



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2017-02679 • UPPRÄTTAD: 2021-05-14 •

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

---

# Detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2

## Inom Viksängen, 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).

## Planprocessen

### 1. 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.

### 2. Granskning

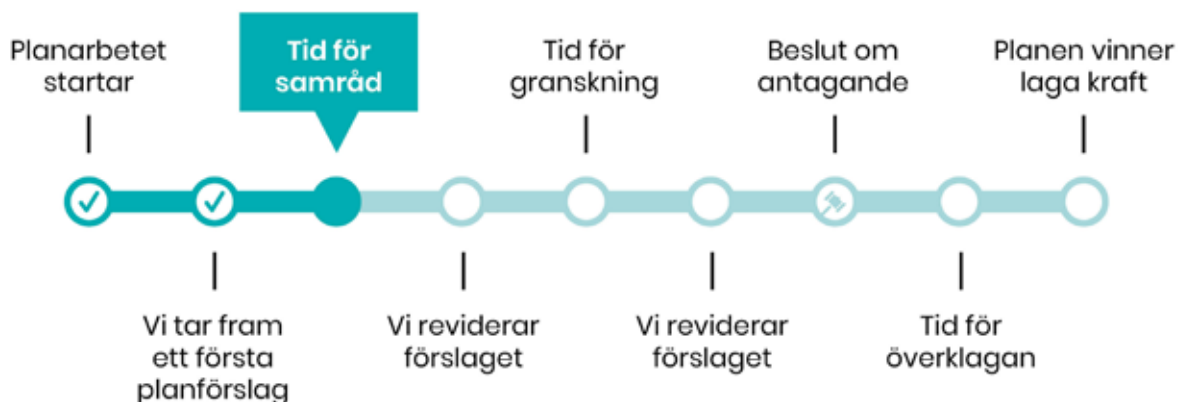
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

### 3. 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.

### 4. Laga kraft

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



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

# Medverkande

## Planförfattare

**Alexander Celebioglu**, Planarkitekt,  
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

## Planchef

**T.f Sofia Cedergren** (SBK)

## Kommunala tjänstemän

**Clara Guiance**, Exploateringsingenjör (SBK)

**Jonas Paaso**, Byggprojektledare (SBK)

**Cecilia Eriksson**, Utredningsingenjör (SBK)

**Lova Kjellqvist Mattsson**, Landskapsarkitekt  
(SBK)

**Souryana Nasser Al Din**, GIS-ingenjör, Geografisk information

**Carolina Hillerdal Ljungqvist**, Kommunekolog,  
Miljökontoret



## HANDLINGAR

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

### Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta



## UTREDNINGAR

- Bullerutredning, Sweco, 2020-02-20
- Bullerutredning, Efterklang, 2020-05-26
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2020-02-21
- PM Geoteknik, Geoteknologi, 2019-12-16
- MUR Geoteknik, Geoteknologi, 2019-12-16
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöanalys, 2019-12-09
- Riskutredning, Tyréns, 2019-12-13
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2020-05-03
- Synlighetsanalys 2020-12-17

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



Flygbild över planområdet. Ungefärlig avgränsning av planområdet

## Sammanfattning

Planförslaget syftar till att omvandla fastigheten Floretten 1 och en del av Östertälje 61:2 för att möjliggöra för en förtätning av stadsdelen med ungefär 250 nya bostäder i flerbostadshus i varierande byggnadshöjd upp till 17 våningar. De nya bostäderna ska tillföra området en ökad variation av både upplåtelseformer och bostadstyper och på så sätt bidra till en god social sammanhållning. Denna detaljplan blir ett första steg i det övergripande arbetet med utvecklingen av Viksängen.

Kommunen har som långsiktigt mål att Östertälje ska vävas ihop bättre med stadskärnan och bli en tydligare del av staden. I det program som tagits fram för Östertälje finns förslag på olika åtgärder för hur detta kan ske. För att möjliggöra en mer sammanhängande stad är bland annat utveckling av Viksängen, strandpromenaden utmed kanalen och utveckling längs Grödingevägen viktig. Stadsutveckling i området ska leda till att fler människor rör sig i området, bland annat genom att öka antalet målpunkter och mötesplatser.



# Innehåll

<b>1. Inledning</b>	<b>6</b>
1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	7
1.3. Tidigare ställningstaganden	7
<b>2. Förutsättningar</b>	<b>9</b>
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
2.2. Mark	9
2.3. Gator och trafik	10
2.4. Hälsa och säkerhet	11
2.5. Bebyggelse- stads- och landskapsbild	12
<b>3. Planförslaget</b>	<b>14</b>
3.1. Bebyggelse	14
3.2. Grönstruktur och mötesplatser	19
3.3. Gator och trafik	20
3.4. Teknisk försörjning	21
3.5. Hantering av risker och störningar	21
<b>4. Konsekvenser</b>	<b>23</b>
4.1. Miljökonsekvenser	23
4.2. Sociala konsekvenser	26
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	26
<b>5. Genomförande</b>	<b>27</b>
5.1. Organisatoriska frågor	27
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	27
5.3. Ekonomiska frågor	28
5.4. Tekniska frågor	28

# 1. Inledning



Lokaliseringskarta

## 1.1. Bakgrund och syfte

Planuppdraget har initierats av en planansökan daterad 2017-12-22 för fastigheten Floretten 1. Stadsbyggnadsnämnden gav 2018-02-20 beslutet att inleda arbetet med att upprätta en ny detaljplan för fastigheten. Del av Östertälje 61:2 ingår i planområdet efter ett beslut taget av samhällsbyggnadskontorets styrgrupp daterad 2020-09-14.

Södertälje växer, näringslivet växer och antalet studenter blir fler, vilket medför att det råder en stark efterfrågan på bostäder. Under de kommande 20 åren ska staden utvecklas och 20 000 nya bostäder byggas, hållbart och med goda livsmiljöer, samtidigt som den växande kommunen också kommer behöva annan service. Planområdet för denna detaljplan ligger i ett område med mycket bra läge som är attraktivt att förtäta och förväntas bidra till bostadsförsörjningen. Området ligger i

Östertälje, längs Viksängsvägen och består till största del av småindustrier och villor. Norr om detaljplaneområdet finns småindustrier, bostäder, butiker och restaurangverksamheter. Sydost om detaljplaneområdet ligger kvarteret Minan som består av flerbostadshus från 2006. Öster om flerbostadshuset ligger ett villaområde med bebyggelse från 1925-1987.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus i varierande storlekar i anslutning till befintlig infrastruktur och bostadsbebyggelse. Planen innefattar uppskattningsvis 250 lägenheter. Bebyggelsen förstärker det befintliga stråket längs kanalen och projektets intentioner överensstämmer med både gällande översiktsplan *Framtid Södertälje* samt *Programmet för Östertälje*. Området ligger inom gångavstånd till Östertälje pendeltågsstation.

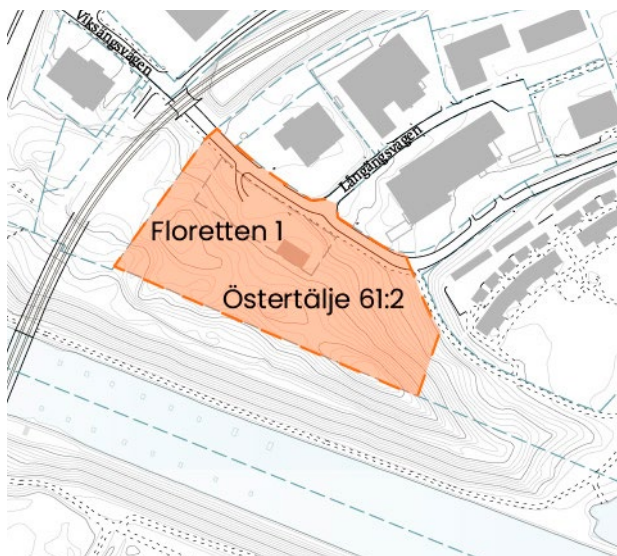
### Planförfarande

Detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse förslaget följer översiktsplanens intentioner och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande.

## 1.2. Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Viksängen, Östertälje. Planområdet gränsar till Västra stambanan, ett verksamhetsområde och Södertälje kanal. Planområdet är ca 1,8 ha stort.



Fastighetskarta med avgränsning över detaljplaneområdet

### Markägoförhållanden

Floretten 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Floretten 1. Östertälje 61:2 ägs av Södertälje kommun.

### Gällande planer

För planområdet finns tre gällande planer. Ändring av stadsplan för nedre Viksängen, akt 0181K-P202C, från 1955, är gällande för en del av Östertälje 61:2 och medger område för Park eller Plantering. Ändring av stadsplan för kvarteret Floretten, akt 0181K-P395B, från 1966, är gällande för Floretten 1 och en mindre del av Östertälje 61:2. Den medger område för Småindustriändamål för Floretten 1, Park eller Plantering för Östertälje 61:2 samt mindre del för allmänt ändamål. Detaljplan för Viksängs Strand, akt 0181K-P1430C, från 2005, medger Natur för den sydöstra delen av planområdet.

## 1.2. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan "Framtid Södertälje", antagen 2013, nämns det att Östertälje är en given knutpunkt i framtiden. Kollektivtrafikläget motiverar en hög exploatering och en mer självklar koppling till vattnet. Östertälje har goda förutsättningar att förstärka sina stadskvaliteter och utvecklas till en större tyngdpunkt med en mångfald och variation av urbana verksamheter.

Motorvägen, järnvägen och kanalen utgör barriärer som separerar planområdet från stadskärnan. I översiktsplanen finns ett mål om att den fortsatta utvecklingen av Södertälje har som mål att knyta ihop de olika stadsdelarna med varandra och med stadskärnan. Strategin att länka ihop stadsdelar som idag är fysiskt separerade, och skapa en blandning av olika funktioner i stadsdelarna ska ses som en strävan att öka den sociala sammanhållningen. Så kallade "tyngdpunkter" i staden ska utvecklas tillsammans med stråk mellan tyngdpunkterna. Genom att koncentrera bostäder och verksamheter kring tyngdpunkter kan dessa utvecklas till levande stadsmiljöer med en attraktiv miljö och varierat serviceutbud. Stråk avser att koppla samman stadens olika områden bättre på de gåendes villkor.

### Utbyggnadsstrategin

En utbyggnadsstrategi för kommunen togs fram 2019 för att kommunen på bästa sätt ska kunna planera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Utbyggnadsstrategin beskriver hur kommunen ska nå bostads målet om byggnation av 20 000 bostäder fram till 2036.

I utbyggnadsstrategin pekas Viksängen ut som ett verksamhetsområde nära Östertälje station som kan öka utbyggnadspotentialen i Östertälje. Förtätning ska prioriteras inom gångavstånd från pendeltågsstationer. Acceptabelt gångavstånd bedöms enligt trafikförvaltningens riktlinjer innefatta bebyggelse inom 900 meters gångavstånd, motsvarande cirka 700 meter fågelvägen, vilket planområdet uppfyller.



### Program för Östertälje

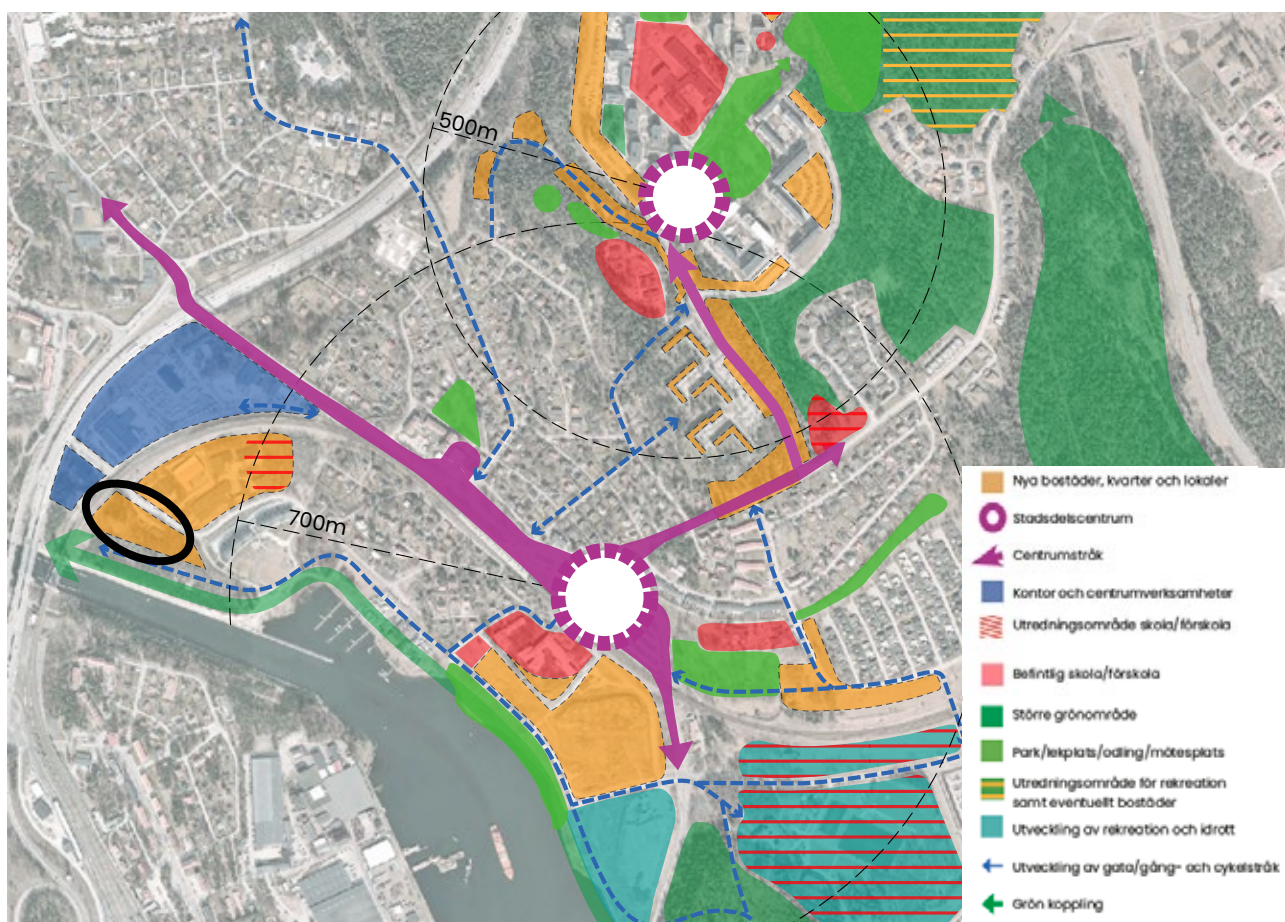
Ett program för stadsdelen Östertälje färdigställdes under 2020. Syftet med programmet var att tydliggöra vad översiktsplanens mål och intentioner innebär för programområdet. Programmet visar ett helhetstänk för utveckling av tyngdpunkten på lång sikt, för en optimal markanvändning och en bra miljö för alla som bor och vistas i området. Utgångspunkten är bästa möjliga utveckling för både programområdet som för Södertälje stad som helhet.

Planeringen av Östertälje bygger på ställningstagandet att det behövs fler stadsmässiga miljöer i området. Miljöer med befolkade offentliga platser, liksom en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och parker. De nya bostäderna ger ökat underlag för lokal handel, förbättrat underlag för kollektivtrafik och bidrar till trygga miljöer. Bostadsutvecklingen ska bredda variationen i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad. Om planområdet står det att

”Ett nytt bebyggelseområde i Viksängen kan knyta ihop området med norra sidan motorvägen och vidare med stadskärnan. Söder om järnvägen föreslås nya flerfamiljshus som kompletterar den solitära bostadsbebyggelsen i Viksängen. Bostäderna ersätter befintliga småindustrier och kan skärmas av mot järnvägen med kontor. Området har ett attraktivt vattennära, södervänt läge med promenadväg till stationen och strandpromenad till stadskärnan. Omvandling i Viksängen är viktig för att på sikt kunna knyta ihop Östertälje, via Rosenlund, med stadskärnan. Vid en omvandling till bostäder behöver även offentlig service tillkomma”.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

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



Strategikarta utdraget ur Programmet för Östertälje. Kartan sammanfattar föreslagna förändringar och ger en inriktning för fortsatt planering. Planområdet är markerat med svart oval. Planområdet tillhör ett större område där omvandling från industrier till nya bostadsområden med tillhörande lokaler ska prövas enligt programmet



## 2. Förutsättningar

### 2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

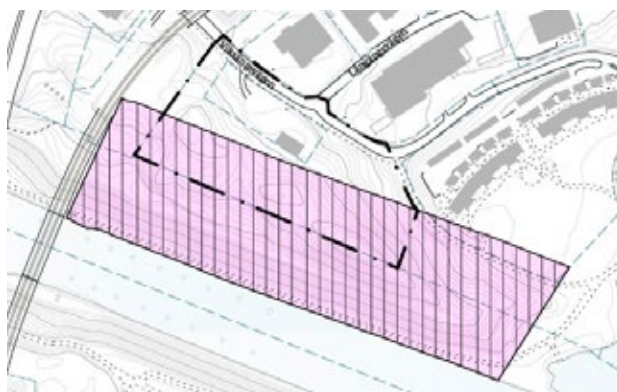
#### Riksintressen

Planområdet berör tre riksintressen, Västra stambanan, E4/E20 samt farleden Södertälje kanal. Planområdet är beläget ca 25 meter från järnvägen och bebyggelse planeras ungefär 40 meter från järnvägen. Från planområdet är det som lägst 100 meter till motorvägen och bebyggelse är planerad med ett avstånd på ca 130 meter. Planområdet är beläget, som kortast, 53 meter från Södertälje kanal. Bebyggelse planeras som närmast med 90 meters avstånd från kanalen.

#### Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten.

Inom ett strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i miljöbalken 7 kap § 18c. I planförslaget ligger en mindre del av kvarteretsmarken och byggnation inom strandskyddad mark. De särskilda skälen presenteras under konsekvensbeskrivningen.



Strandskyddat område

### 2.2. Mark

#### Naturmark, terräng och vegetation

Topografin är typisk för Mälardalens sprickdalslandskap med omväxlande höjdryggar och dalgångar. Marken består huvudsakligen av isälvsediment men det finns underliggande lager av postglacial sand och grus.

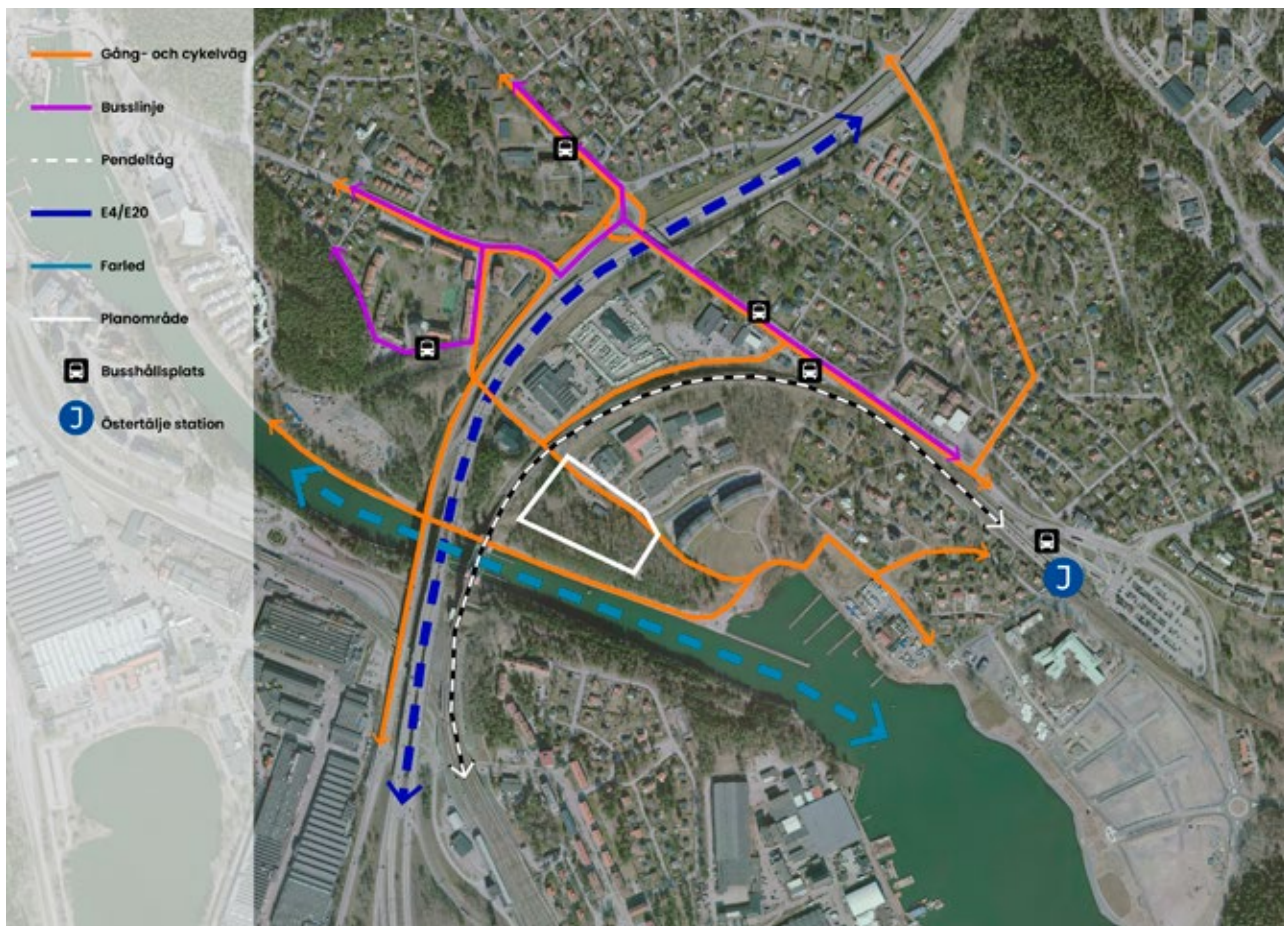
Planområdet är beläget på en skogbeksad rullstensås som kallas Norra kanalstranden. Åsen är ca 2,4 hektar stor och är bevuxen med yngre tall- och lövdominerad blandskog. Åsen sluttar i östlig, västlig och sydlig riktning och har en höjdskillnad på över trettio meter från högsta punkten ned till Södertälje kanal. En naturvärdesinventering för Södertäljes åskbarrskogar har tagits fram 2020-02-18 i vilken Norra kanalstranden har ingått. I den har det beskrivits att i den nedre delen av sydslutningen växer det glest med gammal tall med en snittålder uppskattad till cirka 150-180 år. Resterande skogsmark uppskattades till cirka 40-70 år och i ortofoton från 1960-talet tycks området ha varit glest bevuxen med skog och användes troligen som betesmark.

#### Yt-, grundvatten och vattenområden

Planområdet avvattnas till recipienten Igelstaviken, vilket är ett kustvatten och förbundet med Östersjön. Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig, baserad på kvalitetsfaktorer för övergödning samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god, baserad på att gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Planområdet ligger i utkanten av grundvattenmagasinet Södertäljeåsen. Åsen har en area på ca 3 km<sup>2</sup> och det finns goda uttagsmöjligheter från åsen på ca 400-2 000 m<sup>3</sup>/d (ca 5-25 l/s). Grundvattennivåer inom planområdet bedöms ligga på stort djup. Nivån bedöms dock vara nederbördsberoende, vilket innebär att grundvatten tidvis kan förväntas förekomma strax ovanför bergnivån. På grund av jordförhållandena och den låga grundvattennivån bedöms den tekniska möjligheten till infiltration av dagvatten som god. På grund av eventuellt grundvattenuttag bör dock försiktighet beaktas vid infiltration av potentiellt förorenat dagvatten.

## 2.3. Gator och trafik



Trafik och kommunikationer

### Gatunät

E4/E20 sträcker sig i norr och väster om planområdet. Östertälje nås via påfart strax norr om Fornhöjden, från Väg 225 i närheten av Glasberga eller via cirkulationsplatsen vid Hagaberg. Planområdet nås från cirkulationsplatsen, via Grödingevägen, till Viksängsvägen.

### Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar finns längst med de större vägarna som förbinder olika områden med varandra. Även mindre fristående gång- och cykelvägar för genare förbindelse finns i stadsdelen. Dessutom finns ett par stråk vilka är informella gång- och cykelvägar som används mycket. Från stadskärnan finns ett befintligt gång- och cykelstråk längs kanalen som ska utvecklas med bättre vägstandard och med vistelseplatser utmed stråket. Till planområdet

från stadskärnan är det ca 2 km via detta gång- och cykelstråk.

### Kollektivtrafik

Området är kollektivtrafiksörjt med pendeltåg och buss. Pendeltågen går under dagtid varje kvart. Restiden till Stockholms C är 36 minuter utan byte. Östertälje station är knutpunkt för ett antal busslinjer och bussar går mot bl.a stadskärnan, Glasberga, Moraberg och till Gärtuna, som är en stor arbetsplats. Östertälje station ligger på ca 900 meters gångavstånd från planområdet. Närmaste busshållplatser ligger på ca 300 respektive 500 meters gångavstånd från planområdet. Den sistnämnde har betydligt fler avgångstider samt trafikeras av buss nattetid.

### Bil- och cykelparkering

Bil- och cykelparkeringar ska lösas inom kvartersmark.

## 2.4. Hälsa och säkerhet

### Risk, säkerhet och störningar

Planområdet angränsar till farled, motorväg och järnväg som alla transporterar farligt gods. I Viksängen finns även flera småindustrier, bland annat ett kaffe- och nötrosteri, där farligt gods kan transporteras till. För detaljplanen har en riskutredning tagits fram för att analysera och räkna på riskbilden i relation till planerad bebyggelse. Resultatet av denna beskrivs under konsekvensbeskrivningen.

### Buller

Området är bullerutsatt från tre källor, nämligen järnvägen, farleden och motorvägen. Bullersituationen är som svårast där avståndet mellan motorvägen och järnvägen är som minst. Två bullerutredningar har tagits fram för detta planarbete och resultaten av dessa beskrivs under konsekvensbeskrivningen.

### Markföroreningar

Detaljplanen medger idag småindustriändamål för fastigheten Floretten 1 och upptas idag av en bilverkstad. Vid bilvårdsanläggningar hanteras en mängd kemikalier av olika typ som kan förorena marken de står på. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för fastigheten där man bland annat har gjort en jordprovtagning. Resultatet från utredningen redovisas under konsekvensbeskrivningen.

### Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

En geoteknisk undersökning har gjorts som även analyserat markradon. Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken som normal med en uppmätt uranhalt i området på 2,23 - 3,35 ppm, vilket motsvarar en uranhalt på 27,5 - 41,4 Bq/kg, se figur 7. För planering rekommenderas att man förutsätter att området består av normalradonmark, vilket innebär minst radonskyddad konstruktion. Under den

fortsatta projekteringen rekommenderas att en markradonundersökning utförs för att klarlägga kraven för byggnadernas radonskydd.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning finns för fastigheten Floretten 1. Området ligger utmed norra sidan av en naturlig höjdrygg som sträcker sig i nordvästlig – sydöstlig riktning. Marknivån faller från ca +29 i sydväst till ca +17 i nordost. Området kännetecknas av öppen, terränganpassad, delvis hårdgjord mark som gränsar till kuperad naturmark med blandskog. Geologiskt ligger området i utkanten av det s.k. Södertäljestråket, som består av en komplex isälvsavlagring. Omgivningens geologiska uppbyggnad medför karaktäristiska jordlagerförhållanden inom området. Intill åsbildningarna har sand, silt och lera avlagrats i omgångar samt med oregelbundna former och mäktigheter.

Jordlagerförhållanden i området består av fyllning som underlagras av isälvsmaterial, bestående av friktionsjord (isälvsgrus, isälvs sand och/eller svallsediment), på berg. Eventuellt kan det ovan berget förekomma lager av morän, även om exakta gränser är svårtolkade. Fyllningen består i utförda provtagningar av omfyllda isälvs sediment från området samt överbyggnadsmaterial av sand och grus, delvis krossat material. Isälvs sedimentens tjocklek bedöms variera från ca 0,5 - ca 10 m och har inte närmare undersökts med avseende på sammansättning, stenhalt etc. Baserat på utförda undersökningar bedöms materialet huvudsakligen bestå av sand med delfraktioner av silt, grus och sten. Fastheten varierar med djup och sammansättning från lös till mycket fast.

### Skyfall och översvämning

Enligt kommunens översiktliga skyfalls- och översvämningsskator ligger planområdet inte inom risk. Däremot planeras det för att bebyggelsen ska följa de topografiska förhållanden för planområdet. För att undvika skador på byggnader nedströms behöver en skyfallsväg utformas så att den mynnar bort från fasader. Det kan eventuellt behövas fler översvämningsskydd i området.



## 2.5. Bebyggelse- stads och landskapsbild

Det finns en stor variation i bebyggelsestrukturen i stadsdelen Östertälje. Badortsperioden från mitten av 1800-talet medförde att stora villor uppfördes. Igelsta municipalsamhälle liksom Rosenlund växte fram i början av 1900-talet. På 1960-talet började ett av stadens moderna storskaliga bostadsområden med välplanerade centrum, Fornhöjden, att ta form.



Villor i kvarteret Stranden, Viksängen

Viksängsområdet har fått sitt namn från gården Viksängen. Under tidigt 1900-tal etablerades fabriker i området och 1957 anlades reningsverket vid Igelstaviken. Med övergången till ett modernt industrisamhälle etablerades butiker i olika kvarter i staden. Industrierna gick bra vilket ledde till en befolkningsökning och till byggande av nya bostäder.

Kvarteren Rustningen och Värjan i Viksängen utgör ett sammanhållet bostadsområde av lamellhus och ett punkthus koncentrerade kring ett skyddat grönområde i mitten, den s.k. Lindåstjappan. Området utgjorde tidigare marker till Viksängen, en av Östertäljes stora gårdar och som gett upphov till områdesnamnet.



Del av kvarteret Rustningen, Viksängen

I sluttningen ned mot Igelstaviken ligger idag Igelsta Strands flerbostadshus. Kvarteret består av två sluttande längor av bostäder som klättrar från tre till nio våningar upp mot åsen. Dessa byggnader kompletterar med sin form de naturliga höjdsinlagen i området och anspelar på höjdskillnaden från våning nio till de tvåvåningsvillor som tar vid i andra änden av Igelsta Strand. På platsen har det tidigare legat ett kommunalt avloppsreningsverk. Detaljplanen från 2005 byggde på ett program för staden som byggde på att bygga staden vatten nära.



Kvarteret Minan, Viksängen

Bostadsområdet Igelsta strand är under uppbyggnad och kommer att ha en tydlig kvarterstruktur med varierad skala och färgsättning. Bostadshuset trappar stegvis ned mot viken. Nedanför den befintliga skolan uppförs fyra punkthus. En välbalanserad relation mellan offentliga och privata zoner har varit en viktig del av gestaltningen.

En större sammanhållande park har länge saknats i Östertälje men i och med utbyggnaden av Igelsta strand har en ny allmän park anlagts vid vattnet. *Korpudsparken* har ett genomgående tema som är "sågverk" för att knyta an till områdets tidigare användning. I parken finns bl.a utegym, lekplats, grillplatser och utsiktsplatser.



Visionskiss Igelsta strand och Korpudsparken, Viksängen. Flerbostadshuset är i byggnationsfas





## 3. Planförslaget



Visionsskiss ritad av Strategisk Arkitektur

Befolkningen i Stockholmsregionen ökar kraftigt och nya bostäder och arbetsplatser etableras allt längre bort från regionens centrala delar, framför allt i goda kommunikationslägen. En utmaning för regionen är att minska klimatpåverkan och ändå främja tillväxt. Utvecklingspotentialen kring kollektivtrafikknutpunkter, i synnerhet med spårbunden trafik, är därför extra hög. Områden som tidigare legat i utkanten blir centrala i ett större, växande sammanhang. Södertälje växer. Kommunfullmäktige har fattat ett beslut att 20 000 nya bostäder ska byggas fram till år 2036.

Det strategiska programmet för Östertälje syftade till ett helhetstänk för utveckling på lång sikt, för en optimal markanvändning och en mångsidig och god livsmiljö. Utgångspunkten och målet var bästa möjliga utveckling för både programområdet som för Södertälje stad som helhet. Östertälje är en given knutpunkt i framtiden. Kollektivtrafikläget motiverar hög exploatering, utveckling av ett nytt stadsdelscentrum och en mer självklar koppling till vattnet. Ett nytt bebyggelseområde i Viksängen knyter ihop Östertäljeområdet med Kanalstaden och vidare med stadskärnan.

### 3.1. Bebyggelse

#### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafik- och strandnära läge som idag huserar småindustrier. Planförslaget kan uppskattningsvis möjliggöra för upp till 250 nya bostäder i varierande storlekar. Detaljplanen ska sätta förutsättningar för en trygg bostadsmiljö som ansluter till den naturliga topografin och den skogbeklädda rullstensåsen. För den södra ytan kvartermark avser kommunen att inleda en markanvisning efter samrådet.

#### Huvuddrag

Den nya bebyggelsen i Floretten består av två L-formade huskroppar, en lägre östlig del och en högre västlig del som skjuter upp över åsen och blir synlig från långt avstånd. Den höga volymen närmast järnvägen kommer att skapa ett nytt landmärke för staden. Innergården föreslås bli en terraserad miljö med uteplatser och ramper uppför åsen.



### Landskapsbild

Idag annonserar sig Södertälje från motorvägen först när man kommer till motorvägsbron över kanalen, och förståelsen för Södertäljes norra delar utblir. Den rullstensås som dramatiskt möter kanalen är svårskött men kan ha ett högt värde som närnatur och för rekreation. Kvarteren kring Floretten ger fler möjligheter till att möta den dramatiska naturen kring rullstensåsen och närheten till kanalen och bebyggelsen kan stärka människans koppling till kullen. Den planerade upprustningen av kanalstråken stärker kvarterens relevans av förnyelse och Södertälje utvecklas med ytterligare en årsring som syns från många håll.

### Ikoner i stadsbilden

Som inspiration för projektets gestaltning har idéer hämtats från befintliga närliggande landmärkes konstruktioner. Järnvägsbron, med sina fyra röda 60 meters höga kraftfulla pelarkonstruktioner, har en tydlig vertikallitet och känns igen av alla Södertäljebor. Vertikaliteten har fått sitt svar i Florettens högdels vertikala fasadfält. Även järnvägsbron avslutande glasstrukturer kan avläsas i Florettens takvåning, som likt en krona får en tydligt avskiljande del som avslutar byggnadskroppen mot himlen.



Järnvägsbron över Södertälje kanal, den tredje över kanalen på denna plats. Den första var i trafik 1861–1921, den andra 1921–2010, och den nyaste invigdes i juni 2010. Järnvägsbron har med sin iögonfallande konstruktion och färgsättning blivit prisbelönt och är ett känt landmärke vid motorvägen E4/E20 i Södertälje.

Scanias huvudkontor har också en tydlig vertikallitet genom sina kontinuerliga, indragna, glaspartier i vertikalled, satta mellan byggnadens tegelpilastrar. Scanias huvudkontor har även släta fasadytor på dess kortsidor. De indragna, avsmalnade fönsterpartierna i relation till de släta fönsterpartierna har inspirerat gestaltningen och kan avläsas tydligt i den norra fasaden som är synlig från järn- och motorväg.



Scanias huvudkontor i Södertälje. Scania är ett globalt företag med försäljning och service i över 100 länder och är en av kommunens större arbetsgivare.

### Nytt landmärke

Florettens läge vid en av entréerna till Södertälje ger stora möjligheter till att skapa ett nytt igenkännande landmärke för staden. Byggnaden kommer synas från tre av länets viktigaste transportleder, nämligen västra stambanan, E4 och E20 samt farleden Södertälje kanal. Med inspirationen från omkringliggande värdefulla byggnader får kvarteret en tydlig koppling till platsen och staden. Kvarterets uppbyggnad har anpassats efter platsen svåra förutsättningar och lyfter fram en friställd högre volym på 17 våningar som genom sin volymfördelning accentuerar en vertikal och slank byggnad. Förslaget bekämpar bullersituationen från järnvägen och motorvägen genom att lägga ett upplyst trapphus som vetter mot bullret liksom att arbeta med fasadvingar för att skapa bättre förhållanden för lägenheterna och utemiljön gällande buller, men som också ger arkitekturen karaktär och resning. Kring landmärket på 17 våningar placeras lägre bostadsvolymer som skapar en inramad innergård som möter landskapet.



Perspektivbild från motorvägsbron, Strategisk Arkitektur.

Förslagen bebyggelse ska inte konkurrera med järnvägsbron som ett landmärke för staden utan tillsammans skapa en fin stadsbild där bebyggelse inspireras av varandra och förstärker den andres närvaro. Planområdets läge på kullen och huskropparnas höga våningstal gör att bebyggelsen blir synlig från många platser i staden, vilket redovisas i synlighetsanalysen.

Synligheten gör att gestaltningen är en central roll i planarbetet. Både takkronan och gatuplan kommer accentueras i gestaltningen där gatuplan fokuserar på den mänskliga skala. Takkronan kommer bli tillgänglig för alla boende inom fastigheten. Material väljs med hänsyn till omkringliggande uttryck och fokus ligger på hållbara byggnader och boendemiljöer.



Volymperspektiv, Strategisk Arkitektur



### Fasadbelysning

Fasadbelysning ska bidra till en trevligare och mer attraktiv offentlig miljö. Ljuset bidrar till en mer tillgänglig och orienterbar miljö som även bidrar till en trygghetskänsla i området. Ljuset påverkar stadens identitet och bidrar till de arkitektoniska kvaliteterna i förslaget. Ljussmiljön ska skiljas från kommersiell belysning och ska ha kvaliteter som bidrar till att fler väljer att promenera eller ta cykeln, som är ett prioriterat hållbarhetsmål. Ljussättningen kan understryka arkitekturens karaktärsdrag och ska harmonisera med byggnadsstil, materialval och färgsättning. Belysning väljs hänsynsfullt med tanke på projektets läge intill tre transportleder av riksintresse. Ljuset får inte påverka trafiken på ett sätt som kan orsaka olyckor.

### Mötet med kullen

Rullstensåsen har en dramatisk topografi med en höjdskillnad på 33 meter från strandkanten till toppen. Uppbyggnaden av gården blir en viktig del av gestaltningen för att på ett hänsynsfullt sätt möta den högre liggande naturen.

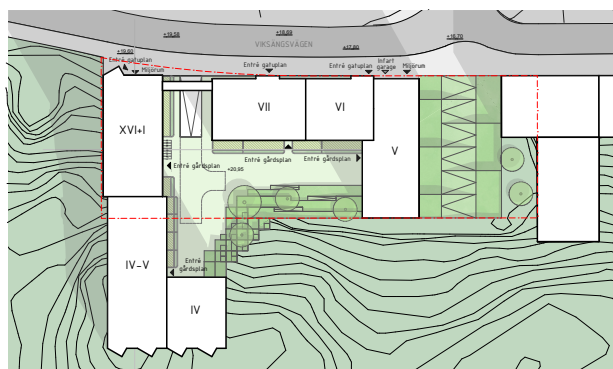
Gårdsbjälklaget har en konstruktionshöjd på ca 1 meter, vilket ger möjlighet till stenläggningar och enkla grunda gräsplanteringar, men inte till större träd. Istället arbetar förslaget med en lätt uppbyggnad av träkonstruktioner som möter det högre liggande landskapet och sammanbinder de två. I dessa träkonstruktioner kan med fördel växter och mindre träd planteras, men de kan även användas som gemensamma ytor för umgänge. Under gårdsbjälklaget ligger två våningar garage.

Innergården befinner sig ett halvt plan över gatunivån vid entrén till höghuset. Den föreslagna lösningen är en avvägning mellan gatans plushöjd och mötet med rullstensåsen, samt möjligheten att lösa angöring och transporter inom kvartersmark. Gården kommer att detaljstuderas inför granskningskedet.

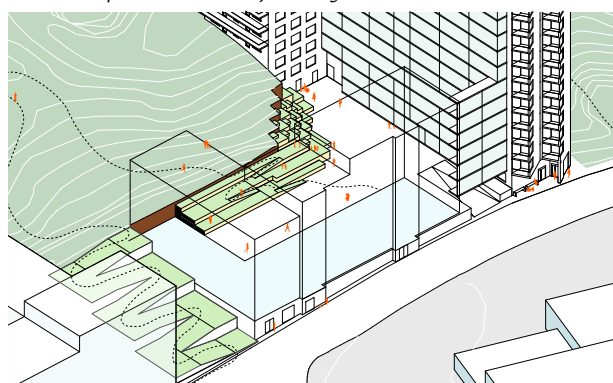
En del av de befintliga stigarna i kullen försvinner vid byggnation och arkitekten har föreslagit en ramp på det som föreslås bli Naturmark för att ersätta stigarna. Hur stigar som försvinner kan dras om behöver studeras vidare. En lösning i form av en ramp mellan huskropparna är svårgestaltat och dyrt och lösningen behöver studeras närmare.



Visionsbild nattetid, Strategisk Arkitektur.



Situationsplan Floretten 1, Strategisk Arkitektur.



Isometri Floretten 1, Strategisk Arkitektur.



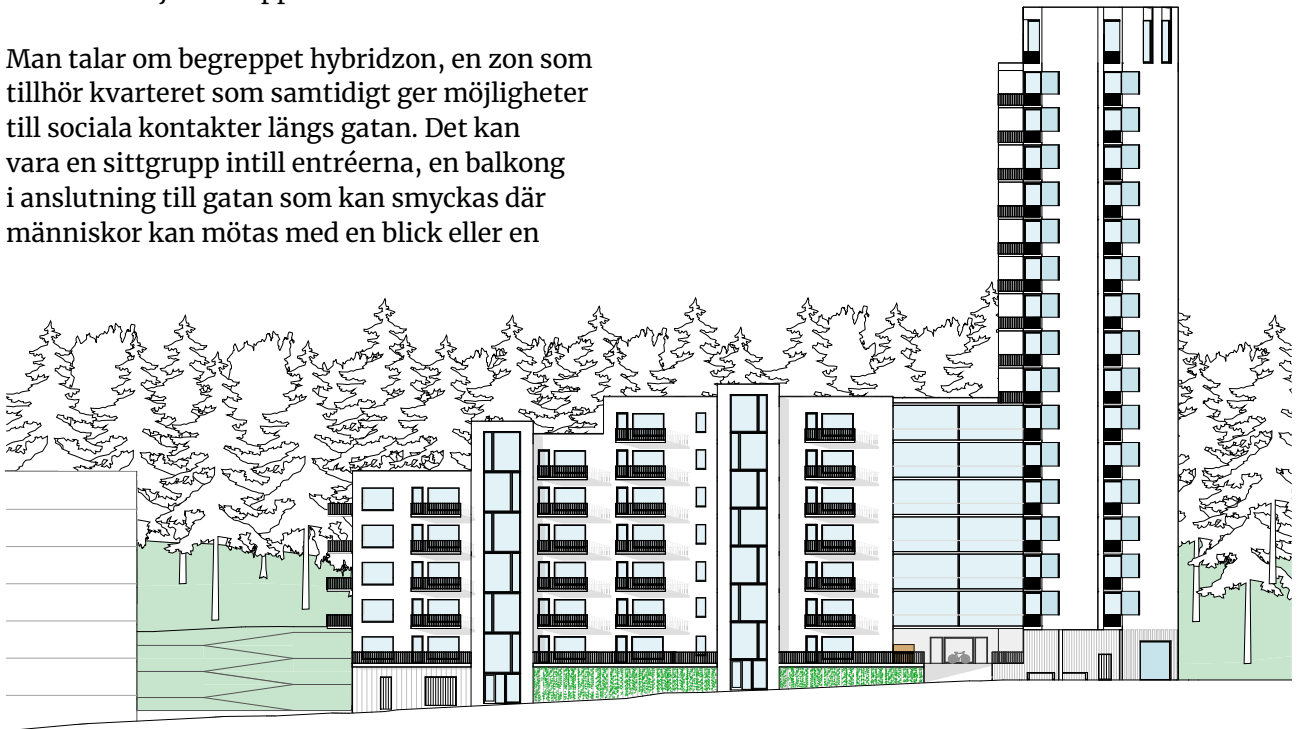
Visionsbild som visar gårdsstrukturen, Strategisk Arkitektur.

### Den mänskliga skalan

Det är viktigt att byggnader och kvarter arbetar både med den stora skalan, det man uppfattar från långt håll och den mindre, mer intima skala som man som människa möter från gatan och gården. Den tidigare beskrivningen av kvarteret som landmärke täcker begreppet den ”stora skalan”. I den mindre skalan är det viktigt med att lyfta fram bottenvåningen, entréer, räckesdetaljer, belysning, grönska och hur utomhusmiljöerna upplevs mot den stora skalan.

Man talar om begreppet hybridzon, en zon som tillhör kvarteret som samtidigt ger möjligheter till sociala kontakter längs gatan. Det kan vara en sittgrupp intill entréerna, en balkong i anslutning till gatan som kan smyckas där människor kan mötas med en blick eller en

hälsning. Projektet har valt att arbeta in dessa mötesplatser intill entréerna, att arbeta med kontinuerliga grunda balkonger längs hela den första bostadsvåningen, i lågdelen liksom att ge plats för planteringar i anslutning till fasaden där det föreslås årsgröna växter för en kvalitativ upplevelse oavsett årstid. Förgårdsmark finns i nuläget inte med som ett krav i plankartan, utan arbetas vidare med parallellt med gårdsstrukturen.



Fasadbild Öst, Strategisk Arkitektur



Vy från Viksängsvägen, Strategisk Arkitektur

## 3.2. Grönstruktur och mötesplatser

### Rekreation och lek

Korpudsparken blev klar under 2019 och är Östertäljes stadsdelspark. Det är en central mötesplats som lockar människor i alla åldrar med ytor för spontanlek, lekplats, solbänkar, grillplatser, utsiktsplatser, utegym m.m. Parken är belägen cirka 700 meter och nås från planområdet utan att behöva korsa några vägar.

Sörmlandsleden går utmed Södertälje kanal som ligger intill planområdet, precis på andra sidan rullstensåsen. Åsen har höga rekreativvärden för utevistelse och denna detaljplan ger förutsättningar att förbättra människors tillgång till skogskullen.

Cirka 1 kilometers fågelväg nordväst om planområdet ligger Kusens backe som har en elbelyst motionsslinga och utegym. Cirka 1 kilometers fågelväg sydost om planområdet ligger Östertälje idrottsplats med fotbollsplaner, utegym, ytor för spontanidrott, lekplats och motionsspår. Idrottsplatsen nås genom att följa Sörmlandsleden genom Korpudsparken.



### Mötesplatser

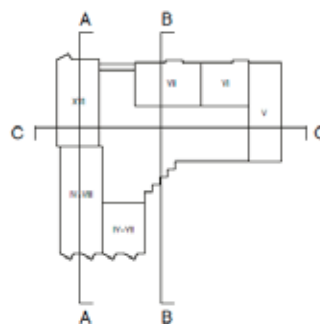
Floretten innehåller en gemensam gårdsyta och en gemensam takterrass. Tillräckliga ytor för både lek- och mötesplatser måste inrymmas inom kvartersmark och hur gårdar och terrasser utformas studeras i detalj inför nästa skede.

### Naturområden

En del av det som idag utgör naturmark kommer behöva att tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelse. Det har troligen en viss påverkan på åsen som korridor för djur och växter eftersom den smalnar av och kan påverka geologin och hydrologin vilket i sin tur påverkar vegetationen. Förslagets påverkan på naturmiljön kommer studeras vidare.

### Grönnytefaktor och ekosystemtjänster

En del av åsen kommer att tas bort vilket kan påverka möjligheten till infiltration och rening av regnvatten. Kompensationsåtgärder för naturmark som tas i anspråk ska utredas vidare.



Sektioner som visar bebyggelsestruktur och hur gården trappas upp för att möta rullstensåsen, Strategisk Arkitektur



### 3.3. Gator och trafik

#### Gatunät

Planområdet omfattar en del av Viksängsvägen som är en befintlig väg. Kvartersmark ansluts till vägen med garageinfarter och angöringsplats på kvartersmark. Viksängsvägen nås från Grödingevägen och Viksängsleden, som Trafikverket är väghållare för.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs Viksängsvägen finns en gång- och cykelbana som leder ned till Igelstaviken och vidare till Östertälje station. Samma led är dragen runt åsen och följer kanalen mot stadskärnan. Förslagen bebyggelse kopplas till det befintliga gång- och cykelnätet. Cykelväg finns som leder upp mot Tältvägen och ansluter till den regionala cykelleden som löper mot Södertälje hamn och Morabergs industriområde. Via slussbron når cyklister Södertälje centrum på tio minuter. Östertälje station nås på fyra minuter med cykel.

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser tillhör buss 756 på Tältvägen, ca 300 meter från planområdet. Den trafikerar sträckan Astrabacken (Södertälje) – Östertälje station via Sydpoolen. Östertälje station kan också nås till fots på ca 12 minuter. Ca 500 meter från planområdet finns busshållplats Gökvägen som trafikerar flera busslinjer till bland annat Östertälje station, Södertälje centrum och Astra. Denna busshållplats trafikeras även nattetid.

#### Bil- och cykelparkering

För Floretten 1 är det planerat för 114 parkeringsplatser, vilket motsvarar ett parkeringstal på ca 0,7. Antal cykelparkeringar utomhus är 7 stycken och resterande i garage. Antalet cykelparkeringar motsvarar ett p-tal på ca 2.6.

Generellt förespråkas ett parkeringstal på 1,0 eller mer för områden utanför stadskärnan. Områdets goda tillgänglighet till kollektivtrafik dygnet runt och pendeltågsstationens läge med en restid på 36 minuter till centrala Stockholm motiverar för ett lägre parkeringstal. Det är sannolikt att fler i detta område väljer att åka tåg mot Stockholm och Uppsala då den totala restiden är konkurrenskraftig mot bilåkande, jämfört med andra områden i västra Södertälje. Området ligger även relativt nära centrala Södertälje och gång- och cykelvägen som kopplar stadskärnan med Östertälje via kanalstråket ska utvecklas med bättre markbeläggning, fler upplevelser, bättre belysning och mer variation i växtligheten. Tillgänglighet till service påverkar också parkeringstalet. I Östertälje är inte servicebudet idag inte tillräckligt för att utträta alla vardagsärenden, men ett nytt stadsdelscentrum planeras intill tågstationen som bland annat ska tillgodose områdets behov av service.

Risken med ett för högt parkeringstal är att bilismen uppmuntras och miljöerna intill boendemiljöerna kan kännas otrygga. Södertälje kommun arbetar med att ta fram en parkeringsstrategi för områden utanför stadskärnan som ska vara vägledande i parkeringsfrågor.



Flygbild över planområdet som visar föreslagen bebyggelse, Strategisk Arkitektur



### **Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning**

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatemark och inga gator specifika för räddningstjänst föreslås. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

## **3.4. Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

### **Dagvattenhantering**

En dagvattenutredning för Floretten 1 har tagits fram. Planområdet avvattnas i nuläget norrut mot Viksängsvägen genom i huvudsak ytlig avledning men en del takyta leds via stuprör till dagvattenledningsnätet. Planområdet avvattnas till recipienten Igelstaviken, vilken uppvisar måttlig ekologisk status och kemisk status är klassad som uppnår ej god. Exploateringen, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leder både till högre dagvattenflöde och ökad föroreningsbelastning. För att utjämna det framtida dagvattenflödet till det befintliga har den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet har beräknats till ca 20 m<sup>3</sup>. Den årliga föroreningsmängden från området minskar efter att föreslagna reningsåtgärder implementeras, vilket innebär att påverkan på MKN hos recipienten bedöms minst vara likvärdig med befintlig situation och att vissa kvalitetsfaktorer eventuellt påverkas i positiv riktning av exploateringen. Grundvattenförekomsten beräknas inte påverkas negativt av exploatering.

I utredningen står det att ett helhetsgrepp kring dagvattenfrågan behövs. De föreslår även en uppdatering av utredningen när markanvisning har gjorts och ett tydligare bebyggelseförslag finns för hela planområdet. Utformningen för

Floretten 1 har ändrats sedan utredningen togs fram och när utredningen uppdateras ska även delen för Floretten 1 beräknas om. Den uppdaterade dagvattenutredningen inför granskning ska bland annat innehålla volymberäkningar, skyfallshantering, förändring av föroreningsbelastning, påverkan på recipient samt effekt av olika lösningar och följa Södertälje kommuns principer i VA-planen. Resultatet av denna kommer även tydliggöras på plankartan för att säkerställa hållbar dagvattenhantering.

### **Värme**

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

### **El & uppkoppling**

Elförsörjning och stadsnät finns och det finns möjlighet för ny bebyggelse att ansluta.

### **Avfall/Återvinning**

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Inom kvartersmark finns det dock inget utrymme för vändplan för sopbil och gång- och cykelvägen får inte blockeras vid sophämtning. Alternativa lösningar studeras.

## **3.5. Hantering av risker och störningar**

### **Geotekniska frågor**

Geologiskt ligger området i utkanten av det s.k. Södertäljestråket – som består av en komplex isälvavlagring. Omgivningens geologiska uppbyggnad medför karaktäristiska jordlagerförhållanden inom området. Intill åsbildningarna har sand, silt och lera avlagrats i omgångar samt med oregelbundna former och mäktigheter. Inga indikationer på lera har påträffats i samband med utförda undersökningar. Den geotekniska utredningen visar att totalsäkerheten anses tillfredsställande. Bebyggelsens omfattning har ändrats

### **Markföroreningar**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för Floretten 1. Jordprovtagning har gjorts på ett djup av två meter. Analyssvaren påvisar låga halter av föroreningar som metaller

samt PAH:er enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark (KM), alltså för bostadsmark. När jordprovtagning sker med hjälp av borrhandsvagn kan man missa så kallade hot spots, till exempel en punkt med olja. Det är därför viktigt att vara uppmärksam på lukt samt synintryck av jorden vid schaktning på fastigheten. Idag bedrivs det bilverkstad på fastigheten och det har även funnits cisterner under och ovan mark. Även om analyserna påvisar låga halter av PAH:er samt metaller, betyder det inte att det inte finns några föroreningar inom fastigheten. Området bakom byggnaden på fastigheten är inte provtagna och man kan därför inte utesluta att det inte finns någon förorening i marken bakom huset. Det rekommenderas därför att ytligare provtagning ska göras av de massor som schaktas upp vid schaktningsarbeten, samt att kontroll av schaktbotten utförs.

#### Radon

För planering rekommenderas att man förutsätter att området består av normalradonmark, vilket innebär minst radonskyddad konstruktion och grundläggning. Under den fortsatta projekteringen rekommenderas att en markradonundersökning utförs för att klarlägga kraven för byggnadernas radonskydd. Byggherren ansvarar för att Boverkets regler gällande gränsvärdet för radonhalter uppfylls och vidare förutsättningar kan utredas i planens genomförandeskede.

#### Översvämning och skyfall

Södertälje kommun har utfört en översvämningsskartering för kommunen både med avseende på översvämningssrisker längs Södertälje kanal och med avseende på översvämningssrisker vid skyfall. Då planområdet är beläget längs en höjdrygg visar resultatet att planområdet är relativt väl skyddat för eventuell översvämning från tillrinnande vatten. Det kan dock finnas viss risk för yttlig avrinning från området och detta bör beaktas vid utformning. Vidare bör garagenedfarten skyddas från översvämning från gatan.

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattenssystemet inte ha kapacitet att avleda dagvatten från området. Höjdsättning inom planområdet bör göras så att vatten från planområdet ytligt avleds bort från byggnader till säkra översvämningssvågar. Inom planområdet behöver därmed ytliga avrinningsvågar utformas, t.ex. genom höjdsättning mot infarten alternativt söderut

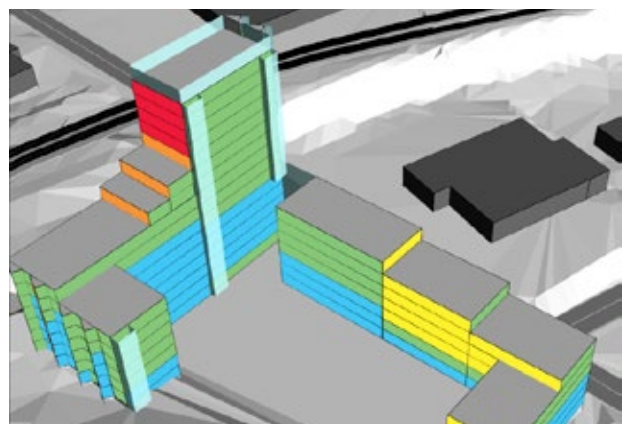
runt den nordöstra huskroppen. Förutsättningarna kommer att analyseras närmre i uppdateringen av dagvattenutredningen.

#### Buller

Två bullerutredningar har tagits fram för området. I den första utredningen utgick man från att enbart fastigheten Floretten 1 bebyggs och utredningen visade att det inte kommer att gå att lösa bra boendemiljöer om inte byggnaden utformas annorlunda. Efter bearbetningar av förslaget hittades den förslagna utformningen som ger goda förutsättningar för bra boendemiljöer.

Den höga byggnadsvolymen i riktning mot spår och motorväg gör så att bakomliggande byggnader är skyddade och en bullerdämpad sida på den höga volymen skapas. Då ljudnivåerna är höga krävs även speciella utformningar på de höga byggnaderna så att ljudet inte kommer runt det höga punkthuset. Byggnaden är utformad som ett U med hjälp av balkonger på den bullerdämpade sidan så att ljudet måste böjas runt balkongerna för att nå fasaden. Även en veckad fasad har använts för att få mer möjlighet till bullerdämpade fasader även på sidan av den höga volymen som skyddar från bullret. Mot den bullersatta sidan finns höghusets trapphus och korridor som skapar ett extra block mot skyddet. Med denna utformning så kan god ljudmiljö erhållas och riktvärden för trafikbuller vid fasad och inomhus innehålls, samtidigt som det möjliggör för variation i utbud av lägenhetsformer och storlekar för ett diversifierat område

För fartygstrafiken gjordes bedömningen att detta inte innebär något hinder för bostadsbyggande och att inomhusnivån inte påverkas av fartygstrafiken.



Utdrag ur bullerutredningen, Efterklang

## 4. Konsekvenser

### 4.1. Miljökonsekvenser

#### Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas ej medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34 (tidigare PBL 5:18), bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras och inte heller en separat miljökonsekvensbeskrivning. Vid denna bedömning har det resonnerats att:

- Nya bostäder i området innebär att befintliga vägar, kollektiva transportmedel och annan infrastruktur kan nyttjas.
- Planen anses inte påverka miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten, luft eller buller.
- Inget riksintresse påverkas negativt av planens genomförande.
- En del av planområdet ligger inom strandskyddat område och en del av strandskyddet avses att upphävas. Men upphävandet av strandskyddet innebär att kommunen kan tillgodose ett angeläget allmänt intresse.
- Planområdet har goda kollektivtransportmöjligheter och ett utvecklat gång- och cykelnät vilket kan bidra till ett minskat bilanvändande.

#### Miljö kvalitetsnormer

Yt- och grundvatten

Planförslaget anses inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids. Möjligheter för att förbättra rådande status finns.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

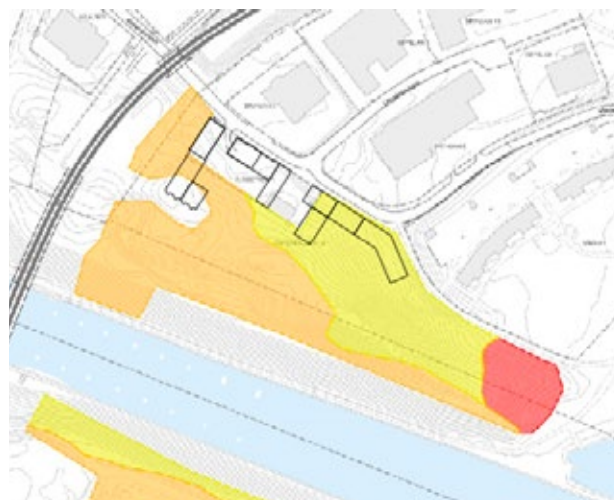
Planområdet anses inte bidra till biltrafik längs gatorna där miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas. Trafikrörelser från och till planområdet via motorvägen sker snabbt

via andra rutter som inte berör vägar ovan nämnda. Samma sak gäller trafikrörelser till eller från stadskärnan, externa handelsområdet Vasa och externa handelsområdet Moraberg.

#### Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Ny bebyggelse tar tillvara och förhåller sig till befintliga strukturer och karaktärsdrag i stadsbilden.

#### Konsekvenser för naturmiljön



Ytor markerade i en Naturvärdesinventering som visar bebyggelseförslaget i relation till naturvärdena.

Röd markering: Högt naturvärde - naturklass 2

Orange markering: Påtagligt naturvärde - naturklass 3

Gul markering: Visst naturvärde - naturklass 4

Planområdet ligger på en rullstensås, i nordvästra delen delvis på åskränet och i den sydöstra delen i åsens nordsluttning. I den sydöstra delen är åsen brant sluttande ned mot planområdet.

Åsbarrskogar är en mycket sällsynt naturtyp och de delar som har fått högre naturvärdesklass har mer utvecklade åsbarrskogar. I det område som klassas som visst naturvärde (gult) är skogen dominerad av lövträd, bla björk och med inslag av bok. Hela åsen är utpekad som livsmiljö för barrskogsarter i kommunens spridningsanalys. Exploateringen innebär att delar av de naturvärdesklassade områdena tas i anspråk och försvinner. Det kan finnas risk att markarbetena inom planen påverkar åssluttningen indirekt genom förändrad hydrologi, samt risk för erosion och att skogen tas ned pga av att träden i den branta sluttningen kan ses som riskträd eller störa utsikten och skugga bebyggelsen och gården. Exploateringen medför att naturområdet smalnar av och att bebyggelse kommer närmare,



vilket kan öka störningen. Det kan ha en negativ effekt på spridningssambanden för tallmiljöerna längs kanalen. Exploatering i området med påtagligt naturvärde innebär att äldre tallar och arter kopplade till dessa försvinner inom planområdet vilket är en negativ påverkan på biologisk mångfald.

I de centrala delarna av staden är naturmark sparsamt förekommande och har betydelse för att upprätthålla spridningskorridorer för djur och växter. Att området minskar kan påverka vissa arters möjlighet att använda eller uppehålla sig i området och områdets möjligheter att utveckla naturvärden. Närmaste större naturområden är södra kanalstranden och Tältparken.

Åsen är idag använt som rekreationsområde med breda upptrampade stigar men området är också bullerstört. I åsens västra del utanför planområdet finns en markant ”getrygg” med en väl upptrampad stig längs åskränet. I den östra delen av åsen är det flackare lutning. I nordvästra delen av planen planeras byggnader upp på åskränet, vilket har en effekt på åsens användning som rekreationsområde.

### Strandskydd

Nulägesbeskrivning av staden  
Södertälje står inför en kraftig utbyggnadsfas med målet att bygga 20 000 nya bostäder på 20 år. I kommunens översiktsplan *Framtid Södertälje* står det att stråk mellan tyngdpunkter ska prioriteras och utvecklas så de är intressanta, tydliga och attraktiva för gångtrafikanter och cyklister. I översiktsplanen benämns området som en strategisk plats för förtätning och som därmed ska prioriteras vid utbyggnad.

Södertäljes stora arbetsgivare Scania och AstraZeneca samt högskolan KTH expanderar i Södertälje. Scania har nyligen tagit fram en ny lastbil som Scania beskriver som den största händelsen i Scantias historia. AstraZeneca håller på att bygga upp en ny fabrik i Södertälje som kommer producera biologiska läkemedel, vilket kommer skapa fler arbetstillfällen i Södertälje. Parallellt med detta så håller KTH på att expandera sin befintliga verksamhet antalet studenter som studerar i Södertälje kan fördubblas. Dessa näringslivsatsningar gör att arbetsmarknaden i Södertälje blir allt större och intresset för att bosätta sig här likaså.

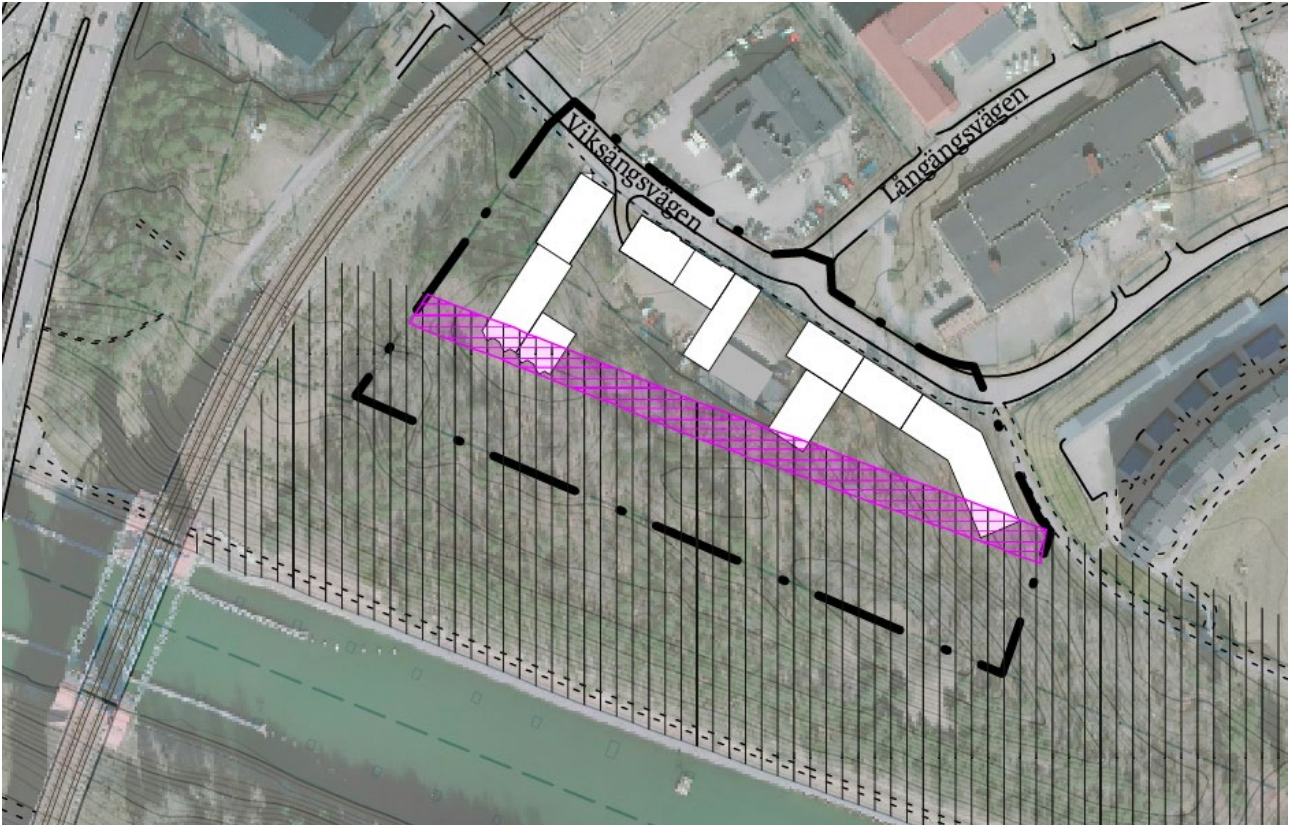
Sverigeförhandlingen och Södertälje Infrastruktursatsningarna via Sverigeförhandlingen ska möjliggöra för 100 000 nya bostäder längs med järnvägen i landet. Genom Sverigeförhandlingen har Södertälje kommun därmed åtagit sig att bygga 15 300 nya bostäder samt att medfinansiera utbyggnadsprojektet med 47,5 miljoner kronor. Bostadsbyggande är därmed en viktig del i Södertäljes framtida utveckling. För att klara av en hållbar utveckling krävs att områden med goda möjligheter till förtätning tas i anspråk.

Södertäljes bostadsutveckling idag  
Södertälje har idag ett högre antal invånare per bostad än rikssnittet (Södertälje: 2,36 och riket som helhet: 2,17. Siffror från 2020). Det flyttar också in fler personer till Södertälje kommun än vad det byggs bostäder för. Detta leder till att många av de som flyttar till Södertälje kommun måste flytta in i redan befintligt bostadsbestånd. Vilket i sin tur har lett till att flera bostäder i Södertälje är trångbodda och att antal invånare per bostad under flera år har ökat. Konsekvenser av trångboddheten är bland annat att det befintliga bostadsbeståndet används mer och slits därför snabbare än planerat. Att leva i trångboddhet kan också vara socialt och fysiskt påfrestande, och att få grundläggande behov tillgodosedda så som exempelvis sömn- och hygienbehov kan vara svårt om många bor på en liten yta. Det är därför av allmänt intresse att öka bostadsbyggandet i kommunen då ett ökat bostadsbyggande bland annat kommer bidra till att minska trångboddheten i kommunen, och bidra till ett mer socialt hållbart samhälle på lång sikt.

### Upphävande av strandskydd

För att planområdet ska vara möjligt att bebygga behöver strandskyddet upphävas inom en del av området där strandskydd råder. En kommun får enligt 4 kap 14 § plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Enligt 7 kap 18 § miljöbalken finns sex särskilda skäl som ska beaktas. För planområdet är det framförallt utifrån en punkt som strandskyddsdispens planeras upphävas inom kvartersmark.

• 7 kap 18 c § 5 – området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Lila markerat område avser kommunen att upphäva strandskyddet för. Upphävandet gäller för en 10-meters remsa längs med planområdet.

Bygga utan upphävande av strandskydd  
 Bebyggelse som inte gör intrång på strandskyddet har prövats tidigare i planarbetet. Rådande bullersituation gör att det blir svårt bebygga planområdet med goda boendemiljöer och utemiljöer utan att göra ett litet intrång på strandskyddet.

Angeläget allmänt intresse  
 Enligt bestämmelserna i Miljöblaken (MB) anses bostäder och en kommuns behov av tätortsutveckling generellt inte utgöra ett angeläget allmänt intresse. Planområdet kommer att generera cirka 250 bostäder vilket därmed också kan uttryckas som ett angeläget allmänt intresse utifrån den nulägesbeskrivning som givits ovan angående bostadsbristen i Södertälje. Kommunen har tidigare tagit fram en utredning kring alternativa lokaliseringar av den bostadsbebyggelse som planeras för kvarteret Sporren, dryga 160 meter från aktuellt planområde.

Lokaliseringstuderingen påvisade att det inte finns några bättre lämpade platser utanför strandskyddat område som inte redan håller på att planläggas. Samma bedömning görs i detta planarbete. Om lokaliseringen byts från ett läge

som inte har lika bra kollektivtrafikförbindelser så försvinner de syften som kommunen vill uppnå med planen, att skapa attraktiva bostäder i ett sjönära läge med god kollektivtrafikförsörjning och skapa mångfald i befolkningssammansättningen. I kommunen finns ett flertal andra större planer som ligger lite mer perifert i förhållande till planområdet samt har sämre kollektivtrafikförsörjning och kan därmed inte likställas med projektet.

Kommunens alla pågående detaljplaner täcker inte kommunens totala behov av bostäder (20 000 bostäder på 20 år), vilket också visar på hur stort behovet av bostäder är i kommunen. Därmed skulle strandskyddsdispens kunna beviljas i enlighet med 18 c § 5 då bostäder inom planområdet är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

## 4.2. Sociala konsekvenser

### Sociala värden

Planförslaget medverkar till en god bebyggd miljö. Området kan bli mer diversifierat med en blandning av bostadsstorlekar. Gårdsmiljön och takterrassen blir viktiga sociala platser för boende inom planområdet och bidrar till spontana möten.

### Barnperspektiv

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. En större kommunal park med en lekplats och ytor för spontanlek och idrott finns inom gångavstånd och inga bilvägar behöver korsas för att nå parken. Samma väg tas för att komma till den närmaste grundskolan, vilket ger barn i yngre åldrar lättare tillgänglighet till skolan. Att möta efterfrågan på förskoleplatser i hela Östertälje arbetas vidare med.

### Jämställdhet och mångfald

Planens varierande bebyggelse i olika bostadsstorlekar gör det möjligt för människor i olika åldrar, familjekonstellationer och samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområdet ligger centralt och kan med enkelhet nås med kollektivtrafiken, bil, cykel och gång vilket underlättar vardagen för de boende.

### Tillgänglighet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i "Bättre för alla" avses tillämpas i enlighet med exploateringsavtal.

## 4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

För att uppnå en mer ändamålsriktig markanvändning med goda bullermiljöer har kommunen och fastighetsägaren för Floretten 1 kommit överens om ett markbyte sinsemellan. Fastig-

hetsdelarna som ingått i denna överenskommelse redovisas nedan.



Röda markeringar på ovanstående karta representerar ytor som avses att fastighetsregleras



## 5. Genomförande

### 5.1. Organisatoriska frågor

#### Tidplan för genomförande

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

#### Ansvarsfördelning

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten-, spill och dagvattensystemet fram till anslutningspunkt.

Fastighetsägare ansvarar för att överenskomma om anslutning till, ändring eller flytt av övriga inom detaljplanen liggande ledningar med respektive nätägare.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Exploateringsavtal utformas under detaljplanearbetets gång och tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Floretten 1 i samband med antagandet av planen. I det fall kommunen bedömer det lämpligt att markanvisa den kommunalägda kvartersmarken inom detaljplanen tecknas markanvisningsavtal för denna.

### 5.2. Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsindelning

För den del av fastigheten Östertälje 61:2 som utgörs av kvartersmark åtgärdas detta lämpligen genom avstyckning och bildande av ny fastighet. Fastighetsägaren bekostar förrättningskostnaderna kopplade till avstyckning och bildande av ny fastighet.

De resterande fastighetsrättsliga åtgärder aktuella inom detaljplaneområdet avseende markbyten samt mindre justeringar sker lämpligen genom fastighetsreglering som avtalas om i exploaterings- samt eventuellt markanvisningsavtal. Fastighetsägarna delar på förrättningskostnader kopplat till dessa åtgärder.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

För att uppnå en mer ändamålsriktig fastighetsindelning kommer den gällande tomtindelingsplanen för Floretten, 0181K-125/1957, behöva upphävas.

#### Gemensamhetsanläggningar

Planens genomförande kräver inte inrättande av några gemensamhetsanläggningar.

#### Nya rättigheter

Detaljplanen kan innebära tillkommande rättigheter kopplade till inrättande av avfallssystem i form av sopsugsanläggningar. Ledningsägare ansöker om och ansvarar för inrättande av nya ledningsrätter.

#### Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Detaljplanen kan medföra anmälan om eller ansökan om tillstånd avseende vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § MB. Anmälan eller ansökan om detta görs till Länsstyrelsen.

#### Strandskydd

Detaljplanen medför att delar av strandskyddet kommer behöva upphävas.



Lila markerat område avser kommunen att upphäva strandskyddet för

## 5.3. Ekonomiska frågor

### Projektekonomi

Fastighetsägarna delar på de plankostnader detaljplanen medför.

### Fördelning av kostnader

Fastighetsägarna delar på de kostnader avseende allmän plats som uppstår vid genomförande av detaljplanen. I det fall kommunen finner det lämpligt att gå vidare med markanvisning av den kommunägda kvartersmarken regleras dessa kostnader vidare genom tecknande av markanvisningsavtal.

Kostnader och intäkter som uppstår vid genomförande på kvartersmark tillfaller respektive fastighetsägare.

Kommunen bekostar drift och underhåll av allmän plats som i denna detaljplan utgörs av kommunal gata och naturmark.

Fastighetsägaren för del av Östertälje 61:2 som avses avstyckas bekostar de förrättningskostnader som kommer i och med avstyckning och bildandet av ny fastighet för denna. Resterande kostnader för fastighetsregleringar och mindre justeringar som hör detaljplanen till delas gemensamt mellan fastighetsägarna.

## 5.4. Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

#### Buller

Området är bullerutsatt och bullerutredningar har tagits fram. Det är framförallt på grund av bullersituationen som ett större intrång på rullstensåsen och strandskyddet behöver göras då goda boendemiljöer inte kan säkras genom att endast exploatera på befintlig fastighet Floretten 1.

Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader. För detaljplanen gäller det att dessa riktvärden uppnås och bullerutredningen visar att det finns goda möjligheter att lösa detta och utredningen förklarar även hur detta kan uppnås på bästa sätt. Eftersom detta är reglerat i lagar regleras detta inte ytterligare i planen.

#### Riskutredning

Planområdet ligger nära transportleder med farligt gods. Utredningen visar att individrisken intill Västra stambanan ligger inom ALARP upp till 60 meter från närmaste spårmitt, vilket innebär att tekniskt och ekonomiskt rimliga åtgärder ska genomföras för bebyggelse inom detta avstånd för att reducera risknivån. Den farligt gods-olycka som bidrar till att risknivån hamnar inom ALARP är utsläpp av giftig gas i klass 2. Utredningen visar även att en olycka som leder till utsläpp av giftig gas från ett fartyg på Södertälje kanal kan påverka personer inom planområdet. Av denna anledning är det nödvändigt att skydda friskluftsintagen till byggnaderna. För att skydda den planerade bebyggelsen bedöms följande åtgärder vara erforderliga vid utformningen av planområdet:

- Friskluftsintagen till byggnaderna bör placeras på taken
- Utrymning från byggnaderna bör kunna ske mot Viksängsvägen eller i riktning bort från Västra stambanan och Södertälje kanal

Om dessa åtgärder vidtas bedöms riskbilden för planområdet bli acceptabel. Friskluftsintag och placering av utrymningsvägar regleras i plankartan.

Analysen av samhällsrisken för planområdet behöver uppdateras efter samråd då antal bostäder ökat sedan framtagandet av utredningen. Även analys av friskluftsintag behöver ses över då höjden på byggnaden ändrats. I övrigt bedöms utredningen inte påverkas av den östra delen kvartersmark som tillkommit.

#### Dagvattenutredning

Föreslagen exploatering kommer att leda till både ökad dagvattenavrinning och föroreningsbelastning från utredningsområdet. Förutsättningarna för fördröjning av rening av dagvatten inom planområdet är goda där föreslaget dagvattensystem både fördröjer och renar dagvattnet enligt föreliggande krav. Den årliga föroreningsmängden från området minskar efter att föreslagna reningsåtgärder implementeras, vilket innebär att påverkan på MKN hos recipienten bedöms minst vara likvärdig med befintlig situation och att vissa kvalitetsfaktorer eventuellt påverkas i positiv riktning av exploateringen.

Dagvattenutredningen har upprättats för fastigheten Floretten 1 och har inte uppdaterats i takt med utformningen av bebyggelsen. Därför krävs en uppdaterad dagvattenutredning inför granskning. I samråd med Telge Nät har det beslutats att avvakta med uppdateringen tills ett mer genomarbetat bebyggelseförslag finns för den östra kvartersmarken. Anledningen till detta är att Telge Nät bedömer att det finns goda möjligheter till bra dagvattenhantering för planområdet och att systemskisserna är viktiga underlag som inte fullt kan uppdateras förrän ett bebyggelseförslag finns. När en uppdaterad utredning finns kommer dagvattenhanteringen regleras i plankartan.

#### Geoteknik

Generellt bedöms det geotekniska underlaget ge en god bild av rådande schakt- och grundläggningsförhållanden, även om vissa lokala avvikelser kan och ska förutsättas förekomma mellan utförda undersökningspunkter. I anslutning till fastigheten har grundvattennivåförhållandena undersökts genom mätning i ett nyinstallerat grundvattenrör (19G14G), med spetsen nedförd till nivån ca +18,6, motsvarande ca 4 m djup under markytan vid röret. Efter

funktionskontroll i november 2019 var röret torrt. Baserat på topografin, geologin och utförda observationer bedöms grundvattennivån ligga på stort djup.

Den geotekniska utredningen kommer att uppdateras inför samråd.

#### Miljöteknisk markundersökning

Syftet med den översiktliga miljöprovtagningen var att ta reda på om det förekommer föroreningar inom fastigheten Floretten 1. Provtagningen utfördes ner till 2 meter under befintlig markyta. Inom fastigheten Floretten 1 har det sedan tidigare bedrivits åkeri verksamhet. Idag finns en bilverkstad på 150 m<sup>2</sup> i byggnaden som står på fastigheten. Det har funnits två oljecisterner inom fastigheten. Cisternerna var på 3 m<sup>3</sup> respektive 2,5 m<sup>3</sup>. Dessa cisterner är idag tagna ur bruk och rivna då fastigheten värms upp med bergvärme. Det finns även en oljeavskiljare inne i byggnaden som är igen gjuten och tagen ur bruk. Inom byggnaden ska det även förvarats kemikalier samt avfettningemedel. Utanför byggnaden förvarades trasiga bilbatterier på en plankan utan skydd under ett år.

När jordprovtagning sker med hjälp av borrhandsvagn kan man missa så kallade hot spots, till exempel en punkt med olja. Det är därför viktigt att vara uppmärksam på lukt samt synintryck av jorden vid eventuell schaktning på fastigheten. Även om analyserna påvisar låga halter av PAH:er samt metaller, betyder det inte att det inte finns några föroreningar inom fastigheten. Området bakom byggnaden på fastigheten är inte provtagna och man kan därför inte utesluta att det inte finns någon förorening i marken bakom huset. Det rekommenderas därför att ytterligare provtagning ska göras av de massor som schaktas upp vid schaktningsarbeten, samt att kontroll av schaktbotten utförs.

#### **Tekniska anläggningar och kraftförsörjning**

Sopsugsanläggning avses anläggas inom detaljplanen och bekostas av fastighetsägarna gemensamt.

#### **Dokumentation och kontroll**

Dokumentation och kontroll av hydrologi och naturvärden kopplat till intrång i rullstensåsen kan komma att behövas i och med genomförandet av detaljplanen.





Södertälje  
kommun



**Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun**

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • [sbk@sodertalje.se](mailto:sbk@sodertalje.se) • [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se)