Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2023/000162 • UPPRÄTTAD: 2026-xx-xx

Detaljplan för Vedboden 2



Innehåll

1. INLEDNING 6

1.2 BAKGRUND OCH SYFTE 6
7
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 10
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD 12
2.4 SOCIALA VÄRDEN 13
2.5 GATOR OCH TRAFIK 14
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET 15

3. PLANFÖRSLAGET 16

3.1 BEBYGGELSE 16
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER 20
3.2 GATOR OCH TRAFIK 20
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR 22
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING 27

4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 28

5. KONSEKVENSER 30

5.1 MILJÖKONSEKVENSER 30
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP MILJÖBALKEN) 30
MILJÖKVALITETSNORMER 31
5.2 SOCIALA KONSEKVENSER 33

6. GENOMFÖRANDE 34

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR 34
6.2 ANSVARSFÖRDELNING 34
6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 35
6.4 EKONOMISKA FRÅGOR 35
6.5 TEKNISKA FRÅGOR 36



Bilden visar föreslagen bebyggelse med vy från Enhörnaleden i riktning mot Ronna. Illustration av Millimeter arkitekter.

Vad är en detaljplan?

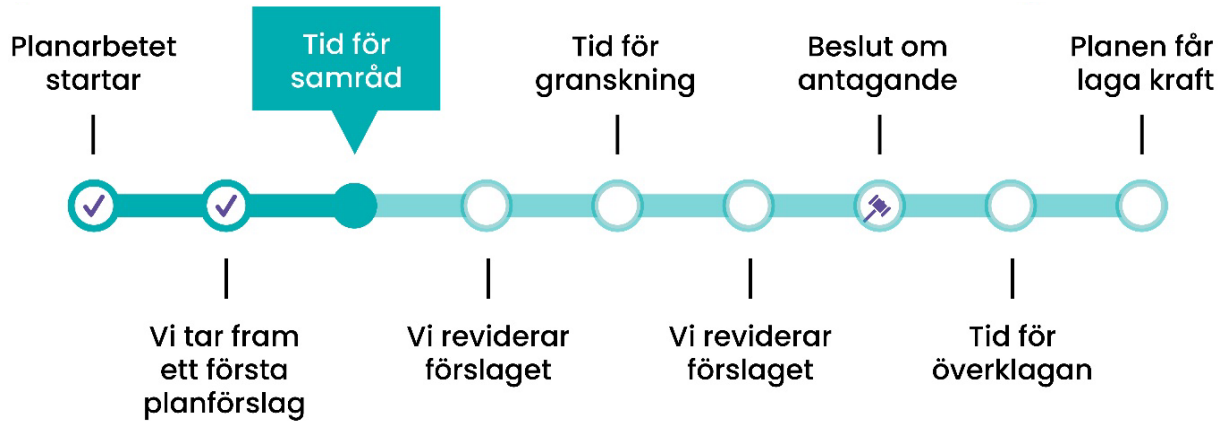
En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är 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.



Medverkande

Planförfattare
Samy Abu Eid, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef
Christina Svartsjö SBK

Kommunala tjänstepersoner
Ola Göransson, Fastighetsutvecklare, SBK

Nikara Movafaghi, Planarkitekt, SBK

Arkan Kadjo, Trafiktekniker, SBK

Markus Geschwind, Exploateringsingengör, SBK

Andreas Pålsson, Stadsarkitekt, SBK

Konsulter
Elena Shkiro, Arkitekt, Millimeter

Mikael Liljefors, Arkitekt, Millimeter

Ulla Larsson, Landskapsarkitekt, Ettelva

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Barnchecklista

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, 2026-05-18, Norconsult
- Miljöteknisk Markundersökning, Breccia, 2024-04-15
- Geoteknisk utredning, 2026-06-02, Civilscon
- Bullerutredning, 2026-06-02, Akustikkonsulten

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

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Planens Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för ett nytt bostadskvarter i åtta till 4 våningar med underjordiskt garage och handel i bottenplan utmed Robert Anbergs Väg. Planen syftar till att skapa en attraktiv entré till området Ronna med nya platsbildningar utmed gatan. Detaljplanens genomförande ska inte försämra den rådande skyfallssituationen i korsningen Enhörnaleden- Robert Anbergs Väg.



Bilden visar karta med planområdet och de närmaste omgivningarna.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 7000 kvadratmeter stort varav fastigheten Vedboden 2 har en areal om ca 5360 kvm. Planområdet ligger i stadsdelen Ronna, cirka 2 kilometer nordväst om Södertälje centrum. På fastigheten bedrivs idag drivmedelsförsäljning, verkstad, frisörsalong och restauranger.

Planförfarande

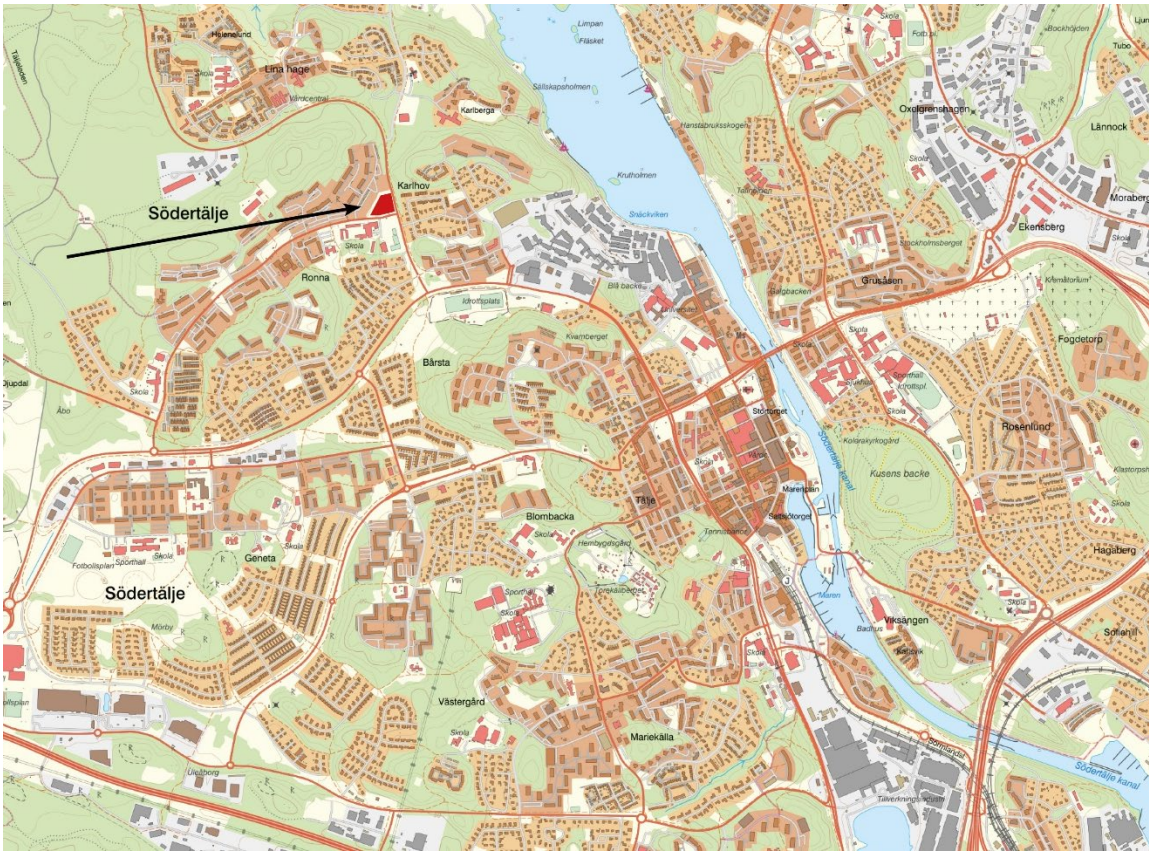
Denna detaljplan följer Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med ett standardförfarande.

Gällande planer

Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1978 (0181K-P394C) som tillåter för bensinstation, området får endast användas för bensinförsäljning och samhörigt bilserviceändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vedboden 2 ägs av Riad & Söner Ab. Omkringliggande gångbana som också ingår i planområdet ligger inom fastigheten Ronna 1:1 som ägs av Södertälje kommun.



Bilden visar planområdets läge i staden.

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 miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. 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 miljökvalitetsnormer överskrids.

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 konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

1.4. Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-03 (§50, DNR: SBN 2019–01896) att ge positivt planbesked för Vedboden 2. Bedömningen var då att Vedboden 2 ligger inom prioriterad utbyggnadsyta för förtätning och är i linje med kommunens strategiska dokument. Samhällsbyggnadskontoret ställde sig positivt till ny bostadsbebyggelse på fastigheten och bedömde att området har potential att utvecklas till en mer levande stadsmiljö.

Översiktsplan

Framtid Södertälje 2013–2030 är kommunens gällande översiktsplan. Översiktsplanen antogs år 2013. En ny översiktsplan är under framtagande. Enligt gällande ÖP ska Ronna prioriteras vid utvecklig av kommunens miljonprogramsområden.

Strukturplan

Strukturplan för Ronna (2022-05-13) anger hur kommunen önskar att området utvecklas. Planförslaget är helt i linje med framtagen Strukturplan. Strukturplanen föreslår förtätning med bostäder, främst utmed stråk för att stärka stråken och göra dem tryggare. Strukturplanen föreslår också att förbättra kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Många platser för nya bostäder pekas ut som möjliga att undersöka vidare. Det handlar om att förtäta med nya flerbostadshus på flera ställen, bland annat längs med Enhörnaleden, Kämpingevägen och Robert Anbergs väg. Förslaget bygger vidare på den karaktäristiska struktur som finns i Ronna med smala skivhus. På vissa platser föreslås andra typer av flerbostadshus som möjliggör gårdsmiljöer

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) utgör planområdet i huvudsak ett så kallat primärt bebyggelseläge. Det innebär att det finns potential att utveckla täta, sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter som innehåller både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med god regional tillgänglighet (inom 1 200 meter från stationer eller ca 700 meter från busshållplatser). Det innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

Riksintressen

Inom planområdet finns inga Riksintressen

Skyddad natur

Inom planområdet finns ingen skyddad natur

Strandskydd

Inom planområdet finns inget strandskyddat område

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.



Bilden visar planområdet på ett ortofoto från 1960. Området bestod då av åkermark och skog. På 1970-talet byggdes området Ronna ut och en drivmedelstation byggdes på det nu aktuella planområdet.

2.2 Mark och vattenområden

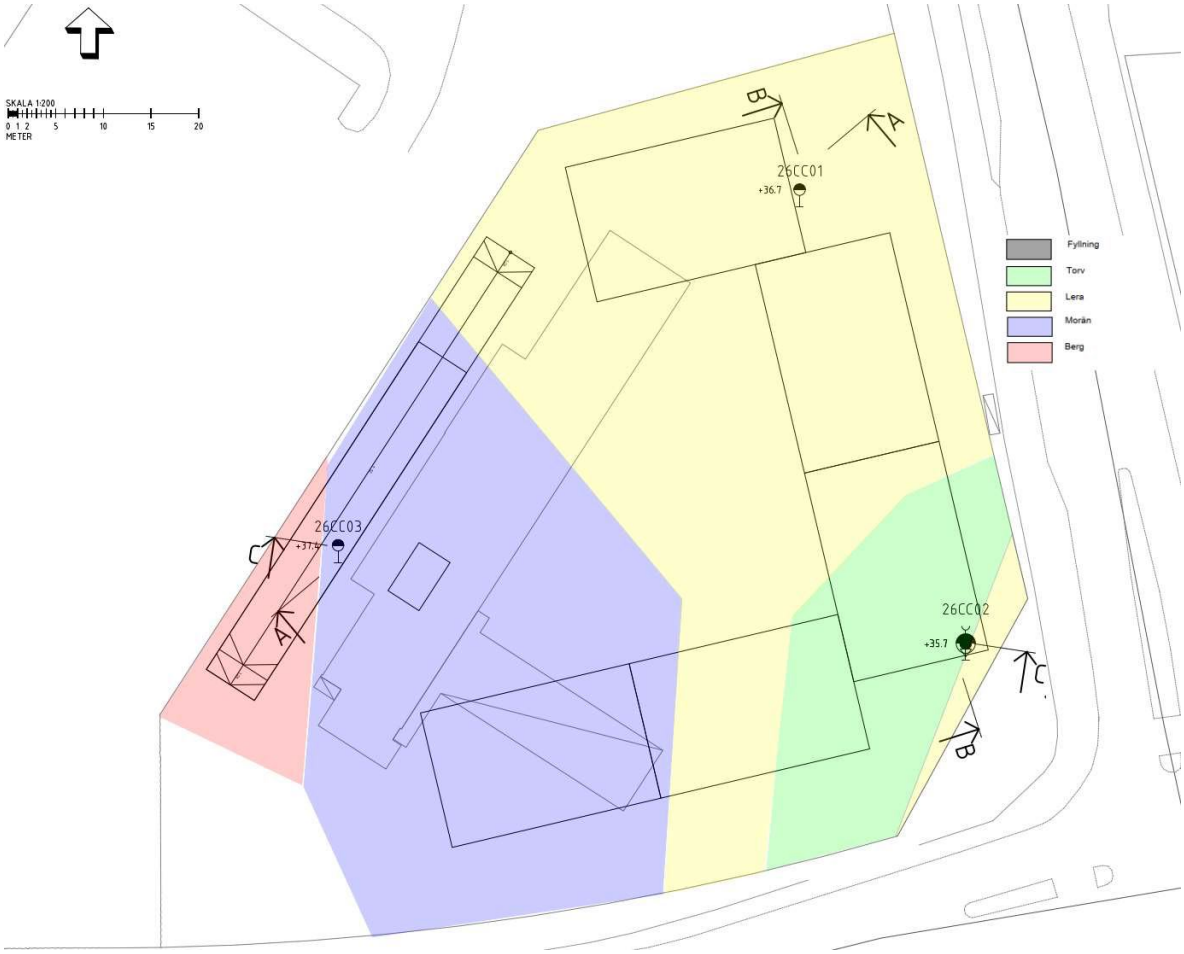
Topografi, terräng och vegetation

Marken är ianspråktagen och bebyggd med en drivmedelstation med tillhörande kiosk och verkstad. Planområdet är relativt plant med en svag sluttning i sydöstlig riktning, ca 1:20. Utanför området på nordvästra sidan finns en sluttning upp till en parkeringsplats. Inom planområdet ligger marknivån på ca +39 i väst till +35 i öst. Inom planområdet finns vegetation i form av mindre gräspartier och en allé med 5 gatuträd i form av oxlar

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Civilscon, 2026-06-02. I den västra delen av planområdet utgörs jordlagren av fyllning ovan morän. I den östra delen består jordprofilen av fyllning ovan finkornig jord i form av lera, med inslag av organisk jord, överlagrande morän på berg. Jordlagerföljden består av fyllning ovan finjord ovan morän på berg. Fyllningen har en mäktighet om ca 1 – 2 m och består av sandigt grus. Finjorden har en mäktighet om 0 - 6 m och består av ett torvlager (0 - 1 m mäktigt) och ett lerlager (ca 0 - 6 m mäktigt). Moränlagret är 2,5 – 7 m mäktigt. Bergytan återfinns på mellan ca +24,5 till ca +33,8 (RH2000).

Eftersom planområdet är i huvudsak plant och endast lutar svagt, cirka 1:40 från väster mot öster, bedöms ingen risk för skred föreligga, vare sig under befintliga förhållanden eller vid planerad exploatering.



Kartan visar planens geotekniska grundförutsättningar. Rosa område är berg, lila område är

Morän, gult område är lera och grönt är torv.

Grundvatten

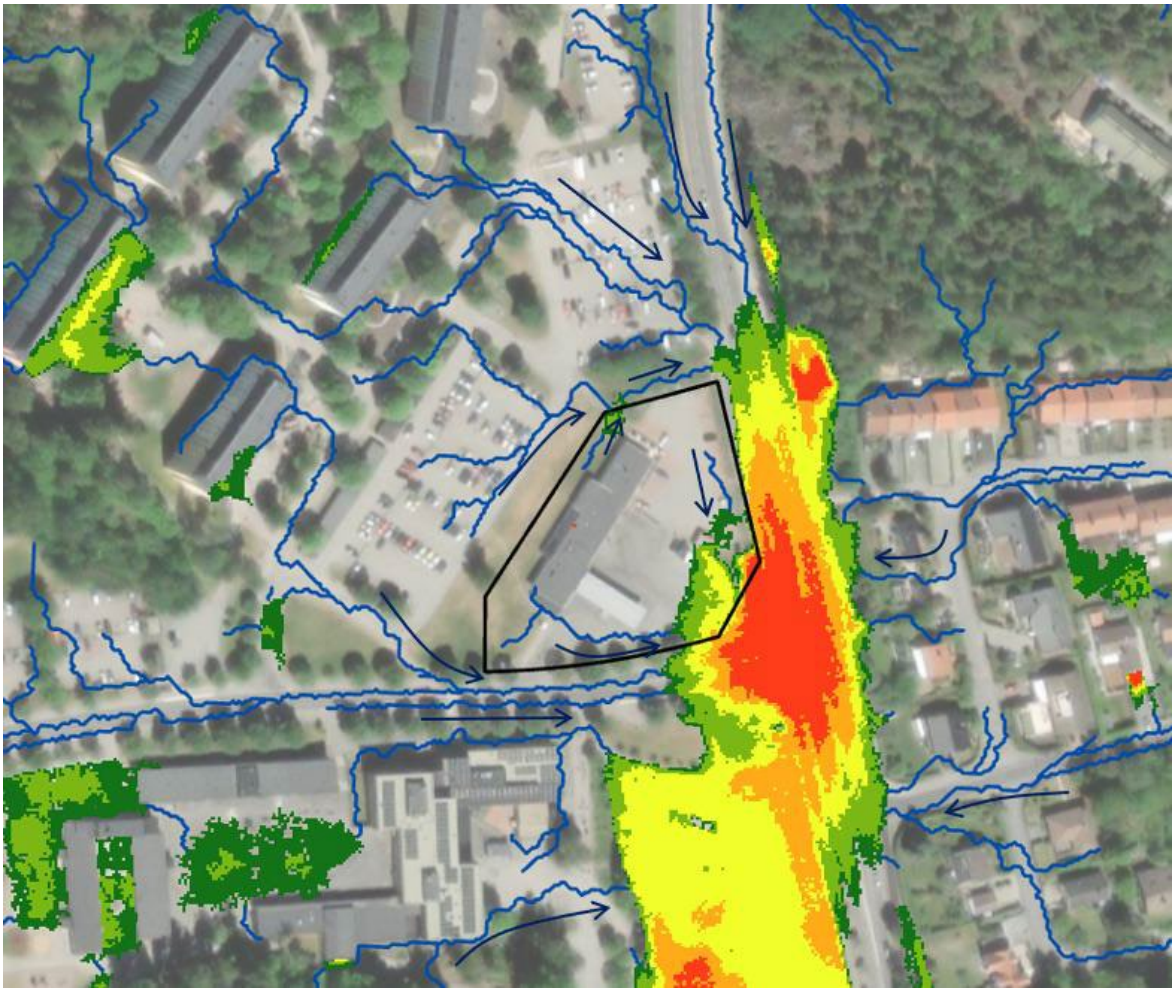
Det finns ingen grundvattenförekomst inom eller i nära anslutning till planområdet. Korttidsavläsningar indikerar att grundvattenytan är belägen cirka 1,5 meter under markytan, vilket innebär att grundvattnet ligger högt/nära markytan.

Infiltrationskapacitet.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara små, då större delen av området underlagras av lera. Lera har låg hydraulisk konduktivitet och därmed låg infiltrationskapacitet. Utförda enstaka grundvattenavläsningar visar även på en relativt hög grundvattennivå, vilket ytterligare reducerar förutsättningarna för infiltration.

Översvämning och skyfall

Större delen av planområdet och omkringliggande mark är hårdgjord med vägbanor och parkeringsytor. Korsningen utgör en lågpunkt med instängt skyfallsvatten. Vid skyfall fylls därför lågpunkten med relativt mycket vatten. Delar av översvämningen inom planområdet sker på fastigheten Vedboden 2. En dagvattenutredning som gjorts av Norconsult, 2026-05-18, visar att den totala lågpunktsvolymen inom fastigheten uppgår till 160 m^3. I samband med att ny bebyggelse planeras är det viktigt att volymen vatten som kan bli stående inom planområdet inte minskas. Det skulle kunna orsaka att skyfallsvattnet tryckas undan och förvärrar situationen på andra platser.



Bilden visar en analys från Scalgo Live med 106 mm nederbörd samt avdrag för infiltration. Fastigheten Vedboden 2 är markerat med svart linje

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Beskrivning av hur området används och av vem

Platsen utgör idag en entré till stadsdelen Ronna där Robert Anbergs väg går som huvudgata genom området. Platsen ligger också mellan områdena Karlhov och Ronna. Planområdet domineras idag av biltrafik och parkeringar. Trots biltrafiken är det relativt många gående människor då Ronnaskolan ligger på andra sidan vägen intill en större lekplats med bollplaner.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla lämningar eller områden. Inga skyddade miljöer eller värdebärande siluetter. Dock är har vyn över Ronnas skivhus på Utmarksvägen en välkänd siluett med vissa kulturhistoriska värden. Se bild på nästa sida.

Landskapsbild

Planområdet ligger synligt i landskapet med högre liggande områden i öst, väst och norr. Ronnas karaktäristiska skivhus på sex våningar utgör siluetten åt nord och väster. Åt andra hållet finns Karlhovs villor och radhus samt skogsklädda höjder. Utmed Robert Anbergs väg upp mot Ronna finns en allé med gatuträd i form av oxlar som har vuxit sig relativt stora och

gör att gaturummet upplevs grönt. Norrut, utmed Enhörnaleden växer skog och båda sidor och landskapet upplevs grönt och skogigt.



Bilden visar hur planområdet ser ur idag med utblick från Enhörnaleden upp mot Ronna och skivhusen på Utmarksvägen.

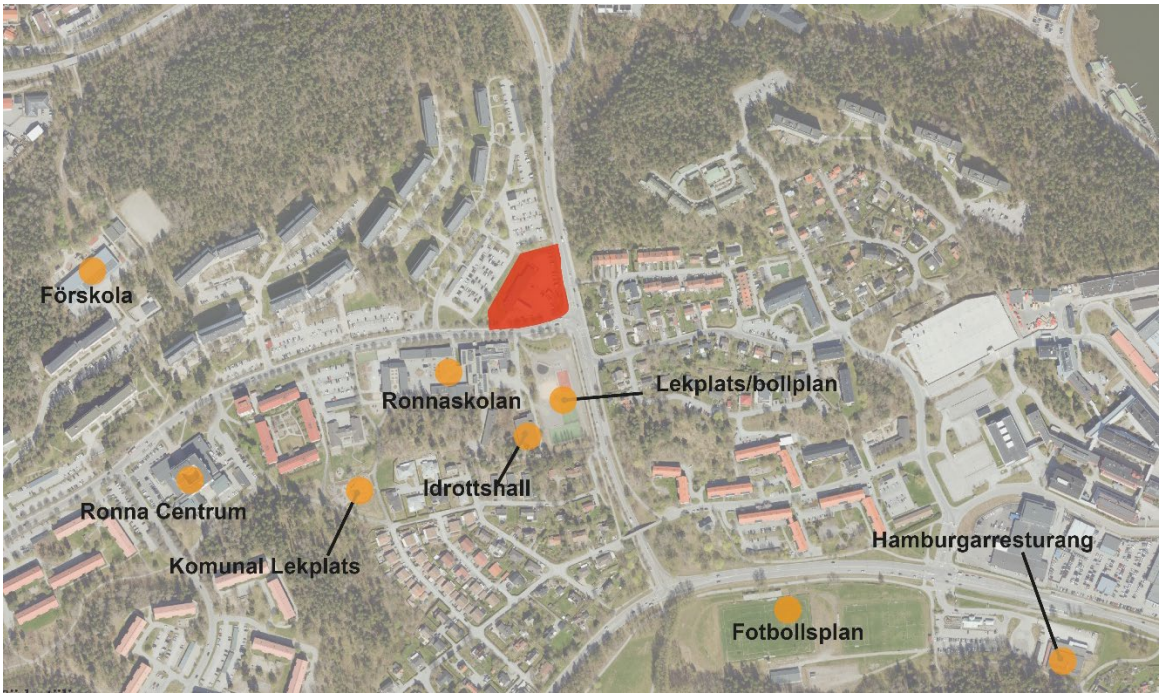
Offentlig och kommersiell service

Ronna centrum ligger 500 meter väster ut och är ett stadsdelscentrum med nödvändig närservice i form av matbutik, restauranger, apotek, vårdcentral. Övrig service finns i Södertälje centrum cirka 2 kilometer från planområdet.

2.4 Sociala värden

Mötesplatser och parker

Platsen utgör idag en entré till området Ronna där Robert Anbergs väg går som huvudgata genom området. Platsen ligger också mellan områdena Karlhov och Ronna. Området domineras idag av biltrafik och parkeringar. Trotts biltrafiken är det relativt mycket gående människor i området då Ronnaskolan ligger på andra sidan vägen intill en större lekplats med bollplaner. Utmed Robert Anbergs väg är ofta människor som promenerar. Närmaste skog finns cirka 300 meter bort. Ronna centrum är en mötesplats och ligger cirka 500 meter bort. En kommunal lekplats finns 300 meter bort.



Bilden visar planaområdet och lokala målpunkter och mötesplatser. Alla nås med gång- och cykelväg från planområdet.

Trygghet

Närområdet är relativt tätbebyggt. Det är ofta människor i rörelse i området. Eftersom platsen idag är bebyggd med en drivmedelstation och restaurang är den relativt välbesökt av människor, både dagtid och kvällstid, vilket bidra till en positiv upplevd trygghet. Dagtid utgör planområdet en plats i skolans direkta närhet då eleverna går och handlar i drivmedelstationens kiosk. Många unga korsar Robert Anbergs väg då skolan och lekplatsen ligger på andra sidan vägen. Två in- och utfarter till drivmedelstationen samt det faktum att den ligger en 40–50 meter in på fastigheter skapar en situation med stora asfalterade odefinierade ytor. Biltrafik från flera riktningar skapar en något otrygg situation för gående.

2.5 Gator och trafik

Väg- och gatunät

Planområdet är placerat i korsningen Enhörnaleden – Robert Anbergs väg. På Robert Anbergs väg är det ungefär 7000 fordon per dygn och på Enhörnaleden cirka 11 500 fordon per dygn. På båda vägarna finns farthinder i anslutning till korsningen och fler övergångsställen. Trafiksituationen upplevs trots trafikmängden som relativt lugnt då farthinder sänker hastigheten. Båda gatorna är bussgator.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägar finns på båda sidor om vägarna. Cykelvägsnätet är välutbyggt i området och det är enkelt att gå eller cykla till lokala målpunkter eller till Södertälje centrum cirka 2 kilometer bort.

Kollektivtrafik
I direkt anslutning till planområdet finns busshållplats. Flera olika bussar går mot Södertälje centrum. Bussturen tar mellan 11 och 15 minuter beroende på val av busslinje. En ny stombusslinje till Södertälje syd stannar utanför planområdet.

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar
Inom Planområdet finns idag en drivmedelstation. Denna kommer att rivas och utgå när detaljplanen genomförs. Någon riskutredning kopplat till drivmedelsstationen eller hantering av farligt gods har därför inte gjort. Enligt genomförd bullerutredning (Akustikkonsulten, 2026-06-02) är området är utsatt för trafikbuller. Bostäder måste därför utformas med särskild hänsyn till trafikbuller.

Geohydrologiska förhållanden
Enligt genomförd geoteknisk utredning (Civilscon 2026-06-02,) har planområdet sannolikt högt grundvatten. Åtgärder behöver vidtas för att inte riskera att grundvatten förorenas eller att grundvattennivån sänks på ett otillåtet sätt. Detta kommer med största sannolikhet medföra utmaningar vid byggnation då en tillfällig sänkning av grundvattnet kan bli en aktuell åtgärd.

Risk för översvämning
Delar av planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall. Utformningen av detaljplanen behöver anpassas för att inte förvärra eller flytta den översvämmade ytan. Dagvattenutredning och skyfallsanalys har tagits fram för att klargöra hur planen ska utformas för att inte nya och befintliga bostäder ska riskera att drabbas av översvämningar.

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse



Bilden visar föreslagen bebyggelse med vy från Enhörnaleden i riktning mot Ronna. Illustration av Millimeter arkitekter.



Bilden visar planförslaget och bebyggelsens med vy från Enhörnaleden söderut. Illustration av Millimeter arkitekter.

Förslaget för Vedboden 2 utgår från ambitionen att skapa ett stadsmässigt och identitetsskapande bostadskvarter som stärker Ronnas östra entré och samtidigt knyter samman områdets olika stadsbyggnadskaraktärer. Bebyggelsen placerar sig i mötet mellan miljonprogrammets större skala och småhusområdets mer finmaskiga struktur, vilket avspeglas i kvarterets uppbyggnad, volymhantering och materialitet.

Kvarteret består av tre sammanlänkade byggnadsvolymer i varierande höjd mellan fyra och åtta våningar. Volymernas förskjutningar och variation i höjd skapar en rytmisk och uppbruten siluett som minskar upplevelsen av storskalighet och bidrar till ett mer mänskligt och varierat stadsrum. Byggnaderna avslutas med sadeltak med en takvinkel om cirka 38–45 grader, vilket ger kvarteret en tydlig och sammanhållen taksiluett inom planområdet samt en samtida tolkning av klassisk stadstypologi. Förslaget innehåller 112 lägenheter och cirka 500 kvadratmeter lokaler.

Bostadsgården

Innergården utformas som ett grönt och skyddat bostadsrum med fokus på sociala möten, rekreation och lek. Gården innehåller vistelseytor, planteringar, lekytor och gemensamma funktioner som stärker de sociala kvaliteterna i kvarteret. Vegetation och dagvattenlösningar integreras som en del av gårdens gestaltning för att bidra till biologisk mångfald, klimatanpassning och en grön boendemiljö. Gården ges en tydligt grön karaktär där plante-ringar, träd och växtbäddar samspelar med gångstråk och gemensamma vistelseytor. Balkonger mot gården ger de boende goda möjligheter till privat utevistelse samtidigt som de bidrar till liv och uppsikt över gårdsmiljön.



Bilden visar vy Från Ronna mot sydost med områdets innegård. Illustration av Millimeter arkitekter.

Gaturum och förgårdsmark

Bebyggelsen utformas för att skapa tydliga och aktiva gaturum längs Robert Anbergs väg. Bottenvåningarna innehåller lokaler och entréer som bidrar till rörelse, visuell kontakt och aktivitet i gatunivå. Fasadernas rytm, variation och materialitet ger gaturummet en mänsklig skala och en tydlig stadsmässig karaktär.

Franska balkonger mot gatan bidrar till fasadernas vertikala rytm utan att dominera det offentliga rummet. Utkragande balkonger placeras huvudsakligen på gavlar där de förstärker byggnadernas arkitektoniska uttryck och skapar variation i stadsbilden.

Förgårdsmarken utformas som en tydlig övergång mellan privat och offentligt rum. Markbeläggningar, planteringar och nivåskillnader används för att skapa en omsorgsfull och välkomnande möteszon mot gatan.

Mot Robert Anbergs väg ges markgestaltningen särskild omsorg genom användning av robusta och hållbara material såsom marksten, betongplattor, marktegel och asfalt i samspel med planteringar och vistelseytor. I torgytor och delar av kvarterets dagvattenhantering integreras lösningen Urban Layers, där översvämningsytor kombineras med trall, gallerdurk, vegetation och gröna planteringsytor. Gestaltningen gör dagvattenhanteringen till en synlig och integrerad del av utemiljön samtidigt som den tillför sociala och estetiska kvaliteter till stadsrummet. Sockelvåningarnas tegelfasader förstärker mötet med marken och ger kvarteret en robust och taktil karaktär i gångnivå.

Kulörsättning och materialitet

Sockelvåningarna utförs i tegel i varma gula och röda toner vilket ger kvarteret en robust och taktil bas mot gaturummet. De övre våningsplanen utförs i puts i en varm och mineralisk färgskala med inslag av ljusa beige toner, terrakottafärgade nyanser och dämpade gröna kulörer. Variation mellan byggnadsvolymerna bidrar till orienterbarhet och identitet samtidigt som sockelvåningen och de likartade detaljerna får kvarteret att upplevas som en samman-hållen helhet.

Fasadernas materialitet ska präglas av robusta och långsiktigt hållbara material med hög taktil kvalitet. Tegel, puts och metall samverkar för att skapa ett identitetsstarkt och långsiktigt hållbart kvarter. Tegel används i sockelvåningar för att skapa tyngd, slitstyrka och mänsklig skala i mötet med gatan. Ovanför sockeln används putsade fasader med varierande kulörer för att skapa en varm och levande karaktär.



Bilden visar den kulörpalett som är framtagen. Illustration av Millimeter arkitekter

Entrépartier
Entréerna ska vara tydligt markerade och lätta att orientera sig runt. Entréer mot gata placeras i liv med fasad och markeras genom mindre skärmtak i plåt, materialvariation, belysning och omsorgsfull detaljering. Detta stärker fasadernas rytm och bidrar till ett tydligt och stadsmässigt möte med gaturummet.

Taklandskap
Taken utformas som sadeltak med en lutning om cirka 40–45 grader, vilket ger kvarteret en tydlig och sammanhållen siluett. Takformen bidrar till att minska upplevelsen av byggnadsvolymernas skala och ger bebyggelsen ett samtida uttryck med tydlig arkitektonisk identitet.

Takkupor och takfönster ingår som en del av taklandskapet och bidrar till bostädernas dagsljusföring och takens arkitektoniska uttryck. Takkupor kan förekomma mot både gata och innergård och ska placeras med en tydlig rytm och i samspel med fasadens underliggande fönstersättning. Placeringen eftersträvar symmetri och ordning för att förstärka byggnadernas vertikala artikulation och ge taklandskapet en läsbar och bearbetad karaktär



Bilden visar Fasader från Robert Anbergs väg. Illustration av Millimeter arkitekter.



Bilden visar Fasader från Enhörnaleden. Illustration av Millimeter arkitekter.

3.3 Grönstruktur och mötesplatser

Naturområden
Naturområden för rekreation finns norr om Ronna cirka 300 meter bort. 1,2 kilometer norrut ligger även Lina naturreservat med höga natur- och rekreationsvärden.

Rekreation och lek
Strax utanför planområdet finns en större allmän lekplats med bollplan och ytor för spontanidrott. Platsen är populär och välbesökt av barn och unga i området.

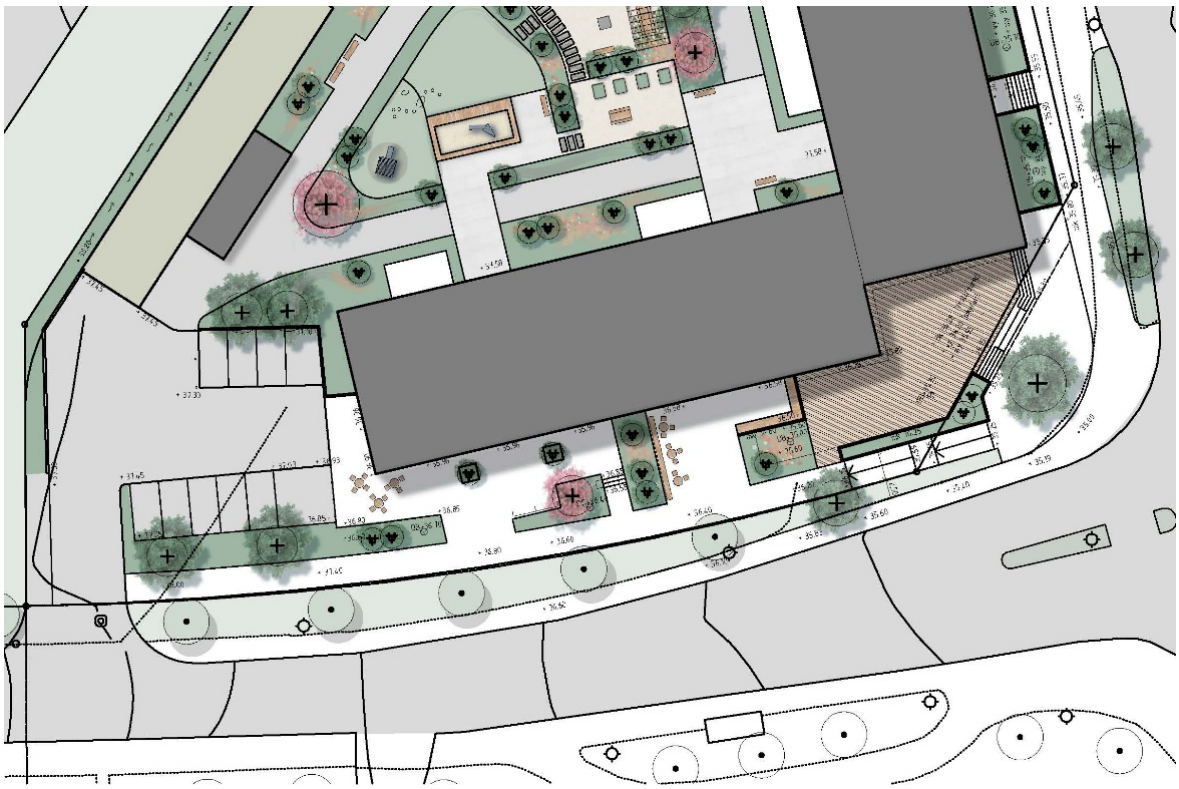
Mötesplatser
Lekplatsen med spontanidrottsytor på andra sidan vägen utför en viktig mötesplats i området. Likaså Ronnaskolan som ligger intill. 500 meter bort ligger också Ronna centrum med ett visst utbud av småbutiker och vårdcentral. Utmed Robert Anbergs väg går gångbanor på båda sidor där människor i området ofta promenerar.

Själva planområdet utgör också en mötesplats i området. Idag ligger här drivmedelstation med kiosk och verkstad, frisörsalong och restaurang. Efter detaljplanen genomförande kommer drivmedelstation och verkstad tas bort. Fler lokaler i bottenplan kommer att skapas utmed Robert Anbergs väg och i korsning mot Enhörnaleden, vilken kan förstärka området som mötesplats ytterligare.

3.2 Gator och trafik
Utformningen av kvarterets gator, gångstråk och angöringsytor utgår från ambitionen att skapa ett tydligt, tillgängligt och sammanhängande rörelsesystem där vistelse, orienterbarhet och funktion samverkar. Särskild vikt läggs vid att stärka kopplingarna till omgivande stadsrum och skapa attraktiva mötesplatser i anslutning till kvarteret.

Vid korsningen mellan gångvägarna längs Enhörnaleden och Robert Anbergs väg utvecklas ett mindre parktorg som markerar mötet mellan de olika stråken och fungerar som en tydlig entrépunkt till kvarteret. Torgets ytskikt utförs i marksten, marktegel eller liknande markmaterial för att skapa en tydlig kontrast mot de anslutande asfalterade gångvägarna och ge platsen en egen identitet. Torget kompletteras med enstaka större träd planterade i skelettjordar som bidrar med grönska, skuggning och rumslighet samtidigt som jordvolymerna kan användas för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Angöring
Angöring till fastigheten kommer att ske från Robert Anbergs väg, vid fastighetens västra hörn. Dels för att infarten ska hamna en bit ifrån korsningens biltrafik, dels för att utfart på Enhörnaleden inte bedöms lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. In- och utfarten behöver också placeras med en så hög markhöjd som möjligt för att undvika översvämningssituationen i korsningen vid kraftiga skyfall.



Bilden visar en illustration över förslagets möte med Robert Anbergs väg. I korsningen finns ett mindre torg som går över i en publik utemiljö för uteserveringar. Angöringen till fastigheten sker i fastighetens västra hörn. Illustration av Millimeter arkitekter.

Parkering

Parkering till boende kommer att ske i underjordiska garage. Besökare till fastigheten kommer att parkera vid infarten till fastigheten. I förslaget finns 80 parkeringar i parkeringsgarage och 10 markparkeringar, främst avsedda för besökare till boende och lokaler. Med markparkeringarna inräknat har förslaget en parkeringsnorm på 0,8 parkeringar per lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafiken i området kommer att fungera på samma sätt som idag med gångvägar utmed bilvägarna. Idag finns informella genvägar till och från busshållplatserna på Enhörnaleden som delvis korsar fastigheterna. Dessa informella genvägar kommer inte finnas kvar i samma utsträckning efter planens genomförande.

Sophantering och återvinning

Sophantering och återvinning kommer att ske via fastighetens infart. Förslaget har illustrerats med en backvändning för sopbilen. Möjligheten att ordna en fullstor vändplan utan backrörelse finns dock.

Tillgänglighet för räddningstjänst

Räddningstjänsten når bostäderna och lokalerna från omkringliggande gator. Det finns även möjlighet att angöra från gården.

Kollektivtrafik
Busshållplatser finns strax utanför planområdet.

3.4 Hantering av risker och störningar

Förorenad mark
En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Breccia 2024-04-15. På fastigheten förekommer förorening av framför allt arsenik, men även PAH H, bly och zink. Framför allt föroreningarna i ytliga jordlager (arsenik och bly) vilka överskrider åtgärdsmålet känslig markanvändning (KM) innebär risk för människors hälsa då området planeras användas för bostadsändamål.

Marksanering av fastigheten krävs för att nå åtgärdsmålet KM, detta eftersom fastigheten ska bebyggas med bostäder och hela ytan bör därför möta samma kriterium.
Det är att föredra att förorening på djupet inte heller ”kapslas in”.

Det rekommenderas att en avhjälpandeåtgärd utförs genom grävsanering för att avlägsna påträffad förorening. Massor bör då schaktas till ett djup av 0,6 till 2,5 meter. Innan schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor innan avhjälpandeåtgärden påbörjas. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM ska hanteras som mindre känslig markanvändning (MKM)-massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som icke farligt avfall (IFA)-massor. Kostnad för marksaneringen beräknas uppgå till cirka 8 940 000 kronor. Kostnader för återfyllnad ingår inte i kalkylen då byggnationen kommer att påbörjas när saneringen är slutförd.

Geotekniska frågor
Planen bedöms genomförbar sett till de geotekniska säkerhetsfrågorna gällande risk för ras, skred och erosion. Området är tämligen plant och sluttning som skulle medföra risk för skred förekommer inte i närområdet.

I den norra och östra delen av planområdet förekommer lera och organisk torv. Dessa jordlager är sättningskänsliga vid lastökning och uppvisar låg bärighet, vilket innebär att större konstruktioner bedöms behöva pålgrundläggas. I den sydvästra delen utgörs undergrunden av morän eller berg. Dessa material är inte sättningsbenägna och bedöms ha tillräcklig bärighet för plattgrundläggning av större konstruktioner.

Hydrologiska frågor
Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara små, då större delen av området underlagras av lera. Lera har låg hydraulisk konduktivitet och därmed låg infiltrationskapacitet. Utförda enstaka grundvattenavläsningar visar även på en relativt hög grundvattennivå, vilket ytterligare reducerar förutsättningarna för infiltration.

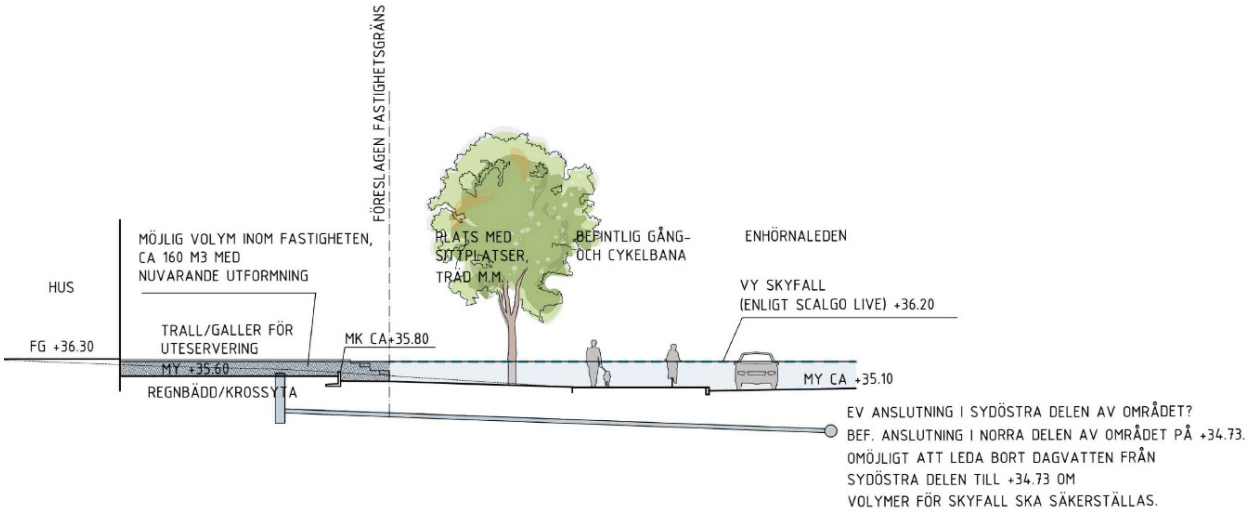
Skydd mot översvämning

Byggnader kommer höjdsättas på ett sådant sätt att de inte riskerar att översvämmas vid skyfall. Utanför planområdet finns en skyfallsproblematik då korsningen Enhörnaleden och Robert Anbergs väg har en skålformad utformning. Vid skyfall uppstår en situation med instängt skyfallsvatten. En av detaljplanens förutsättning har varit att inte påverka skyfallsytan utanför planområdet i korsningen så att nya översvämningar skapas i andra änden av skyfallsytan.

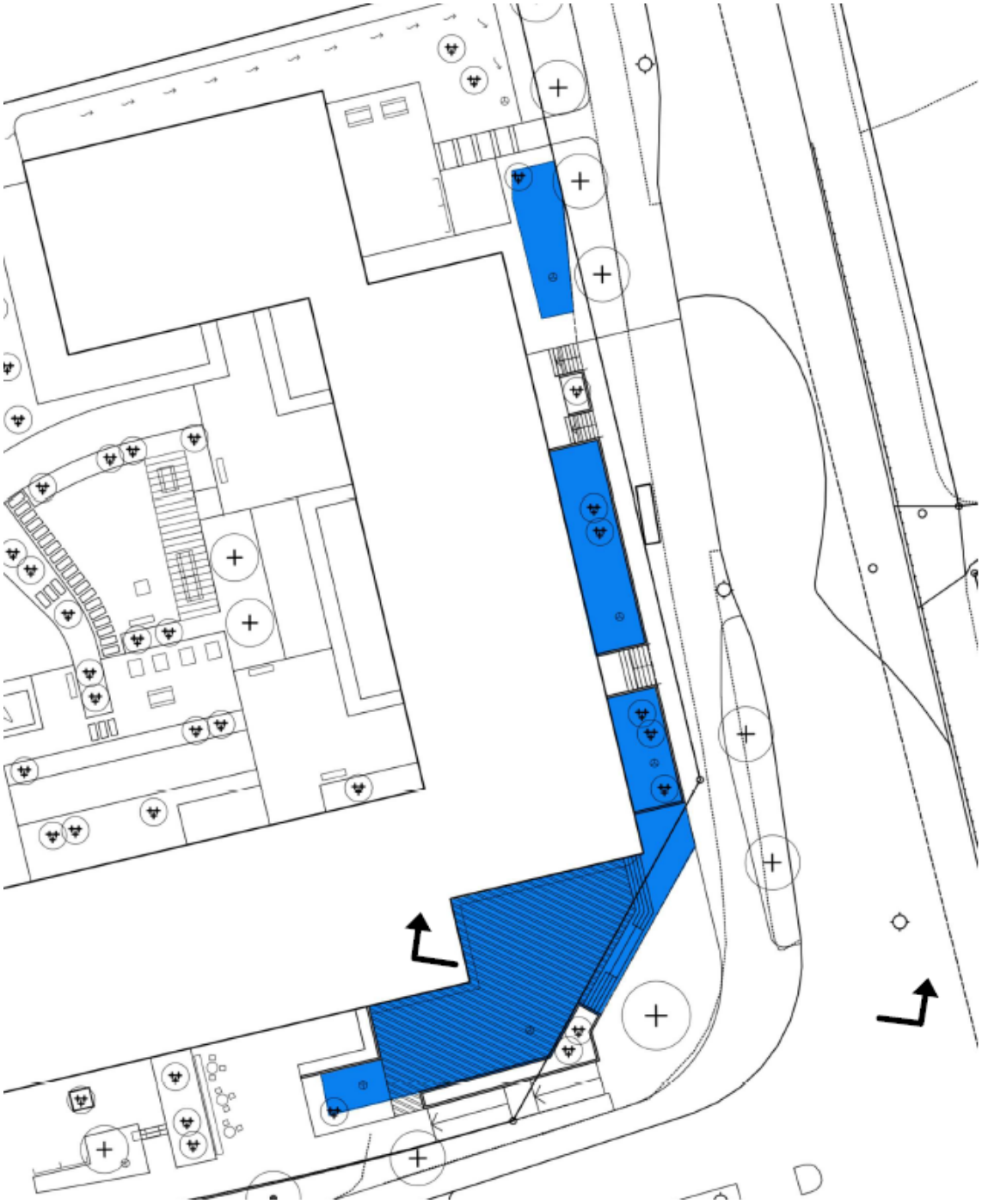
När korsningens översvämmas hamnar cirka 160 m^3 av vattnet inom fastigheten Vedboden 2. I samband med ny bebyggelse är det viktigt att volymen vatten som kan bli stående inom fastigheten inte minskas, utan kan uppgå till minst 160 m^3. För att säkerställa att befintlig lågpunktsvolym kan omhändertas vid skyfall planeras en större krossyta anläggas i den sydöstra delen av området med kapacitet att omhänderta en erforderlig volym större regn. Den anlagda krossytan kommer att fungera som dagvattenhantering men har dimensioners för att även kunna fungera som skyfallsyta genom att ytan kan fyllas med vatten när översvämningen i korsningen börjar stiga. Vattnet kan alltså flöda in och ut ur ytan i händelser av ett skyfall.

Lågpunktens läge sammanfaller med ytor som har stor betydelse för kvarterets stadsliv och verksamheter, där lokaler i bottenvåning behöver tillgängliga entréer samt möjlighet till vistelse och uteservering. För att förena dessa funktionella krav föreslås nivåskillnaden mellan den marknivå som krävs för skyfallshanteringen och lokalernas färdiga golvnivå tas upp genom upphöjda däck av trä eller metall. Lösningen möjliggör att erforderliga skyfallsvolymer kan magasineras under däcken vid extrema regnhändelser samtidigt som ytorna kan nyttjas för vistelse och verksamhet under normala förhållanden.

Däcken ansluter till omgivande mark genom trappor och planterade regnbäddar, vilket skapar en naturlig övergång mellan kvarterets olika nivåer. På så sätt integreras skyfallshanteringen i den övergripande gestaltningen och bidrar till ett sammanhållet, robust och klimatanpassat stadsrum.



Bilden visar en sektion av skyfallsytan i kartan nedan. Den visar hur hanteringen av skyfallsvatten kommer att ske inom planområdet då delar av fastigheten Vedboden 2 svämmas över. Illustration av Ettelva



Bilden visar den yta inom fastigheten som kan rymma mer än 160 kubikmeter vatten vid skyfall. Ytans area är ca 338 kvadratmeter. Då markytans botten ligger på +35,60 möjliggörs en volym på cirka 200 kubikmeter inom ytan. vid ett 100-årsreng ska vatten kunna flöda fritt från lågpunkten i korsningen Enhörnaleden - Rober Anbergs väg till blåmarkerad ytan. Illustration av Ettelva.

Dagvattenhantering

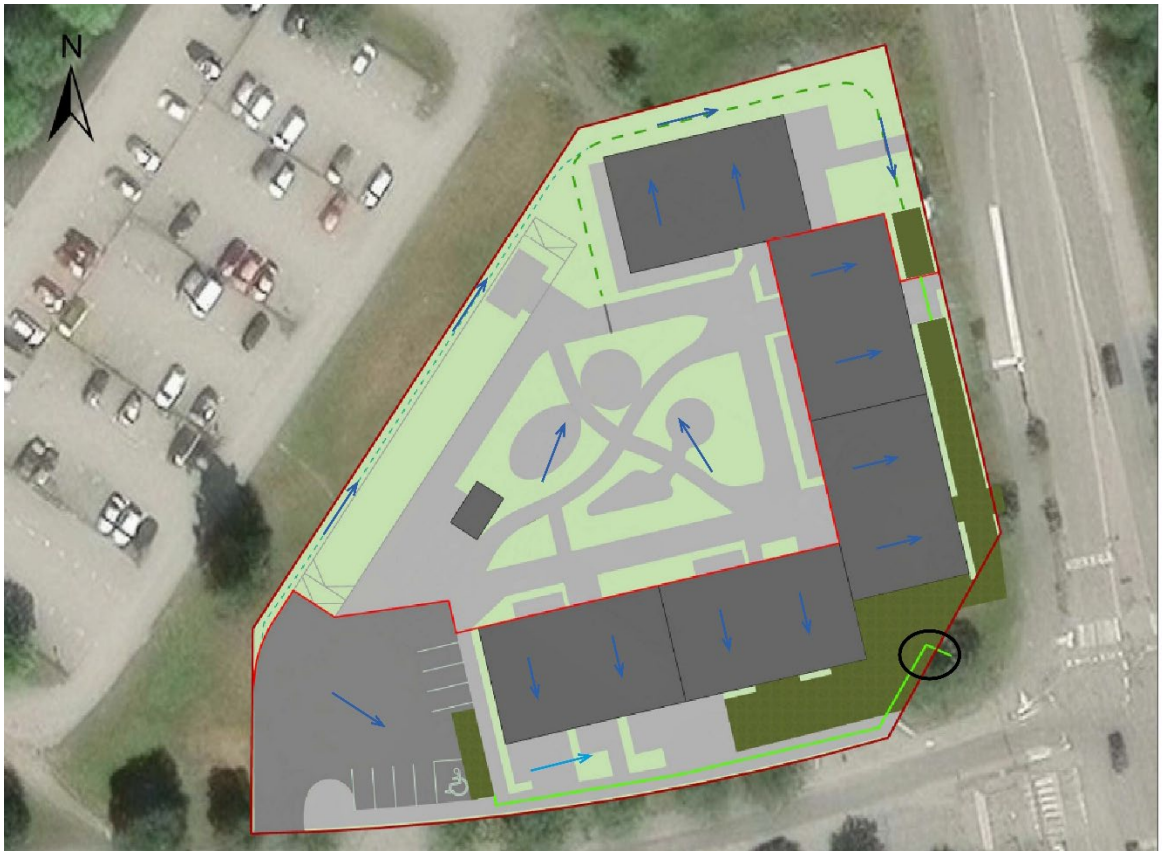
Den planerade exploateringen medför ingen förändring av planområdets reducerade area. Det förväntas trots det en ökning av dagvattenflöden från fastigheten med hänsyn till pågående klimatförändringar som leder till ökad nederbörd. Vid ett 20-årsregn förväntas dagvattenflödet

öka från 104 l/s till 131 l/s vilket medför en erforderlig fördröjningsvolym om 4 m^3 för att inte öka belastningen på ledningsnätet.

Dagvatten från fastigheten avleds i dagsläget till det kommunala ledningsnätet via servis i planområdet norra del. I samband med exploateringen planeras en ny anslutningspunkt anläggas i det sydöstra hörnet av planområdet dit dagvatten från fastigheten planerar avledas för att sedan ansluta till befintlig D300 ledning öster om planområdet. Rening och fördröjning av dagvatten föreslås i svackdiken i områdets norra del samt i växtbäddar i områdets södra del. Dagvattenåtgärderna bedöms med marginal tillräckliga för att hantera erforderlig fördröjningsvolym för att inte öka belastning på ledningssystemet.

Recipienten för området är Mälaren-Prästfjärden, klassad med god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status till följd av förhöjda halter av kvicksilver, PBDE och TBT. MKN för vattenförekomsten är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för TBT till år 2027 samt undantag för kvicksilver och PBDE.

Föroreningsberäkningar för dagvattnet har utförts i StormTac för befintlig situation, framtida situation utan rening samt framtida situation med rening enligt föreslagna åtgärder. Beräkningsresultaten visar att mängderna och halterna av samtliga beräknade ämnen minskar efter planerad ombyggnation med föreslagen rening. Således bedöms det möjligt att i samband med planerad bebyggelse säkerställa att möjligheterna att nå satta miljökvalitetsnormer i recipienten inte försämras.



Bilden visar förslagen dagvattenhantering. Det mörkgröna ytorna är föreslagna regnbäddar. Den svarta ringen är ny föreslagen dagvattenservis.

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Akustikkonsulten, 2026-06-02. Utredningens slutsats är att Riktvärden enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, kan klaras vid planerade bostäder. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik uppgår till 60 dBA vid mest exponerade fasad på hus A, B och E, vilket innebär att planlösningarna inte behöver anpassas till följd av buller från vägtrafik. För hus C och D uppgår ekvivalent ljudnivå från vägtrafik till 64 dBA vid mest exponerade fasad, vilket möjliggör bostäder <35 kvm, alternativt bostäder med genomgående planlösning där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00. Därmed kan gällande riktvärden för ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad klaras. För samtliga bostäder kan gemensam uteplats anordnas som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Vid uppförande av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.
- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till bostad.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids (65 dBA vid lägenheter upp till 35 kvadratmeter) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00.

För trafikbullernivåer inomhus i nya bostäder tillämpas krav och riktvärden enligt Boverkets byggregler (BBR).



Bilden visar ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark och vid fasad.

Maximal ljudnivå från vägtrafik har beräknats 1,5 m över mark och vid fasad (frifältsvärde) till planerade byggnader/tillbyggnader, se bilaga A02. Vid mest exponerade planerade bostadsfasad uppgår maximal ljudnivå till 77 dBA (högsta ljudnivå vid något våningsplan).

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsanslutning finns sedan tidigare i området då fastigheten rymmer fler verksamheter. Kapaciteten bedöms inte behöva byggas ut för att hantera den nya bebyggelsen.

Brandvatten

Brandvatten finns sedan tidigare i området

Värme och El

Finns sedan tidigare i området.

Tele- och fibernät

Finns sedan tidigare i området.

Avfall/Återvinning

Återvinning och avfall föreslås ske i enlighet med kommunens riktlinjer för avfallshantering



Bilden visar utsnitt ur illustrationsplan med infart från Robert Anbergs väg och angöring till Miljörum. Antingen gör sopbilen en backvändning på parkeringen eller så utformas ytan så att sopbilen kan vända runt utan att backa.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

Kartmanér	Bestämmelse	Motivering
Användningsbestämmelser		
B	Bostäder	Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse
C_1	Centrum	Centrumverksamhet får endast förekomma i bottenplan/entréplan.
GATA	Gata	Syftet är att säkerställa ändamålsenlig trafikförsörjning. Området innehåller även gång-och cykelbana samt gatuträd.
Egenskapsbestämmelser		
	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är bland annat att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen och bebyggelsefria områden inom kvarteret.
e_1	Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd om 4 meter utöver egenskapsområdets angivna höjd. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter	Syftet är att möjliggöra byggnation av miljörum och andra mindre komplementbyggnader på innergården
h_1	Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
h_2	Högsta plushöjd för byggnadsverks ovansida är +38 meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett delvis nedgrävd garageplan.
n_1	Hårdgjorda ytor ska utföras i marksten eller motsvarande	Syftet är att undvika att förgårdsmark asfalteras utan utformas ändamålsenligt.
n_2	Minst 40% av bostadsgården ska vara vegetationsbeklädd.	Syftet är att säkerställa att delar av innergården är grön.
n_3	Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Förgårds markens ska utformas med regnbäddar som dimensioneras så att de, utöver sin funktion för dagvattenhantering, även kan omhänderta skyfallsvolymer.	Syftet är att säkerställa att omhändertagandet av dagvatten kan ske på ett ändamålsenligt sätt.

o_1	Takvinkel ska vara mellan 38 och 45 grader	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
+35,6	Markens höjd över nollplanet ska vara högst 35,6 meter	Syftet är att säkerställa att omhändertagandet av dagvatten och skyfallsvatten kan ske på ett ändamålsenligt sätt.

Egenskapsbestämmelser gällande all kvartersmark		
	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpta.	Syftet är att säkerställa att bebyggelsen uppförs utan risker för människors hälsa och säkerhet.
	Bottenvåning mot Robert Anbergs Väg ska utformas med avvikande material och kulör än övrig fasad.	Syftet är att säkerställa att bebyggelsen bidrar till ett levande gaturum och en publik entré till området. Bottenvåningen mot Robert Anbergs väg ska upplevas stadsmässig.
	Entré ska finnas mot både gata och gård. Entrépartier mot gatan ska utformas med en tydlig markering i fasad utformningen.	Syftet är att säkerställa att bebyggelsen upplevs öppen och trevlig mot Enhörnaleden som inte har publika lokaler i bottenvåningen.
	Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
	Fasadkulör ska utföras i dämpade jordfärgskulörer	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
	För lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida	Syftet är att säkerställa att bostäder inom kvarteret utformas för att uppnå gällande krav för buller.
	Lägsta nivå för färdigt golv är +36,6 över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa att golvnivån är tillräckligt hög för att byggnationen inte ska påverkas av omkringliggande gators översvämning.

5. Konsekvenser

5.1 Miljökonsekvenser

Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken. Det finns därmed inga nationellt utpekade värden som riskerar att påverkas av planens genomförande.

Lämplighet

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och har sedan 1970-talet används som drivmedelstation. Om och tillbyggnader inom redan bebyggd miljö bedöms vara ett effektivt och resursbesparande sätt att använda marken i enlighet med 3 kap. 1 § miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen är lämplig utifrån områdets funktion, lokalisering och befintliga struktur.

Hushållning av mark- och vattenresurser

Planförslaget innebär en god hushållning med mark- och vattenresurser genom att utveckling sker på redan hårdgjorda eller bebyggda ytor. Detta minimerar behovet av att ta ny mark i anspråk och bidrar till en långsiktigt hållbar användning av mark och kommunens resurser. Planen möjliggör en mer effektiv användning av en centralt placerad fastighet och stärker den befintliga strukturen utan att påtagligt påverka några värdefulla natur- eller kulturmiljöer.

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.

Motiveringen är att planförslagets genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Inom planområdet finns inga natur eller kulturvärden. Inte heller några riksintressen eller övriga dokumenterade värden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Södertäljes luftkvalité blir generellt bättre, men för ett av miljökvalitetsnormernas ämne (PM10) har staden haft problem i de allra mest centrala delarna. Planområdet utanför ligger i stadens norra delar. Det är framför allt partiklar från vägslitage från dubbdäck som bidrar till stor andel partiklar av PM 10 i luften. Södertälje kommun arbetar sedan drygt tio år aktivt med åtgärder, i enlighet med det av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet för PM10, i syfte att förbättra luftkvalitén för att klara miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10). Södertälje kommun arbetar sedan år 2024 även med Länsstyrelsens nya åtgärdsprogram som innehåller fler och mera effektfulla åtgärder jämfört med tidigare åtgärdsprogram.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon försämring av luftkvalitén eller motverka kommunens arbete med förbättrad luftkvalité. I samband med att detaljplanen genomförs kommer drivmedelstationen att utgå vilken kommer bidra med mindre biltrafik till och från planområdet. Nya bostäder inom planområdet ligger mycket kollektivtrafiknära och gång-och cykelnätet är väl utbyggt. Tillkommande biltrafik till och från bostäder bedöms inte medföra ökad biltrafik till området jämfört med idag.

Påverkan på recipienten

Vattendirektivet utgår ifrån icke-försämringsprincipen vilket innebär att vattenförekomstens statusklass ej får försämras. Enligt tidigare mål i EU-domstolen kan icke-försämringsprincipen tolkas som att om en enskild kvalitetsfaktor riskerar att försämra en statusklass bör den ej medges tillstånd. Detta gäller även om den övergripande statusen för vattenförekomsten ej påverkas.

Recipient för dagvatten från planområdet är Mälaren-Prästfjärden (SE657160-160170), Vattenförekomsten har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver, bromerade difenyletrar (PBDE) samt tributyltenn föreningar (TBT) (VISS, 2026). Största påverkanskällorna bedöms vara reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition samt okänd källa till TBT föroreningar i vattenförekomsten.

MKN för vattenförekomsten är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för TBT till år 2027 samt undantag för kvicksilver och PBDE. Halterna av både kvicksilver och PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats.

Beräkningsresultaten visar att mängderna och halterna av samtliga beräknade ämnen minskar efter planerad ombyggnation med föreslagen rening av dagvatten. Således bedöms det möjligt att i samband med planerad bebyggelse säkerställa att möjligheterna att nå satta miljökvalitetsnormer i recipienten inte försämras.

Påverkan på grundvattnet

Planområdet ligger en dryg kilometer från Södertäljeåsens grundvattenförekomst. Det är även en dryg kilometer till grundvattenförekomsten Malmsjöåsen södra. I samband med byggnation kan grundvattennivån tillfälligt behövas sänkas. Garageplanet kommer att behöva grundläggas med en vattentät konstruktion. Stor försiktighet ska råda i samband med byggnation och nödvändiga åtgärder ska vidtas för att inte påverka grundvattnet.

Konsekvenser för landskapsbild

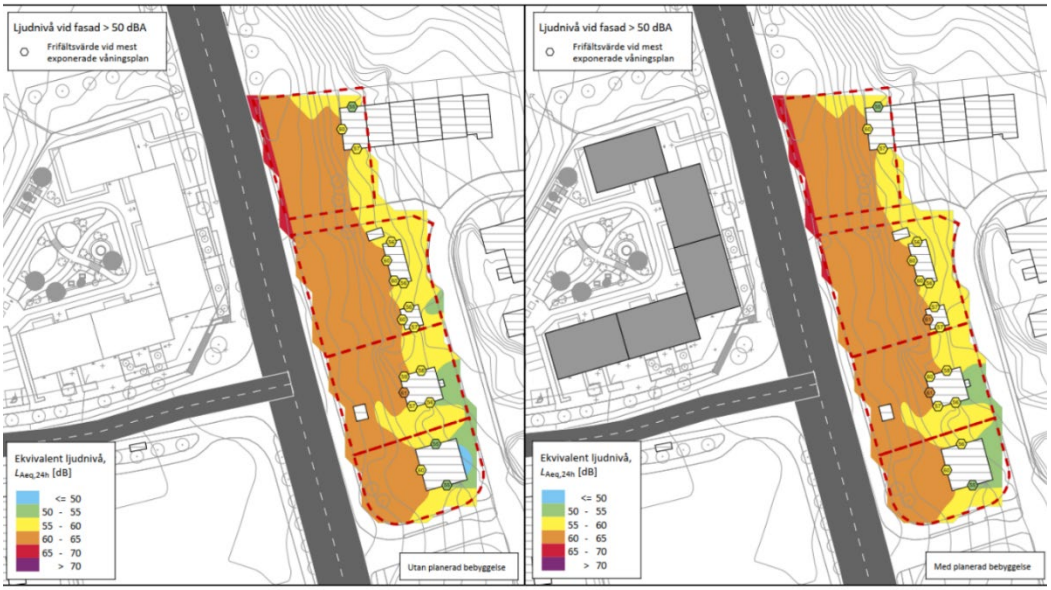
Landskapsbilden kommer att förändras relativt mycket. Korsningen är idag en plats som är öppen på båda sidor av Robert Anbergs väg. Både drivmedelstationen och lekplatsen är idag öppna platser, vilken gör att korsningen upplevs storskalig. Bedömning är att landskapsbilden kommer att förändras till det bättre. Drivmedelsstationen kommer inte att behövas på platsen i framtiden. Nya sociala funktioner som detaljplanen medför kommer ge närområdet många fördelar. I stället för fokus på bilen blir det ökat fokus på den gående människan. Bebyggelsen kommer att rama in korsningen och skapa ett mer definierbart gaturum. Idag växer gatuträd i form av oxlar som med åren har vuxit sig stora. Träden bidrar med att gatan upplevs relativt grön. Planens idé har hela tiden varit att träden ska vara kvar. Det gröna gaturummet tillsammans med bebyggelsens levande bottenvåning mot gatan och lekplatsen på andra sidan kommer göra att Ronna får en ny och trevlig entré som bidrar till att stärka gaturummet och gatan som gångstråk.

Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanens genomförande bedöms få inga eller mycket begränsade konsekvenser för naturmiljön då planområdet inte innehåller någon natur.

Buller

Avseende påverkan på närliggande bostäder så är den försumbar i den bemärkelsen att reflektioner som högst påverkar den ekvivalenta ljudnivån med <0,5 dBA vid mest påverkade bostadsfasad.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark och vid fasad vid närliggande bostäder, med och utan hänsyn till planerade bostäder

5.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Platsen är idag en mötesplats med sociala värden. Det faktum att det är en drivmedelstation gör att det oundvikligt är mycket bilar till och från området som gående behöver samsas med. När lokalerna flyttar närmare gatan och drivmedelstationen utgår blir platsen tryggare och säkrare för gående. Krav på tillgänglighet kommer följas.

Barnperspektiv

Fastigheterna Vedboden 2 har idag inte någon vistelseyta för barn. Efter planen genomförande kommer barns möjligheter att vistas i och runt fastigheten öka. En bostadsgård kommer att skapas för de boende i kvarteret. Till populära målpunkter kommer det finnas gång- och cykelväg. Skolan ligger endast på andra sidan gatan.

Förbättrad kollektivtrafik och cykelvägar

Både kollektivtrafik och cykelvägar är väl utbyggda i området och är inte i behov av att byggas ut. Detaljplanens genomförande kommer varken bidra med någon förbättring eller försämring.

6. Genomförande

6.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och har en preliminär tidplan.

Samråd	kvartal 4 2026
Granskning	kvartal 2 2027
Teckna exploateringsavtal	kvartal 3 2027
Antagande	kvartal 3 2027
Laga kraft, tidigast	kvartal 3 2027

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen är Södertälje kommun huvudman för allmän plats, i plankartan redovisad med användningen GATA. Telge Nät är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet (VA) samt för dagvattennätet.

6.2 Ansvarsfördelning

Allmän plats

Allmän plats kommer inte att förändras i någon stor omfattning. I samband med byggnation kommer mindre justeringar av gångbanan att behöva ske. Exploatören bekostar förändringar av allmän plats.

Vatten, spillvatten och dagvatten (VA)

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 i anslutning till fastighetsgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för ledningsdragning inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten samt anslutning till det allmänna dagvattennätet.

Fastighetsägaren bekostar flytt av förbindelsepunkt för dagvatten.

Elförsörjning, fibernät och fjärrvärme
Telge Nät AB ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning, fiber och fjärrvärme. Ledningsägaren ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas normalt av initiativtagaren till flytten. Fastighetsägarna ansvarar för att överenskomma med ledningsägaren om anslutning för respektive ledningsslag.

Kvartersmark
Exploatörerna ansvarar för att uppföra byggnader och övriga anläggningar inom kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättningar
Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen. Exploatörerna ansvarar för ansökan om eventuella lantmäteriförrättningar för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägorförhållanden
Detaljplaneområdet omfattar två fastigheter. Vedboden 2 som ägs av Riad och söner AB och Ronna 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Fastighetsbildning kvartersmark
Till följd av detaljplanens genomförande kommer en mindre fastighetsreglering av ske där fastighetsgränsen justeras något.

Fastighetsrättsliga konsekvenser
Ett markbyte om cirka 50 kvadratmeter kommer att göras mellan fastigheterna Vedboden 2 och Ronna 1:1

6.4 Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal
Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen. Planarbetet bekostas av exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

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.

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.

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.

Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar återställande av marken på allmän plats i samband med byggnation.

Kostnader för vatten och spillvatten

Fastigheterna har idag en anslutning några ledningsomläggningar utanför fastigheten är inte nödvändig.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Dagvattenservisen kommer att behöva flytta. Exploatören bekostar flytt av dagvattenservisen

Elförsörjning, telenät och fibernät

Fastigheterna har idag anslutningar el och fiber. Några ledningsomläggningar utanför fastigheten är inte nödvändig.

6.5 Tekniska frågor

Marksanering

Inom planområdet har föroreningar påträffats. De uppmätta halterna bedöms föranleda behov av saneringsåtgärder. Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas. Att sanering sker innan startbesked för bostäder ges har reglerats med bestämmelse på plankartan.

Vatten och avlopp

Telge Nät har befintliga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet och det bedöms finnas kapacitet att ansluta den tillkommande bebyggelsen. Inga nya pumpstationer är planerade att tillkomma.

Tekniska anläggningar, elförsörjning och fiber

Telge Nät har befintliga ledningar och kapacitet för elförsörjning och fiber inom planområdet som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Inga nya transformatorstationer eller teknikrum är

planerade att tillkomma.

Värme

Telge Nät har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet och det finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet

Hänsyn under byggnadstiden

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, skola och handel med mera. Särskild hänsyn behöver tas till närboende, skolvägar samt framkomligheten på vägarna i området under byggnadstiden och störningar minimeras.