delar, Hus A–G, enligt illustrationen. För att få en renare och mer överskådlig plankarta har utformningsbestämmelser samlats i ett fåtal generella bestämmelser för hela kvartersmarken, även om de i praktiken endast gäller vissa delar av planområdet enligt beskrivningen i bestämmelsen.



Illustrationen fungerar som ett vägledande underlag för läsning av planbestämmelserna.

Användningsbestämmelser

- *B; Bostäder*

Syftet med att ange bostäder som huvudsaklig markanvändning inom planområdet är att bidra till ett ökat bostadsutbud i ett centralt och kollektivtrafikhärläge i Södertälje. Området har god tillgång till såväl kollektivtrafik som gång- och cykelvägar, vilket främjar hållbara resvanor och minskar behovet av bilberoende.

Planen svarar även mot det påtagliga behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen, där bostadsbristen är fortsatt stor. Att tillskapa bostäder i redan bebyggda och infrastrukturellt starka lägen är ett viktigt bidrag till regionens samlade bostadsförsörjning.

Genom att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom kvarteren Haren 9, 12 och 16 kan området omvandlas från lågexploaterad mark med eftersatt bebyggelse till en attraktiv och funktionsblandad stadsdel med god tillgång till grönstruktur och närhet till service.

Planen bidrar även till en mer effektiv markanvändning inom redan bebyggda områden, vilket ligger i linje med både kommunens översiktsplan och nationella mål om en hållbar stadsutveckling. Bostäder i området bedöms vara lämpligt med hänsyn till omgivande funktioner och kan utformas med god boendemiljö trots närhet till trafikbuller.

- *P_i; Parkering under mark*

Planen möjliggör parkering under mark (P_i) i syfte att effektivisera markanvändningen och frigöra ytor ovan mark för bostäder, grönstruktur och vistelsemiljöer. Genom att placera parkering i underjordiskt garage minimeras påverkan på stadsbilden samtidigt som en trivsam och sammanhängande innergård kan skapas, fri från fordonstrafik och parkeringsytor.

Underjordisk parkering bidrar också till att uppfylla parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter inom planområdet utan att kompromissa med platsens gestaltningsmässiga och funktionella kvaliteter. Denna lösning är särskilt viktig i tät stadsstruktur där marken är begränsad och behöver användas resurseffektivt.

- *C_i; Centrumändamål får finnas i bottenvåningen*

syftet med bestämmelsen är att främja en levande och trygg stadsmiljö med funktionsblandning och ett aktivt gaturum. Genom att tillåta centrumverksamheter som exempelvis caféer, butiker, mindre kontor eller serviceverksamheter i bottenvåningarna ges förutsättningar för ett mer attraktivt stadsrum med ökad social närvaro och rörelse under större delar av dagen. Bestämmelsen är inte tvingande för hela bottenvåningen utan bara för 60 m², vilket ger flexibilitet och möjliggör anpassning till efterfrågan och marknadens behov över tid.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

- *Minsta fastighetsstorlek är 4000 m².*

Bestämmelsen innebär att det i praktiken endast kan bildas en fastighet inom planområdet. Eftersom de tre befintliga fastigheterna – Haren 9, 12 och 16 – tillsammans uppgår till drygt 4 000 m², förutsätter planens genomförande att dessa sammanläggs till en gemensam fastighet genom lantmäteriförrättning.

Den föreslagna bebyggelsen är utformad med en hög grad av intern samverkan och gemensamma funktioner, såsom garage, miljörum, innergård, takterrass, cykelrum och andra komplementbyggnader. För att dessa funktioner ska kunna hanteras på ett effektivt, rättsligt tydligt och långsiktigt hållbart sätt krävs att de ryms inom en enhetlig fastighetsstruktur. Genom att begränsa möjligheten att bilda flera fastigheter inom planområdet skapas förutsättningar för en sammanhållen markanvändning och en samlad förvaltning av gemensamma anläggningar. Detta minskar behovet av att reglera nyttjanderätter genom servitut eller gemensamhetsanläggningar, vilket i sin tur förenklar både genomförandet och den framtida förvaltningen av området.

Markens anordnande och vegetation

- *Marken inom planområdet ska utformas för dagvattenhantering genom exempelvis torrdamm, regnbäddar, perkolationsmagasin eller liknande anordningar, så att minst 57 m³ dagvatten fördröjs inom området.*
- *Gården ska vara till minst 50% planterad och träd ska finnas.*

För att möta ökade krav på hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning innehåller detaljplanen bestämmelser om att dagvatten ska fördröjas inom planområdet med en volym om minst 57 m³. Denna nivå baseras på en genomförd dagvattenutredning (Starkstad, 2025), som syftar till att säkerställa att avrinningen från området inte ökar jämfört med dagens situation, samt att tillräcklig rening uppnås (motsvarande en våtvolum på 20 mm). Utredningen föreslår en kombination av åtgärder för att uppnå detta mål, bland annat regnbäddar, underjordiska perkolationsmagasin, torrdammar och överdämningsytor, samt möjlighet till både ytlig avledning och ledningar till respektive magasin beroende på markförhållanden. Dessa lösningar förväntas hantera dagvatten effektivt inom olika delar av området och minska belastningen på det allmänna ledningsnätet vid kraftiga regn. Därtill ställs krav på att minst 50 % av gårdsytan ska vara planterad och att träd ska finnas. Vegetationen bidrar till att förbättra den ekologiska funktionen, främja biologisk mångfald och skapa en trivsamt utemiljö. Träden har dessutom en kylande effekt och kan mildra urbana värmeöar, samtidigt som grönskan ökar infiltrationen och understödjer dagvattenhanteringen ytterligare.

Tillsammans stärker dessa bestämmelser områdets resiliens mot skyfall och klimatförändringar, samtidigt som de skapar en grön, funktionell och attraktiv boendemiljö.

Placering

- *Komplementbyggnader får inte placeras på förgårdsmark mot Birkavägen eller parken och ska ha ett avstånd på minst 1,5 meter från fastighetsgräns*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god stadsbild och tydlig struktur i bebyggelsen. Genom att inte tillåta komplementbyggnader på förgårdsmark mot Birkavägen eller parken bevaras ett öppet och ordnat gaturum samt ett värdefullt möte mellan bebyggelse och grönstruktur. Det bidrar också till bättre siktförhållanden och trygghet i det offentliga rummet. Kravet på ett minsta avstånd på 1,5 meter till fastighetsgräns underlättar skötsel, minskar risken för konflikter mellan grannar och ger bättre förutsättningar för dagvattenavledning och grönska mellan tomter.

- *Bilparkering får endast anordnas i garage under mark ned till en nivå på +33 meter över nollplanet. Parkeringsgarage under mark ska huvudsakligen placeras under huskroppar samt mindre delar av gården och förgårdsmark dock ej under prickmark.*

Bestämmelsen syftar till att parkering ska lösas i garage under mark för att skapa en mer trivsamt och grön utemiljö. Genom att garage i huvudsak placeras under byggnader, och endast i mindre delar under gård och förgårdsmark, ges bättre förutsättningar för vegetation, vistelseytor och dagvattenhantering. Förbud mot garage på prickmark i anslutning till den kommunala parken skapar förutsättningar att bevara befintliga träd nära fastighetsgränsen. Höjdbegränsningen till +33 meter över nollplanet har införts för att begränsa omfattningen av underbyggnad och undvika påverkan på grundvattennivåer. Detta minskar risken för inträngande vatten, tekniskt komplicerade lösningar och negativa effekter på omgivningen, och bidrar till en långsiktigt hållbar exploatering.

Skydd mot störningar

- *Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller detta krav först vid ljudnivå över 65 dBA*
- *Fasad, inklusive fönster och vädringsdon, ska utformas så att ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA som dygnsekvivalentnivå och 45 dBA som maximalnivå nattetid i bostadsrum för sömn, vila eller daglig samvaro. Även lågfrekvent buller i frekvensområdet 31,5–200 Hz ska begränsas så att en god ljudmiljö uppnås.*

Planområdet exponeras för höga ljudnivåer från omgivande trafik, särskilt längs Birkavägen, där ekvivalent ljudnivå ofta överstiger 60 dBA och maximalnivå nattetid över 75 dBA. För att säkerställa en god ljudmiljö krävs att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst sida. För mindre bostäder tillämpas detta krav först vid högre ljudnivåer, vilket möjliggör viss flexibilitet. Utöver detta ska fasader, inklusive fönster och vädringsdon, utformas så att ljudnivån inomhus hålls på en nivå som medger god sömn och vila. Även lågfrekvent buller ska begränsas. Bestämmelserna är särskilt viktiga i detta bullerutsatta läge där andra skyddsåtgärder är begränsade.

Utformning

- *Fasad och tak*
Sockelvåningens fasad i flerbostadshus ska markeras genom att kläs med skärmtegel som harmoniserar mot panelen ovanför. Fasader från plan 2 och uppåt ska kläs med trä i ljusa, neutrala kulörer. Träets naturliga mönster ska vara synligt även vid målning. Panelen ska varieras mellan liggande, stående och lockläktspanel. Synliga skarvar och droppbleck vid skarvar medges ej för att bibehålla en enhetlig

och ren fasad.

Sadeltaket ska utföras med bandtäckt plåt i olika nyanser av grått, brunt eller grågrönt. Fasaden på radhusen ska utföras i trä och målas i faluröd.

Bestämmelserna syftar till att säkerställa en sammanhållen, hållbar och platsanpassad gestaltning. Sockelvåningen i flerbostadshusen kläs i skärmtegel för att tydligt markera byggnadens bas och förstärka ett stadsmässigt uttryck. Tegelmaterialet anknyter till platsens tradition och ger tyngd och hållbarhet i gaturummet.

Fasaderna från plan två och uppåt kläs i värmebehandlad och infärgad träpanel i ljusa, neutrala kulörer såsom. Trämaterialet är hållbart och harmonierar med den befintliga bebyggelsens färgskala. Variation i paneltyper (stående, liggande, lockläkt) bidrar till rik detaljering inom en enhetlig helhet. Synliga skarvar och bleck undviks för att skapa ett rent och sammanhängande fasaduttryck.

Sadeltaken utförs i bandtäckt plåt i dova nyanser av grått, brunt eller grågrönt – kulörer som samspelar med fasadmaterialet och områdets enkla formspråk.

Radhusens fasader målas i faluröd kulör, vilket ger ett varmt, traditionellt uttryck som knyter an till områdets träbebyggelse och bidrar till en småskalig variation inom kvarteret.

- *Vind, takform, takkupor och takterrasser*

Hus A–D samt F–G ska ha sadeltak. Ventilationsrör och liknande mindre tekniska installationer får överskrida högsta tillåtnanockhöjd om det krävs för byggnadens ventilation. I hus A–D får vinden inredas och takfönster, takkupor eller frontespiser anordnas enligt följande: I hus A–D, mot Birkavägen, får högst tre takkupor uppföras per hus. Varje takkupa får ha en maximal bredd om 3,2 meter och en maximal höjd om 2,6 meter. Takkupor får ej uppföras mot gården. I radhusen F–G får högst två frontespiser per hus uppföras mot grannfastigheten, med en maximal längd om 2,4 meter per enhet. Hus E samt huskroppar (a) och (e) ska ha platt tak. Taken i hus E och huskropp (a) ska utgöras av takterrasser. Takterrasser inklusive räcken, skydd och tillhörande teknisk utrustning får anordnas utöver angiven totalhöjd.

Sadeltak väljs för att knyta den nya bebyggelsen till områdets traditionella taklandskap och ge en sammanhållen siluett. Begränsade inslag av takkupor och frontespiser möjliggör användning av vinden utan att påverka byggnadernas proportioner och gatumiljön negativt. Platta tak används där takterrasser planeras, vilket ger mervärde i form av vistelseytor och ett mer urbant uttryck. Tillåtna mindre nödvändiga tekniska installationer för ventilation ovan totalhöjd möjliggör praktisk användning utan att störa helhetsgestaltningen

- *Balkonger*

I hus A–D, mot Birkavägen ska endast spanska/franska balkonger uppföras med ett maximalt djup på 60 cm och en maximal längd på 200 cm per balkong, vilka får placeras lekfullt med varierande storlek på fasaden och räcken ska utföras med nätta, genomsiktliga pinnaräcken eller glas där brandregler kräver. Mot gaveln vid Algatan i hus A ska endast balkongen på första våningen uppföras och kraga ut max 1,3 meter. På övriga våningar tillåts endast spanska/franska balkonger enligt ovanstående regler. Mot gården i hus A–C ska balkonger sträcka sig över hela fasaden och vila på pelare. Balkongerna ska ha två olika djup: 180 cm och 260 cm med en ungefärligt jämn fördelning över fasaden. Balkonger med ett djup på 180 cm får glasas in med profillösa glas samt ha genomsiktliga räcken. Balkonger med ett djup på 260 cm får täcka maximalt hälften av fasaden, får inte glasas in och ska ha täta räcken i

samma material som fasaden. Oavsett djup får sammanlagt maximalt hälften av balkongerna glasas in.

Balkonger mot gården får inte placeras närmare än 3,9 meter från fastighetsgräns. Vindsvåningen i samtliga hus får endast ha indragna balkonger mot gården.

I hus D mot gaveln vid parken och mot gården och i hus E i samtliga fasader får endast frihängande balkonger uppföras, med max längd 350 cm och djup 200 cm.

Balkongerna får ej inglasas, får inte vara en sammanhängande byggnadsdel eller ha skärmtak, och ska ha genomsiktliga räcken.

I huskropp (a) får balkong inte uppföras.

Eftersom Birkavägen är bullrig, är större balkonger inte funktionella längs gatan. För att skapa variation och undvika en monoton fasad tillåts endast franska och spanska balkonger med ett djup på max 60 cm, vilket ger ett lättare uttryck och inte dominerar gaturummet. Dessa balkonger placeras lekfullt i fasaden för att berika fasadens utformning.

Mot gården tillåts större, generösa balkonger med varierande djup, som har bra solförhållanden och utsikt mot den gröna innergården. Variation i djup och placering görs medvetet för att undvika en loftgångslik känsla längs fasaden och i stället skapa en mer småskalig och dynamisk karaktär. Balkongerna fördelas jämnt över fasadens längd och höjd för att skapa balans och gestaltningsmässig harmoni.

Dessa balkonger vilar på pelare och integreras väl i fasaden, vilket bidrar till en trivsamt miljö.

Vissa balkonger får vara frihängande, särskilt på den låga flygeln, där de inte integreras i fasaden på samma sätt som övriga, och ger en lättare och luftigare känsla.

För att undvika en tung fasad får hälften av balkongerna inte glasas in, medan de inglasade balkongerna har genomsiktliga räcken. Icke-inglasade balkonger har täta räcken i samma material som fasaden, vilket skapar variation och en stilren utformning.

- *Portik och entréer*

Minst en portik med en bredd på minst 5 meter och en höjd på minst 5,5 meter ska finnas i fasaden i hus B. I hus A–D ska finnas minst en genomgående entré per hus mot Birkavägen och gården, där entréerna mot Birkavägen ska vara indragna och ha entrébalkonger ovanpå.

Portiken skapar en smidig och direkt anslutning från Birkavägen till gården för både gående, cyklist och räddningstjänstens personal (och ambulans vid behov), samtidigt som den ger en visuell inblick från gatan till gården, vilket berikar upplevelsen av gaturummet. Denna öppning i fasaden bidrar till en mer varierad och dynamisk fasadutformning, vilket ger byggnaden ett livfullt uttryck.

De indragna entréerna, kombinerade med balkongerna ovanpå, markerar tydligt entréerna i fasaden och skapar en skyddad och avskild känsla. Detta förstärker variationen i byggnadens utseende och bidrar till en mer levande, arkitektoniskt intressant fasad som samtidigt skapar en inbjudande och funktionell stadsbild.

- *Rumshöjd; Bottenvåningen i Hus A–D ska ha en invändig takhöjd på minst 2,8 meter för att möjliggöra lokaler för både bostadskomplement och verksamheter.*

En takhöjd på minst 2,8 meter i bottenvåningen mot Birkavägen ger möjlighet att anpassa lokalerna för både bostadskomplement och verksamheter. Detta skapar flexibla, funktionella ytor som kan användas för olika ändamål, samtidigt som det bidrar till ett öppet och trivsamt intryck.

Utförande

- *Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara minst 0,2 meter över anslutande gata/park.*

Bestämmelsen säkerställer att entréplanet ligger något upphöjt i förhållande till gata eller park, vilket minskar risken för översvämning vid kraftigt regn.

- *Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.*

Kravet på minst 35 % genomsläpplig yta syftar till att främja lokal dagvattenhantering, minska risken för översvämning och bidra till en grönare utemiljö. Genomsläppliga ytor ger också möjlighet till plantering och ökad biologisk mångfald på fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- *Marken får inte förses med byggnadsverk(prickmark).*

Bestämmelsen säkerställer att föregårdsmarken mot parken hålls fri från byggnadsverk för att bevara en öppen och tydlig övergång till parken.

- *Marken får endast förses med komplementbyggnader samt balkonger vars konstruktion vilar på pelare ovanpå mark eller parkeringsgarage under mark(korsmark).*

Bestämmelsen möjliggör viss bebyggelse i form av komplementbyggnader och balkonger på pelare, samtidigt som den bevarar markens öppenhet. Den ger också utrymme för parkeringsgarage under mark utan att påverka det fria markplanet.

Höjd på byggnadsverk:

- h_1 Högstanockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_2 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Höjdbegränsningarna utgår från det framtagna planförslaget med 4 våningar samt vind mot Birkavägen och 2 våningar för radhusen. Denna bebyggelsestruktur har bedömts som lämplig under planarbetet utifrån områdets förutsättningar och omgivande bebyggelse och visioner för Birkavägen.

Markens anordnande och vegetation

- *Markens höjd över nollplanet ska vara ... meter.*

Markens höjdsättning baseras på rekommendationer från dagvattenutredningen och syftar till att säkerställa robust skydd mot skyfall genom att styra ytvatten bort från planområdet.

- n_1 Trädet får endast fällas efter marklov om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Ersättningsplantering ska ske av borttaget träd.

Bestämmelsen bygger på resultat från trädinventeringen och syftar till att bevara befintliga träd i gården, som bidrar till gott mikroklimat, grön struktur och trivsam utemiljö.

- n_2 Minst 30 % av ytan inom egenskapsgräns ska vara planterad. Marken får inte hårdgöras med ogenomsläppliga material såsom asfalt. Bjälklag över garage ska dimensioneras för plantering av buskar och mindre träd.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en grön, trivsam och aktiv gatumiljö genom krav på att minst 30 % av ytan inom egenskapsgräns ska vara planterad och att marken inte får hårdgöras med ogenomsläppliga material såsom asfalt. En grön förgårdsmark skapar förutsättningar för privata uteplatser till bottenvåningslägenheter, vilket bidrar till att aktivera gaturummet och öka tryggheten genom ökad närvaro och visuell kontakt med omgivningen.

Grönska längs gatan bidrar även till att mildra den urbana miljön visuellt, förbättra mikroklimatet och stärka områdets gestaltningskvaliteter. Det är i linje med kulturmiljöutredningens rekommendationer som betonar vikten av bevarade och förstärkta gröna strukturer i området.

Bestämmelsen är också ett sätt att uppfylla dagvattenutredningens krav på genomsläppliga ytor, där grön förgårdsmark bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten och minskad belastning på det allmänna ledningsnätet. För att möjliggöra plantering även på bjälklag över garage, ställs krav på att dessa dimensioneras för växtbäddar med buskar och mindre träd.

Genom att styra materialval och andelen plantering motverkas en utbredning av hårdgjorda ytor i ogästvänliga material som asfalt, vilket i sin tur främjar både ekologiska och sociala värden i stadsrummet.

Takvinkel

- o_1 Takvinkeln ska vara 45 grader
- o_2 Minsta takvinkel är 30 grader

Takvinkeln är baserad på det framtagna skissförslaget under planarbetet. Detta har bedömts som lämpligt för området för att skapa en enhetlig och harmonisk takprofil som passar den omgivande bebyggelsen.

Utformning

- f_1 Endast flerbostadshus.
- f_2 Endast radhus.

Bestämmelserna styr bostadsformerna i enlighet med planförslaget och bidrar till en varierad bostadsstruktur med både flerbostadshus och radhus. Detta stärker visionen för Birkavägen som en stadsgata med ökad stadsmässighet, tydligare gaturum och en levande boendemiljö.

- f_3 Inom egenskapsområdet får skärmtak som bärs upp av genomskinlig vägg eller pelare uppföras.

Bestämmelsen möjliggör skärmtak som skyddar entréer till garage och miljörum samt markerar entrén till gården från Algatan. Utformningen med genomskinlig vägg eller pelare bevarar platsens öppenhet.

- f_4 Lokal om minst 60 kvm ska finnas i bottenvåningen

Eftersom användningen C₁ inte är tvingande, säkerställs med denna bestämmelse att lokal finns i strategiska lägen i bottenvåningen för att främja ett aktivt gaturum och möjliggöra centrumverksamhet.

- f_5 Förgårdsmark mot Birkavägen ska utformas med planteringsytor, mindre träd, buskar, sittplatser, uteserveringar, cykelparkeringar och privata uteplatser. Höjdskillnaden mellan uteplatser och trottoaren ska tas upp med tegelmur på högst 60 cm höjd. Om muren överstiger denna höjd ska den terrasseras. Uteplatser ska avskärmas med räcke och grönska till en maximum höjd av 1 meter från uteplatsens golv.

Bestämmelsen säkerställer att förgårdsmarken mot Birkavägen utformas med grönska och funktioner som bidrar till en levande och trivsamt gaturum. Genom krav på planteringsytor,

mindre träd, buskar, uteplatser och cykelparkeringar motverkas hårdgjorda och monotona ytor. Denna utformning stärker kopplingen mellan bostäder och gaturum, i enlighet med kulturmiljöutredningens rekommendationer och dagvattenutredningens krav på genomsläppliga ytor.

För att undvika en sluten och avskärmade karaktär mot gatan begränsas höjden på murar till maximalt 60 cm. Vid större nivåskillnader krävs terrassering. Uteplatser ska avskärmas med grönska och räcken upp till 1 meter från golvnivå. Dessa krav bidrar till en småskalig och öppen gatubild med god visuell kontakt mellan privat och offentligt rum.

Utnyttjandegrad

- *e₁ Inom egenskapsgräns får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 40 m². Enskild komplementbyggnad får inte överstiga 15 m² byggnadsarea. Solskydd, skärmtak, tak över cykelparkering eller liknande får uppföras utöver det. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3 meter.*

Bestämmelsen möjliggör komplementbyggnader i rimlig skala för funktioner som cykelhus, växthus eller liknande. Begränsningen av byggnadsarea och höjd säkerställer att bebyggelsen anpassas till gårdsmiljön och inte tar överhand. Solskydd och skärmtak tillåts utöver angiven yta för att möjliggöra praktiska lösningar som exempelvis väderskydd vid cykelparkering.

- *e₂ Växthus eller annan inglasad yta får uppföras med högst 30 m² byggnadsarea och högst 3,5 meters höjd. Växthuset ska utföras i glas eller annat genomskinligt material.*

Bestämmelsen möjliggör ett växthus eller annan inglasad yta på takterrassen för odling och gemensamt utnyttjande. Genom att begränsa yta och höjd samt ställa krav på genomskinligt material säkerställs en lätt och diskret utformning som inte dominerar byggnaden. Bestämmelsen stärker de gemensamma kvaliteterna och bidrar till social hållbarhet året om.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Vid denna behovsbedömning har det bedömts att:

- Nya bostäder i centrala Södertälje innebär att befintliga vägar, kollektiva

transportmedel och annan infrastruktur kan nyttjas.

- Området uppvisar inga unika naturvärden.
- Planen anses inte på ett betydande sätt påverka miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten, luft eller buller. Inget riksintresse berör planområdet.
- Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.
- Planområdet är beläget centralt i Södertälje med god tillgång till kommunal och kommersiell service, vilket minskar behovet av bilresor.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för Yt- och grundvatten

Planförslaget anses inte leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet är beläget i anslutning till centrala delar av Södertälje, där halter av partiklar (PM10) under vissa år har överskridit miljökvalitetsnormens gränsvärden, särskilt längs större trafikleder som Turingegatan och vid Birkakorset. Dessa partiklar härrör till stor del från vägslitage orsakat av dubbdäcksanvändning.

För att motverka dessa överskridanden och förbättra luftkvaliteten har Södertälje kommun, i samverkan med Länsstyrelsen, under lång tid arbetat med målmedvetna åtgärder inom ramen för ett särskilt åtgärdsprogram. Sedan 2024 tillämpas ett nytt, uppdaterat program som innehåller fler och mer kraftfulla åtgärder än tidigare. Exempelvis har dubbdäcksförbud införts på Mälarbron, för att minska andelen partiklar i luften.

Den planerade bebyggelsen förväntas ge upphov till cirka 120 bilrörelser. En majoritet av dessa beräknas färdas via Birkavägen i riktning mot Birkakorset. Trots detta innebär trafikökningen en marginell påverkan på den totala trafikvolymen i området och bedöms inte ha någon betydande inverkan på halterna av luftburna partiklar i närområdet.

Sammantaget bedöms projektets påverkan på luftkvaliteten som mycket begränsad, särskilt mot bakgrund av de redan vidtagna och planerade åtgärderna i kommunens luftvårdsarbete.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det marginella tillskottet av motortrafik, som enligt trafikutredningen uppgår till cirka 120 fordonsrörelser per dygn, innebär ingen påtaglig ökning av bullernivåerna i området.

Påverkan på recipienten

De föreslagna åtgärderna för dagvattenrening och fördröjning förbättrar vattenkvaliteten genom att maximera infiltration och reducera föroreningshalter. Beräkningar visar en betydande minskning av både föroreningshalter och total belastning på recipienten.

Det finns viss osäkerhet i beräkningarna, eftersom en stor del av dagvattnet i dagsläget sannolikt infiltrerar naturligt i marken eller leds ytligt vidare västerut. Detta innebär att de nuvarande utsläppen av föroreningar kan vara överskattade. Trots detta visar resultaten att den föreslagna reningsstrategin har en positiv inverkan på vattenkvaliteten och förbättrar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna (MKN) i recipienterna.

Påverkan på grundvattnet och grundvattenförekomst

planområdet ligger i närheten av grundvattenförekomsten Södertäljeåsen–Södertälje, vilken enligt VISS inte uppnår god kemisk status på grund av kloridinträngning, sannolikt orsakad av påverkan från Östersjön/Igelstaviken eller vägsalt. Det är även känt att det i anslutning till förekomsten finns flera förorenade områden.

I den framtagna dagvattenutredningen (Starkstad 2025) har dessa förutsättningar beaktats

genom att dagvattenhanteringen utformats med fokus på infiltration i kombination med fördröjning och rening innan eventuell vidare avledning till kommunalt dagvattennät. Totalt föreslås 57 m³ fördröjningsvolym motsvarande 20 mm våtvolum, vilket förväntas omhänderta ca 90 % av årsnederbörden. Anläggningarna, bestående av perkolationsmagasin och regnbäddar, är utformade för att främja infiltration och därigenom minska utsläpp till både yt- och grundvatten.

Markens permeabla egenskaper (sandig/siltig fyllning ovan blockrik morän) och en antagen låg grundvattennivå – preliminärt ca 9,5 meter under mark enligt mätning i närliggande fastighet – innebär att dagvattenanläggningarna inte förväntas medföra risk för påverkan på grundvattenförekomsten. Det kan dock noteras att ytterligare grundvattenmätningar kan genomföras vid behov för verifiering.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna dagvattenlösningen bidra till minskad belastning på grundvattenförekomsten genom lokal omhändertagning och rening av dagvatten, och därmed inte innebära någon ökad påverkansrisk.

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Planen bidrar till ett mer levande och aktivt gaturum, där varierande placeringar längs gatan, tillsammans med små platsbildningar och uteplatser, skapar en dynamisk stadsbild. Den nya bebyggelsen, med fyra våningar och en vindsvåning, ger en tätare och mer urban känsla samtidigt som den mjukt övergår till den befintliga lägre bebyggelsen genom en grön innergård och små radhus. En stilren träfasad med spanska och franska balkonger ger ett modernt arkitektoniskt uttryck, samtidigt som den behåller en koppling till materialet i kvarteret. Denna blandning av modern design och lokal materialitet skapar en intressant och varierad stadsbild, vilket berikar upplevelsen av området.

Den högre och tätare bebyggelsen längs Birkavägen kan initialt uppfattas som ett främmande tillskott i stadsmiljön, då den skiljer sig i skala jämfört med den befintliga villabebyggelsen. Denna kontrast kan först verka som en abrupt förändring, men det är viktigt att betrakta detta som ett första steg i en långsiktig utveckling av området i enlighet med kommunens utbyggnadsstrategi. När fler förtätningar genomförs längs Birkavägen, kommer den nuvarande bebyggelsen att smälta in mer naturligt i stadsmiljön, och den högre bebyggelsen kommer att bidra till en mer sammanhängande och dynamisk stadsbild. Över tid, när området utvecklas och får en mer urban karaktär, kommer denna förändring att uppfattas som en självklar del av stadslandskapet, och ge en rikare och mer varierad upplevelse av området.

Konsekvenser för naturmiljön

Exploateringen medför att delar av befintlig grönstruktur och ett identifierat ekologiskt spridningssamband inom fastigheterna Haren 9 och 12 försvinner. Detta innebär en påverkan på det lokala ekologiska nätverket, särskilt kopplingen mellan befintlig vegetation och den angränsande kommunala parkmarken.

För att delvis kompensera detta tillförs en grön innergård med plantering av träd, buskar och regnbäddar som bidrar till grön kontinuitet inom planområdet. Innergården ges en utformning som underlättar spridning av växt- och djurliv, särskilt pollinatörer, och stärker ekosystemtjänster som dagvattenhantering och mikroklimat.

Den angränsande kommunala parken utgör fortsatt en viktig grönstruktur och kan vidareutvecklas för att stärka det ekologiska sambandet i området. Sammantaget möjliggör planen att delar av det ekologiska sambandet upprätthålls genom funktionella grönytor inom planområdet.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Planförslaget skapar en rad mötesplatser som främjar socialt liv och interaktion. Den välplanerade och lättillgängliga innergården, tillsammans med den gemensamma takterrassen, erbjuder både privata och öppna utrymmen för de boende att umgås och koppla av. Små platsbildningar längs Birkavägen skapar ytterligare dynamik och möjliggör för spontana möten och aktiviteter, vilket bidrar till ett mer levande och aktivt gaturum. Lokaler i bottenplan, som är öppna för allmänheten, förväntas skapa ett flöde av människor och bidra till en mer inbjudande och interaktiv stadsmiljö, där både boende och besökare naturligt samlas och interagerar. Planen kan dessutom fungera som en drivkraft för kommunen att uppgradera och förbättra den närliggande parken, vilket ytterligare skulle förstärka området som en attraktiv mötesplats för alla. Tillsammans skapar dessa inslag en rikare och mer sammanhängande stadsbild där människor kan mötas, skapa relationer och njuta av en varierad och levande miljö.

Barnperspektiv

Innergården utformas med lekplats och bollbana, vilket skapar trygga och stimulerande lekmiljöer. Dess bilfria struktur och gröna inslag gynnar barns utveckling och rörelsefrihet. Närheten till kollektivtrafik och gångvänlig utformning underlättar för familjer att resa utan bil.

Jämställdhet och mångfald

Det blandade bostadsutbudet, med radhus och flerfamiljshus i olika storlekar, skapar förutsättningar för att olika hushållstyper och livssituationer ska kunna bo i området. God tillgång till kollektivtrafik underlättar vardagen för alla, särskilt för kvinnor, som i lägre grad än män har tillgång till bil.

De gemensamma utrymmena, såsom innergården och den planerade takterrassen, erbjuder mötesplatser för boende i olika åldrar och livssituationer. Tillsammans med närhet till servicefunktioner bidrar detta till en inkluderande och trygg boendemiljö där människor kan träffas och interagera i vardagen.

Tillgänglighet och trygghet

Planförslaget gynnar gång- och cykeltrafik genom färre motortrafikutfarer och säker infart till parkeringsgaraget. Trygghetsaspekter beaktas genom belysning, lättorienterade entréer och socialt aktiva bottenvåningar. Den gröna innergården, gatuvänd bebyggelse och balkonger som vetter mot gatan förväntas öka den sociala kontrollen och tryggheten i området.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt följande preliminära tidplan:

Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	kvartal 4 2025
Lagakraft, tidigast*	kvartal 4 2025
Byggstart, tidigast*	kvartal 2 2026

*under förutsättning att planen inte överklagas.

Genomförandetid

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.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för och bekostar drift och underhåll inom allmän plats. All mark inom planområdet utgör kvartersmark och detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Inom intilliggande allmän platsmark är Södertälje kommun huvudman. Telge Nät är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten och dagvattennätet (VA).

5.2 Ansvarsfördelning

Byggnader och anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för att uppföra byggnader och anläggningar inom kvartersmark, vilket inkluderar parkeringar, utfarter, lek- och planteringsytor, anläggningar för dagvattenhantering samt servisledningar.

Det är också exploatörens ansvar att ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd och lov, såsom bygglov och marklov, som krävs för att genomföra åtgärderna inom kvartersmarken. Sammanfattningsvis är det fastighetsägaren som ansvarar för planering, byggnation och hantering av alla tillstånd som rör denna del av projektet.

För att möjliggöra en ny infart till parkeringen behöver viss kommunal mark anpassas, samtidigt som äldre infarter från Birkavägen tas bort för att förbättra trafiksäkerheten. Kostnaderna för dessa åtgärder, som utgör en integrerad del av projektets genomförande, bekostas av exploatören.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken. Ledningsägarna ansvarar, vid behov, för ansökan om lantmäteriförrättning för eventuella servitut, ledningsrätt eller andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Ledningar inom kvartersmark

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten och dagvattennätet i Södertälje kommun och ansvarar för ledningsdragning fram till anvisad förbindelsepunkt som i normalfallet upprättas vid fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för ledningsdragning inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Exploatören ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten.

Elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme

Telge Nät ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning, tele, fiber och fjärrvärme. Skanova har ledningar för tele/fiber i området. Marken inom planområdet och i anslutning till Birkavägen, där Telge Nätets elledningar är belägna, har planlagts som korsmark

för att möjliggöra uteplatser på förgårdsmark samt parkering under indragna byggnadsdelar. Detta kan innebära att ledningar nära fastighetsgräns behöver flyttas för att undvika skador och säkerställa åtkomst. Om ledningsflytt blir nödvändig är det exploatören som ansvarar för samtliga kostnader. Eventuella behov av markrättigheter, såsom servitut eller ledningsrätt, hanteras enligt gällande praxis genom överenskommelse mellan berörda parter. Exploatören uppmanas att föra tidig dialog med Telge Nät i genomförandeskedet för att säkerställa att befintlig ledningsinfrastruktur beaktas och skyddas på ett korrekt sätt.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Inför detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren (exploatören) som reglerar frågor kring detaljplanens genomförande samt ansvars- och kostnadsfördelning. Avtalet ska bland annat innehålla tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet har olika ägare: Haren 9 tillhör Birkaharen AB, Haren 12 ägs av H12 i Södertälje AB och Haren 16 av Projit Malmö AB. Samtliga dessa bolag ingår i Byrka Nya Hem AB, vilket innebär att området ägs av en och samma koncern.

Fastighetsindelning

Detaljplanen följer befintliga fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän platsmark, vilket innebär att ingen ny fastighetsindelning krävs för att anpassa gränserna till planens struktur. Planen innehåller dock en egenskapsbestämmelse som anger en minsta fastighetsstorlek om 4 000 kvm, vilket i praktiken innebär att fastigheterna Haren 9, 12 och 16 behöver hanteras som en enhetlig fastighet för att planen ska kunna genomföras.

För att uppnå detta finns två möjliga alternativ:

- **Sammanläggning:** Om samtliga fastigheter har samma ägare och lika lagfartsförhållanden kan de läggas samman till en ny fastighet genom en lantmäteriförrättning. Detta förutsätter att varje delägare har lika stor andel i varje fastighet.
- **Fastighetsreglering:** Om fastigheterna har olika ägare eller olika lagfartsförhållanden kan en fastighetsreglering genomföras för att överföra mark mellan fastigheterna och därigenom skapa en fastighet som uppfyller planens krav på minsta storlek. Detta kan även innefatta bildande av servitut, fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar.

Det är de nuvarande fastighetsägarna som ansvarar för att ansöka om och genomföra den nödvändiga fastighetsbildningen. Kommunen utgår från att denna process hanteras inom ramen för projektets genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Eftersom planens genomförande – genom bestämmelsen om minsta tomtstorlek på 4 000 kvm – förutsätter att endast en fastighet bildas inom planområdet, bedöms behovet av gemensamhetsanläggningar som begränsat.

Samtliga funktioner inom kvartersmarken – såsom garage, innergård, tekniska installationer, avfallshantering, takterrass och komplementbyggnader – avses hanteras inom ramen för en och samma fastighet. Detta innebär att nyttjanderätter mellan flera fastigheter inte behöver regleras genom gemensamhetsanläggningar eller servitut, vilket förenklar genomförandet.

Ledningsrätt

Det finns i dagsläget inga ledningsrätter inom planområdet.

Detaljplanen omfattar inte några befintliga eller planerade allmänna ledningar, och det är inte aktuellt med ny infrastruktur i form av exempelvis vatten-, avlopps- eller elledningar inom planområdet. Därmed bedöms det inte finnas något behov av att upprätta ledningsrätter inom ramen för detaljplanen.

Planen påverkar varken befintliga ledningsanläggningar eller rättigheter, och inga nya ledningsrätter bedöms vara nödvändiga för planens genomförande. Eventuella framtida behov av ledningar, ledningsrätter eller servitut får i så fall hanteras separat vid behov, utanför detaljplaneprocessen.

Servitut, rättigheter och samfälliga fastigheter

Inom planområdet finns i dagsläget inga servitut, och eftersom detaljplanen medger att högst en fastighet får bildas, bedöms det inte finnas behov av att upprätta servitut inom kvartersmarken. Skulle behov av servitut ändå uppstå, till exempel i samband med teknisk försörjning över angränsande mark eller vid samverkan med allmän plats, hanteras detta inom ramen för lantmäteriförrättning vid fastighetsbildning. Eventuella servitut regleras då i enlighet med anläggningslagen och fastighetsbildningslagen.

5.4 Ekonomiska frågor

Plankostnader

Planarbetet bekostas av exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Kostnader för kvartersmark

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Kostnader för allmän plats

Eftersom detaljplanen inte medför utbyggnad av allmän plats som genererar nytta för flera fastigheter, är det inte aktuellt att ta ut gatukostnader enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (PBL).

De kostnader som kan uppkomma i samband med planens genomförande – exempelvis utredningar eller mindre anpassningar av angränsande allmän platsmark – hanteras i stället som exploateringsersättning och regleras genom exploateringsavtal. Dessa kostnader bekostas av exploatören i enlighet med vad som avtalats mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar utifrån fastställd taxa. Kostnader för lantmäteriförrättningar kommer regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Utgångspunkten är att exploatören ska bekosta samtliga lantmäteriförrättningar

som krävs för detaljplanens genomförande.

Avgifter för bygglov, marklov m.m

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av den som söker lovet, enligt vid var tidpunkt gällande taxor.

Kostnader för vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar bekostas av Telge Nät, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägaren. För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar fastighetsägaren (exploatören) för utbyggnad, drift och underhåll.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Kostnader avseende hantering och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fiber och ev. fjärrvärme betalas av fastighetsägaren till respektive ledningsägare enligt vid var tidpunkt gällande taxor. Avgifter för avfallshantering bekostas av fastighetsägaren.

Inlösning och ersättning

Om fastigheterna inom planområdet sammanläggs till en gemensam fastighet bedöms behov av inlösen inte uppstå. Däremot, om planområdet även fortsättningsvis består av flera fastigheter, kan inlösen av mark bli aktuellt i samband med inrättande av gemensamhetsanläggningar – exempelvis för infart, avfallshantering eller tekniska installationer. Frågan om inlösen hanteras i så fall inom ramen för lantmäteriförrättning och i enlighet med anläggningslagen. Eftersom framtida fastighetsindelning ännu inte är fastställd, kan inte inlösningsbehov helt uteslutas i detta skede.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport
- Bullerutredning
- Trafikutredning

Marksanering

Inga föroreningar har påträffats inom området i halter som innebär att sanering bedöms nödvändig.

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt till planområdet.

Dagvatten

I projekteringskedet måste det säkerställas att ytor för regnbäddar, perkolationsmagasin och eventuella torrdammar är tillgängliga inom planområdet i enlighet med

dagvattenutredningen. Det ska även finnas ett tydligt och långsiktigt system för drift och underhåll av dessa anläggningar vilket fastighetsägaren ansvarar för.

Buller under byggskedet

Under byggnationen av den nya bebyggelsen, särskilt vid anläggandet av det planerade garaget, kan buller uppstå som en följd av tunga maskiner, markarbeten och eventuella sprängningsarbeten. Dessa arbeten kan påverka närboende under en begränsad tidsperiod. Vid behov av sprängning ska detta ske enligt gällande regelverk, med noggrann planering och samråd med berörda aktörer. Byggherren är ansvarig för att minimera störningar genom att följa Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser samt genomföra nödvändiga skyddsåtgärder. Information till närboende ska ges i god tid innan eventuella sprängningsarbeten påbörjas.

Byggarbetet ska även planeras så att särskilt bullrande moment begränsas till dagtid och vardagar, för att minska påverkan på omgivningen. Tillsynsmyndighet är Södertälje kommun, som kan komma att ställa särskilda krav vid bygglov eller tekniskt samråd.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se